

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2023/0107.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ריט אזורים הפ ליוינג בעמ לב ויינברג
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	י. דוד מהנדסים בע"מ שגיא
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 200, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	152	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1448	תחילת תוקף	31/12/1970		
1449א	תחילת תוקף	13/07/1988		
252379	תחילת תוקף	08/08/2020		
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959		
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959		

תאור הבקשה

בקשה להקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023- הופק היתר בתאריך 12.12.23.

כתובת: אליהו גולומב 200- שכונת גוננים- פרויקט פינני בינוי פת- מס' בקשה 2023/107.01

תביע שהועברה בשנת 2020 הינה 101-0252379 ומוצעים בה הריסת 61 יח"ד עבור 296 יח"ד ב-2 מגדלים +

2 בניינים בשילוב פיתוח שטח וכביש וכן מצבני ציבור עבור מעון יום, ביכ"נס ומעונות.

פירוט התב"ע:

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת.2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3, אזור מסחרי, דרך פרטית ושצ"פ למגורים ומסחר, מגורים ומוסדות ציבור, מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ 2.2.2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 8 בניינים בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.3 קביעת זכויות בנייה.

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מאושרת למגורים ומסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ.

2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 5 בניינים בהתאם לנספח הבינוי.

3 קביעת זכויות בנייה 58578.85 מ"ר מתוכם 27326.96 מ"ר עיקרי ו-29398.13 מ"ר שירות ובלוסף 3558.95 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

4 קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5 הגדלת מס' יח"ד מ-61 ל-259.

6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

התכנית הינה חלק מהחוליה הראשונה המניעה את התהליך של תכנית בינוי פינוי המתהווה בשכונת קטמונים ח-ט.

נספחי תב"ע:

הוראות התכנית ותשריט, חלוקה ורישום, שמירה על עצים בוגרים- מחייב, נספח אדריכלות מחייב חלקית, תנועה, ביוב ואיכות הסביבה- מנחה.

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

תותר הקמת 2 בניינים רבי קומות למגורים ומסחר בני 30 קומות על קרקעיות ו- 5 קומות תת"ק.

קומת קרקע- תבוצע ארקדה מקורה בשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתוך תחום השטח בהתאם לנספח הבינוי. בקומה זו ומעליה יותר שימוש למסחר ותעסוקה וכן לובי לכניסה למגורים.

בתת"ק יותרו 5 קומות חניון ושטחי שירות עבור מחסנים וטכני.

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

השימושים המותרים בקומת קרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים לאורך רחוב פת וגולמב, לרבות פינת הרחוב יהיו מסחרי או תעסוקה.

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2:

תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר בני 9 קומות על קרקע + 5 תת"ק. בקומת הקרקע- תבוצע ארקדה במפלס הרחוב- מקורה עבור זיקת הנאה להולכי רגל.

קומת הקרקע ומפלס הרחוב יותרו לשימוש מסחר או תעסוקה וכן לובי למגורים.

המרחק בין הבניינים לא יקטן מ 8 מ' למבנים נפרדים ותינתן אפשרות לחיבור בין המבנים בקומה שמעל הקרקע.

בקומות מתחת לקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות כולל שטחי מחסנים וטכני.

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרגה הסמוכה.

תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023- אושרה להפקדה טרם קיבלה מתן תוקף

מטרת התכנית:

שינוי הוראות בינוי לעניין: א. הבלטת מרפסות. ב. שינוי מיקום זיקת הנאה למעבר רגלי. ג. התרת בניה בין בניינים מאושרים של שטח ציבורי.

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות:

סעיף 4.1.2.א. 1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול תאי שטח 1 ו- 2 בשיעור של עד 2 מטר. 2. הפיתרון העיצובי של המרפסות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תותר בניית שטח מסחרי בקומת הקרקע תחתון (מפלס 4.90-) בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.

לעניין זיקת הנאה מצוין כי יותר ביטול קטע שטח מאושר בתכנית 252379 ובמקומו יקבע שטח זהה במיקום מוצע עפ"י נספח הבינוי לתכנית.

עוד מצוין כי מלבד הוראות אלו, כל שאר ההוראות נותרות בעינה ובהתאם לתכנית 252379.

בשכונת קטמונים בפינת רחובות גולומב - פת, בהמשך לבקשה להריסה חפירה וביסוס במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי וניצול משאב בקרקע. עבור בניה עתידית להקמת 4 מגדלים המשלב ים בינוי למגורים, מסחר ותעסוקה ובניין למבני ציבור על פי תב"ע 252379 בתא י שטח 1-3 סה"כ 344 יח"ד.

מסמכי התכנית: במקום חלה תכנית 252379 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 9.4.2018 ותחילת תוקפה

הינו מיום 30.06.24

מימוש משוער כ 7 שנים.

סטיה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מירבי מעל הקרקע, 20% מהדירות בבנין תהנה דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר תמהיל מחייב, במפלס הקרקע לכל אורך יעקב פת יהיו שימושי המסחר ו/או תעסוקה.

עיקרי התכנית ומטרותיה -

שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית תקפה מס' 252379, להלן:

1. שינוי קווי בנין עבור מסחר בחלקה 152.

2. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול מגרש.

3. שינוי בתחום זיקת הנאה להולכי רגל.

מגורים, מסחר ותעסוקה - כמאושר 4,220.97

שטח ריק מבינוי. כיום השטח משמש כשטח תפעול לטובת הרכבת הקלה.

התב"ע מתייחסת לשינוי במרפסות הכולל נספח בינוי וכן התייחסות לזיקת הנאה:

סעיף ב להוראות התכנית:

יותר ביטול קטע שטח בתכנית 252379 המוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי.

במקומו יקבע שטח זיקה זהה לשטח שבוטל בתחום נשוא התכנית.

(מיקום השטח המוצע המסומן בתכנית פיתוח של נספח בינוי נספח 1)

השטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים אכלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהיא.

להבטחת האמור תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה וכתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי ברחוב המצוי בתשריט המסדיר הרחבת מדרכה לאורך רחוב פת ובצומת גולומב.

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע אדום הינו זכות מעבר לרכב וחלות עליו ההוראות שהקבעו בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 252379.

התב"ע ללא סעיף סטיה ניכרת וכלל ההוראות החלות בתכנית הקודמת חלות עליה.

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד - להכרעת הועדה

שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה - יש להציג חישוב זהה לשטח החלופי

בקומות החניה תהיה הפרדה בין חניה למסחר לבין חניה למגורים- יש להציג עמידה

ברמת הכניסה לחניון יבנו אלמנטים אקוסטיים אפקטיביים על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המתוכננים.

לא תתאפשר גישה לחניה מרחוב גולומב אלא לאחר השלמת ביצוע הפרדת המפלסית בצומת גולומב/פת.

הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום.

לא תותר הסדרת חניה פרטית במספר העולה על תקן החניה ובהתאם לנספח התנועה המאושר.

רמפת הגישה לחניה המשמשת את השטח הסחיר יהיו בתחום המגרשים המסחריים.

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החניון החלקי המוצג בבקשה.

אין מניעה לאשר

זיקת הנאה :

מצוין בהוראות התכנית לענין זיקת הנאה -ארקדה- מוצע כנדרש

פורסמה הקלה לשינוי גיאומטריה של זיקת הנאה ללא שינוי בשטחה- הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר

יש להציג חישוב שטח זיקת ההנאה- תואם לפולגון המוצע בתב"ע

תב"ע מ שנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה ל הפקדה , יש להשלים במסגרת תנאים לקבלת היתר עדכון קוי בנין בתיק מידע וכן הצגת שטח זיקת ההנאה במדויק לתב"ע המאושרת.

בינוי ופיתוח המגורים

הוצגה תכנית פיתוח מפורטת המציגה נגישות בהתאם להוראות התב"ע.

עיצוב ופיתוח

המעבר הקיים מרחוב פת לרחוב השומר ישמר בפיתוח השצ"פ כדרך להולכי רגל. במהלך בניית המבנים הסמוכים יובטח מעבר בטוח להולכי רגל- יש להבטיח את מעבר זה ככל הניתן במהלך הבניה.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכניות פיתוח ואישורה ע"י שפ"ע.

וכן מצוין בסעיף פיתוח סביבתי :

תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"עף מינימום מפלסים ומיצוי מקסימאלי של השטח.

מיקום / קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק מיד, קוו בניין עילי וקוו בניין תת קרקעי.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק וכן החזית האחורית של קומת הכניסה - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

ת וספת קומת מרתף - אין מניעה לאור התאמה לדרישות תקן חניה והעדר התנגדות מחלקת הסדרי תנועה.

ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%) - התקבל אישור איכות הסביבה

התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות:

התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.

התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.

מובא לאישור הועדה לאור התנגדויות לענין הגדלת מספר יח"ד. כמו"כ במסגרת השלמת תנאים להיתר הבניה יומצא עדכון קוי בנין בהתאם לתב"ע 101-1219609 בתוס קבלת מתן תוקף.

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 2 המיועד להקמת 2 בניני מגורים דירות להשכרה. הבנינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 27 יח"ד בשני הבנינים. פורסמה הקלה להגדלת כמות יח"ד מכח שב"ס. כמו"כ מימוש יח"ד ניתן גם למגדלים כחלק מהחלקה נשוא התכנית.

6 קומות חניון + 2 קומות מסחר ומעל קומות המגורים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה.

יש להוסיף תמהיל דירות כולל שיוך מחסן וחניה. יש להציג שימוש חללים ולהציג עמידה בשימושים המותרים בתב"ע.

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד

שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה.

ת וספת קומת מרתף.

ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%)

התקבלו התנגדויות ומבאות לדיון התנגדויות לעניין הגדלת מספר יח"ד מכח תקנת שב"ס.

התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות:

התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.

התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.

יובא להכרעת הועדה

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 1 מוצע 2 מגלי מגורים משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 5 קומות חניון.

כמו"כ ביקשו מכל תקנת שב"ס תוספת יח"ד סה"כ 280 יח"ד.

מותר: 385 יח"ד (298 + 75 קטנות + 12 להשכרה)

גרעין הבניינים מורכב מ3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד.

מפלסי חניון: מוצעים 6 קומות חניון. מותרות 5 ופורסמה הקלה לקומה נוספת.

יש להציג את כלל החניון כולל חלוקה בין מק"ח ושימושים בהתאמה.

מפלס קרקע תחתון- מסחר 5.29 גובה אבסולוטי 959 מ'. יש להשלים חישובי השטחים ולהתאים למתאפשר.

קומת קרקע המציגה את זיקת ההנאה ותנועה במגרש. מסחר, לובי מגורים. יש להשלים ולהצפין את התכניות.

המפלסים מציגים את הבניינים יחד- לכל בנין יש תכנון של קומות שונה- יש להתאים

בנין b-

מפלסים 1-9- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 10-20 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

בנין a- מפלס 1-4- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 10-20 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

יש להשלים תמהיל דירות מפלסים יח"ד, גודל במ"ר, מרפסת, מחסן חניה.

חניה

מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין. פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה.

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

תותר תוספת שטחים/קומות לחניה דרישת תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

מיקום פתחי פליטת האוויר המאוץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה :

טבלה 5 :

תא שטח 1- עבור מגורים

עיקרי

מותר מעל : 27260 מ"ר

בנין a :

מוצע : 15,829.17 מ"ר נותר : 11,430 מ"ר- כמתאפשר

מתוכם :

מגורים 13964.19 מ"ר

מסחר 469.27 מ"ר

מרפסות 1405.71 מ"ר

בנין b :

מוצע : 15,129.59 מ"ר

מגורים 13303.37 מ"ר

מסחר 459.02 מ"ר

מרפסות 1367.20 מ"ר

סה"כ בניינים :

שטח עיקרי מוצע : 30,958.76 מ"ר

מגורים 27,257.56 מותר- 27260 מ"ר- מוצע כמתאפשר

סעיף קטן 1 : שטח זה בתכנון ממ"ק אם יתוכננו ממ"דים יומרו שטחים עיקריים לשטח שירות.

מסחר 928.29 מ"ר מותר 1013 מ"ר- נותר 85.71 מ"ר

מרפסות 2772.91 מ"ר- מותר 2784 מ"ר- אין מניעה לאשר

שירות

עבור מגורים :

מעל מותר : 5220 מ"רסעיף קטן 5 שאת שטחי הארקדה ניתן לצרף לשטחי מסחר באישור מהנדס העיר מוצע : 5745.75 מ"ר- חריגה של 526 מ"ר ניתן למימוש משימוש שטחי שירות מותרים למסחר- יש להמיג עמידה בחלוקת השטחים ופירוט החניון בסה"כ שטח כולל.

שירות מתחת מותר : 9822 מ"ר

חניה מוצעת 8393.07 מ"ר

עיקרי מתחת סה"כ כולל חניה : 10577.23 מ"ר- נותר 755 מ"ר

תא שטח 1- עבור מסחר תעסוקה

שירות מעל מותר : 530 מ"ר-

סה"כ מוצע 16,322.98 מ"ר

אין מניעה לאשר בכפוף להצגה בעמידה כוללת שטחי החלוקת הכלולות בתכנית.
יש להציג תצהיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 30 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק. מצוין בסעיף קטן 3 מתחת לטבלה : 29 קומות מגורים מעל 1-2 קומות מסחר במפלס הרחובות הסמוכים.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה. אין מניעה לאשר

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי. בטבלה 5 מצוין כי מותרות 2784 מ"ר עבור מרפסות. מוצע כמתאשר יש להתאים המרפסות למסגרת קוי הבנין המותרים.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1 : 232 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס ולהוסיף 20% הם 278 יח"ד (ולא 280 כמוצג) חריגה של 48 יח"ד.

מובא להחלטת הועדה.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי החניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל- יש לשייך את המחסנים ואת גודלם לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות.

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור איכות הסביבה.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע :

שלביות :

תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון : בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.

קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ.

קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתאור בסעיף 6.12 סעיפים 3=12. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית כ-7 שנה מיום אישורה"

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 252379-101 אשר הופקדה מיום 20.3.6.

עצים לשימור

תשריט התביע מציג עצים לשימור. יש להקפיד ולהתאים הבקשה לסקר העצים המחייב בתב"ע.

התכנון מוצג על גבי נספח הנוף המאושר.

יזם/מגיש הבקשה : ריט אזורים הפיליווינג בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 19.08.24 ומצוין : תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים

2023/0107.02 , 2023/0107.01 , אין התנגדות לתוכנית

מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים : 280 יח"ד חדשות, 2100 מ"ר מעונות סטודנטים, 500 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו1 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 20.08.24 ובפירוט נכתב: סקר העצים אושר בתיק החפירה 2023/107

הוגשה ערבות בנקאית לשימור להעתקה ולנטיעה על סך 439,927 ₪ שולם היטל כספי על סך 24,870 ₪. תנאי להיתר- אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 7.1.25 : חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)
תנאי למתן היתר - תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי מיתון רוחות יש לקבל אישור איכות הסביבה לענין צמצום פתרון מי הנגר.

תברואה -התקבל אישור בתאריך 05.24.21 : תיק 2023/0107.01 – מגרש מס' 1, שני מגדלים a, b. כולל : מס' קומות – ק+ 29 בכל בניין מס' יח"ד – 140 יח"ד בכל בניין סה"כ 280 יח"ד שטח עיקרי מסחר – 800 מ"ר שטח עיקרי הסעדה – 200 מ"ר שיטת פינוי – דחסן לכל מגדל מגורים, דחסן שלישי למסחר, הסעדה ותעסוקה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 7.8.24 :

לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה, המגדלים בני 27 קומות

מגורים + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותף.

מומלץ לאשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים כלהלן :

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

1.הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של

קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון

מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

2.סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם להוראות

התכנית ולסיכומי הפגישות.

3.תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

4.אישור שפ" ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים.

5.מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

6.בהיתר זה כלול ות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והן

מהוות חלק אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי

גמר וכד') בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

תנאי לתחילת עבודות

10.אישור תכנית 101-1219609 שטרם הופקדה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של

קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את

השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

11.אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

12.אישור אדר' העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות פתרונות לתשתיות.

13.אישור פקיד היערות או מי מטעמו לנטיעות ולשימור העצים.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

14.השלמת כל שטח הפיתוח שכלול בהיתר לשביעות רצון שפ"ע ו/או אדריכל העיר

15.תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

יש לוודא התאמות לחו"ד אדריכל העיר זו לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד,

ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

יש לשוב ולבחון את התכניות לאחר מילוי התנאים להיתר כנ"ל.

אישור מאור באגף שפייע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

אישור מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 24.07.24. תנאי הפנייה לגורמים- השלמת שטחים לפי טבלה 5 וסימון חניות עבור מבני ציבור. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון פנים מול מבני ציבור וחתימה על הסכם פיתוח

אישור עתיקות- התקבל אישור בתאריך 01.12.23- עודכן ע"פ צרופה שהתקבלה ברישוי המקוון.

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 15.11.23 יש להמציא אישור סופי חתיי לחדר טרפו.

אישור גז- יש להציג אישור תמיית לעניין חיבורי גז. ו/או תצהיר העדר שימוש בגז בפרויקט.

אישור שימור- לא קיים אישור שימור לבקשה.

בעלויות: חברת אזורים + ט.ל.ש.ג פרויקטים בע"מ.

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
12/01/2025	חוות דעת תכנונית
	אישור ההקלות ושמיעת מתנגדים לתוספת יח"ד מכת שב"ס. אין מניעה לאשר הקמת 2 מגדלי מגורים להשכרה מעל 2 מפלסי מסחר/תעסוקה ו-6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30169ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מדובר בתא שטח 1 מוצעים 2 מגדלי מגורים להשכרה משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 6 קומות חניון. סה"כ 280 יח"ד.

גרעין הבניינים מורכב מ3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד. יש להציג את כלל החניון כולל חלוקה בין מק"ח ושימושים בהתאמה. פורסמו הקלות לענין הגדלת כמות יח"ד, ניווד שטחים, תוספת קומת מרתף: הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד - להכרעת הועדה שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטח - יש להציג חישוב זהה לשטח החלופי תוספת קומת מרתף - אין מניעה לאור התאמה לדרישות תקן חניה והעדר התנגדות מחלקת הסדרי תנועה. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%) - התקבל אישור איכות הסביבה התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות: התנגדות מינהל קהילתי דרום - מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה. התנגדות סגן מהנדס העיר - יוסי חביליו - מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד. מובא לאישור הועדה לאור התנגדויות לענין הגדלת מספר יח"ד. כמ"כ במסגרת השלמת תנאים להיתר הבניה יומצא עדכון קוי בנין בהתאם לתב"ע 101-1219609 בתום קבלת מתן תוקף. הערות: יש להשלים תמהיל דירות מפלסים יח"ד, גודל במ"ר, מרפסת, מחסן חניה. מוצע חניון משותף - חלקו בבקשה זו - יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור - במסגרת קו בנין. הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום. יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החניון החלקי המוצג בבקשה. זיקת הנאה - ארקדה - מוצע כנדרש, פורסמה הקלה לשינוי מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1 : 232 יח"ד מוצעים מחסנים במפלסי החניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל - יש לשייך את המחסנים ואת גודלם לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.	
--	--

תביע מ שנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה ל הפקדה , יש להשלים במסגרת תנאים לקבלת היתר עדכון קוי בנין בתיק מידע וכן הצגת שטח זיקת ההנאה במדויק לתביע המאושרת.		
1. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. 2. שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה. 3. תוספת קומת מרתף. 4. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התביע (15%)	18/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה		
בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
	2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
	3 אישור פיקוד העורף הג"א	
	4 אישור שירותי הכבאות	
כן	5 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
	6 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
	7 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
	8 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
	9 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
	10 תשלום אגרת בניה	
	11 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
	12 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
	13 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
כן	14 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
	15 אישור משרד הבריאות	
	16 תנאי שפ"ע - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ	
	17 אדריכל העיר: 1. הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה. 2. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם להוראות התכנית ולסיכומי הפגישות. 3. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. 4. אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נסיעות עצים בוגרים. 5. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.	
	18 הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור	
	19 אישור מאור מהוראות התב"ע- בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.	
	20 רישום דירות להשכרה כנדרש מול רשם הבתים המשותפים	
	21 יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים	
	22 קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קוי בנין וזיקת הנאה	
	23 להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.	
	24 אישור חוזר למחלקת איכות הסביבה לענין צמצום פתרון מי נגר מ 20% ל 15% בכפוף	

	לאיור פרסום ההקלה ע"י הועדה	
--	-----------------------------	--

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

אישור ההקלות ושמיעת מתנגדים לתוספת יח"ד מכח שב"ס. אין מניעה לאשר הקמת 2 מגדלי
מגורים להשכרה מעל 2 מפלסי מסחר/תעסוקה ו-6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.

4.04.2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 2023/0107.01 - מגדלים בצומת הרחובות גולומב ויעקב פת.

הריני להגיש התנגדות לבקשה שבנדון (להלן: "הבקשה" או "ההיתר"). ברצוני להבהיר כי אין לי עניין אישי בקרקע או במגרשים נשוא התוכנית, וחתנגדות מוגשת במסגרת תפקידי כסגן ראש עיריית ירושלים - ומשיקולים ציבוריים בלבד. אני מבקש לחזמין אותי לכל דיון שייערך בבקשה ושומר על זכותי לחוסף טיעונים ומסמכים.

נימוקי ההתנגדות

1. אני סבור שגם לפני הבקשה המבקשת הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של 20% הבנייה שאושרה מפורזת ומוגזמת וברור שאין לאשר למח שאושר כל תוספת.
2. גם לתוכנית המקורית אין מספיק תשתיות באזור, של מים, חשמל, תחבורה ציבורית, חנייה, שטחים ירוקים ועוד. ברור שבמצב כזה, אין להוסיף ולו זירה אחת יותר.
3. יש לקחת בחשבון שפרט ל-232 יחידות דיור שאושר בשני מגדלים, אושרו 70 יחידות דיור בתוכנית סמוכה, סה"כ כ-300 יחידות דיור ללא התוספת, 350 יחידות דיור עם התוספת.
4. אישור הבקשה יפגע באופן משמעותי בתושבי השכונה, באיכות חייהם, שכן היא תגביר את העומס הרב על התשתיות.
5. אני מצטרף להתנגדות של המנהל הקהילתי ולכל ההתנגדויות של תושבי השכונה.

לאור כל האמור, מבקש המתנגד לדחות את הבקשה.

בכבוד רב,
 יוסי חביליו

לא קדיש 18/5
 20/66
 יחיאלי

4.4.24

התנגדות מינהל קהילתי דרום לבקשה להיתר מס' 2023/0107.01 התחדשות עירונית בצומת הרחובות יעקב פת ואליהו גולומב, ירושלים

רקע

מינהל קהילתי דרום עוקב אחרי תהליכי התכנון לשכונה ומייצג את האינטרסים של תושביה. אנו מבקשים להצביע על בעייתיות הקיימת בהשלכות הנובעות מפרטי הבקשה להלן, אשר עליה אנו מבקשים מענה ראוי.

המינהל הקהילתי סבור כי על גופי התכנון לאמץ נקודת מבט כוללת על השכונה, היות שאנו נמצאים במצב בו כל תכנית אמונה על אזור אחד ומשנה אותו בלבד, אולם בתמונה הכללית מתקבלת שכונה עמוסה במגדלים צפופים. זאת בניגוד למדיניות שאימצה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, על פי תכנית האב לשכונה, המגבילה את גובה הבינוי. ציפוף מרקם המגורים בשכונה נושא עמו השלכות כגון העמסה על שצ"פ, מוסדות ציבור, תשתיות מים וחשמל וכיוצ"ב. אנו דורשים תכנית מתונה מזאת שהוצגה, אשר תקח בחשבון את כושר הנשיאה של התשתיות השונות ותציג חלופה מתאימה ומידתית.

היתר 2023/0107.01

התכנית שמכוחה מוצא היתר זה, עיקרה בניית מגדלים לצד בנייה מרקמית בפינתה הצפון-מזרחית של שכונת קטמונים ח-ט.

הבקשה שלפנינו עיקרה תוספת יח"ד דיור, בשיעור של 20%, שתגדיל את מספר יחידות הדיור במתחם מ-232 ל-280. המדובר במגרש אחד מתוך שניים במתחם, כאשר סך כל יחידות הדיור שמבקשים עורכי התכנית עומד על 350.

עמדת מינהל הקהילתי גוונים

אנו סבורים כי בשכונה שלנו, אשר נתונה תחת תהליכי חסרי תקדים בעוצמתם של התחדשות עירונית, יוטל עומס כבד מאוד על תשתיות השכונה בכל האמור לתחבורה, חנייה, מים, ביוב, חשמל, סביבה, במצב הקיים כפי שהוא כעת, וביתר שאת בתכניות חדשות המקודמות בידי מוסדות התכנון. הציפוף בשכונה יותיר אותה עם מעט מאוד שטחים פתוחים לנפש. לפיכך, כל העצמה נוספת של הבנייה תיצור עומס שלא ניתן יהיה לעמוד בו ושיפגע אנושות באיכות החיים של תושבי השכונה הנוכחיים והעתידיים. אנו מבקשים לדחות את הבקשה לתוספת יחידות דיור בתכנית זו.

אנו מבקשים כי יזמנו אותנו לדיון בוועדה שתדון בהתנגדויות על מנת להרחיב את עמדתנו.

בברכה,

מלי ששון

חברת הנהלה ויו"ר התחום האורבני מינהל קהילתי דרום

חתימה

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2023/0107.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ריט אזוריים הפ ליונינג בעמ לב ויינברג
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	י. דוד מהנדסים בע"מ שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 200, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	151	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1361	תחילת תוקף	11/04/1968			
1361א	תחילת תוקף	20/08/1981			
1449	תחילת תוקף	03/05/1971			
1449א	תחילת תוקף	13/07/1988			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			

תאור הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים. וכן 2 יח"ד עבור תא שטח 1 למגדלי מגורים.

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023 - הופק היתר בתאריך 12.12.23.

קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01

פירוט התביע:

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת.2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3, אזור מסחרי, דרך פרטית ושצ"פ למגורים ומסחר, מגורים ומוסדות ציבור, מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ 2.2.2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 8 בניינים בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.3 קביעת זכויות בנייה.

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מאושרת למגורים ומסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ.

2. קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 5 בניינים בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת זכויות בנייה 58578.85 מ"ר מתוכם 27326.96 מ"ר עיקרי ו-29398.13 מ"ר שירות ובנוסף 3558.95 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

4. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מסי יח"ד מ-61 ל-259.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

התכנית הינה חלק מהחוליה הראשונה המניעה את התהליך של תכנית בינוי פינוי המתהווה בשכונת קטמונים ח-ט.

נספחי תביע:

הוראות התכנית ותשריט, חלוקה ורישום, שמירה על עצים בוגרים- מחייב, נספח אדריכלות מחייב חלקית, תנועה, ביוב ואיכות הסביבה- מנחה.

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

תותר הקמת 2 בניינים רבי קומות למגורים ומסחר בני 30 קומות על קרקעיות ו- 5 קומות תת"ק.

קומת קרקע- תבוצע ארקדה מקורה בשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתוך תחום השטח בהתאם לנספח הבינוי. בקומה זו ומעליה יותר שימוש למסחר ותעסוקה וכן לובי לכניסה למגורים.

בתת"ק יותרו 5 קומות חניון ושטחי שירות עבור מחסנים וטכני.

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

השימושים המותרים בקומת קרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים לאורך רחוב פת וגולמב, לרבות פינת הרחוב יהיו מסחרי או תעסוקה.

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2 :

תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר בני 9 קומות על קרקע + 5 תת"ק. בקומת הקרקע- תבוצע ארקדה במפלס הרחוב- מקורה עבור זיקת הנאה להולכי רגל.

קומת הקרקע ומפלס הרחוב יותרו לשימוש מסחר או תעסוקה וכן לובי למגורים.

המרחק בין הבניינים לא יקטן מ 8 מ' למבנים נפרדים ותינתן אפשרות לחיבור בין המבנים בקומה שמעל הקרקע.

בקומות מתחת לקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות כולל שטחי מחסנים וטכני.

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה.

תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023- אושרה להפקדה טרם קיבלה מתן תוקף

מטרת התכנית :

שינוי הוראות בינוי לעניין : א. הבלטת מרפסות. ב. שינוי מיקום זיקת הנאה למעבר רגלי. ג. התרת בניה בין בניינים מאושרים של שטח ציבורי.

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות :

סעיף 4.1.2. א. 1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול תאי שטח 1 ו- 2 בשיעור של עד 2 מטר. 2. הפיתרון העיצובי של המרפסות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תותר בניית שטח מסחרי בקומת הקרקע תחתון (מפלס 4.90-) בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.

לעניין זיקת הנאה מצוין כי יותר ביטול קטע שטח מאושר בתכנית 252379 ובמקומו יקבע שטח זהה במיקום מוצע עפ"י נספח הבינוי לתכנית.

עוד מצוין כי מלבד הוראות אלו, כל שאר ההוראות נותרות בעינה ובהתאם לתכנית 252379.

סטיה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מירבי מעל הקרקע, 20% מהדירות בבנין תהנה דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר תמהיל מחייב, במפלס הקרקע לכל אורך יעקב פת יהיו שימושי המסחר ו/או תעסוקה.

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום.

תוספת קומת מרתף.

הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).

ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 2 המיועד להקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 27 יח"ד בשני הבניינים. פורסמה הקלה להגדלת כמות יח"ד מכח שב"ס. כמו"כ מימוש יח"ד ניתן גם למגדלים כחלק מהחלקה נשוא התכנית.

6 קומות חניון + 2 קומות מסחר ומעל קומות המגורים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה.

יש להוסיף תמהיל דירות כולל שיוך מחסן וחניה. יש להציג שימוש חללים ולהציג עמידה בשימושים המותרים בתב"ע.

חניה

מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות: 2024/195, 2023/170.1+2023/107.02.

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

תותר תוספת שטחים/קומות לחניה דרישת תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

בקומות החניה תהיה הפרדה בין חניה למסחר לבין חניה למגורים- יש להציג עמידה

ברמפת הכניסה לחניון יבנו אלמנטים אקוסטיים אפקטיביים על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המתוכננים.

לא תתאפשר גישה לחניה מרחוב גולומב אלא לאחר השלמת ביצוע הפרדת המפלסית בצומת גולומב/פת.

הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום.

לא תותר הסדרת חניה פרטית במספר העולה על תקן החניה ובהתאם לנספח התנועה המאושר.

רמפת הגישה לחניה המשמשת את השטח הסחיר יהיו בתחום המגרשים המסחריים.

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החלוקה המוצג בבקשה.

אין מניעה לאשר

מיקום / קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק מיד, קוו בניין עילי וקוו בניין תת קרקעי.

קווי בניין תת קרקעיים: הקומות הת"ק וכן התזית האחורית של קומת הכניסה - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין: הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה: תא שטח 2- עבור מגורים

מותר מגורים:

עיקרי מותר מעל: 5760 מ"ר

שטח שירות מעל: 1280 מ"ר.

שטח שירות מתחת: 6472 מ"ר.

מרפסות: 768 מ"ר

מותר מסחר ותעסוקה:

עיקרי מותר מעל: 1046 מ"ר

שטח שירות מעל מוצע: 299 מ"ר.

שטח שירות מתחת מוצע: 509 מ"ר.

סעיף קטן 7- יותרו שטחים בקומות גלריה שטחים אלה במניין שטחי המסחר.

סעיף קטן 8 – את שטחי הארקדה יהא ניתן לצרף לשטח מסחר באישור מהנדס העיר.

סעיף קטן 9 – בקומת פריקה וטעינה. יותר להמיר שטחים אלו אל מעל לקרקע.

מוצע:

עיקרי:

עיקרי מגורים מעל ה0.00: 5758.83 מ"ר- מוצע כמתאפשר

עיקרי מסחר/תעסוקה 847.10+474.32=

קיימת חריגת שטח עיקרי מעל עבור מסחר תעסוקה:

מרפסות מוצע: 655 מ"ר- מוצע כמתאפשר

שירות:

מוצע 11,716.66 מ"ר מתוכם 8873.53 מ"ר עבור חניה-

מתחת ל0.00 10174.35 מ"ר

מעל ה0.00 1542.31 מ"ר

מותר סה"כ שירות: 1280+6472+299+509=

קיימת חריגת שטח שירות: 3156.66? מ"ר.

להכרעת הועדה בכפוף להקלות שפורסמו.

יש להציג עמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית.

יש להציג תמחיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 8 קומות מעל קומת מסחר (סעיף קטן 6) + 5 קומות תת"ק.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה. אין מניעה לאשר

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 2 : 64 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס ולהוסיף 20%, מוצע 72 יח"ד. (מותר 76 יח"ד) בתא שטח 1- מוצעות 280 יח"ד מותרות לאחר הגדלת 20% 278 יח"ד. סה"כ מתאפשר לשימוש כולל לחלקה של 20% ע"ג 286 יח"ד המותרות עפ"י הוראות התב"ע.

בהתאם לתכנית המאושרת, תא שטח 1 ותא שטח 2 הינם למגורים. פורסמו הקלות לעניין מימוש הגדלת יח"ד ב 20% בהתאם לסעיף 9.ב לתקנות סטיה ניכרת. כמתאפשר בכפוף להקלות שהתפרסמו לעניין הגדלת יח"ד.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי התניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל- יש לשייך את המחסנים ואת גודלם לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות.

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20% - פורסמה הקלה להקטין ל15%. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור איכות הסביבה. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע:

שלביות :

תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון : בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.

קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ.

קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית כ-7 שנה מיום אישורה"

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 101-252379 אשר הופקדה מיום 20.3.6.

עצים לשימור

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור. יש להקפיד ולהתאים הבקשה לסקר העצים המחייב בתב"ע. התכנון מוצג על גבי נספח הנוף המאושר.

יזם/מגיש הבקשה : אזורים בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 20.07.24 בפירוט : תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים 2023/0107.01 2023/0107.02 2024/0195.00 אין התנגדות לתוכנית בהמשך לאישור שניתן ב 18/8/2024 מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים : 280 יח"ד חדשות, 52 יח"ד של מעונות סטודנטים, 500 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

לטובת כלל השימושים מוצע 431 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו1 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 20.08.24 ובפירוט נכתב : סקר העצים אושר בתיק החפירה 2023/107

הוגשה ערבות בנקאית לשימור להעתקה ולנטיעה על סך 439,927 ₪ שולם היטל כספי על סך 24,870 ₪

תנאי להיתר-אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 07.11.24_ : חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

תברואה-התקבל אישור בתאריך 05.24.21 : תיק 2023/0107.02- מגרש מס' 2, שני בניינים מרקמיים c,d . כוללים : מס' קומות – קרקע+8+גג' מס' יח"ד – 35 יח"ד בכל בניין, סה"כ 70 יח"ד שטח עיקרי מסחר – 350 מ"ר שטח עיקרי הסעדה – 110 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה – 850 מ"ר

שיטת פינוי :

בנייני מגורים – חדר אשפה עם עגלות בכל בניין, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל הדחסנים במגדלים. תעסוקה ומסחר – חדר אשפה עם עגלות, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל דחסן מסחר הסעדה ותעסוקה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 1.8.24 :

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם לסיכומים.

תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

אישור שפי"ע לתכנון השצי"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים.

מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

בהיתר זה כלולות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והן מהוות חלק אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי גמר וכד') בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד'.

חומרי גמר:

אבן

חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

9.2 זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rl) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשמתמשים בכל קומה.

9.3 אלומיניום/פרזול

א. גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים.

ב. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

ג. יש להציג פרטים עקרוניים.

ד. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג).

תאורה ושילוט

יש להציג בצורה ברורה היבטי תאורה ושילוט בכל תנוחות התכניות, התחכים והחזיתות.

תנאי לתחילת עבודות

10. אישור תכנית 101-1219609 שטרם הופקדה, מתוקפה ניתן יהיה לאחר חריגה של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

11. אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

12. אישור אדר' העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות פתרונות לתשתיות.

13. אישור פקיד היערות או מי מטעמו לנטיעות ולשימור העצים.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת כל שטח הפיתוח שכלול בהיתר לשביעות רצון שפ"ע ו/או אדריכל העיר

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

יש לוודא התאמות לחו"ד אדריכל העיר זו לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

יש לשוב ולבחון את התכניות לאחר מילוי התנאים להיתר כנ"ל. אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

אישור מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 24.07.24. תנאי הפנייה לגורמים- השלמת שטחים לפי טבלה 5 וסימון חניות עבור מבני ציבור. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון פנים מול מבני ציבור וחתימה על הסכם פיתוח

אישור דרכים- התקבל אישור בתאריך 09.09.24 בפירוט: אין מניעה לקידום את התק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנון פיזי שקודם ע"י חברת רעם. תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 09.09.2024 תנאי להיתר בניה - אישור תכנית תנועה באגף תכנון פיזי מאושר סופי על סמך ולפי גבולות תכנית תנועה מאושרת קבלת החלטת האגף בנושא בניצוע דרך הגישה.

אישור מאור שפ"ע- התקבל בתאריך 18.08.24. התוכניות נחתמו. יש להעלות את הסריקה של התוכניות החתומות לתיק.

בעלויות: חברת אזוריס + ט.ל.ש.ג. פרויקטים בע"מ.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
12/01/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה
מובא להכרעת הוועדה לענין הקלות והגדלת יח"ד מכת תקנת שב"ס וכן הגדלת שטחי שירות כמתאפשר. בכפוף להחלטת הוועדה אין מניעה לאשר הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים	

ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 252379 תחילת תוקף: 08/08/2020 ייעוד הקרקע: הקמת 2 בניני מגורים דירות להשכרה. הבנינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבנינים וכן 2 יח"ד עבור תא שטח 1.. רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 יש להציג עמידה בהוראות התכנית לענין: מרחק בין בניינים 8 מ'. הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה. יש להשלים תמהיל דירות כולל חלוקת שטחים בין תא השטח לעיקרי מגורים גם בחניון ובשטחי השירות. פורסמו הקלות:	12/01/2025	חוות דעת תכנונית

תוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. ת וספת קומת מרתף. ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התביע (15%). ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת. לא התקבלו התנגדויות, אין מניעה לאשר בכפוף להחלטת הועדה. כמו"כ קיימת חריגת שטח שירות: 3156.66? מ"ר להכרעת הועדה בכפוף להקלות שפורסמו. תביע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023 - אושרה להפקדה, יש לעדכן קוי הבנין וזיקת הנאה הוטמעו ויקודמו לאישור הגורמים במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה		
הבקשה תובא לוועדה שתתקיים ב-29.01.2025 עם בקשה 2023/0107.01	04/12/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
לאחר שמיעת ההתנגדויות בבקשה 2023/107.01, והכרעת הועדה לפרסום ההקלות עבור הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.	21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 252379 תחילת תוקף : 08/08/2020	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבניינים. רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023- הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 יש להציג עמידה בהוראות התכנית לענין: מרחק בין בניינים 8 מ'. הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה. יש להשלים תמחיל דירות כולל חלוקת שטחים בין תא השטח לעיקרי מגורים גם בחניון ובשטחי השירות. פורסמו הקלות: תוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. ת וספת קומת מרתף. ה קטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%). ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות, ההקלות כוללות התייחסות לתוספת יח"ד בכלל המגרש. מובא להכרעת הועדה לענין ניווד שטחי מסחר. תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023- אושרה להפקדה, עם קבלת מתן תוקף		
---	--	--

לעדכן קוי הבנין וזיקת הנאה הוטמעו ויקודמו לאישור הגורמים במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה		
1. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. 2. תוספת קומת מרתף. 3. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).	18/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	שפ"ע- תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשפ"פ	16
	אדריכל העיר- הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם לסיכומים. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. אישור שפ"ע לתכנון השפ"פ לרבות נסיעות עצים בוגרים. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.	17
	הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור	18
	יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים	19
	רישום דירות להשכרה ברשם הבתים המשותפים כנדרש.	20
	קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קוי בנין וזיקת הנאה	21
	להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל	22

	עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.	
23	אישור חוזר של איכות הסביבה לענין הקטנת פתרון חלחול מי נגר	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה לענין הקלות והגדלת יח"ד מכח תקנת שב"ס וכן הגדלת שטחי שירות כמתאפשר. בכפוף להחלטת הועדה אין מניעה לאשר הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2023/0115.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת קומות ויחידת דיור, הרחבת חזיתות, ממד ומעלית מרפסת גג. מדרגות חיצוניות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פריזל שמואל
עורך הבקשה	הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

עמוס 20, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30082	תחילת תוקף	16/07/1959	109	אזור מגורים 3	293
649111	תחילת תוקף	23/11/2019	1	מגורים ג	293

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י המערכת לא נמצא היתרים אחרונים רלוונטיים לבקשה זו

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בהריסת בניין קיים בן 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב עמוס 20, בשכונת כרם אברהם גוש: 30082, חלקה: 109.

מצב מוצע:

מוצעת מעלית מקומת המרתף לקומה ג'

קומת מרתף, מפלס -3.10:

חזית מזרחית:

מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית מזרחית:

מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד

חזית מערבית:

מוצע תופסת ליח"ד קיימת

קומה א', מפלס +3.50:

חזית מזרחית:

מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד

קומה ב', מפלס +7.00:

חזית מזרחית:

מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד

חזית מערבית:

מוצע תופסת ליח"ד קיימת

קומה ג', מפלס +10.00, קומה מוצעת:

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן:

"תוספת בניה על הגג שלא בהינף אחד"

"שינוי במקום הממ"ד"

"בניה בקומות בחזית קדמית שלא בהינף אחד"

בוצע פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, באחריות דסק שרות הלקוחות בפתחת התיק.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 109.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 149 לחוק במסגרת פתיחת התיק והתקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
04/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר הקומה עליונה לא מבוקשת בהיתר זה אך לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש לחשב ניהול מי נגר. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדת. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר מעלית : על עורך הבקשה להציע יציאות לכל הקומות עפ"י נספח הבינוי ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג עמידה בניהול מי נגר כנדרש עפ"י התב"ע חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: * "השכן פריזל בא אליי עם תכניות בניה ורצה שאחתום וסירבתי כי זה לא הדירה שלי". - גב' אלה חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק, טופס 1. * "רוצים להרוס לי את המרפסת בשביל לבנות מעלית לדירות שמעליי". - הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים) כולל מעלית. * "הקבלן שבנה גנב לנו שטח וכללנו לבנות עפ"י תנ"א 38". - לא מובנת טענה זו. * "הבניה בדירתי תחסום לי חדר ואת החלונות ויהרסו לי את השמש ואוויר". - הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים). * "העירייה הפנה אותי לאדריכלית, התקשרתי אליה והיא לא התייחסה כלל וכלל".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 649111 תחילת תוקף: 23/11/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 649111 תחילת תוקף 23/11/2019 מגורים ג'.	04/07/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (י"ג): 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים 2. מס' הקומות המירבי בתוכנית זו 3. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין נושא השימור 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים, הוספת קומות ונפחים תיחשב כסטיה נכרת נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין נושא השימור גבהים, הוספת קומות ונפחים. יצוין כי מיקום הממ"ד והחדר הסמוך אליו מוצעים בשונה מנספח הבינוי. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 3.10-: חזית מזרחית: מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד קומת קרקע, מפלס 0.00+: חזית מזרחית: מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד חזית מערבית: מוצע תוספת ליח"ד קיימת קומה א', מפלס 3.50+: חזית מזרחית: מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד קומה ב', מפלס 7.00+:		
---	--	--

חזית מזרחית: מוצע תוספת ליח"ד קימת הכוללת ממ"ד חזית מערבית: מוצע תוספת ליח"ד קיימת קומה ג, , מפלס +10.00 , קומה מוצעת: מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד מוצע בינוי בשונה מנספח בעניין שינוי מיקום הממ"ד והתוספת וע"כ עורך הבקשה פרסם הקלה לנידון מלבד זאת לא מוצע בבקשה הקומה העליונה המותרת עפ"י תב"ע ונספח שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1." הרחבה יח"ד קיימת בחזית קדמית – תוספות הבנית תבוצע בהינף אחד לא תתור בניה בשלבים" 2."הרחבת יח"ד בחזית אחורית - תוספות הבנית תבוצע בהינף אחד לא תתור בניה בשלבים" 3.תוספת קומות - תוספות הבנית תבוצע בהינף אחד לא תתור בניה בשלבים" מוצע בבקשה תוספת קומה ג' מפלס +10.00 כפי הנספח אך לא מוצע תוספת קומה ד' – וע"כ פורסמה הקלה לנדרש כמו"כ התוספות בחזית מזרחית אינה מוצעת בהינף אחד כאשר לא מוצעת בקומה א' מפלס +3.50 - וע"כ פורסמה הקלה לנידון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הנכיסה הקובעת וקומה אחת		
--	--	--

מתחת הכניסה הקובעת מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות קיים : 4 קומות מוצע בבקשה : קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע : קומה אחת. קיים בבקשה : קומה אחת המוצע בבקשה עומד במספר הקומות כנדרש. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 8 יח"ד קיים בבקשה: 5 יח"ד מוצע בבקשה : 1 יח"ד בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד במס' יח"ד כנדרש יצוין שעפ"י הנספח נראה כי ישנה יח"ד נוספת. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה בסך 18.25 + מטר (גובה רוס גג הרעפים) מוצע בבקשה : גובה מבנה בסך 15.90 + מטר בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד בגובה המותר יצוין כי לא מוצעת קומה ד'- הקומה האחרונה מהותרת עפ"י נספח שטחי בניה : ש.עיקרי : מותר בתב"ע : 744 מ"ר		
--	--	--

מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 657 מ"ר קיים: בסך של 288.33 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 193.55 מ"ר חישוב: $288.33 \text{ מ"ר (עיקרי)} + 193.55 \text{ מ"ר (מרפסות מקורות עיקרי)} = 481.88 \text{ מ"ר} > 657 \text{ מ"ר המותרים}$ בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות כאשר לא מוצעת הקומה העליונה וכן לא מחושבת דירה קיימת – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בבניין וכן להציג חישוב סכמתי לבינוי המותר עפ"י הנספח ע"מ לוודא עמידה במותר מתחת הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 87 מ"ר קיים: בסך של 69.76 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 12.93 מ"ר חישוב: $67.96 \text{ מ"ר (קיים)} + 12.93 \text{ מ"ר (מוצע)} = 82.69 \text{ מ"ר} > 87 \text{ מ"ר המותרים}$ ש. שירות: מותר בתב"ע: 264 מ"ר מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 127 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 71.78 מ"ר $> 127 \text{ מ"ר}$ מתחת הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 137 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 15.84 מ"ר $> 137 \text{ מ"ר}$ מרפסות גג: קומה ג, מפלס +10.00, קומה מוצעת:		
---	--	--

מוצעת מרפסת גג בשטח של 13.04 מ"ר בתוך קווי בניין ומחושב כנדרש ממ"ד: קומת מרתף, מפלס -3.10: חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9.54 מ"ר נטו קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9.57 מ"ר נטו קומה א', מפלס +3.50: חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9.57 מ"ר נטו קומה ב', מפלס +7.00: חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9.57 מ"ר קומה ג', מפלס +10.00, קומה מוצעת: מוצעת תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו מעלית: חזית צפונית מזרחית: מוצעת מעלית מקומת הקרקע כאשר ישנם יציאות בכל בקומות מלבד קומה א-על עורך הבקשה להציע יציאות לכל הקומות עפ"י נספח הבינוי ניהול מי נגר: עפ"י התב"ע, סעיף 4.1 (ט): 1. "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים וכו" 2. " השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים		
--	--	--

בחומר חדיר כגון: חצר או חלוקים" על עורך הבקשה להציג עמידה בניהול מי נגר כנדרש עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 25/01/2023 ע"י דייגו פרסובסקי אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/08/2023 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור: התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 30/05/2023 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספת הבינוי כאשר הקומה עליונה לא מבוקשת בהיתר זה אך לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש לחשב ניהול מי נגר - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"י הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגדת: * "השכן פריזל בא אליו עם תכניות בניה ורצה שאחתום וסירבתי כי זה לא הדירה שלי". - גבי אלה חתומה ע"י הרמוניקה בפתיחת התיק, טופס 1. * "רוצים להרוס לי את המרפסת בשביל לבנות מעלית לדירות שמעליי".		
---	--	--

- הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים) כולל מעלית. * "הקבלן שבנה גנב לנו שטח וכללונו לבנות עפ"י תנ"א 38". - לא מובנת טענה זו. * "הבניה בדירתי תחסום לי חדר ואת החלונות ויהרסו לי את השמש ואוויר". - הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים). * "העירייה הפנה אותי לאדריכלית, התקשרתי אליה והיא לא התייחסה כלל וכלל". המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדת.		
תוספת בניה על הגג שלא בהינף אחד - שנוי במיקום ממד ותוספת - בניה בקומות בחזית קדמית שלא בהינף אחד -	20/06/2023	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר הקומה עליונה לא מבוקשת בהיתר זה אך לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש לחשב ניהול מי נגר.

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדת.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר

מעלית :

על עורך הבקשה להציע יציאות לכל הקומות עפ"י נספח הבינוי

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג עמידה בניהול מי נגר כנדרש עפ"י התב"ע

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

* "השכן פריזל בא אליי עם תכניות בניה ורצה שאחתום וסירבתי כי זה לא הדירה שלי".

- גב' אלה חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק, טופס 1.

* "רוצים להרוס לי את המרפסת בשביל לבנות מעלית לדירות שמעליי".

- הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים) כולל מעלית.

* "הקבלן שבנה גנב לנו שטח וכללונו לבנות עפ"י תנ"א 38".

- לא מובנת טענה זו.

* "הבניה בדירתי תחסום לי חדר ואת החלונות ויהרסו לי את השמש ואוויר".

- הבינוי המוצע תואם תבע החלה בחלקה ואף מטיבה עם המתנגדת (מוסיפה לה 2 חדרים).

* "העירייה הפנה אותי לאדריכלית, התקשרתי אליה והיא לא התייחסה כלל וכלל".

כ"ס

אברהם

ציון ירושלים

היוצרה והמקומה והמנון אברהם

אברהם

23/7/77

י"ח מנחם

לחג 10.7.77

י"ח

מס' הקשה - 15.000/1023

התפוקה הכוללת אולם והקלה ה'ה'
במנהל המנהל המנהל המנהל
א/ש 300 תאריך 10/9

בענין המנהל והמנהל המנהל המנהל
במנהל המנהל המנהל המנהל

1. השלם סכום האגרה וסכום האגרה
המנהל המנהל המנהל המנהל

המנהל המנהל המנהל המנהל

2. השלם אגרה המנהל המנהל המנהל
המנהל המנהל המנהל המנהל

3. אגרה המנהל המנהל המנהל המנהל
המנהל המנהל המנהל המנהל

המנהל המנהל המנהל המנהל

5. השלם אגרה המנהל המנהל המנהל
המנהל המנהל המנהל המנהל

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2023/0269.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים (שימור חזיתות) והקמת בנין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרורי ינון
עורך הבקשה	אדריכל לדיזנסקי אנה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודית 6, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30071	58	לא

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

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0269.00 רחוב יהודית 6 – תמ"א 38/2

גוש: 30071

חלקה: 58

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת חלקי מבנה לשימור קיים בן 3 קומות בחלקו המערבי של החלקה (חלקו המזרחי של החלקה פנוי מבינוי) וגג רעפים ומבנה מערבי בן 3 קומות ובה 2 יחיד בקומה עליונה כאשר ב- 2 קומות ראשונות המבנה שימש לבית ספר, תוך שמירה על חזיתות לשימור. והקמת 2 מבנים חדשים בני 5 קומות מעל 3 קומות מרתף בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 36 יחיד בבנין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור חזיתות צפונית דרומית, מזרחית ומערבית חזית צפונית בקו אפס.

מפלס 8.90 - קומת מרתף 3 - מוצעת קומת חניות בגישה עם מעלית רכב.

מפלס 5.20 - קומת מרתף 2 - מוצעת קומת חניות, מחסנים וחדר שנאים.

מפלס 2.60 - קומת מרתף 1 - מוצעת קומת חניות, מחסנים, ודירות דופלקס עבור 4 יח"ד בבניין מערבי.

מפלס 0.00 קומת הקרקע - מוצע לובי כניסה המחבר בין 2 המבנים, מוצעות 4 יח"ד בדופלקס עם מפלס מרתף הכוללות חדר ממ"ד במבנה מערבי בשטח מבנה קיים לשימור, וכן מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד במבנה מזרחי, פיתוח שטח, גרם מדרגות משותף ל- 2 המבנים ו- 2 מעליות (מעלית בכל מבנה) ומעלית רכב.

מפלס 4.58 + קומה א' - מוצעות 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל מבנה הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 9.12 + קומה ב' - מוצעות 7 יח"ד, 4 יח"ד בכל מבנה הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות גג וזיז.

מפלס 12.62 + קומה ג' - מוצעות 8 יח"ד, 4 יח"ד במבנה מזרחי ו- 3 יח"ד במבנה מערבי הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 16.12 + קומה ד' - מוצעות 6 יח"ד, 4 יח"ד במבנה מזרחי ו- 2 יח"ד במבנה מערבי הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות גג.

מפלס 19.62 + קומת גג - מוצע יציאה לגג משותף מחדר מדרגות משותף הכולל מתקנים טכניים.

לא נמצא היתר להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה בתחילת שנות ה- 20 ע"פ תיק תיעוד.

היתרי בניה נוספים:

99/367.00 - תוספת קומה ו- 2 יח"ד - הופק היתר בשנת 2001.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תוכנית מתאר 62 משנת 1959- המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

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

התקבלה חוות דעת מאת אליסה פולנסקי בשם מהנדס העיר. להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
	09/12/2024	בדיקת המלצה

תכנונית : לזמן
מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות

המלצת אגף רישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה וח"ד וועדה מחוזית

ח"ד מח' הסדרי תנועה – להכרעת הוועדה.

מוצע 36 יח"ד במסגרת תמ"א 38 – נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח
מוצע 12 מק"ח במתקן חניה מכני ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4
רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת שאר מק"ח החסרים
בבניינים המיועדים לשימור.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן
חניה בהתאם לתק"י ובכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

ח"ד תכנון עיר לעניין חניה : מוצעת מעלית רכב בחלק הצפון-
מזרחי של החלקה עם מערכת אוטומטית עבור 9 מקומות חניה.
מקובל על י"ד מח' תכנון עיר לאור העובדה שנעשה שימור מלא
וראוי לכל החזיתות של מבנה ההיסטורי. על פי חו"ד תושבייה
יש להציע 18 מקומות חניה. חסר 9 מקומות - יש לשלם קרן
חניה על 9 מקומות חניה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי ניתן לאשר את הבקשה לאור
חשיבות מימושה של תמ"א 38 . ובכפוף להערות כדלהלן :

יש לבחון את קווי הבניין המוצעים באגף החדש כלפי החזית
הצפונית (קו בניין 0 על אף שמדובר באגף חדש) בהתייחס
להוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים להריסה
ובניה מחדש.

יש לבחון את המרפסות המוצעות בהתייחס למאפייני המבנה
לשימור.

יש לבטל את המדרגות החיצוניות לקומת המרתף והמחסנים.
יש לאפשר חצרות אנגליות רק לממ"דים המוצעים בקומת
המרתף.

ח"ד וועדה מחוזית מובא להכרעת וועדה

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1781.65 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1760.03 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. מוצע בינוי מעל מבנה לשימור בפינה דרום מערב מחוץ לקו בניין תמ"א 38 אשר מהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם בינוי שלא חורג מקו בניין תמ"א. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות. מוצעות 2 מעליות פנימיות – אין מניעה לאשר. מוצע 2 מרפסות שירות בקומה א' – אין מניעה לאשר. בקומת מרתף מוצעות ממ"דים ללא אוורור, יש לאשר ע"י פיקוד העורף. מפלס קומה ב' חושבו 2 ממ"דים כשטחי מיגון לדירה אחת, יש לחשב שטח חדר אחד בלבד כשטח מיגון כל השאר כשטח עיקרי. מחסנים מוצע 34 חסנים בקומות מרתף, פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש למספר מחסנים בהתאם למס' המחסנים ולא לפי קומה. יש לציין בכל מחסן את שטח המחסן. יש לציין בכל המחסנים גובה עד 2.20 h. לא ניתן להציע את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המרתף, יש להציעם שלא בשטחי הדירות. יש להציג קירות הפרדה בשטחי המחסנים כמוצע. יש להציע 2 מחסנים נוספים, שיוצעו מחסנים עבור כל יח"ד.		
--	--	--

בקומות מרתף הוצגו פתחי אוורור למחסנים אך לא מופיעות בתכנית קרקע, יש להציגם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – אין מניעה לאשר מרפסת מעל דרך בהתאם לתקנות עד ל- 0.50 מ' ללא פרסום הקלה, לא פורסמה הקלה, יש לצמצם מרפסות מעל דרך בחזית צפונית ל- 0.50 מ'. מוצע שחזור מרפסת זיז בקומה א' בחזית קדמית בהתאם להנחיות מח' השימור, וכן מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עוקבת מעל למרפסת היסטורית – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בתחום קו בניין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז במבנה מערבי בחזית מזרחים עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת בחזית דרומית במרווח לא ניתן לאשר יש לבטלה. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חזיתות יש להציג בכל החזיתות שורות אבן וחומרי גמר. תברואה בהתאם לחו"ד תברואה, יתוכננו 2 מוטמנים ברחוב דוד ילין, תנאי לטופס 4 ביצוע 2 מטמנים. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש להציע אפשרויות גינון משמעותיות יותר בחלקה וכלפי החזית הראשית במקום שטחים מרוצפים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. מי נגר יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038.		
--	--	--

התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת מדייר הבניין. בעלי זכות בנכס בחלקה המוצעת ורואים עצמנו כנפגעים עיקריים מהשלכות של אישור התכנית, מתנגדים לביצוע תכנית מכוח תמ"א 38 אשר פוגעת בזכויות הבניה, קיימים בתכנית כשלים תכנוניים וזכויות בניה בנכס כולל מצגי שווא כגון 100% הסכמות. ייתר התנגדותנו וההוכחות יוצגו במעמד הוועדה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חז"ד אגף רישוי חז"ד מח' הסדרי תנועה – להכרעת הוועדה. מוצע 36 יח"ד במסגרת תמ"א 38 – נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 12 מק"ח במתקן חניה מכני ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת שאר מק"ח החסרים בבניינים המיועדים לשימור. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י ובכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. חז"ד תכנון עיר לעניין חניה : מוצעת מעלית רכב בחלק הצפון-מזרחי של החלקה עם מערכת אוטומטית עבור 9 מקומות חניה. מקובל על י"ד מח' תכנון עיר לאור העובדה שנעשה שימור מלא	05/12/2024	חוות דעת תכנונית

וראוי לכל החזיתות של מבנה ההיסטורי. על פי חו"ד תושי"ה יש להציע 18 מקומות חניה. חסר 9 מקומות - יש לשלם קרן חניה על 9 מקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבל תאריך 01.02.2023 ע"י דייגו פרסובסקי. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. 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 – לתכנן 2 מוטמנים ברחוב דוד ילין כתנאי לטופס 4. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לבחון את קווי הבניין המוצעים באגף החדש כלפי החזית הצפונית (קו בניין 0 על אף שמדובר באגף חדש) בהתייחס להוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים להריסה ובניה מחדש. יש לבחון את המרפסות המוצעות בהתייחס למאפייני המבנה לשימור. יש לבטל את המדרגות החיצוניות לקומת המרתף והמחסנים. יש לאפשר חצרות אנגליות רק לממ"דים המוצעים בקומת המרתף. חו"ד וועדה מחוזית מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות: התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות מער צפון הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסה מבנה קיים (שימור חזיתות) והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 –	
---	--

חיזוק הבנין מפני רעידת אדמה. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א – במקום 8% כמותר בניה בקו בנין 0 בחזית צפונית. תוספת 2 קומות על 3 הקיימות, תוספת אגף חדש בן 5 קומות, מעל מרתף למחסנים וחניה. תוספת 34 יח"ד על 2 קיימות. קווי בניין קווי בניין סומנו ע"פ תכנית 10038 : חזית צד צפונית קו 0 לפי סעיף 15 לתמ"א 38, בהתאם לבינוי קיים. חזית צד דרומית 2 מ'. קווי בניין קדמי חזית מערבית ואחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבינוי המוצע היינו בתחום קווי בניין המותרים למעט בינוי מעל לשימור קיים ומרפסות זיז. חניות וחדר שנאים תת"ק. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1781.65 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1760.03 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. מוצע בינוי מעל מבנה לשימור בפינה דרום מערב מחוץ לקו בניין תמ"א 38 אשר מהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם בינוי שלא חורג מקו בניין תמ"א. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות. מוצעות 2 מעליות פנימיות – אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מוצע 2 מרפסות שירות בקומה א' – אין מניעה לאשר. בקומת מרתף מוצעות ממ"דים ללא אוורור, יש לאשר ע"י פיקוד העורף. מפלס קומה ב' חושבו 2 ממ"דים כשטחי מיגון לדירה אחת, יש לחשב שטח חדר אחד בלבד כשטח מיגון כל השאר כשטח עיקרי. מחסנים מוצע 34 חסנים בקומות מרתף, פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש למספר מחסנים בהתאם למס' המחסנים ולא לפי קומה. יש לציין בכל מחסן את שטח המחסן. יש לציין בכל המחסנים גובה עד 2.20 h. לא ניתן להציע את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המרתף, יש להציעם שלא בשטחי הדירות. יש להציג קירות הפרדה בשטחי המחסנים כמוצע. יש להציע 2 מחסנים נוספים, שיוצעו מחסנים עבור כל יח"ד. בקומות מרתף הוצגו פתחי אוורור למחסנים אך לא מופיעות בתכנית קרקע, יש להציגם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – אין מניעה לאשר מרפסת מעל דרך בהתאם לתקנות עד ל- 0.50 מ' ללא פרסום הקלה, לא פורסמה הקלה, יש לצמצם מרפסות מעל דרך בחזית צפונית ל- 0.50 מ'. מוצע שתזור מרפסת זיז בקומה א' בחזית קדמית בהתאם להנחיות מתי השימור, וכן מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עוקבת מעל למרפסת היסטורית – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בתחום קו בניין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז במבנה מערבי בחזית מזרחית עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת בחזית דרומית במרווח לא ניתן לאשר יש לבטלה. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.		
--	--	--

חזיתות יש להציג בכל החזיתות שורות אבן וחומרי גמר. תברואה בהתאם לחו"ד תברואה, יתוכננו 2 מוטמנים ברחוב דוד ילון, תנאי לטופס 4 ביצוע 2 מטמנים. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש להציע אפשרויות גינון משמעותיות יותר בחלקה וכלפי החזית הראשית במקום שטחים מרוצפים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. מי נגר יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038. חדר שנאים מוצע חדר שנאים במפלס מרתף 2- עד גבול מגרש – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווח ובהתאם לתכנית 4114 עבור חדרי שנאים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת מדייר הבניין. בעלי זכות בנכס בחלקה המוצעת ורואים עצמנו כנפגעים עיקריים מהשלכות של אישור התכנית, מתנגדים לביצוע תכנית מכוח תמ"א 38 אשר פוגעת בזכויות הבניה, קיימים בתכנית כשלים תכנוניים וזכויות בניה בנכס כולל מצגי שווא כגון 100% הסכמות. ייתר התנגדותנו וההוכחות יוצגו במעמד הוועדה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום	14/09/2023	הריסת מבנה קיים (שימור חזיתות) והקמת בנין בן 5 קומות מעל קומת מרתף. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א. בניה בקו בנין 0 בחזית צפונית. תוספת 2 קומות על 3 הקיימות, תוספת אגף חדש בן 5 קומות, מעל מרתף למחסנים וחניה תוספת 34 יח"ד על 2 קיימות

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	חוות דעת סופית מחלקת השימור
14	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
15	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
16	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף רישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה וח"ד וועדה מחוזית

ח"ד מח' הסדרי תנועה – להכרעת הוועדה.

מוצע 36 יח"ד במסגרת תמ"א 38 – נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 12 מק"ח במתקן חניה מכני ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת שאר מק"ח החסרים

בבניינים המיועדים לשימור.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י ובכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : מוצעת מעלית רכב בחלק הצפון-מזרחי של החלקה עם מערכת אוטומטית עבור 9 מקומות חניה. מקובל על י"ד מח' תכנון עיר לאור העובדה שנעשה שימור מלא וראוי לכל החזיתות של מבנה ההיסטורי. על פי חו"ד תושי"ה יש להציע 18 מקומות חניה. חסר 9 מקומות - יש לשלם קרן חניה על 9 מקומות חניה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 . ובכפוף להערות כדלהלן:

יש לבחון את קווי הבניין המוצעים באגף החדש כלפי החזית הצפונית (קו בניין 0 על אף שמדובר באגף חדש) בהתייחס להוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים להריסה ובניה מחדש.

יש לבחון את המרפסות המוצעות בהתייחס למאפייני המבנה לשימור.

יש לבטל את המדרגות החיצוניות לקומת המרתף והמחסנים. יש לאפשר חצרות אנגליות רק לממ"דים המוצעים בקומת המרתף.

חו"ד וועדה מחוזית מובא להכרעת וועדה

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 1781.65 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1760.03 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

מוצע בינוי מעל מבנה לשימור בפינה דרום מערב מחוץ לקו בניין תמ"א 38 אשר מהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם בינוי שלא חורג מקו בניין תמ"א.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות.

מוצעות 2 מעליות פנימיות – אין מניעה לאשר.

מוצע 2 מרפסות שירות בקומה א' – אין מניעה לאשר.

בקומת מרתף מוצעות ממ"דים ללא אוורור, יש לאשר ע"י פיקוד העורף.

מפלס קומה ב' חושבו 2 ממ"דים כשטחי מיגון לדירה אחת, יש לחשב שטח חדר אחד בלבד כשטח מיגון כל השאר כשטח עיקרי.

מחסנים

מוצע 34 חסנים בקומות מרתף, פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

יש למספר מחסנים בהתאם למס' המחסנים ולא לפי קומה.

יש לציין בכל מחסן את שטח המחסן.

יש לציין בכל המחסנים גובה עד 2.20 h.

לא ניתן להציע את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המרתף, יש להציעם שלא בשטחי הדירות.

יש להציג קירות הפרדה בשטחי המחסנים כמוצע.

יש להציע 2 מחסנים נוספים, שיוצעו מחסנים עבור כל יח"ד.

בקומות מרתף הוצגו פתחי אוורור למחסנים אך לא מופיעות בתכנית קרקע, יש להציגם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – אין מניעה לאשר מרפסת מעל דרך בהתאם לתקנות עד ל- 0.50 מ' ללא פרסום הקלה, לא פורסמה הקלה, יש לצמצם מרפסות מעל דרך בחזית צפונית ל- 0.50 מ'.

מוצע שחזור מרפסת זיז בקומה א' בחזית קדמית בהתאם להנחיות מח' השימור, וכן מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עוקבת מעל למרפסת היסטורית – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז המוצעות בתחום קו בניין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות זיז במבנה מערבי בחזית מזרחית עד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת בחזית דרומית במרווח לא ניתן לאשר יש לבטלה.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

חזיתות

יש להציג בכל החזיתות שורות אבן וחומרי גמר.

תברואה

בהתאם לחו"ד תברואה, יתוכננו 2 מוטמנים ברחוב דוד ילין, תנאי לטופס 4 ביצוע 2 מטמנים.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש להציע אפשרויות גינון משמעותיות יותר בחלקה וכלפי החזית הראשית במקום שטחים מרופפים.

פיתוח שטח

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

מי נגר

יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת מדייר הבניין.

בעלי זכות בנכס בחלקה המוצעת ורואים עצמנו כנפגעים עיקריים מהשלכות של אישור התכנית, מתנגדים לביצוע תכנית מכוח תמ"א 38 אשר פוגעת בזכויות הבניה, קיימים בתכנית כשלים תכנוניים וזכויות בניה בנכס כולל מצגי שווא כגון 100% הסכמות.

ייתר התנגדותנו וההוכחות יוצגו במעמד הוועדה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בועז יבור / תאריך: 09:29 22/10/2023 / מספר בקשה: 2177230
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה: יבור

שם פרטי: בועז

דואר אלקטרוני: yavor9009@gmail.com

תעודת זהות: 059120006

מספר תיק רישוי: 2023/0269.00

סטטוס טיפול

14:11 22/10/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:29 22/10/2023
ממתין לבדיקת האגף |

09:28 22/10/2023
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0269.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

בועז

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059120006
טלפון נייד:	9990757
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	yavor9009@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: דיור האתר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: 16700347

מס' בית: 6

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. התוכנית האדריכלית המוצעת לוקחת את כל חלקי ת"ח 3 כולל את דירת המגורים שגרים בה משפחה עם ילדים ומחלקת אותה לכמה חלקים וכיון שזו דירת מגורינו ולא התייעצו איתנו ולא הסכמנו איננו מוכנים מבחינה תכנונית אדריכלית שיקחו את הדירה והחלקה שלנו לטובת בניית מבקש ההיתר ויעשה בה כראות עיניו ללא הסכמה (לענין זכויות קנייניות ודאי שאין לו את הזכות כמוסכם בכמה הסכמים) ב. התוכנית האדריכלית המוצעת מוציאה חלקים מת"ח 3 לטובת מבקש ההיתר בלי אישור של ת"ח 3 ג. התוכנית האדריכלית המוצעת מנוגדת לתקנון המוסכם של בעלי כל חלקות יהודית 6 שקובע בפירוש בסעיף 2 שלו שבעל יחידת 58/1 יוכל לממש את זכויות הבנייה (זכויות הבנייה כלל אינם שלו) רק על גבי קרקע שמסומנת בתסריט שנמצא בטאבו שאמור היה להיות מוגש לעירייה ואם כן מנוע מבקש ההיתר לחפור בחלקה על פי התכנון העירוני והאדריכלי שהוסכם על כל הדיירים הואימנוע מלחפור ולבנות בבנין הישן ובעלי ת"ח 2 מנועים מלבנות יותר מהמסומן בתסריט הנמצא בטאבו אין להם זכויות מעבר לתקנון המוסכם של בעלי יהודית 6 הם מנועים מלעשות זאת מבחינה תכנונית אדריכלית כמוסכם. ד. התכנון האדריכלי המוצע מנוע גישה חופשית לדירה של בעלי ת"ח 3 לוקח את כל חדרי המדרגות ואת המרפסת הפרטית דבר שמבקש ההיתר חתום על הסכם שהוא מנוע מלעשות דבר זה מבחינה תכנונית אדריכלית בנוסף למרות שהוצהר על ידי העירייה שאינה אחראית על כך אנו מצהירים שאין למבקש ההיתר זכויות

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

תיק: 2023/0269.00
מספר

תאריך: 26/10/2023
הגשה: 14:52:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59120006	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	בועז	יבור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	יהודית

מספר בית	דירה	ת.ד.
6		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8481279	3000701@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9466706	בועז יבור רחוב יהודית 6 מחנה יהודה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
5655436	עמינדב יבור

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5004667	052-7117167

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רחוב יהודית 6 - מקור ברוך - ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

רצ"ב בקשה לדחיית מועד ההגשה של התנגדויות לבקשה
2023/269.00 אפשר גם לענות למייל
3000701@gmail.com

לכבוד עיריית ירושלים - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

בענין: בקשה מספר 2023/0269.00
הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 5 קומות
ברח' יהודית 6, מחנה יהודה -
גוש 30071 חלקה 5058

הודעתכם לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה - שנתלחה בבנין ביום
22 לאוקטובר בעצומה של מלחמת "חרבות ברזל"

- 1- אנחנו כבעלים של ת"ח 3 ברחוב יהודית 6 רואים את עצמנו נפגעים עיקריים מהשלכות של אישור התוכנית הנ"ל.
- 2- כבר הודענו לוועדה על חלק מהסיבות להתנגדות ויש באמתחתנו עוד הרבה סיבות ראיות.
- 3- בכוונתנו לרכז ולהגיש התנגדות מסודרת לתכנית המוצעת.
- 4- בגלל המצב הבטחוני הגופף אין ביכולתנו להתיעץ עם כל הגורמים המקצועיים הרלוונטים היות והם עצמם מגויסים ולא זמינים מקצועית.
- 5- ודווקא אותם גורמים חיוניים בגילוי חוסר הצדק והסבירות של התוכנית של יבנו דרור.
- 6- כתוצאה אין ביכולתם לקבל את הייעוץ הראוי ולהעריך בהתאם להגשת ההתנגדות במעד שנקבע ויהיה מן הצדק להתחשב במצב.
- 7- ולכן אנו מבקשים לדחות את ההגשה לתקופה מתאימה יותר.

בברכה ותודה:


אילת יבנן ת.ח. 028053478
בעד יבנן ת.ח. 059120006
רח' יהודית 6 ירושלים

יפוי כח ס"ד

אני הח"מ בעז יבור ת.ז. 059120006 מממנה ומיפה את כוחו של ע"ד עמינדב יבור מס"ר 9072 להיות בא כחי הנכון והחוקי לצורך התנגדות למתן היתר או לתכנון תכנון כבקשתו של ינון דרור לגבי דירה 58/3 בחלקה 30071 ברח' יהודית 6 בירושלים תיק 2023/0269.00

5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, קצין מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, מיניסטריון, הכנסת או בפני כל עירייה, מועצה מקומית או קצינים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת ככל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתם ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו ע"י רשויות ומשרדים כאלה.

בעז יבור
ד"ר ירדן

6.

יבור אני מאשר בזאת כי ביום 26/10/23 במשרדי ברחוב בית שערים 5 ירושלים הופיע בפני בעז יבור המוכר חי אישית וחתם בפני על יפוי כח זה.

עמינדב יבור ע"ד
מ.ת. 9072
בית שערים 5 כניסה ב'
י-ם 077-5568150

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2022/0259.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים על פי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות בע"י שדרות אשכול 10-8 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שיפמן נתן גלית
מתכנן השלד	מהנדס אילן ברק מהנדסים אילן ברק
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שד לוי אשכול 8 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	274	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0259.00 רחוב שדרות לוי אשכול 10-8 – תמ"א 38/1

גוש : 30246

חלקה : 13

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק 2 בניינים קיימים בני 5 קומות מעל קומה חלקית ו- 20 יח"ד בכל מבנה - סה"כ קיים 40 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות בכל מבנה ובהן 10 יח"ד - סה"כ מוצע 20 יח"ד.

סה"כ מוצע וקיים - 7.5 קומות ו- 60 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק 2 בניינים קיימים, בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ו- 2 מעליות תיצוניות עבור כל מבנה.

קומת קרקע תחתונה – מפלסים 2.95-4.37 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מוצע הפיכת שטחים המתייתרים למחסנים ומוצעים מחסנים תחת שטחים הרחבות, הרחבות מבואות כניסה, פיתוח שטח וחפירה בחלקו הדרומי של החלקה ליצירת חניות.

קומת קרקע/כניסה – מפלסים 0.00-1.21-1.57 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מוצעת תוספת 4 יח"ד בכל כניסה בשטחי קומות עמודים, מרפסות זיו ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים 1.22 + 2.62 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 מרפסות זיו.

קומה ב' מפלסים 4.02 + 5.42 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו.

קומה ג' מפלסים 6.82 + 8.22 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו.

קומות ד' מפלסים 9.62 + 11.02 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו.

קומה ה' מפלס 14.00 + – מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד בכל בניין (6 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים) ומרפסות זיו וגג.

קומה ו' מפלס 17.30 + – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד בכל בניין (4 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים), קומה שניה של דופלקס (בכניסה מדירות קומה עליונה) ומרפסות גג.

קומה ז' מפלס 20.60 + – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 3 יח"ד בכל בניין (6 יח"ד סה"כ ב- 2 הבניינים, 4 יח"ד מתוכם בדופלקס) ומרפסות גג.

קומת גג מפלסים 23.90 + – מוצע פתחי יציאה לגגות מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: לא נמצא – מועד הקמת המבנה בשנת 1971 ע"פ שהוצג בחו"ד תכנון.

ביתרי בניה נוספים:

2003/0526.00 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2004.

2003/0526.01 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2006.

2003/0526.02 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2009.

2007/0533.00 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2008.

2007/0533.01 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2008.

2007/0533.02 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2013.

2007/0533.03 היתר עבור בניית מרפסות משנת 2010.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1442א' משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

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

התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה בקשה נדונה בוועדת משנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות, לבקשת מבקשי הבקשה ברצונם לבטל נסיגות ולא לפרסם את הבקשה בשנית. ע"כ הבקשה מובאת לוועדה בשנית לשמיעת התנגדויות. חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשדי לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. ח"ד תכנון עיר : מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.		
--	--	--

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

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

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אתרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגשיים בקומות החדשות.

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

חז"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38

ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. ח"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל ח"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.	
---	--

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש. חוו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך שביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת. קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות. יש לשים לב כי בחוו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי - התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי.	
--	--

פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להסיר מטבלת ההקלות הקלה עבור נסיגות אשר לא פורסמה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חוי"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא : 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת.	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

שטח מגוון הפונה לשדי לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה חוו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. חוו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4. חוו"ד מחלקת שפ"ע: לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד . בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.	
--	--

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בנין בגישה ישירה לכל הדירות - אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים - אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי - בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה.

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

במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד – 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו- ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חז"ד תכנון: מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל. חזיתות וחתכים יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חז"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי		
--	--	--

אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליחיד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חוי"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יחיד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל. מסתורים הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.	
---	--

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינות ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חז"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חז"ד מח' נגישות. תברואה חז"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד. חז"ד תברואה - לאשר את הבקשה - מוטמן 1 - תנאי לקבלת טופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות. יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש. חז"ד תכנון עיר: יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת. קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית.		
--	--	--

יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות. יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא : 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפת החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה.

חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4.

חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה.

חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד .

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. חז"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות		
--	--	--

קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד – 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו- ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגשים בקומות החדשות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.		
---	--	--

חוי"ד תכנון : מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל.		
חזיתות וחתכים		
יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חוי"ד תכנון לעניין חזיתות : קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחדות ויזואלית בחזית זו.		
מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.		
מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חוי"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זרות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל.		
מסתורים		

הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוהה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חו"ד מח' נגישות. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד. חו"ד תברואה - לאשר את הבקשה - מוטמן 1 - תנאי לקבלת טופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות. יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש. חו"ד תכנון עיר: 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 וכדי (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת. קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות. יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.	
---	--

העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות ח"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא : 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפת החניון באמצעות מתקן חניה רבובטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.		
--	--	--

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות - אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים - אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי - בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות. חזיתות וחתכים יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חז"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחדות ויזואלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר במוצע. חז"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בתצורות		
--	--	--

מרפסות יח"ד מס' 24, 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכנית. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גיטון ברוחב 1.2 מ', מקובל. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גיטון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוי"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חוי"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות. יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש. חוי"ד תכנון עיר: 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		
---	--	--

וכדי (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת. קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות. יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: היזום הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת תניה ללא פתרון חניה בתכנית.	
--	--

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת מחלקת רישוי חוי"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא : 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה חוי"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. חוי"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4. חוי"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪. חוי"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה.	07/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ח"י"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. ח"י"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 - נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף		
--	--	--

לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד – 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו- ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת		
--	--	--

חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגשים בקומות החדשות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חו"ד תכנון: מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל. חזיתות וחתכים יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חו"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24, 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן	
--	--

זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל. מסתורים הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוי"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חוי"ד מח' נגישות. תברואה חוי"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד. חוי"ד תברואה - לאשר את הבקשה - מוטמן 1 - תנאי לקבלת טופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי		
--	--	--

אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חוו"ד תכנון עיר:

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחוו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששית הימים 3 גוי"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם.

ניקוז מי נגר

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

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

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

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל

מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית. המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות חוי"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו- 8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות. מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך - להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה קווי בניין		
--	--	--

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית. לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת. מעלית ומדרגות מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר. חז"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 - נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים. מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים) הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות. קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.	
--	--

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע עומד בדרישה - מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' - מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגשים בקומות החדשות. חזיתות וחתכים יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8. חז"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשדי לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו. מחסנים מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים. לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12	
--	--

מ"ר בממוצע. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים. מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית. באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן. מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה. עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי. עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו. יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חוו"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.		
--	--	--

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חוו"ד תכנון עיר :

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"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחוו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם.

ניקוז מי נגר

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

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

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

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

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי - התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות :

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבניינים הקיימים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות. אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה. העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2	07/05/2024	חוות דעת תכנונית
הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע - תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד -	26/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה
16	תנאי להיתר הגשת ערבות על סך 44,000 ש"ח לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד כ-3000 ש"ח
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
18	תנאי העברת הבקשה לגורמים - מחיקת הקלה מטבלת הקלות עבור נסיגות אשר לא פורסם

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

בקשה נדונה בוועדת משנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות, לבקשת מבקשי הבקשה ברצונם לבטל נסיגות ולא לפרסם את הבקשה בשנית. ע"כ הבקשה מובאת לוועדה בשנית לשמיעת התנגדויות.

חוו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות - אין מניעה לאשר.

חוי"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת ועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

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

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

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות.

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

חזית תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

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

חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בתצורות

מרפסות יח"ד מס' 24, 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

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

חוו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חוו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיוזג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיוזג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חוו"ד תכנון עיר:

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן

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

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

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

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

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

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי - התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות.

אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.

העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

יש להסיר מטבלת ההקלות הקלה עבור נסיגות אשר לא פורסמה.

שאלה רב

2012, 8, 22

25/28

אברהם גרד רחוק
עבור נערה מקומית
התננו ופניה

הדיון התנהל לפנייה ת"א 83 ביה' אוני' שלמה, סוג 8

אני מושיב יעקב ת.י. 13416342 ביה' ביה' אוני' שלמה
19/10 והצליח, מתעבד לפנייה ת"א 83 בבנין ת"א.

ת"א 83 הבטיח חסר 2 קומה מלא הוצג ל מלית
ל מופסר ותוספת כסף 2 וזה ל מתנים. את סוף

הוצג חסר חסר 3 קומה מלא הוצג ל קומה הוצג
והן 20 מ"ה תוספת, ת"א 83 מושיבים אל אק

בפועל עטים מה שהם חוצים, הם לא מקיימים מה
מבטיחים, לכן אני מתעבד לפנייה גוי.

חתמו בלוח 8 בח' 4.6.2012, מאז עברו 8 שנים.

בהכרזה
מושיב יעקב
052-2408749

רב פתח תקוה 27/7

א

ראומה
ויושלים

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0259.00
מספר

תאריך: 06/08/2022
הגשה: 21:38:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	14546030	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	גליה	טל-שיר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	שד לוי אשכול

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5882931	galyatl@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9776404	שד לוי אשכול 8/4 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 בניין

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

נימוקי ההתנגדות

באופן עקרוני אני בעד שיפור תנאי דיור דרך תמא 38. אך יש
לדיירי בניין 8 בעיה קשה עם התוכנית המוצעת: א. מיקום
המעלית המתוכננת בעייתי ביותר. ב. בכניסה לבניין יש שטח
פתוח שבו משחקים ילדים רבים הגרים בבניין וחברת טרא
התחדשות מתכננת לבנות בכניסה שתי דירות בנוסף לתוספת שתי
קומות עליונות. אנו מתנגדים בתוקף לקחת לנו את שטח הכניסה
המשמש מקום התכנסות לאמהות ולילדיהן הקטנים וגם התכנסות
לדיירים באופן כללי. אנא, שנו את התוכנית או אפשרו לנו לקחת
קבלן אחר במקום קבלן של חברת טרא התחדשות שמפעיל על
ועד הבניין לחץ כוחני לקבלו.

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

תיק: 2022/0259.00
 מספר

תאריך: 09/08/2022
 הגשה: 20:02:35

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	13036108	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מהנדס	אספיר	דונדה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	שד לוי אשכול

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	20	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5812353	dondeesfir@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שד לוי אשכול 8 ירושלים 9776404

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

1.1.1 38 המבנה לא מתאים לעבודות בינוי במסגרת תמ"א 1.2 מצב שלד המבנה מבנה ישן שנבנה לא לפי תקנים עדכניים. 1.2 מצב שלד המבנה ירוד, לרבות קורוזיה מתקדמת של ברזל הזיון באלמנטים הנושאים. שלד המבנה לא יעמוד בהריסות המתוכננות ורעידות הצפויות עקב העבודות, עד כדי סכנת יציבות. פגיעה אפשרית ביציבות המבנה או גפילה של חלקי מבנה מסכנת את הדיירים והתושבים. 1.3 המבנה הקיים בנוי בתצורת חצאי קומות ולכן נדרשות שתי מעליות, דבר המייקר את עלות הפרויקט ופוגע בייתכנות הכלכלית של הפרויקט. 1.4 מערכות חשמל, מים וביוב, אינם לפי תקן עדכני ובמצב ירוד. בהתאמה תדרש החלפה מלאה של כלל המערכות הקיימות במבנה דבר שיפגע בכלכליות הפרויקט ולא יאפשר מגורים בנכס בעת העבודות. 1.5 חיפוי אבן של המבנה לא מאפשר חיבור קונסטרוקטיבי נאות של תוספות הבינוי בהיקף המבנה. כמו כן נדרש טיפול מאסיבי וניקוי של חיפוי האבן הקיים לפני ביצוע העבודות הנוספות. 2. לפי התכנית של היזם, כל העבודות מתוכננות להתבצע כאשר הדיירים ממשיכים לגור בנכסים שבבעלותם. התכנון המוצע לא מאפשר מגורים לפי התכנית מהסיבות הבאות: 2.1 חלק מהדיירים בגיל פנסיה ומבלים את רוב שעות היום בבית ולכן מטרדי הרעש, האבק והרעידות אינם נסבלים. 2.2 בגלל מצבירוד של הצנרת של התשתיות היבשות והרטובות, תדרש החלפה מלאה של מערכות אלו ולא ניתן להתגורר בבניין בעת ביצוע העבודות. 2.3 פרויקטי בינוי נוטים להתעכב ולחרוג מלוחות הזמנים המתוכננים ולכן, לפי ניסיון בפרויקטים דומים, דיירי הבניין יאלצו לגור זמן רב ולא סביר בתוך אתר בנייה. 2.4 מתוכננות הריסות של קירות חיצוניים וקירות של חדרי שירותים ומקלחת, דבר שלא יאפשר מגורים רציפים בדירות. 3. הליך ייזום ואיסוף חתימות לא לפי חוק. לא התקיימה ישיבת דיירים בתחילת התהליך. היזם לא נבחר או הוזמן על ידי דיירי הבניין. איסוף החתימות נעשה באופן חשאי ולא שקוף. חלק מהחתימות נאספו למרות התנגדות דיירים. עדיין אין את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש לקידום ההליך בעירייה.

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

תיק: 2022/0259.00
מספר

תאריך: 14/08/2022
הגשה: 12:22:03

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	303799589	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מהין	מולאי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	שד לוי אשכול

מספר בית	דירה	ת.ד.
10	16	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	055-8837458	hotzalap@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
303799589	מהין מולאי

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד
	055-8837458

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שד' לוי אשכול 10 דירה 16

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מטר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי משתת ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מדובר באשה מבוגרת וחולה שאין לה אפשרות להישאר בביתה
כשיש בניה ושיפוץ ואין לה אפשרות לעבור למקום אחר

הנדון: הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מספר הבקשה: 2022/0259.00

כתובת האתר: שד' לוי אשכול 8-10

גוש: 30246 חלקה 13

לתדהמתנו הודבקה בלובי הבניין הודעת הוועדה ביום 28.7.22 ואשר ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 16.8.22 בזמן קצר לפריקט גדול ומורכב כאשר קיים קושי רב לצפות באתר האינטרנט בעותק סרוק של הבקשה להיתר, נראה לי שזאת מגמה מכוונת של הוועדה לקדם את התמ"א ובכך למנוע מהדיירים להגיש התנגדויות בזמן קצר עד למועד האמור. לאור זאת אנו מבקשים הארכה נוספת.

אנו החתומים מטה יוסף דהאן ומרגלית אוריאן משד' לוי אשכול 6 מגישים בזאת התנגדותנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן אישור לחברת התחדשות בע"מ ולכל יזם אחר לתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 לבנינים ברח' שד' לוי אשכול 8 ו-10 מבלי להביא פתרון מושלם למקומות חניה ע"פ התקן בכפוף לתנאים של המלצת מהנדס העיר, ולא כפי שהחברה הגישה לוועדה 11 חניות בלבד כאשר בכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות וכן גם מקום ל-3 פחי אשפה מוטמנים הגורעים גם כ-3 חניות בשטח החניה המשותף, דהיינו על תוספת של 22 יח"ד חדשות יתווספו 6 חניות נוספות ל-22 דירות חדשות. כאשר התקן היינו לדירות של שטח עד 95 מ"ר מקום אחד ומעבר ל-95 מ"ר 2 מקומות חניה וזאת מבלי לגרוע מקומות חניה מהמגרש הקיים.

מגרש החניה המצוי ברמת אשכול במתחם הבתים המשותפים פארן 1,3, שד' לוי אשכול 6,8,10,12, וששת הימים 3,5, מוגדר בת.ב.ע א 1442 גוש 30246 חלקה 14 מגרש חניה פרטי. ואכן באגף למידע תכנוני של עירית ירושלים, ובהתאם לתכנית שינויים ציבוריים מס 5/19/3 רמת אשכול מ-18.6.85 מסומן המגרש שבדון כשטח חניה פרטי של בתונו. בתור כזה הוא משועבד בין היתר בזיקת הנאה וזכות קדימה לחניית כלי הרכב של דיירי הבתים כיום המקיפים את המגרש כמפורטים להלן: (מצ"ב והמסומן "נספח א")

גוש	חלקה	רחוב	בניין	מס' בעלי הדירות בכל בניין	צפי לתוספת יח' דיור חדשות
30246	8	לוי אשכול	6	18	11
30246	9	ששת הימים	3	16	13
30246	9	ששת הימים	5	8	6
30246	10	פארן	1	16	6
30246	11	פארן	3	16	9
30246	12	לוי אשכול	12	18	10
30246	13	לוי אשכול	8	20	11
30246	13	לוי אשכול	10	20	11
30246	14	מגרש חניה			
				132	77

בתאריך 1.2.2007 נתקבל היתר להתקנת מחסום למגרש חניה לרכבינו אשר בגוש 30246 חלקה 14 הרשום בזיקת הנאה לטובת הבניינים המאכלסים 132 יחידות דיור הגרים במתחם החניה האמור. (מצ"ב והמסומן "נספח ב").

במתחם הבתים המשותפים לחניה של 8 בניינים ישנם 132 יח' דיור כאשר במגרש החניה האמור ישנם כ-55 מקומות חניה פחות 50% ממספר יח' הדיור. בנוסף לאמור בתאריך 1.6.15 האגף לשיפור פני העיר התקינה 6 מתקני אשפה מוטמנים ב-3 מוקדים שונים בסמוך לחדרי האשפה הקיימים, העבודה בוצעה בתכנון לקוי, מיקום הפחים הוטמנו בשטחי מקומות המיועדים לחנית רכבים ובמרחק רב אשר השאיר מובלעות ריקות שגזלו שטחי חניה ל-8 רכבים, כל זה נעשה מבלי לבוא בדברים עם האחראי על החניה יוסי דהאן ונציגות ועדי הבתים. אין צורך גדול להיות גאון כדי להבין את גודל האיוולת ואטימות הלבב הגלומים בכך.

הצפי המתוכנן ע"י הזמנים השונים ב-8 הבניינים היא תוספת של כ-90 יח' דיור חדשות מבלי לקחת בחשבון את הפתרון לתוספת מקומות חניה לדירות החדשות במסגרת תמ"א 38 מתוך הנחה שניתן להשתמש במגרש החניה הקיים, וכתוצאה מכך תגרם לבעלי הדירות הוותיקים והחדשים, חזק בלתי הפיך, עומס ומצוקת למקום חניה למגרש שאינו יכול להכיל מעבר לקיים מקומות נוספים, בנוסף לאמור העיריה בזמנו החליטה לספח את השטח לכניסה לחניה לטובת הציבור בתשלום על אף ששטח זה אמור להיות חלק בלתי נפרד משטח החניה לחלקה 14.

מגרש החניה אינו יכול להכיל מספר כה רב של מכוניות כאשר אין באזור חניון עם כושר חניה, האזור בתפוסה מלאה של חניות. גם ע"פ המלצת האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות לא ניתן פתרון לחניה כלל. כאשר המגרש לחניה הנמצא בסמוך למרכז מסחרי והסופר הגדול הנו עמוס ומפוקק בכל שעות היום ומוסדר רק בתשלום.

בנוסף לאמור את מגישים בזאת את מחאתנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתת מקום לזכויותינו וטענותינו ופונים למפקח העירוני לבדיקת ההתנהלות של חברת "התחדשות" בע"מ, זאת מאחר והחברה להתחדשות בע"מ היא אותה חברה המבקשת לקבל היתר ברח' לוי אשכול 8 ו-10. לאחר האישור לתמ"א מיום 6.6.21 לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 החלו מנהלי החברה והקבלנים לבצע את ההתארגנות בשטח ולקבוע עובדות מוגמרות מבלי לעדכן את הדיירים. משד' לוי אשכול 6 הנושקים לבניין לוי אשכול 3, קבעו עובדות מוגמרות של השתלטות על שטחי הגינה שלנו ושל החניה המשותפת לכלל הדיירים וכמפורטים להלן:

1. בתאריך 16.6.21 החלו עובדות הכנה לבניית גדרות במסגרת היתר בניה לתמ"א 38 שאושר בתאריך 6.6.21 לחברת "התחדשות" לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 תיק מספר 2016/0974.00

2. הטענות הקשורות לפניות אותם העלינו בהתנגדות ואף התקבלו החלטות בנושא החניה, אך היזם והעיריה התעלמו מאיתנו וממשיכים בהתנהלות אותה החלו של דריסה ברגל גסה את זכויות הדיירים בשטח הבניין הפרטי של הדיירים ברח' שד' לוי אשכול 6 ושטח הגינה של רח' פארן 1 בשטח של 300 מ"ר והתעלמות מכל הדיירים הגרים בשאר הבניינים בקומפלקס של רחבת החניה ואינם קשורים לתמ"א בששת הימים 3 ו-5 כמפורטים להלן:

א. השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר רשום בזיקת המנהל של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ- 15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר מאושר ע"י העיריה. המגרש אינו בחזקת הבניינים ששת הימים 3 ו-5 בלבד המבצעים את התמ"א, אלא בחזקת המנהל של 132 דירות, על אף האמור בעלי הדירות של פרויקט תמ"א בששת הימים 3 ו-5 ממשיכים ליהנות משני העולמות גם משבחים את נכסיהם וגם ממשיכים לחנות במגרש המצומצם שנשאר, ובנוסף מנהלי הפרויקט וקבלני המשנה המבצעים את הפרויקט כ- 7 במספר נכסים למגרש החניה בצורה חופשית ומחנים את מכוניותיהם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים ואף חוסמים ברכבם את הגישה לחניה וציאה ממנה ואף גרמו נזקים לרכבים לבעלי הדירות וכמפורט להלן.

ב. בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ- 0.90 מ"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 מ"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג).

ג. בוצעו סגירת המעברים של חצי מהאגף של הבניין בשד' לוי אשכול 6 לא ניתן להגיע למחלקי המים של שני אגפים של הבניין במקרה של תקלה, הנימוקים שזה נסגר מטעמי בטיחות הדיירים שלא תהיה גישה לדיירים במהלך חול המועד סוכות כי בתקופה האמורה לא תהייה כל פעילות של עבודה מכל שהוא. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג)

ד. בוצע גידור בתוך גבולות שטח של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 מסביב למיכל הגז המרכזי של חב' פזגז בשטח כולל של 40 מ"ר וזאת בטענה שמטעמי בטיחות הן מחויבים לכך, בפועל השטח האמור הפך להיות שטח עבודה עם שולחן לחיתוך ברזלים ואכסון חומרי בניין לכל סוגיהם השונים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ד).

ה. בוצע ע"י מחלקת התברואה של העיריה סגירת 2 פתחי אשפה מוטמנים עם מנעולים כי משאית הפינוי אינה יכולה טכנית להגיע למקום ולפנות את האשפה. התוצאה שהדיירים משד' לוי אשכול 6 ו-8 נאלצים לחצות את כל המגרש לצד השני על מנת להשליך את הזבל כאשר ישנם דיירים מבוגרים ונכים והדבר מקשה להלך בין המכוניות לשפוף את הזבל. (מצ"ב צילום המסומן כנספח ד).

ו. מנהלי הפרויקט של תמ"א ועובדיהם מחנים את רכבם כ- 7-8 במגרש החניה המיועד לדיירי המקום, הם מחנים את רכבם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים, חוסמים רכבים וזאת על אף מצוקת החניה במגרש.

ז. 22.8.21 חגיגת 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, דו"ח למשטרה שנמסר למנהל הפרויקט טל רחמיני דו"ח, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן, כמו כן הכנסת 3 מערכלי בטון + משאבת ומנוף החוסמים את מקומות החניה. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ה).

ח. 14.9.21 ע"פ הנחיות כלליות שעות הפעילות באתר תהיה בין השעות 7:00 - 19:00, עבודות מעבר לשעות הללו יחייב היתר מיוחד. בתאריך האמור הייתה פעילות רבה באתר של מערכלי בטון ומשאבת בטון שהחלו לעבוד מהשעה 20:00 ונמשכה עד השעה 21:10 - נמסר דיווח למשטרה ע"י רחל משי זהב מרח' פארן 1.

ט. כאשר ציוד הבניה הרועש מכונות קידוח, חציבה ומדחסים נמצא במרחק של עד 20 מטר ממגורים, יש לצמצם פעילותם בשעות שבין 14:00 - 16:00. דבר זה לא נעשה. כל זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 תיקון התשע"א - 2011 (סעיף 5).

י. ע"פ הנחיות כלליות להיתר הבניה, הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה וציאה סלולות בתום יום עבודה. הניקיון יתבצע עד למרחק של לפחות 150 מטר מהאתר, פעולות הניקיון לא תיגרמנה למטרד אבק לסביבה, לצערי הדבר לא נשמר ולא מבוצע בפועל על אף שדוחות פעמים רבות למוקד 106 ע"י יוני ברזני משד' לוי אשכול 8/1.

יא. 22.9.21 על אף האמור שלא תהייה עבודה בחול המועד סוכות הופיעו העובדים והייתה פעילות עבודה רגילה במהלך ימים אלו של כניסת מערכלי בטון טפסות, יציקות בטון ועוד.

יב. 23.9.21 יום חמישי חוה"מ סוכות, בוצעה עבודה באתר במהלך כל היום, כניסת משאיות לפינוי עפר, הפעלת משאבת בטון, מערבלי בטון ליציקות, רעש מתמשך עם צפירות של המשאיות במהלך כל היום, היה קושי רב לשבת בסוכות עם רעש ואבק.

יג. 6.10.21 יום רביעי נמשכה פעילות הבניה באתר החל מהשעה 6:00 בבוקר ועד השעה 22:00 בלילה, כניסת מערבלי בטון, משאבת בטון, נסר דיווח למשטרה ע"י יוני ברזני מבניין לוי אשכול 8/1.

יד. 11.10.21 יום שני – הודבק איזולירבנד על העינית של מחסום החניה על מנת להשאירו פתוח וזאת על אף שמספר הטלפון של טל רחמי מנהל הפרויקט עודכן במערכת לאפשרות פתוחה המחסום.

טו. 9.11.21 חברת פזגז הגיעה תיקון תקלה והגשיה לצובר הגז הייתה חסומה לבצע מילוי גז למיכל, ועזבו את המקום, ביום חמישי 11.11.21 הקבלן נאלץ לבצע את העתקת הגידור ופתח הצובר שוב חזר לקדמותו לשטח הבניין של שד' לוי אשכול 6.

טז. חברת התחדשות נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים לתוספת תמ"א 38 לבניין שברח' ששת הימים 3 ו-5, אני והדיירים הגרים בצמוד לבניין סובלים מהתנהלות הקלוקלת של החברה ומהממונים על עבודות האתר, רעש מחריש אוזניים, צפירות של המשאיות הנכנסות ויוצאות בכל שעות היום, צעקות וצרחות רמות של העובדים, אבק מניסור האבנים בכל מקום, אנו נאלצים להגף את התריסים והחלונות גם בימים החמים, לצערנו אין מענה לטענות.

3. לצערנו הוועדה מקלה ראש ואינה נותנת את הדעת למצוקות החנייה והחזק הסביבתי הנגרם לדיירים שאין להם כל זיקה לתוכניות התמ"א, התוכניות הרשומות והמפורסמות באתר העיריה אינם כוללים את תוכניות העבודה ואת סימון השטחים להתארגנות שהיזם מחליט להשתלט עליהם לצרכיו ולנוחיות קבלני העבודה למיניהם המבצעים את עבודת הבנייה מבלי לקחת בחשבון את ההשלכות הברואות שנגרמים לדיירים, מבלי לאפשר לנו הדיירים להביע כל התנגדות, מדובר בעבודה שאמורה להימשך שנים. מדובר ב-132 דירות בשמונה בניינים עם מגרש חניה ל-50 מקומות חניה בלבד. ולאחר סגירת השטח נותרו לנו כ-35 מקומות חניה. כאשר הדיירים במסגרת התמ"א ממשיכים להחנות את רכבם ובנוסף לאמור מנהל הפרויקט של תמ"א מכנסים כ-7-8 מכוניות למגרש החניה בכוחניות, קיימת מצוקת חניה בכל האזור בגלל הסמיכות למרכז המסחרי והסופר של "יש".

4. ביקשנו בזמנו מהוועדה המחוזית ומועדת הערר להסתכל על התמונה השלמה ולקבל גם את המלצות המח' להסדרי תנועה לדחות את הבקשות להיתרי הבנייה ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ליחידות הדיור החדשות ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך. לצערנו הבקשות נדחו בחלקם ואושרו להם 11 מקומות על ידי מכפילי חניה ולא ע"פ התקן הקיים, מהסיבה שמגרש החניה נמצא במרחק כמאה מטר מציר רכבת הקלה, טענה מופרכת ואינה מדויקת.

5. אני החתום מטה יוסי דהאן בעל נכות של 92% לצמיתות, זה אינו מוסרי ומוצדק לחייב אותי ואת ציבור הדיירים לוותר על הרכב המשרת את צורכי הבית והמשפחה ולא למותרות ולאפשר ליזם האמור לבצע את הפרויקט הבא באותו מתחם חניה מבלי להגביל אותו בהשתלטות על השטחים הציבוריים לנוחיות ולרווחתו.

6. הוועדה החליטה לקבל את ההצעה ואף לבחון שכלול הפתרון על ידי מכפילי חניה בתיאום מחלקת הסדרי תנועה לשני הבניינים המצויים על אותה החלקה כך שינתן פתרון. לא נעשה דבר עד היום, גם כאן מדובר במקרה זה בפגיעה משמעותית בעוררים ובהתנגדות האגף לתחבורה והמחלקה להסדרי תנועה שהתנגדה לתכנית מאחר והתכנית לא הציגה פתרונות חנייה וזאת בפרט שמדובר ב"אזור בתפוסה מלאה של חניות".

7. במידה ויתממשו התוכניות לתמ"א לשאר הבניינים יתווספו 90 דירות חדשות במסגרת תמ"א ללא תוספת מקומות חנייה. מצב זה מפלה לרעה את הדיירים הוותיקים, יגרם מק בלתי הפיך כתוצאה מעומס, מצוקת חניה וסכסוכי שכנים.

8. החלטות הוועדה בהתנגדות הראשונה וכן בוועדת המשנה הם החלטות פרוצדוריות ולא חד משמעיות אשר נותנות פתח ליזמים רק להתעשר ולחסוך בכסף על חשבון ציבור הדיירים הוותיקים ולהגיש תוכניות לאישור ללא תוספת מקומות חנייה כמתחייב מהתקן כפי שנעשה בבקשה להיתר 2016/0974 וכן לאחרונה לבקשת היתר חדשה 2017/0513.00 שגם שם הוגשה ללא פתרונות חנייה.

1. בקשתנו להסתכל על התמונה השלמה ולקבל את המלצות מהנדס העיר. כמו כן אין לאפשר השתלטות על שטחים ציבוריים לשטח התארגנות של הקבלן הבונה כפי שנעשה ע"י החברה להתחדשות בע"מ ברח' ששת הימים 3 ו-5 אלא גידור השטחים בגבולות הבניין בלבד כפי שפורטו לעיל, יש לדחות על הסף את כל הבקשות להיתרי הבנייה ע"י החברה להתחדשות בע"מ, וכל יזם אחר ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך. בנוסבות אלו ועקב מחדליה של חברת התחדשות בע"מ והתנהלותה כלפי הדיירים בבניינים הסמוכים לאתר אין לאשר לחברה זו את היתר הבנייה המבוקש. אישור תכנית ע"י הוועדה שאינה מציעה פתרון מעשי ורציני לבעיית החניה הקיימת באזור הוא מעשה חסר אחריות המשקף זלזול בתושבי המקום.

לאור האמור אנו מבקשים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות על הסף את הבקשות ולא לאשר את היתרי הבניה לבקשה של גוש: 30246 חלקה 13 הנמצא בשד' לוי אשכול 8 ו-10 כנ"ל לכל יתר היזמים המבקשים להגיש היתרי הבניה במסגרת תמ"א 38 מבלי למצוא פתרון למקומות חניה נוספים ליח' הדיור החדשות בהתאם לתקן.

בכבוד רב

מרגלית אוריאן – 050-6264009
mag54@walla.com

יוסף דהאן – 052-5665858
yossidahan1@bezeqint.net

(נספח א')

תאריך 01/97
נסח מס. 1716
דף מס. 1

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש שומה : 30246 חלקה : 14

שטח החלקה במ"ר
2,079.00
פרצלציה לא רצונית

מחוז ירושלים
רשות מקומית ע. ירושלים
נוצל ע"י שטר 53457/1991

גבולות:
צפון: גבולות לפי תשריט
דרום: גבולות לפי תשריט
מזרח: גבולות לפי תשריט
מערב: גבולות לפי תשריט

ספרים הישנים של החלקה:

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
מדינת ישראל

שטר תאריך מהות הפעולה
053457 24/04/1991 חלוקה

זיקת הנאה וזכות קדימה

תאור הזיקה
החלקה בשלמותה משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי
להולכי רגל ולכלי רכב, ובזכות חניה חופשית
לכלי רכב.

שטר תאריך מהות הפעולה
053457 24/04/1991 זיקת הנאה
0007 חלקה כפופה

- לטובת: חלקה 30246/8 (ש)
- חלקה 30246/9 (ש)
- חלקה 30246/10 (ש)
- חלקה 30246/11 (ש)
- חלקה 30246/12 (ש)
- חלקה 30246/13 (ש)

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לזכויות.
מספר הגוש והחלקה המופיעים בנסח אינם מהווים חלק מהרישום.

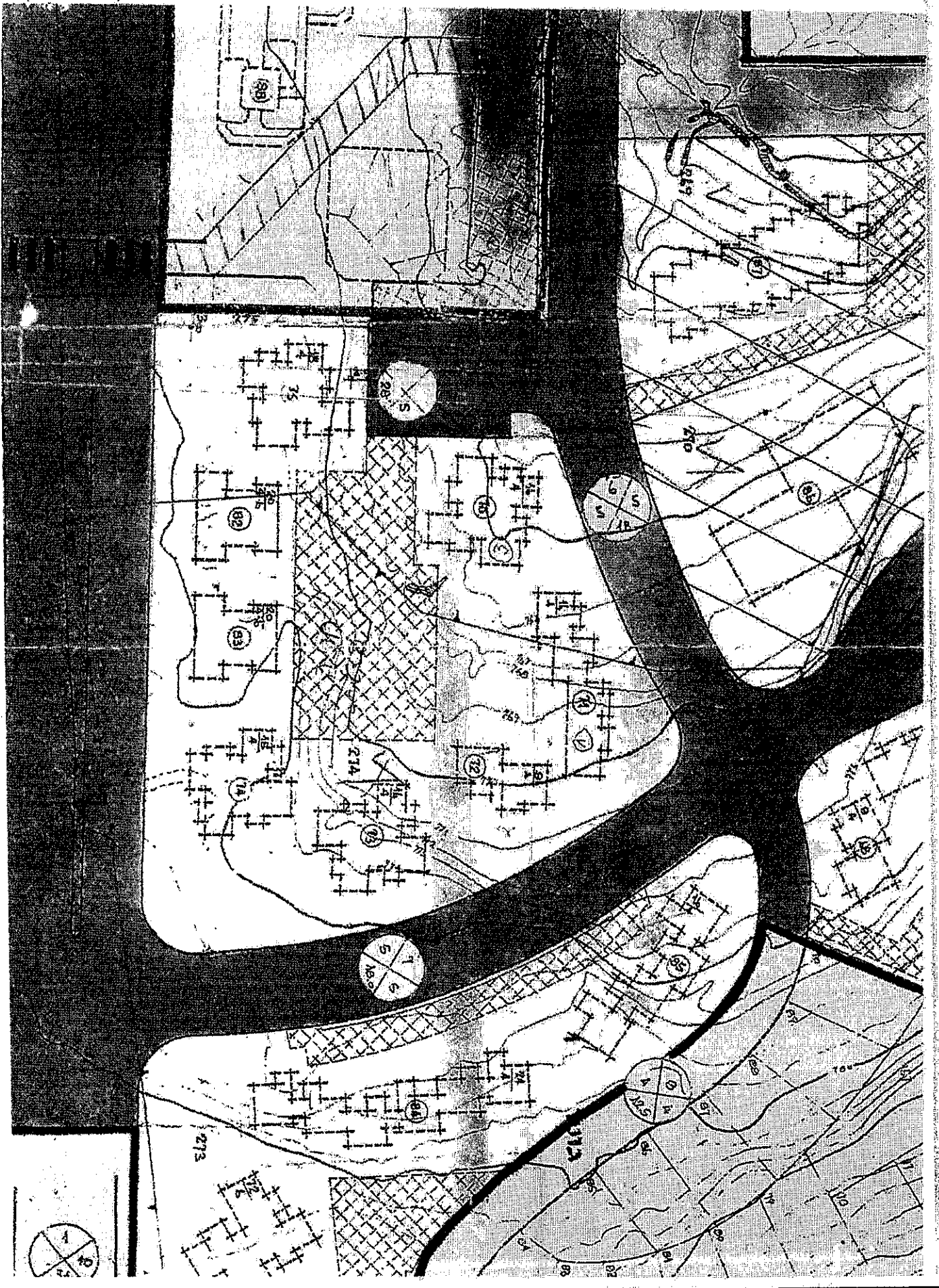
נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



שולמה אגרה

ש"ח 46 בסך

2 10 1009



היתר בנייה

מספר היתר בנייה	57435
תאריך הוצאת ההיתר	

מספר בקשה: 06/0833.0

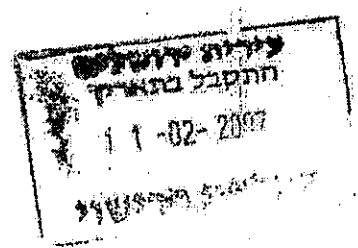
כתובת האתר: שדרות אשכול לוי 6 י-ם
 מושים וחלקות: 14 30246

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
דאהן יוסף	שדרות אשכול לוי 0006 ירושלים	9269945	
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631
המהנדס המתכנן			
האחראי לביצוע			

על פי החלטת	רשות הרישוי מתאריך: 21/12/06
ניתן בזה היתר ל	הצבת מתסום בכניסה למגרש חניה

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובחמאם לנספחים המוצגים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

- 1 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד, על גבי התשריט
- 2 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 3 הופסקה העבודה לחקופה העולה על שנה, בטל ההיתר



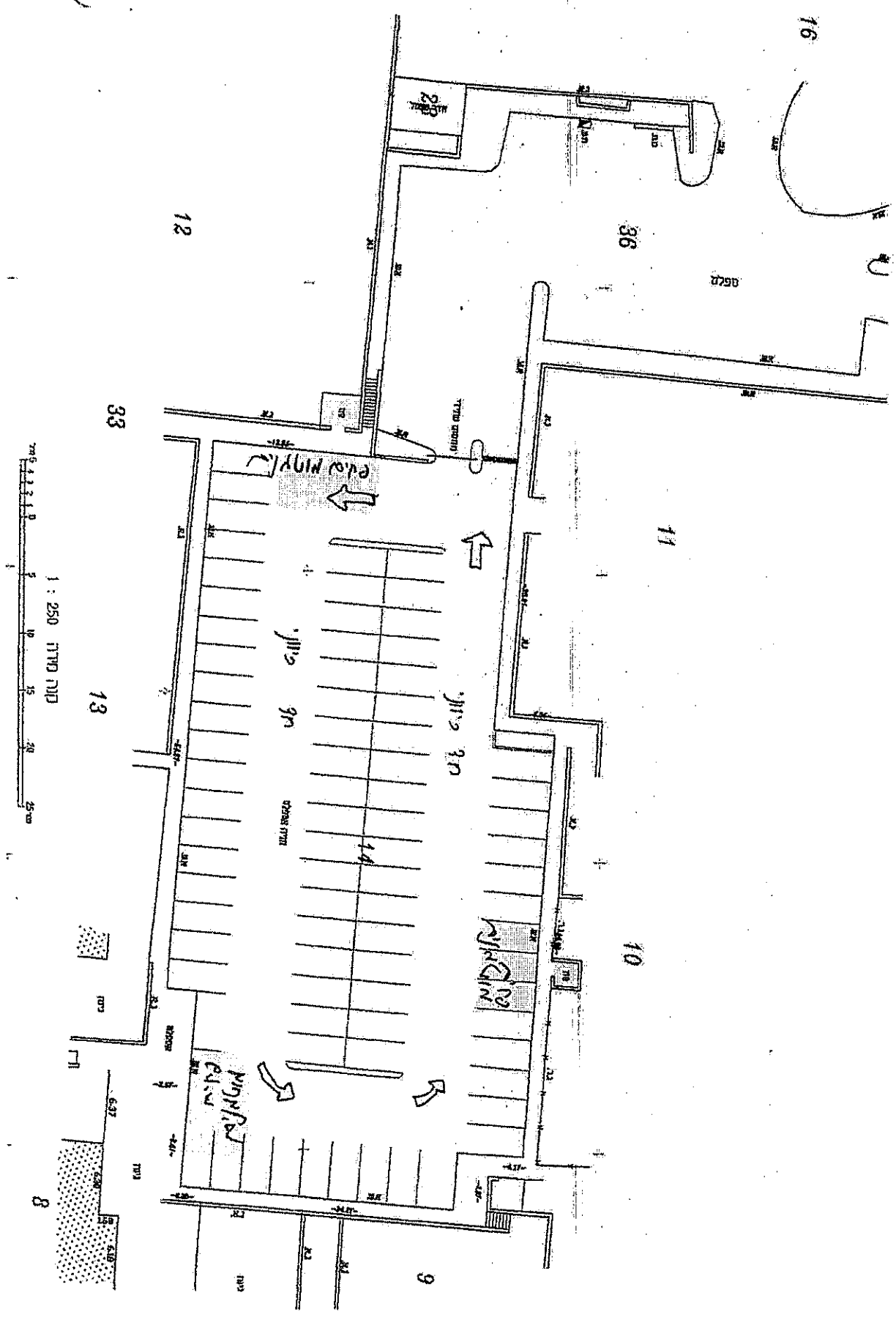
* חישוב שיעורי אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.
 * לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, בידי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חלקם וסמאשר, ויבגלפי בקשתו לאדם שיהיה מפקח על העבודה המקומית, המחוזית, רשות ובריאות, הרשות המקומית או מקומית הא, לשומר על האתר.

* היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
 * היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
 * סתם היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני תביעה צדקה נגדו.
 * בעל היתר אחראי לכל מק שיגרם לציבור בגין עבודות הבנייה וכל חלקן בפרט.

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה אני מאשר שהיתר זה נוספהו בבדיקו ונמצא מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מנהלס הועדה המקומית לתכנון ובנייה	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה
--	--------------------------------------	---

לוס: עותק של הגספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתימים ע"י המהנדס.

(2.2.201)



(נספח 8)

בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבניין בשל' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ- 0.90 מ"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 מ"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים

בורות שנוצרו במעבר שטחי הגינה

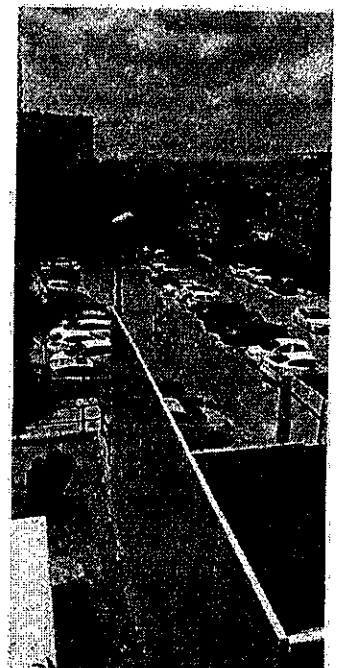
העמדת מכולות מול סלון הדירה

בניית גדר וצמצום מעבר



סגירת מעבר וגישה

המגרש כשהוא עמוס

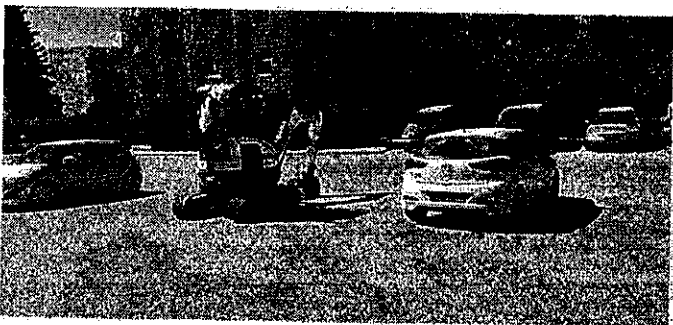
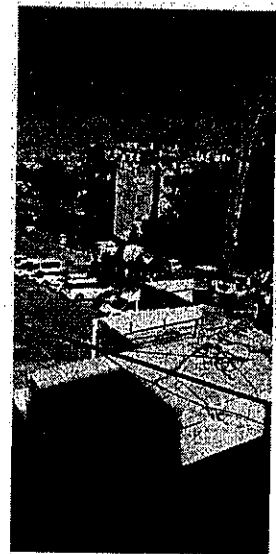
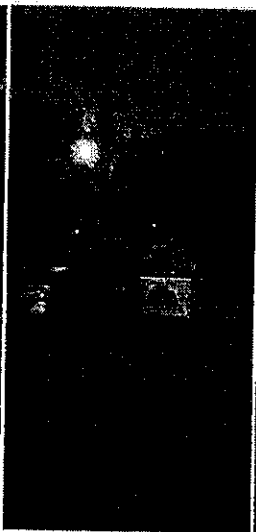


(נשמע ה)

השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר השום בזיקת הנאה של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ- 15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר



חניית 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן



עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0259.00
מספר

תאריך: 15/08/2022
הגשה: 10:09:11

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	9269945	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	יוסף	דהאן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	שד לוי אשכול

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5665858	yossidahan1@bezeqint.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9776403	שד לוי אשכול 6/5 מיקוד 9776403

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	יוסף דהאן

תואר	דואר אלקטרוני
	yossidahan1@bezeqint.net

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9776403	שד לוי אשכול

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב קובץ לכתב התנגדות

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

תאריך 14.08.2022
באמצעות פקס / דוא"ל
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מחלקת רישוי על הבניה
רחוב ספרא 1 ירושלים
טל: 02-9238033

לכבוד
ועדה מקומית לתו"ב עריית ירושלים
רחוב ספרא 1 ירושלים קומה 4
טל: 02-9238033

ח.ג.א.נ.,

בעניין המתנגדים: ח"ה חסידים, פורת, כהן, ברזני, לרנר
ובעניין בקשת היתר: בקשה מקוונת מס' 2022/0259, גו"ח 6615/177 רח' לוי אשכול 8, 10 ירושלים

הנדון: בקשה מס' 2022 0259 - רחוב לוי אשכול 8, 10 ירושלים – התנגדות לבקשת היתר לחיזוק לפי תמ"א 38

התנגדות זו מוגשת בשם ח"ה חסידים, כהן, פורת, ברזני, לרנר - ביחס לבקשת היתר מס' 2022/0259 המבקשת לבצע חיזוק (להלן: "תכנית החיזוק", "בקשת החיזוק") בבית המשותף שברחוב לוי אשכול 8, 10 בירושלים.

א. פתח דבר לעניין התנגדות זו

בפס"ד של בית המשפט העליון, מיום 09.05.2022, בע"מ 5109/20 ע"מ, ע"מ 5125/20 אברהם שלי נ' איי הארץ נדלי"ן בע"מ ואח', הודגש הצורך לבחון האם השיקול הכלכלי כלל מצדיק הענקת מלוא תמריצי תמ"א 38:

הערה: שיקול הכדאיות הכלכלית אומנם לא מוזכר במפורש במסגרת השיקולים שעל ועדות התכנון והבניה לשקול בבואן להכריע האם יש לתת את ההטבות התכנוניות המבוקשות במסגרת בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, ואולם הצורך לבחון שיקול זה טבוע, מניה וביה, בתכליתה של תמ"א 38. כפי שהובהר בדברי ההסבר, מטרת התכנית היא "לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה" וזאת באמצעות הצעת "תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית" (שם, בעמ' 4). תורה אומר, השיקול הראשון אותו על ועדות התכנון והבניה לשקול הוא אילו מן ההטבות התכנוניות בתמ"א 38, אם בכלל, יש להעניק כדי לעודד ולאפשר את חיזוק המבנה מבחינה כלכלית – ובמילים אחרות, אילו מן ההטבות התכנוניות דרושות על מנת להבטיח את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. עם זאת, המדובר בשיקול אחד בלבד אשר אין בו לבדו כדי להכריע את הכף, ולצדו יש לשקול שיקולים נוספים כאמור לעיל.

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

בפתח כתב התנגדות זה המתנגדים מבקשים להסב את תשומת לב חברי מליאת הועדה כי הצורך להעניק את מלוא תמריצי החיזוק נבחן ביחס לתמ"א 38 עפ"י צורך כלכלי כמו גם יכולת נשיאת תשתיות הסביבה.

במקרה הנדון דידן, מדובר בבקשה להיתר לחיזוק, אשר אינה מצדיקה מבחינת בעלי הזכויות את עצמה. קרי, התמורה המתקבלת לבעלי הזכויות אינה מצדיקה את קיומו של הפרויקט. ודוק, הדירות במצב היוצא כוללות שינוי לרעה במצב התכנוני של כל דירה ודירה: לכן, מבחינת בעלי הזכויות אין מקום לאשר את בקשת ההיתר.

המתנגדים סבורים כי יש לאמץ את פסיקת בית המשפט העליון שהוצגה לעיל ומוצגת להלן, וכן את גישת ועדות הערר אשר השתנתה במרוצת השנים האחרונות – ובדיונים השונים נבחנים גם היקפי התמורות המתקבלות לבעלי הזכויות ובקשת היתר שאינה מציגה תמורה כלכלית לבעלי הזכויות אינה מצדיקה ממילא הענקת מלוא תמריצי החיזוק¹ בייחוד במצב שבו מתקיימת פגיעה בדירותיהם – ואילו הנימוק לפגיעה זו הנו כלכלי בלבד.

המתנגדים מגישים התנגדות זו ביחס לרכיבים המפורטים להלן בצירוף יפויי כח ותצהיר מתנגד

ואילו רכיבי ההתנגדות:

1. **תנאי סף לקידום בקשת ההיתר הנדונה** - רשימת מתנגדים לפרויקט ובעלי דירות שלא חתמו על הסכם התמ"א – המתנגדים סבורים כי אין מקום לקדם את בקשת ההיתר הנדונה שכן אין לה הרוב הדרוש. הסיבה לכך פשוטה – כיום, ולאחר שהוצג התכנון המוצע במסגרת בקשת היתר זו, הצטרפו למתנגדים לבקשת ההיתר אשר לא חתמו על הסכם התמ"א, גם בעלי דירות שחתמו על ההסכם לפני שנים רבות ואשר בפניהם לא הוצג כל תכנון באותו השלב. משכך, ובהתאם לפסיקה, יש לראות במי שהגיש התנגדות כיום, מתוך בעלי הדירות שחתמו על ההסכם בעבר, כמי שמתווסף לרשימת בעלי הדירות שטרם חתמו על ההסכם. כיום הרשימה עומדת על 15 מתנגדים והם מהווים יותר משליש בעלי זכויות המונע קידום כל בקשה להיתר לחיזוק לפי תמ"א 38. מצ"ב רשימת המתנגדים ומי שהגישו התנגדות ומי שחתמו על ההסכם. סה"כ 15 מתנגדים. מצ"ב כנספח 'א' להתנגדות זו.

2. **התנגדות להיקף תמריצי חיזוק מבלי לעיין בדו"ח 0** – היתכנות כלכלית והצורך להעניק את מלוא תמריצי החיזוק. המתנגדים טוענים כי אין כל הצדקה כלכלית להענקת מלוא תמריצי החיזוק.

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

לשם הצדקה זו יש להציג בפני הועדה המקומית דו"ח 0 או להציג בפני המתנגדים דו"ח שמאי עצמאי מטעם הועדה. המתנגדים יבקשו לקבל העתק מדו"ח זה.

יודגש כי דו"ח 0 זה, אשר נדרש מטעם בעלי הדירות בבניין נשוא בקשת ההיתר, נחוץ על מנת להבין כי אין כל סיבה להעניק את מלוא תמריצי החיזוק במצב שבו מתקיימת פגיעה בדירות המתנגדים – הכל על מנת להשיא רווחים.

3. **התנגדות להענקת מלוא תמריצי החיזוק מבחינת תשתיות ומבחינת תכנון לקוי שפוגע בדירות המתנגדים** – בשעה שמרחב התכנון הנדון אינו יכול לשאת בעומס תשתיות מסוג זה. זאת משום שמרחב תכנון זה אינו מסוגל להקצות שטחי ציבור ומבני ציבור ואילו המבנה הנדון אינו מעניק כל תשתית מסוג זה לציבור. הנחת העבודה הנה כי יש להציג פרוגרמה לשטחי ציבור כתנאי לאישור בקשות היתר לחיזוק לפי תמ"א 38.

מצאי שטחי ציבור נקבע במדריך שאומץ בשנת 2018 ע"י מנהל התכנון². המתנגדים יבקשו למקד טענה זו לעניין החנייה ושטח החניה הפרטי הממוקם במתחם בו מצויים 2 מבנים אלו נשוא בקשת ההיתר. ועדות הערר דנו לא אחת בצורך להציג פרוגרמה לצורך שקילת האפשרות להעניק מלוא תמריצי חיזוק למבנה הבודד³.

4. **התנגדות לביטול מרפסות סוכה – מוצע לבטל מרפסת סוכה תוך כפיה וללא הצגת פתרון חלופי.** בסי' 24 להלן תוצג דירת המתנגדים לעניין זה.

5. **התנגדות להקלות – הקלות לצורך בניית ממ"ד המתבקשות במסגרת בקשת ההיתר מובילות לפגיעה קשה בדירות המתנגדים – אופן בניית הממ"ד פגום מיסודו ומוביל לחסימת חדרי שינה וגם חדרי שירותים**

² ראו גם 'המדריך להקצאת שטחי ציבור', בחוצאת מנהל התכנון 2018.
https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/guide_allocation_land_public_needs/he/Guide_allocation_land_public_needs.pdf

³ ערר (תל אביב-יפו) 1114-12-20 גלעד יוחנן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

ומקלחת. מצב שכזה אינו מתקבל על הדעת וועדות הערר פסלו לא אחת בניית ממ"ד באופן שיוצר חסימה

לחדר קיים.

פיר מעלית --פיר המעלית יוצר חסימה של חדר נוסף בדירה קיימת – חסימה לחדר המטבח.

(כל רכיבי פרק זה מוצגים במסגרת הצגת התכנון של כל דירה ודירה מדירות המתנגדים.

6. **התנגדות לצמצום שטח חניה, צמצום שטח תשתיות מקום (פחים מוטמנים), כתב שיפוי להסדרה וניקיון**

– רכיב זה נערך בהתאם לפגיעה המתקיימת בעקבות העבודות שמתקיימות כיום במבנים שברחוב לוי אשכול 6 בירושלים, במתחם זה, וגם לאחר שבעלי הזכויות מתלוננים באגף הפיקוח על ההכבדה על אורח חיי יתר בעלי הדירות, לא נעשה דבר על מנת לשפר את המצב ולחייב את היוזם בשיפור עבודתו.

המתנגדים יבקשו לצרף התנגדות של בעלי הזכויות ברח' לוי אשכול 6 כחלק מנספחי התנגדות זו **ומצ"ב**

כנספח 'ב' להתנגדות זו.

סיכום רכיבי ההתנגדות – התכנון המוצע מוביל לפגיעה בדירות המתנגדים באופן העולה על ייתרון החיזוק. משכך

המתנגדים מבקשים כי יוצע תכנון חלופי, הכולל חדרים שלא ייחסמו, חלונות שלא ייחסמו וכן לא יבטל מרפסות

סוכה לדירות להם מרפסת מסוג זה. על רכיבי ההתנגדות יורחב בפרק ג'.

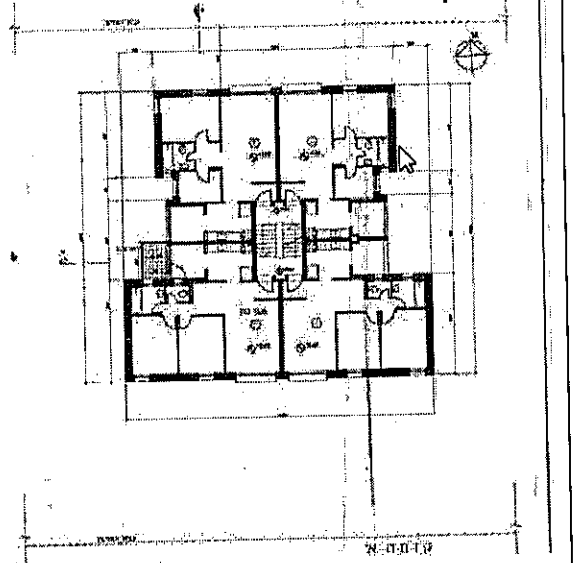
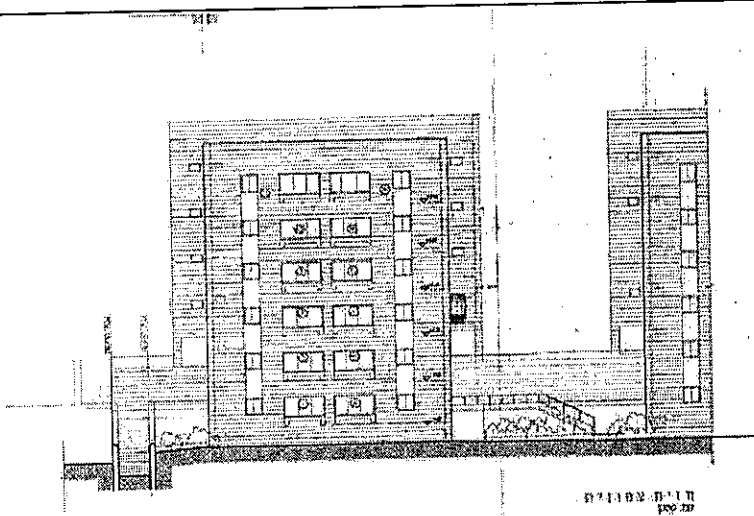
ב. **המצב התכנוני**

7. תכנית 62 קובעת את היקף הזכויות בחלקה הנדונה.

8. תכנית 1420 קובעת את השימושים הנוספים המותרים בחלקה.

9. המבנה הנדון כולל 4 קומות בחזית הפונה לרח' לוי אשכול וכן תוספת של 2 קומות נוספות בשל שיפוע החלקה

הנדונה. ונראה כך בתשריט בקשת חיתר לצורך תוספת מרפסת כפי שמוצגת בארכיב אופטי של תיק הבניין:



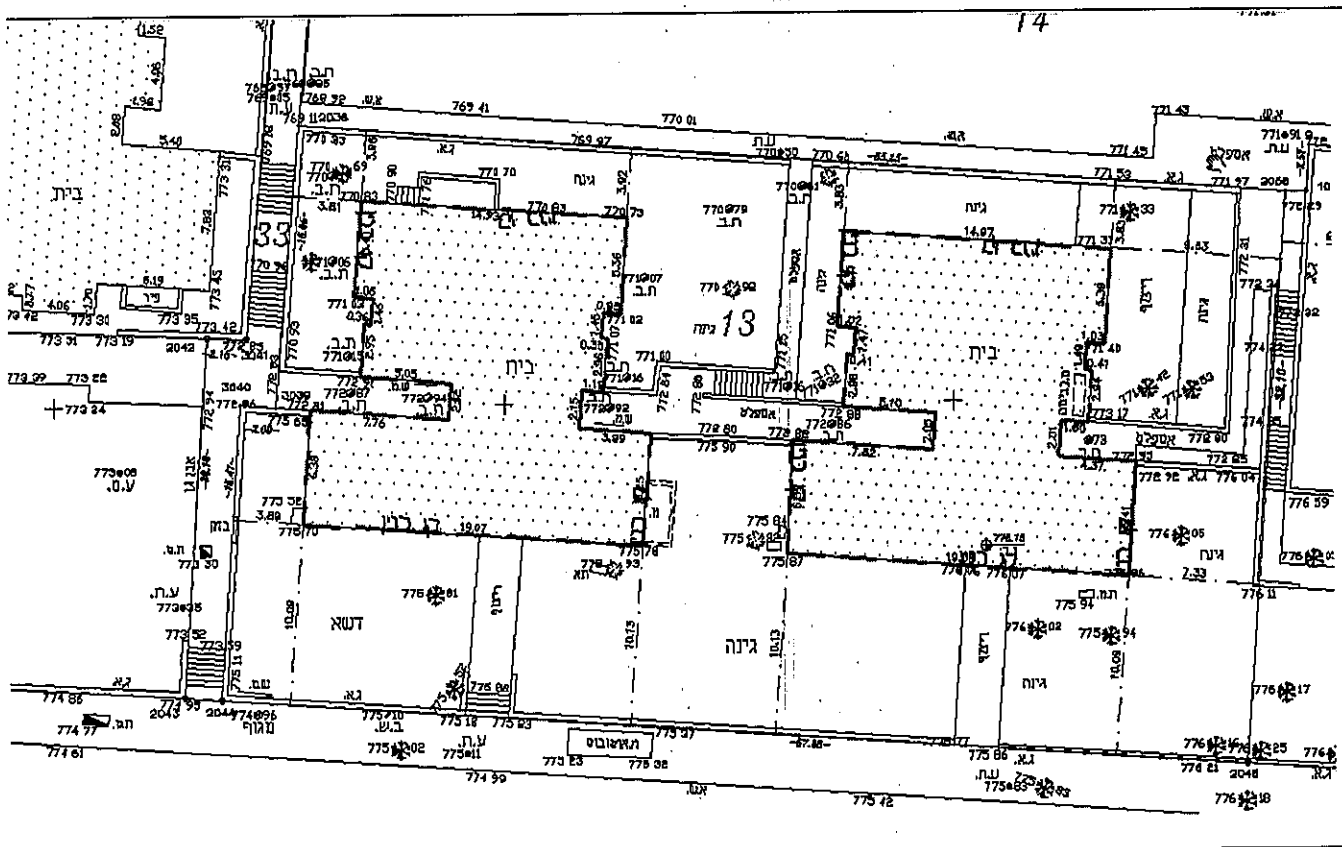
חלמיש – משרד עורכי דין | קרליבך 10, ת.ד. 20273 תל אביב מיקוד 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX

www.halamish-law.co.il

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

10. מפת מדידה משנת 2015 מציגה את החלקה כך:



11. המבנה מצוי בתוך 'מתחם' בו קיים חניון פניני (אשר לגביו הוצא היתר לשער אוטומטי בשנת 2007).
12. מגרש החנייה המצוי ברמת אשכול במתחם הבתים המשותפים פארן 1,3, שדי לוי אשכול 6,8,10,12, וששת הימים 3,5, נקבע בתכנית 1442 גוש 30246 חלקה 14 כמגרש חנייה פרטי.
13. אלו רשימת המבנים המקיפה את מפרץ תחניה הפרטי:

גוש	חלקה	רחוב	בניין	מס' בעלי הדירות בכל בניין	צפי לתוספת יח' דיור חדשות
30246	8	לוי אשכול	6	18	11
30246	9	ששת הימים	3	16	13
30246	9	ששת הימים	5	8	6
30246	10	פארן	1	16	6
30246	11	פארן	3	16	9

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל EMAIL office@halamish-law.co.il

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

10	18	12	לוי אשכול	12	30246	6
11	20	8	לוי אשכול	13	30246	7
11	20	10	לוי אשכול	13	30246	8
			מגרש חנייה	14	30246	9
77	132					

14. בהתאם לתכנית 5/19/3 – רישום שיכונים ציבוריים ברמת אשכול מיום 18.6.85, מסומן המגרש שבנדון כשטח חנייה פרטי של בתינו. בתור כזה הוא משועבד בין היתר בזיקת הנאה וזכות קדימה לחניית כלי הרכב של דיירי הבתים כיום המקיפים את המגרש. להלן המגרש ו- 2 המבנים נשוא בקשת החיזוק הנדונה:



חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 פקס 03-6830069 דוא"ל office@halamish-law.co.il

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

ג. התייחסות לרכיבי ההתנגדות

ג.1 חניה והעמסה על תשתיות קיימות

15. כלל המבנים המקיפים את החניון כוללים 132 יח"ד ב-8 מבנים. במגרש עצמו כ-55 מקומות חנייה המהווים פחות 50% ממספר יח"ד הדיור.
16. בנוסף, 8 מפרצי חניה נגרעו במשך השנים, בפעולות שנעשו ע"י האגף לשיפור פני העיר – תוך הטמנת מתקני אשפה – ללא כל היתר וללא כל הרשאה לעשות כן.
17. המתנגדים יבקשו להציג את עמדת ועדות הערר ביחס להכבדה על תשתיות קיימות, במקרה של חיזוק לפי תמ"א 38 – ללא כל העמדת פתרונות.
18. ועדות הערר, בתי המשפט המנהליים וכן בית המשפט העליון עמדו לא אחת על הצורך לבחון את הצורך להעניק תמריצי חיזוק ביחס להיבט הכלכלי וביחס לכושר נשיאה של תשתיות חסביבה.
19. על כן, יש מקום להציג בפני המתנגדים את חוות הדעת השונות אשר תומכות ביכולת נשיאת תשתיות חסביבה, לרבות תחבורה, שטחי ומבני ציבור, וכן חוות דעת כלכלית המצדיקה הענקת תמריצי חיזוק בהיקף של 4.5 קומות.
20. בערר (ת"א) 1114-12-20 גלעד יוחנן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, החלטה של כב' יו"ר ועדת הערר אפרת דון-יחיא סטולמן, החלטה מיום 25.04.2022, נערכה סקירה של הנדרש לצורך הענקת תמריצי החיזוק, הן ביחס להיבט הכלכלי הן ביחס לבחינת תשתיות מרחב התכנון בו מבוקש החיזוק:

"ודוק, גם כאשר נטען שפרויקט יהיה 'כלכלי' רק בהינתן מלוא הזכויות, אין מקום לאשר את מקסימום הזכויות מכוח התמ"א ללא בחינה של השתלבות הבקשה כאמור, ועל הוועדה המקומית לבחון מהו סל הזכויות המתאים במקרה הנדון, מתוך השטח המקסימלי כאמור שנקבע בתמ"א 38. כאמור, בסביבת הבניין ובתחומי העיר בת ים בכלל, מקודמים פרויקטים נוספים של תמ"א 38. עובדה זו מחייבת ניהול זהיר של היקף התוספת שיאושר במסגרת כל פרויקט ופרויקט."

(שם, עמ' 31)

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

"העיר בת ים היא עיר צפופה. בנוסף, המבנים שבה בנויים במרווחים מצומצמים. ברי שבנסיבות

אלו לא ניתן לתמרץ את עבודות החיזוק של כלל המבנים שבתחומה באמצעות תוספת זכויות מקסימלית מכוח התמ"א. שכן אין זה סביר להכפיל את מספר הדירות בשכונותיה הוותיקות של העיר באמצעות בקשות מכוח התמ"א, הן בהעדר מענה פרוגרמתי, והן מבחינת נפחי הבניה המתקבלים מהכפלה כאמור. ודוק, במסגרת פרויקט מכוח התמ"א מתווספות דירות, אולם לא מתווספים שטחי ציבור הנדרשים על מנת לספק איכות חיים סבירה לאוכלוסיה הגדלה. במסגרת פרויקט מכוח התמ"א מתווספים נפחי בניה אולם לא מצומצמת תכנית הבניה כנדרש לצורך הבטחת איכות מגורים ראויה. בהינתן שקיימות דירות רבות טעונות חיזוק בתחום העיר, ובהינתן הנתונים הפרוגרמטיים שלעיל, המשמעות שרק חלקן יוכל ליהנות מתמריצי התמ"א, ובודאי שלא ניתן להמשיך ולאשר זכויות בניה בהיקף מקסימלי (מכוח התמ"א ובנוסף זכויות מכוח התוכניות שאושרו מכוח סעיף 23 בעיר), כפי שהיה נהוג עד כה בעיר.

....

מקריאת חוות הדעת שהועברה לעורר בערר 1114/1120, נראה שגם לא היתה בחינה ביחס ליכולת של תשתיות התחבורה לשאת את תוספת התנועה שתיגרם כתוצאה מאישור הבקשה מושא הערר, לצד בקשות נוספות שמקודמות ושאושרו בסביבה. חוות הדעת מתייחסת אך לנושא החניה. גם בעניין זה נראה שההמלצה היא 'אינה מועדפת ברמה נמוכה' נוכח המרחק מהקו האדום (המצוי מבדיקתנו במרחק העולה על 500 מ' מהמקרקעין). נעיר שהבחינה הנדרשת בעניין בקשות לחיתור מכוח התמ"א מחייבת התייחסות גם לפוטנציאל הגידול בתנועה הצפוי כתוצאה מאישור בקשות נוספות מכוח התמ"א בסביבה (ולא רק חדירות מושא הבקשה שלפנינו). הבדיקה הנדרשת צריכה להתבצע בהתייחס למתחם שלם, הכולל את כלל הפרויקטים הפוטנציאליים באזור, תוך ניתוח נפחי התנועה הקיימים (בין השאר, על בסיס ספירת רכבים בשעות שיא) והשפעת תוספת יחידות הדיור ונפחי התנועה בגינם, על רשת הרכבים והצמתים, לרבות על הרחובות המובילים לבניין מושא הערר. עוד נציין, כי לפי היתר הבניה הקיים יש כיום במגרש 5 מקומות חניה. תחת אלו מוצע בבקשה מושא הערר מתקן חניה מוטמן (עבור 10 רכבים), תוך הותרת 2 מקומות חניה על הקרקע. נעיר שפתרון חניה באמצעות מתקן חניה הוא פתרון מורכב, בין השאר, נוכח דרישות התחזוקה הכרוכות בעניין.

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 פקס 03-6830069 דוא"ל office@halamish-law.co.il

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

נבחר כי לאור האינטרס החשוב בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ולאור כוונת הוועדה

המקומית להיערך לספק מענה של תשתיות ציבור, כפי שהציגה במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית

שביצעה, ותוך הבחנה בין הרובעים השונים בעיר, איננו שוללים אישורן של בקשות להיתר מכוח

התמ"א בתחומי העיר. יחד עם זאת, בחינתן כל זאת, ובחינתן שתמריץ של תוספת דירות מוגבל

ביותר, ראוי לבחור את הפרויקטים הראויים ביותר, ולאשר בהם את תוספת הזכויות והדירות

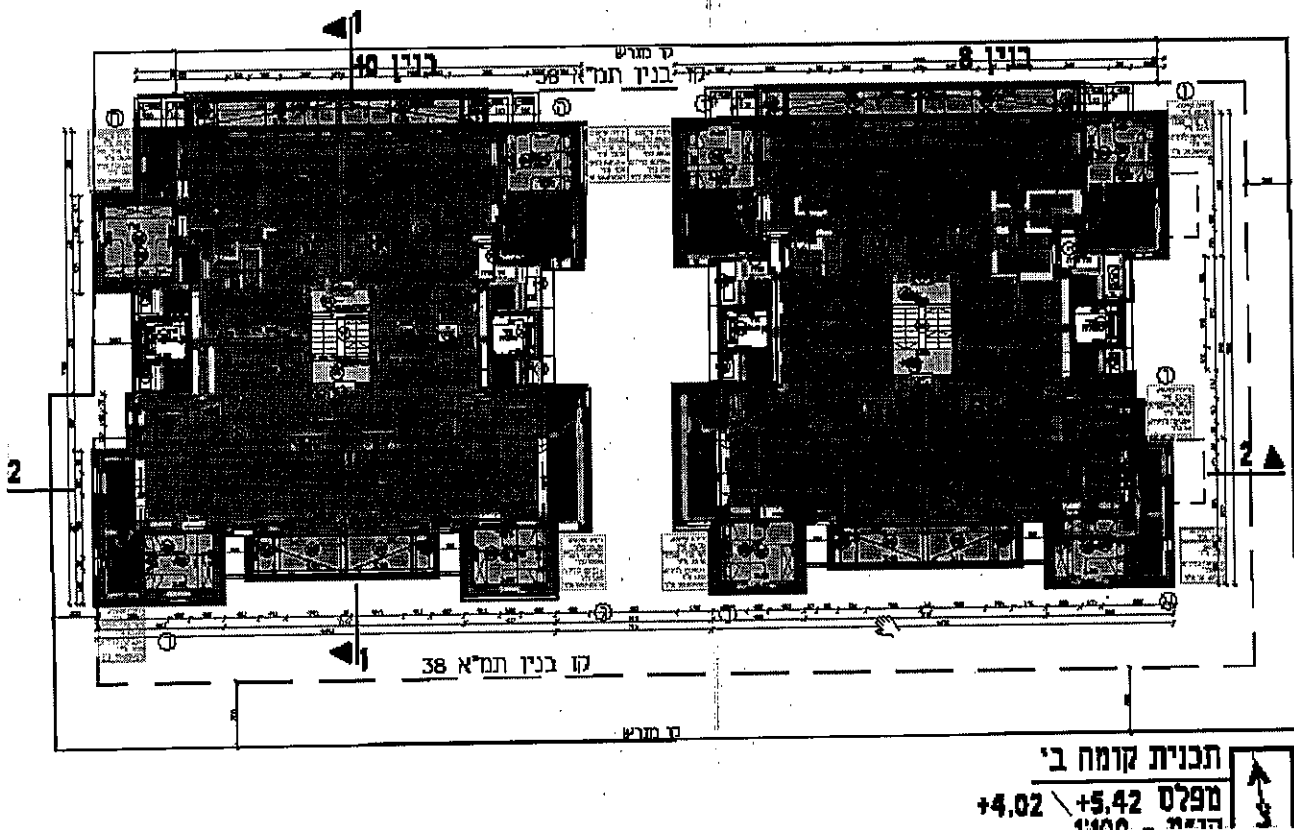
המתאימה לאותן נסיבות.

לאחר שבחנו את הבקשה שלפנינו ואת טענות הצדדים, באנו לידי מסקנה שהיקף הזכויות המוצע

במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר חורג מהסביר בנסיבות שלפנינו.

(שם, עמ' 31-32)

2. המבנה המוצע ודירות המתנגדים הנפגעות



חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

21. בקשת ההיתר להוסיף מרפסות בחזית המבנה, הפונה לרחוב לוי אשכול במס' קומות בלבד. הם הקומות הקיימות. מדובר בחוסר אחידות והתכנון המוצע אינו מיטבי.
22. מיקום חוספת הממ"ד וכן מרפסות ומיקום המעליות מוביל לחסימת חדרים רבים בדירות הקיימות ואין לקבל תכנון מסוג זה.
23. על מגיש הבקשה להציג תכנון אחר חלופי מתוך אפשרות להרחיב את המבנים לצדדים החיצוניים על חשבון הרחבת חדר המדרגות מתוך הדירות הקיימות – דבר שיוביל לכך שהחדרים הקיימים לא יחסמו ע"י התשתיות המתווספות בקירות החיצוניים.
- לדוגמא, ככל וחדר המדרגות מורחב, על חשבון שטח של דירות, ניתן יהיה למקם את המעלית שם ולא לגרום לחסימת חדר מבחוץ. נוסף לכך, את השטח הנ"ל ניתן יהיה להמיר בשטח מורחב בחלק החיצוני של כל מבנה ומבנה.
24. משפחת חסידיים – המתנגדים – נמצאים במצב שבו מבוטלת מרפסת סוכה בדירתם, ללא כל הסכמה ו/או הרשאה, ותחתיה נבנית הרחבה אשר מובילה לחסימת חדרים.
25. בנוסף, המרפסת הקדמית הפונה אל החזית, הנה מרפסת מקורה ואינה מרפסת סוכה. ולכן יש להוסיף לתכנון המוצע מרפסת סוכה בדירה זו. זו דירת משפחת חסידיים

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים



דירת משפחת לרנר:

חלמיש HALAMISH

משדד עורכי דין.

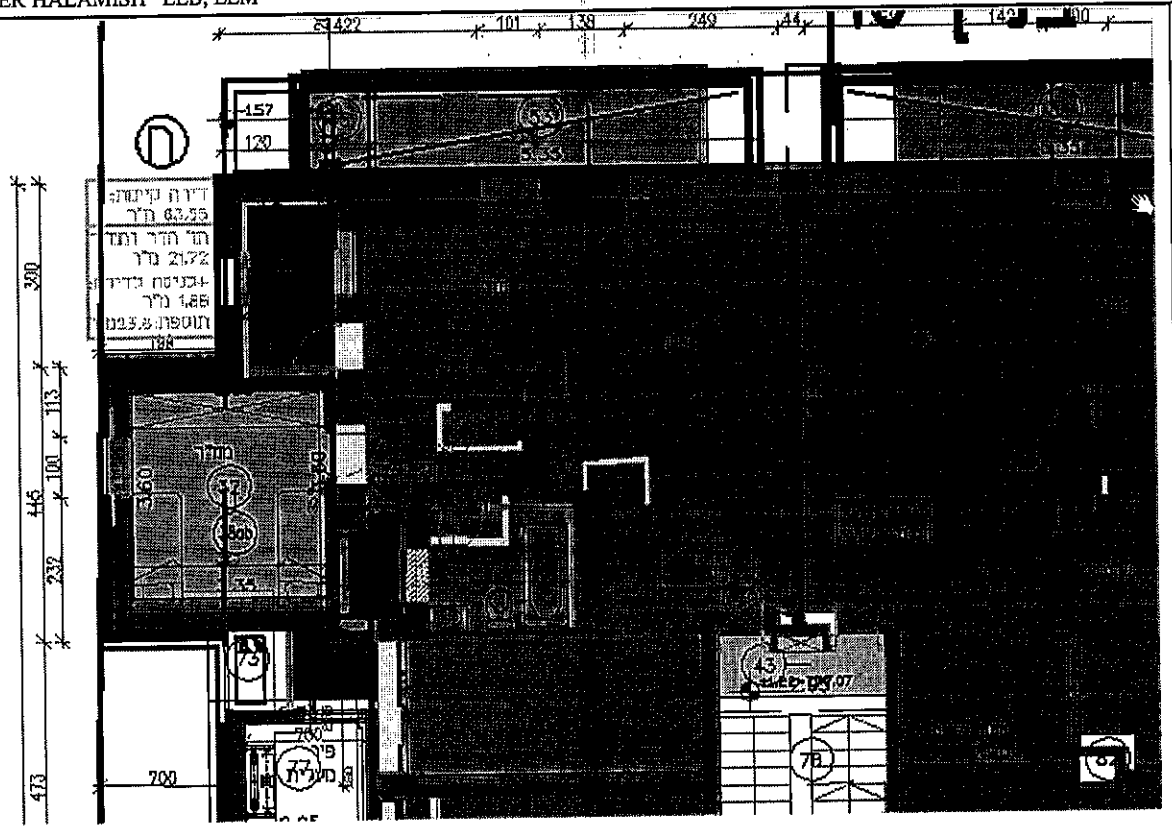
קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

office@halamish-law.co.il EMAIL טלפקס 03-6830069 PHONE 03-6830068 טלפון

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים



27. ניתן להבין כי הדירה הופכת לדירה בה חדרים חסומים.
28. הן אופן הכניסה לדירה מהמעלית, הן מיקום המעלית, הן מיקום הממ"ד וההרחבה לצורך מיקום שירותים – מובילים לפגיעה קשה בדירה כפי שניתן לראות.
29. משפחת פורת – המתנגדים – להלן מוצגת דירת משפחת פורת, בעלת מאפיינים במצב המוצע, כפי דירת משי לרנר:

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

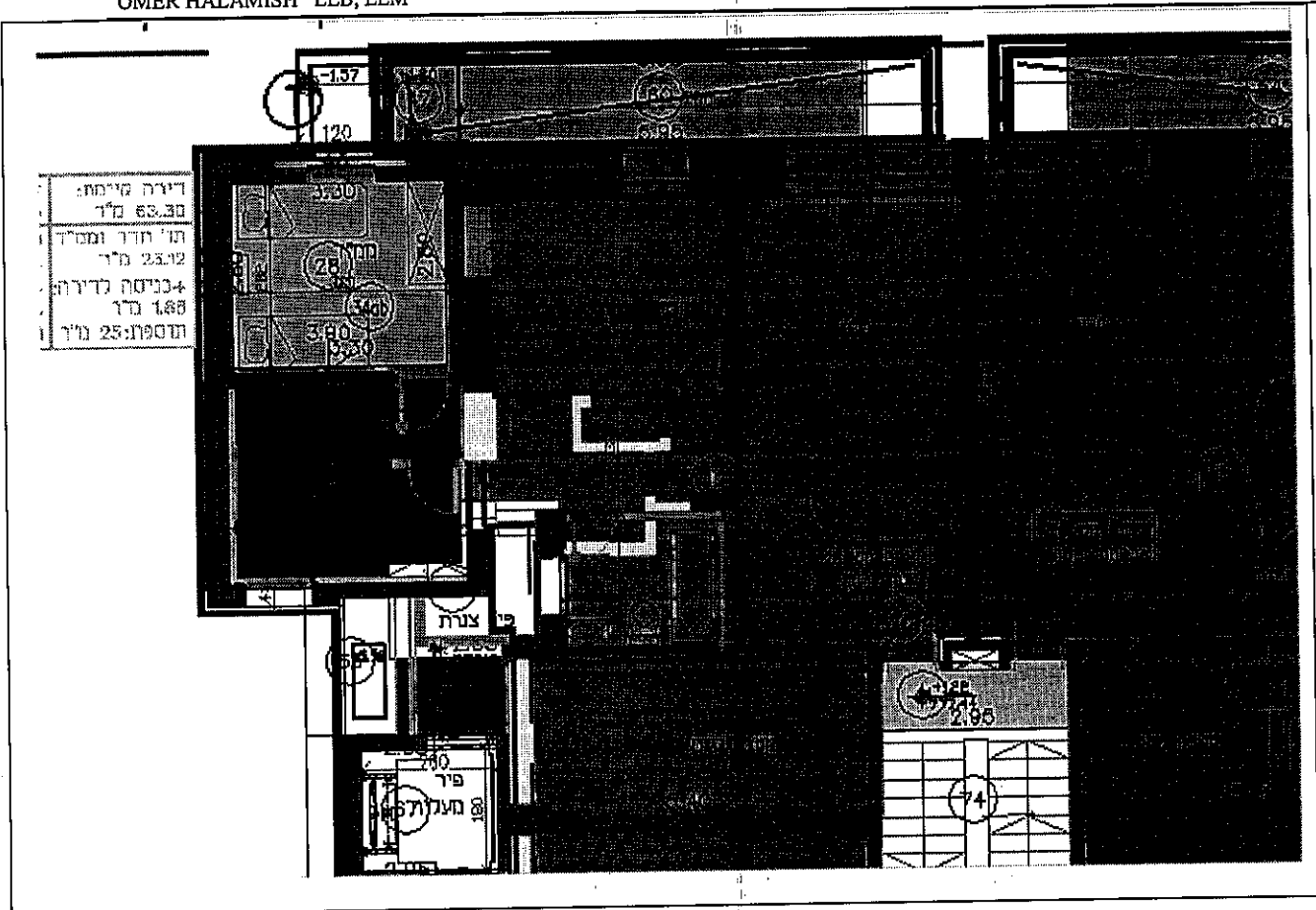
קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים



30. משפחת כהן – המתנגדים – להלן מוצגת דירת משפחת כהן, בעלת מאפיינים במצב המוצע, כפי דירת משי

פורת:

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

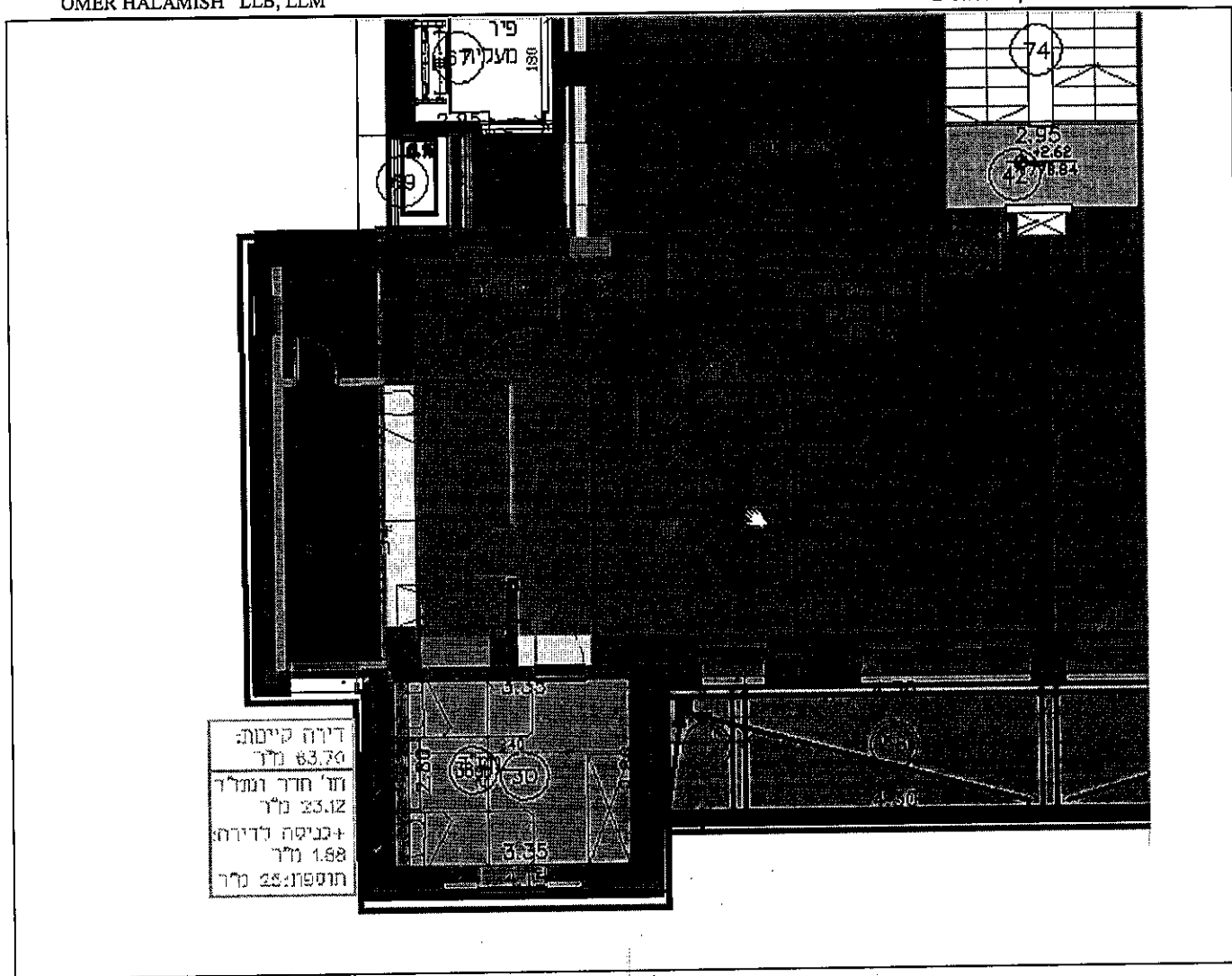
קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים



31. משפחת ברזני – המתנגדים – לחלן מוצגת דירת משפחת ברזני, בעלת מאפיינים במצב המוצע, כפי דירת משי

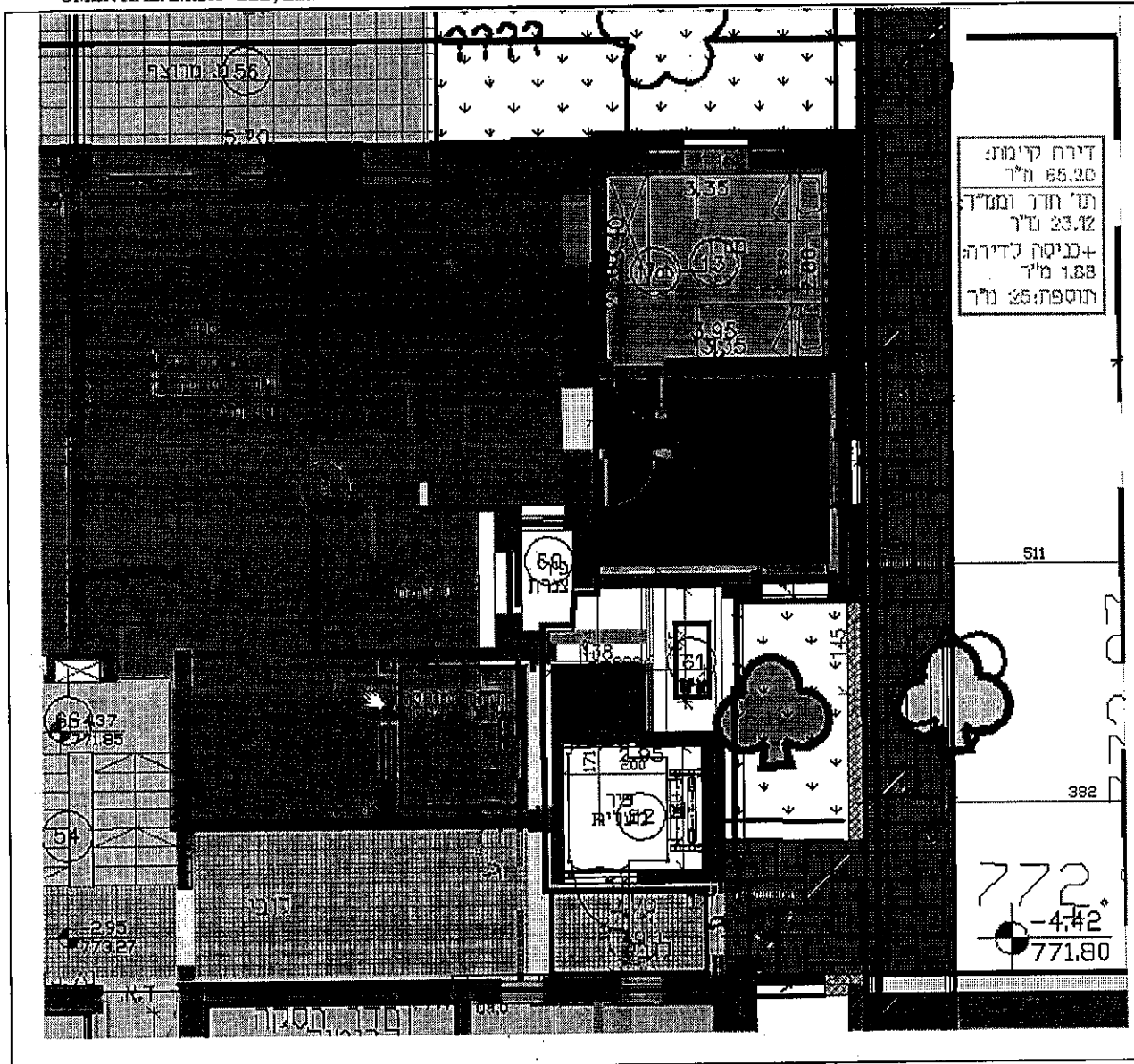
לרנר (יודגש כי למש' ברזני 2 דירות במבנה):

משדד עורכי דין

karlibach 10 zipcode 6120201

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים



הזכיות.

33. כפי שנראה דירה מס' 22 רשומה ע"ש שאינו השם הקבוע בנסח הטאבו.

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

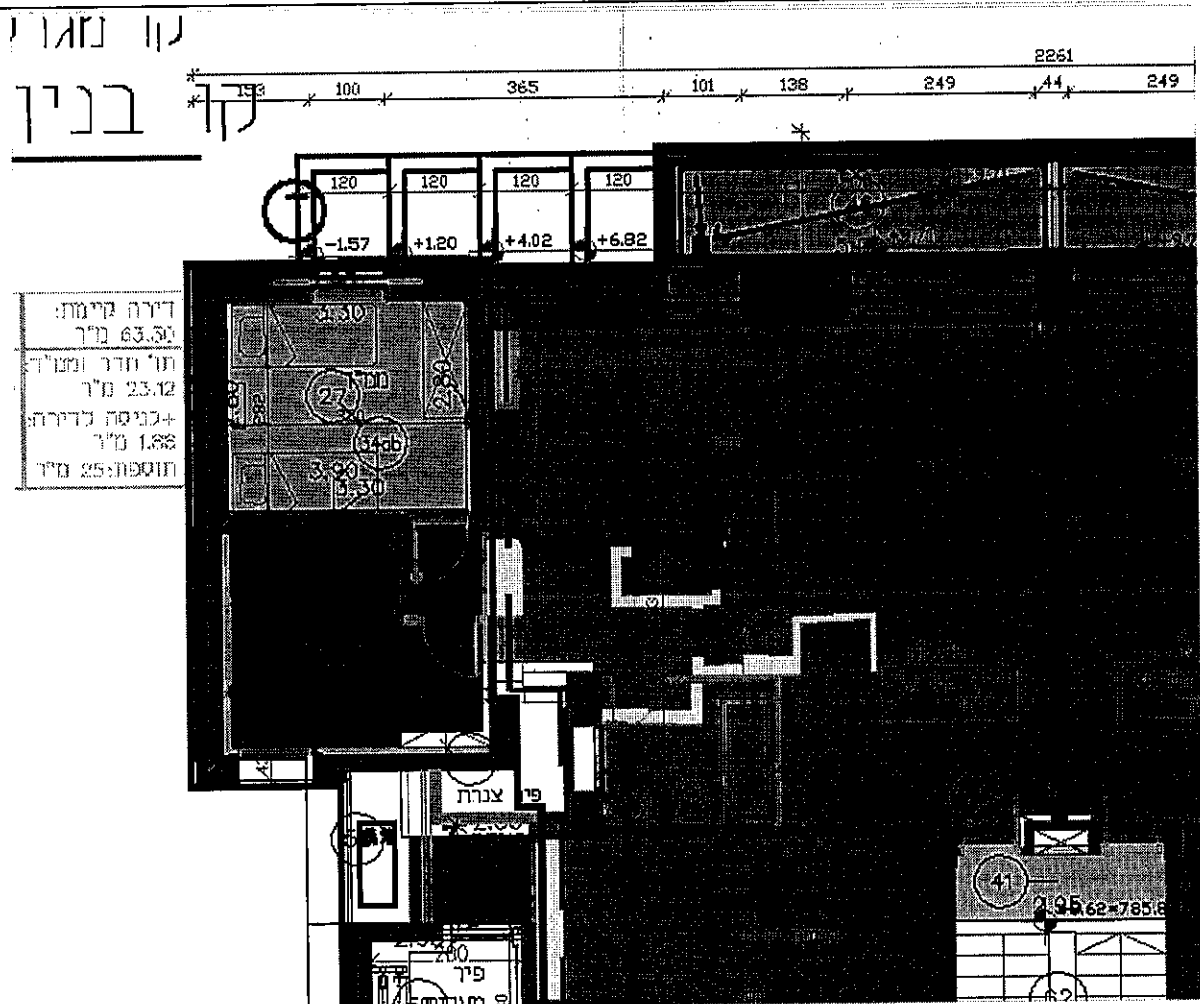
OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

תח. חלקה 22				
שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	
56.00	קרקע	2	8/338	
בעלויות				
מכר	ברזני' חזקתן	ת.ד.	בשלמות	20231/2019/1
				000287078
הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	30378/2016/24		
	הערות: סעיף 4 יס לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

עמוד 9 מתוך 16

להלן מוצגת דירה מס' 2 של מש' ברזני:



עמוד 16 מתוך 17

חלמיש—משרד עורכי דין | קרליבך 10, ת.ד. 20273 תל אביב מיקוד 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX

www.halamish-law.co.il

חלמיש HALAMISH

משרד עורכי דין

קרליבך 10 תל אביב, ת.ד. 20273 מיקוד 6120201

karlibach 10 zipcode 6120201

טלפון 03-6830068 PHONE פקס 03-6830069 FAX דוא"ל office@halamish-law.co.il EMAIL

OMER HALAMISH LLB, LLM

עומר חלמיש מוסמך במשפטים

ד. סיכום ההתנגדות

1. המתנגדים מגישים בקשת היתר זו בליווי יפוי כח ותצהיר כנדרש.
2. המתנגדים יבקשו להיות מוזמנים לדיון בהתנגדותם וסבורים כי לאור חשיבות ההתנגדות וכן העובדה כי המבנה הנדון פוגע בדירותיהם ישנה חשיבות לחצת פני הדברים בפני פרנסי העיר.
3. המתנגדים יבקשו לציין כי הם לא הסכימו להגשת בקשת היתר מסוג זה.
4. המתנגדים סבורים כי די בכך כי 15 בעלי זכויות מתוך 40 מתנגדים לבקשת ההיתר על מנת שלא לקדמה.
5. בנוסף, בקשת ההיתר כוללת פגמים לעניין בעלי הזכויות הרשומים בדירה מס' 22.
6. בנוסף, דירות המתנגדים נפגעות מתכנון שאינו מיטיב אלא פוגע בקניינם.
- בכך, מתקבלים מבנים שעניינם השאת רווחים לגורם אחד בלבד תוך פגיעה בבעלי הזכויות הקיימים.
7. המתנגדים יבקשו לטעון כי במבנה בעלי זכויות נוספים אשר ידוע למתנגדים כי הם מצטרפים להתנגדות.
8. המתנגדים יבקשו פעם נוספת, ברחל בתך הקטנה, כי תינתן להם האפשרות לעיין בדו"ח 0 אשר מצדיק הענקת מלוא תמריצי החיזוק גם בשעת שערכי הקרקע עלו לעומת השנה בה אושר תיקון 3א לתקנון תמ"א
38.
9. לחילופין, המתנגדים סבורים כי ועדה מקומית נדרשת להציג דו"ח 0 עצמאי, ככל וזו לא דרשה את המסמך
החצת בפניה.
10. המתנגדים מגישים התנגדותם בליווי יפוי כח וכן תצהיר המתנגד.

עומר חלמיש, עו"ד

ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני הח"מ, יונתן ברזני ת. 2870788 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת ואם לא אעשה כן אחיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה בכתב התנגדות המוגש ביחס לבקשת חיתר (בקשה מקוונת) מס' 2022/0259 גר"ח 30246/13 רח' לוי אשכול 8, 10 בירושלים.
2. הנני מצהיר כי אני מתגורר בבניין העתיד להיות מחוזק במסגרת בקשת חיתר זו.
3. הנני מצהיר כי מתנגדים נוספים מגישים התנגדות זו, למען הנוחיות כתב ההתנגדות נתמך בתצהיר מטעמי.
4. הנני מצהיר/ה כי כל עובדות כתב ההתנגדות ידועות לי מידיעתי האישית וכל טענה משפטית נטענה בהתאם ליעוץ משפטי שניתן לי.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם מלא: יונתן ברזני

חתימה: [חתימה]

אישור

הריני לאשר כי ביום 11.08.2020 הופיעה בפניי, מר יונתן ברזני אשר הזדהה/תה באמצעות ת.ז. מס' 2870788 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה וחתם/ה עליו בפניי.

עומר חלמושי, ערוץ
מ.ה. 67288
קריטריון 10, תייא
עומר חלמושי

ייפוי כח

אני החתום מטה יוסף בן יוסף ת.ז. 00287078 - ממנה בזה את עורך הדין עומר חלמיש

להיות באי כחי בעניין: הגשת התנגדות לבקשה להיתר (תמ"א 38) מס' 0259/2022 רח' לוי אשכול 8,10

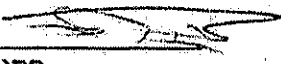
ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן וזאת לאחר קבלת אישורי לכל פעולה מכלל הפעולות המפורטות להלן:

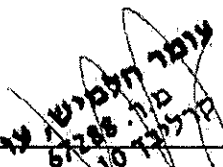
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תגובה ו/או כל בקשה, טענה, השגה, ערר, או עתירה מנהלית או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני בתי המשפט בערכאות השונות, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או ועדות מקומיות לתכנון ובניה ו/או ועדות מחוזיות לתכנון ובניה ו/או ועדות ערר לתכנון ובניה ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

הכתוב דלעיל ביחיד/רבים/וכר/נקבה יכלול גם להפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 03 לחודש אוגוסט לשנת 2022


חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


עומר חלמיש, עורך
דואר חלמיש, עומר
מ.ת. 00287078
רח' לוי אשכול 8,10

ייפוי כח

אני החתום מטה 322 מ.ת. 674 - ממנה בזה את עורך הדין עומר חלמיש
להיות באי כחי בעניין: הגשת התנגדות לבקשה לחיתוך (תמ"א 38) מס' 0259 2022 רח' לוי אשכול 8,10
ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות,
כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן וזאת לאחר קבלת אישורי לכל פעולה
מכלל הפעולות המפורטות להלן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תגובה ו/או כל בקשה, טענה, השגה, ערר, או עתירה מנהלית או כל
הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם
להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
4. לייצגני ולהפיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני בתי המשפט בערכאות
השונות, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או ועדות מקומיות
לתכנון ובניה ו/או ועדות מחוזיות לתכנון ובניה ו/או ועדות ערר לתכנון ובניה ו/או כל רשות
אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו
קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי
ימצא לנכון.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין
הנ"ל.

הכתוב דלעיל ביחיד/רבים/זכר/נקבה יכלול גם להפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 03 לחודש אוגוסט לשנת 2022

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עומר חלמיש
מ.ת. 674
סמל 67288
עומר חלמיש, עו"ד

ייפוי כח

אני החתום מטה שלמה מוס'ר ת. 058668039 - ממנה בזה את עורך הדין עומר חלמיש

להיות באי כחו בעניין: הגשת התנגדות לבקשה להיתר (תמ"א 38) מס' 0259 2022 רח' לוי אשכול 8,10

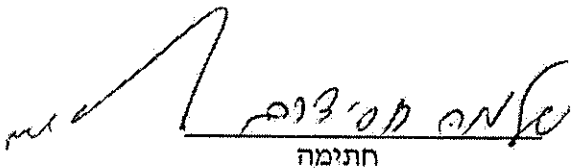
ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה באי כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן. הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן וזאת לאחר קבלת אישורי לכל פעולה מכלל הפעולות המפורטות להלן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תגובה ו/או כל בקשה, טענה, חשגה, ערר, או עתירה מנהלית או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני בתי המשפט בערכאות השונות, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או ועדות מקומיות לתכנון ובניה ו/או ועדות מחוזיות לתכנון ובניה ו/או ועדות ערר לתכנון ובניה ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

הכתוב דלעיל בתיאור/רבים/זכר/נקבה יכלול גם להפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 03 לחודש אוגוסט לשנת 2022


חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עומר חלמיש, עו"ד
מ.ר. 67288
קריית ספר, ת"א
עומר חלמיש, עו"ד

ייפוי כח

אני החתום מטה ר. א. ח. ת. 51915395 - ממנה בזה את עורך הדין עומר חלמיש

להיות באי כחי בעניין: הגשת התנגדות לבקשה להיתר (תמ"א 38) מט' 2022.0259 רח' לוי אשכול 8,10

ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה באי כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן וזאת לאחר קבלת אישורי לכל פעולה מכלל הפעולות המפורטות להלן:

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תגובה ו/או כל בקשה, טענה, השגה, ערר, או עתירה מנהלית או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני בתי המשפט בערכאות השונות, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או ועדות מקומיות לתכנון ובניה ו/או ועדות מחוזיות לתכנון ובניה ו/או ועדות ערר לתכנון ובניה ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

הכתוב דלעיל ביחיד/רבים/זכר/נקבה יכלול גם להפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 03 לחודש אוגוסט לשנת 2022

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

עומר חלמיש, ע"ד

מ.ר. 67288

סרטיס 30, ת"א

עומר חלמיש, ע"ד



**POWER OF ATTORNEY
NEW YORK STATUTORY SHORT FORM**

(a) **CAUTION TO THE PRINCIPAL:** Your Power of Attorney is an important document. As the "principal," you give the person whom you choose (your "agent") authority to spend your money and sell or dispose of your property during your lifetime without telling you. You do not lose your authority to act even though you have given your agent similar authority.

When your agent exercises this authority, he or she must act according to any instructions you have provided or, where there are no specific instructions, in your best interest. "Important Information for the Agent" at the end of this document describes your agent's responsibilities.

Your agent can act on your behalf only after signing the Power of Attorney before a notary public.

You can request information from your agent at any time. If you are revoking a prior Power of Attorney, you should provide written notice of the revocation to your prior agent(s) and to any third parties who may have acted upon it, including the financial institutions where your accounts are located.

You can revoke or terminate your Power of Attorney at any time for any reason as long as you are of sound mind. If you are no longer of sound mind, a court can remove an agent for acting improperly.

Your agent cannot make health care decisions for you. You may execute a "Health Care Proxy" to do this.

The law governing Powers of Attorney is contained in the New York General Obligations Law, Article 5, Title 15. This law is available at a law library, or online through the New York State Senate or Assembly websites, www.nysenate.gov or www.nyasembly.gov.

If there is anything about this document that you do not understand, you should ask a lawyer of your own choosing to explain it to you.

(b) **DESIGNATION OF AGENT(S):**

I, Carl Lerner
(name of principal)

1647 50th Street, Brooklyn, NY
(address of principal)

hereby appoint:

Omer Halamish, License # 67288
(name of agent)

10 Carlebach Street Tel Aviv Israel
(address of agent)

(name of second agent)

(address of second agent)

as my agent(s).



If you designate more than one agent above and you do not initial the statement below, they must act together.

(NA) My agents may act SEPARATELY.

(c) **DESIGNATION OF SUCCESSOR AGENT(S): (OPTIONAL)**

If any agent designated above is unable or unwilling to serve, I appoint as my successor agent(s):

(name of successor agent)

(address of successor agent)

(name of second successor agent),

(address of second successor agent)

If you do not initial the statement below, successor agents designated above must act together.

(NA) My successor agents may act SEPARATELY.

You may provide for specific succession rules in this section. Insert specific succession provisions here:

(d) **This POWER OF ATTORNEY shall not be affected by my subsequent incapacity unless I have stated otherwise below, under "Modifications".**

(e) **This POWER OF ATTORNEY DOES NOT REVOKE any Powers of Attorney previously executed by me unless I have stated otherwise below, under "Modifications."**

(f) **GRANT OF AUTHORITY:**

To grant your agent some or all of the authority below, either

(1) Initial the bracket at each authority you grant, or

(2) Write or type the letters for each authority you grant on the blank line at (P), and initial the bracket at (P). If you initial (P), you do not need to initial the other lines.

I grant authority to my agent(s) with respect to the following subjects as defined in sections 5-1502A through 5-1502N of the New York General Obligations Law:

(ML) (A) real estate transactions;

(NA) (B) chattel and goods transactions;

(NA) (C) bond, share, and commodity transactions;

(NA) (D) banking transactions;

(NA) (E) business operating transactions;

(NA) (F) insurance transactions;

(NA) (G) estate transactions;



☒ (H) claims and litigation;

(NA) (I) personal and family maintenance: If you grant your agent this authority, it will allow the agent to make gifts that you customarily have made to individuals, including the agent, and charitable organizations. The total amount of all such gifts in any one calendar year cannot exceed five thousand dollars;

☒ (J) benefits from governmental programs or civil or military service;

(NA) (K) financial matters related to health care; records, reports, and statements;

(NA) (L) retirement benefit transactions;

☒ (M) tax matters;

(NA) (N) all other matters;

☒ (O) full and unqualified authority to my agent(s) to delegate any or all of the foregoing powers to any person or persons whom my agent(s) select;

(NA) (P) EACH of the matters identified by the following letters _____

You need not initial the other lines if you initial line (P).

(g) CERTAIN GIFT TRANSACTIONS: (OPTIONAL)

In order to authorize your agent to make gifts in excess of an annual total of \$5,000 for all gifts described in (I) of the grant of authority section of this document (under personal and family maintenance), and/or to make changes to interest in your property, you must expressly grant that authorization in the Modifications section below. If you wish to authorize your agent to make gifts to himself or herself, you must expressly grant such authorization in the Modifications section below. Granting such authority to your agent gives your agent the authority to take actions which could significantly reduce your property and/or change how your property is distributed at your death. Your choice to grant such authority should be discussed with a lawyer.

(NA) I grant my agent authority to make gifts in accordance with the terms and conditions of the Modifications that supplement this Statutory Power of Attorney.

(h) MODIFICATIONS: (OPTIONAL)

The authority granted to my agent shall be limited to any acts related to implementation of Israeli law TAMA 38 with respect to my apartment at Shderot Eshkol 10, apartment #5, Jerusalem Israel 9776423.



(i) **DESIGNATION OF MONITOR(S): (OPTIONAL)**

If you wish to appoint monitor(s), initial and fill in the section below:

(CML) I wish to designate Marc D. Lerner, whose address(es) is (are) 2 Shderot Eshkol Apt 44 Jerusalem, Israel as monitor(s). Upon the request of the monitor(s), my agent(s) must provide the monitor(s) with a copy of the power of attorney and a record of all transactions done or made on my behalf. Third parties holding records of such transactions shall provide the records to the monitor(s) upon request.

(j) **COMPENSATION OF AGENT(S):**

Your agent is entitled to be reimbursed from your assets for reasonable expenses incurred on your behalf. If you ALSO wish your agent(s) to be compensated from your assets for services rendered on your behalf, and/or you wish to define "reasonable compensation", you may do so above, under "Modifications".

(k) **ACCEPTANCE BY THIRD PARTIES:**

I agree to indemnify the third party for any claims that may arise against the third party because of reliance on this Power of Attorney. I understand that any termination of this Power of Attorney, whether the result of my revocation of the Power of Attorney or otherwise, is not effective as to a third party until the third party has actual notice or knowledge of the termination.

(l) **TERMINATION:**

This Power of Attorney continues until I revoke it or it is terminated by my death or other event described in section 5-1511 of the General Obligations Law.

Section 5-1511 of the General Obligations Law describes the manner in which you may revoke your Power of Attorney, and the events which terminate the Power of Attorney.

(m) **SIGNATURE AND ACKNOWLEDGMENT:**

In Witness Whereof I have hereunto signed my name on August 11, 2022

PRINCIPAL signs here: →

Carl Lerner
Carl Lerner

STATE OF NEW YORK)

SS:

COUNTY OF KINGS)

On the 11th day of August, 2022, before me, the undersigned, personally appeared Carl Lerner personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he/she executed the same in his/her capacity, and that by his/her signature on the instrument, the individual, or the person upon behalf of which the individual acted, executed the instrument.

Albano Lubonja
Notary Public

ALBANO LUBONJA

Notary Public - State of New York

No. 01LU6153135

Qualified in Richmond County

My Commission Expires Sept. 25, 2022.



(n) SIGNATURE OF WITNESSES:

By signing as a witness, I acknowledge that the principal signed the Power of Attorney in my presence and in the presence of the other witness, or that the principal acknowledged to me that the principal's signature was affixed by him or her or at his or her direction. I also acknowledge that the principal has stated that this Power of Attorney reflects his or her wishes and that he or she has signed it voluntarily. I am not named herein as an agent or as a permissible recipient of gifts.

[Signature]
Signature of Witness 1
Aug. 11/22
Date
JACOB KLEIN
Print name
196 COLUMNS AVE
Address
LANCEWOOD N.J. 08701
City, State, Zip Code USA

[Signature]
Signature of Witness 2
Aug 11 2022
Date
ELAINE KLEIN
Print name
1557 50 STR
Address
BLVD, NY, 11219 USA
City, State, Zip Code

(o) IMPORTANT INFORMATION FOR THE AGENT:

When you accept the authority granted under this Power of Attorney, a special legal relationship is created between you and the principal. This relationship imposes on you legal responsibilities that continue until you resign or the Power of Attorney is terminated or revoked. You must:

- (1) act according to any instructions from the principal, or, where there are no instructions, in the principal's best interest;
- (2) avoid conflicts that would impair your ability to act in the principal's best interest;
- (3) keep the principal's property separate and distinct from any assets you own or control, unless otherwise permitted by law;
- (4) keep a record of all transactions conducted for the principal or keep all receipts of payments and transactions conducted for the principal; and
- (5) disclose your identity as an agent whenever you act for the principal by writing or printing the principal's name and signing your own name as "agent" in either of the following manners:
(Principal's Name) by (Your Signature) as Agent, or (your signature) as Agent for (Principal's Name).

You may not use the principal's assets to benefit yourself or anyone else or make gifts to yourself or anyone else unless the principal has specifically granted you that authority in the modifications section of this document or a Non-Statutory Power of Attorney. If you have that authority, you must act according to



any instructions of the principal or, where there are no such instructions, in the principal's best interest.

You may resign by giving written notice to the principal and to any co-agent, successor agent, monitor if one has been named in this document, or the principal's guardian if one has been appointed. If there is anything about this document or your responsibilities that you do not understand, you should seek legal advice.

Liability of agent: The meaning of the authority given to you is defined in New York's General Obligations Law, Article 5, Title 15. If it is found that you have violated the law or acted outside the authority granted to you in the Power of Attorney, you may be liable under the law for your violation.

(p) AGENT'S SIGNATURE AND ACKNOWLEDGMENT OF APPOINTMENT:

It is not required that the principal and the agent sign at the same time, nor that multiple agents sign at the same time.

I, Omer Halamish, have read the foregoing Power of Attorney. I am the person identified therein as agent for the principal named therein.

I acknowledge my legal responsibilities.

In Witness Whereof I have hereunto signed my name on August , 2022

Agent signs here: ==>

Omer Halamish

STATE OF)

ss:

COUNTY OF)

On the day of August 2022, before me, the undersigned, personally appeared Omer Halamish, personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he/she executed the same in his/her capacity, and that by his/her signature on the instrument, the individual, or the person upon behalf of which the individual acted, executed the instrument.

Notary Public



(q) SUCCESSOR AGENT'S SIGNATURE AND ACKNOWLEDGMENT OF APPOINTMENT:

It is not required that the principal and the SUCCESSOR agent(s), if any, sign at the same time, nor that multiple SUCCESSOR agents sign at the same time. Furthermore, successor agents can not use this power of attorney unless the agent(s) designated above is/are unable or unwilling to serve.

I/we, _____, have read the foregoing Power of Attorney. I am/we are the person(s) identified therein as SUCCESSOR agent(s) for the principal named therein.

In Witness Whereof I have hereunto signed my name on _____ 20__

Successor Agent(s) sign(s) here: _____

[SUCCESSOR AGENT NAME]

STATE OF NEW YORK)

ss:

COUNTY OF _____)

On the _____ day of _____, 20__, before me, the undersigned, personally appeared _____, personally known to me or proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the individual whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he/she executed the same in his/her capacity, and that by his/her signature on the instrument, the individual, or the person upon behalf of which the individual acted, executed the instrument.

Notary Public

This document prepared by:

Chaim S. Berkowitz, Esq., PLLC
250 Skillman Street
Brooklyn, NY 11205
718-218-7000

נספח 'א'

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים של הדיירים לשד' לוי אשכול 8

הערות	לא חתמו	חתמו	שכנים שלא חתמו	שכנים שחתמו	הסכמות שכנים שחתמו	חת חלקה
		1			טויב אליעזר ואסתר	1
	1		ברחני יהונתן			2
		2			שילובצי איטה ויחיאל מרדכי	3
		3			בן אמיר מריון	4
	2		פורת חותי			5
		4			אברהמי הזר	6
		5			רודינצקי דורי חיה	7
חתם ומתנגד	חתם ומתנגד	6			כהן ראובן	8
		7			סערון אחיעזר משה ואודיה	9
		8			אייזקסון רחל לאה	10
		9			סובול אפרים	11
	3		יוסף דורית			12
		10			צדיק-דינאל ומוריה	13
		11			צדיק בנימין	14
		12			בקר דבורה חנה	15
		13			בן שבת אברהם וציפורה	16
	4		ברחני יהונתן ומרגולין			17
	5		בן איון לונה			18
		14			עטר אברהם ישעיהו	19
	6		אספיר דונדה			20
	6	14	ס"ה			

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים של הדיירים לשד' לוי אשכול 10

		1		גרין מיכאל חיים וציפורה	1
		2		לב חיים יעקב וזהבה	2
		3		פרלמן ישעיהו ורבקה	3
		4		פרלמן ישעיהו ורבקה	4
חתם ומתנגד	חתם ומתנגד	5		לרנר קארל מיכאל	5

1	הגזרי פריצ'ר שירלי	6	6
2	אילן איתן ואושרת	7	7
3	חסידיים שלמה ורחל	8	8
4	מזרחי דליה	9	9
5	אבריצקי דוד ואיטה	10	10
6	דודסון ישראל יוסף	11	11
7	מורגשטיין ישעיה דוד ורות	12	12
8	חורון אביהי חיים	13	13
9	לוי יצחק וציונה	14	14
10	מולאי מהין ויהודאי ידידי	15	15
11	לרפלד יהודה ואסתר	16	16
12	מושיחוב יעקב	17	17
13	בלס נחום ושושנה	18	18
14	קרן הדסה	19	19
15	ס"ה	20	20
16			
17			
18			
19			
20			

28

ס"ה חתמו

ס"ה לא חתמו

ס"ה חתמו ולא מעוניינים

3 12

מתוך כלל בעלי הזכויות 15 המהווים יותר משליש אינם מעוניינים בתכנית - בין אם לא חתמו על ההסכם ובין אם מתנגדים לו לאחר שראו את התכנון הוצע

נספח 'ב'

הנדון: הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מספר הבקשה: **2022/0259.00**

כתובת האתר: שד' לוי אשכול 8-10

גוש: 30246 חלקה 13

לתדהמתנו הודבקה בלובי הבניין הודעת הוועדה ביום 28.7.22 ואשר ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 16.8.22 בזמן קצר לפרויקט גדול ומורכב כאשר קיים קושי רב לצפות באתר האינטרנט בעותק סרוק של הבקשה להיתר, נראה לי שזאת מגמה מכוונת של הוועדה לקדם את התמ"א ובכך למנוע מהדיירים להגיש התנגדויות בזמן קצר עד למועד האמור. לאור זאת אנו מבקשים הארכה נוספת.

אנו החתומים מטה יוסף דהאן ומרגלית אוריאן משד' לוי אשכול 6 מגישים בזאת התנגדותנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן אישור לחברת התחדשות בע"מ ולכל יזם אחר לתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 לבנינים ברח' שד' לוי אשכול 8 ו-10 מבלי להביא פתרון מושלם למקומות חניה ע"פ התקן בכפוף לתנאים של המלצת מהנדס העיר, ולא כפי שהחברה הגישה לוועדה 11 חניות בלבד כאשר בכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות וכן גם מקום ל- 3 פחי אשפה מוטמנים הגורעים גם כן כ- 3 חניות בשטח החניה המשותף, דהיינו על תוספת של 22 יח"ד חדשות יתווספו 6 חניות נוספות ל- 22 דירות חדשות. כאשר התקן היינו לדירות של שטח עד 95 מ"ר מקום אחד ומעבר ל- 95 מ"ר 2 מקומות חניה וזאת מבלי לגרוע מקומות חניה מהמגרש הקיים.

מגרש החניה המצוי ברמת אשכול במתחם הבתים המשותפים פארן 1,3, שד' לוי אשכול 6,8,10,12, וששת הימים 3,5, מוגדר בת.ב.ע א 1442 גוש 30246 חלקה 14 מגרש חניה פרטי. ואכן באגף למידע תכנוני של עיריית ירושלים, ובהתאם לתכנית שיכונים ציבוריים מס 5/19/3 רמת אשכול מ- 18.6.85 מסומן המגרש שבנדון כשטח חניה פרטי של בתינו. בתור כזה הוא משועבד בין היתר בזיקת הנאה וזכות קדימה לחניית כלי הרכב של דיירי הבתים כיום המקיפים את המגרש כמפורטים להלן: (מצ"ב והמסומן "נספח א")

גוש	חלקה	רחוב	בניין	מס' בעלי הדירות בכל בניין	צפי לתוספת יח' דיור חדשות
30246	8	לוי אשכול	6	18	11
30246	9	ששת הימים	3	16	13
30246	9	ששת הימים	5	8	6
30246	10	פארן	1	16	6
30246	11	פארן	3	16	9
30246	12	לוי אשכול	12	18	10
30246	13	לוי אשכול	8	20	11
30246	13	לוי אשכול	10	20	11
30246	14	מגרש חניה			
				132	77

בתאריך 1.2.2007 נתקבל היתר להתקנת מחסום למגרש חניה לרכבינו אשר בגוש 30246 חלקה 14 הרשום בזיקת הנאה לטובת הבניינים המאכלסים 132 יחידות-דיור הגרים במתחם החניה האמור. (מצ"ב והמסומן "נספח ב").

במתחם הבתים המשותפים לחניה של 8 בניינים ישנם 132 יח' דיור כאשר במגרש החניה האמור ישנם כ- 55 מקומות חניה פחות 50% ממספר יח' הדיור. בנוסף לאמור בתאריך 1.6.15 האגף לשיפור פני העיר התקינה 6 מתקני אשפה מוטמנים ב- 3 מוקדים שונים בסמוך לחדרי האשפה הקיימים, העבודה בוצעה בתכנון לקוי, מיקום הפחים הוטמנו בשטחי מקומות המיועדים לחנית רכבים ובמרחק רב אשר השאיר מובלעות ריקות שגזלו שטחי חניה ל- 8 רכבים, כל זה נעשה מבלי לבוא בדברים עם האחראי על החניה יוסי דהאן ונציגות ועד' הבתים. אין צורך גדול להיות גאון כדי להבין את גודל האיוולת ואטימות הלבב הגלומים בכך.

הצפי המתוכנן ע"י היזמים השונים ב- 8 הבניינים היא תוספת של כ- 90 יח' דיור חדשות מבלי לקחת בחשבון את הפתרון לתוספת מקומות חניה לדירות החדשות במסגרת תמ"א 38 מתוך הנחה שניתן להשתמש במגרש החניה הקיים, וכתוצאה מכך תגרם לבעלי הדירות הוותיקים והחדשים, נזק בלתי הפיך, עומס ומצוקת למקום חניה למגרש שאינו יכול להכיל מעבר לקיים מקומות נוספים, בנוסף לאמור העיריה בזמנו החליטה לספח את השטח לכניסה לחניה לטובת הציבור בתשלום על אף ששטח זה אמור להיות חלק בלתי נפרד משטח החניה לחלקה 14.

מגרש החניה אינו יכול להכיל מספר כה רב של מכוניות כאשר אין באזור חניון עם כושר חניה, האזור בתפוסה מלאה של חניות. גם ע"פ המלצת האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות לא ניתן פתרון לחניה כלל. כאשר המגרש לחניה הנמצא בסמוך למרכז מסחרי והסופר הגדול הנו עמוס ומפוקק בכל שעות היום ומוסדר רק בתשלום.

בנוסף לאמור אנו מגישים בזאת את מחאתנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתת מקום לזכויותינו וטענותינו ופונים למפקח העירוני לבדיקת ההתנהלות של חברת "התחדשות" בע"מ, זאת מאחר והחברה להתחדשות בע"מ היא אותה חברה המבקשת לקבל היתר ברח' לוי אשכול 8 ו-10. לאחר האישור לתמ"א מיום 6.6.21 לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 החלו מנהלי החברה והקבלנים לבצע את ההתארגנות בשטח ולקבוע עובדות מוגמרות מבלי לעדכן את הדיירים. משד' לוי אשכול 6 הנשקים לבנין לוי אשכול 3, קבעו עובדות מוגמרות של השתלטות על שטחי הגינה שלנו ושל החניה המשותפת לכלל הדיירים וכמפורטים להלן:

1. בתאריך 16.6.21 החלו עבודות הכנה לבניית גדרות במסגרת היתר בניה לתמ"א 38 שאושר בתאריך 6.6.21 לחברת "התחדשות" לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 תיק מספר 2016/0974.00

2. הטענות הקשורות לפניות אותם העלינו בהתנגדות ואף התקבלו החלטות בנושא החניה, אך היזם והעיריה התעלמו מאיתנו וממשיכים בהתנהלות אותה החלו של דריסה ברגל גסה את זכויות הדיירים בשטח הבנין הפרטי של הדיירים ברח' שד' לוי אשכול 6 ושטח הגינה של רח' פארן 1 בשטח של 300 מ"ר והתעלמות מכל הדיירים הגרים בשאר הבניינים בקומפלקס של רחבת החניה ואינם קשורים לתמ"א בששת הימים 3 ו-5 כמפורטים להלן:

א. השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר רשום בזיקת הנאה של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ-15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר מאושר ע"י העיריה. המגרש אינו בחזקת הבניינים ששת הימים 3 ו-5 בלבד המבצעים את התמ"א. אלא בחזקת הנאה של 132 דירות, על אף האמור בעלי הדירות של פרויקט תמ"א בששת הימים 3 ו-5 ממשיכים ליהנות משני העולמות גם משבחים את נכסיהם וגם ממשיכים לחנות במגרש המצומצם שנשאר, ובנוסף מנהלי הפרויקט וקבלני המשנה המבצעים את הפרויקט כ-7 במספר נכסים למגרש החניה בצורה חופשים ומחנים את מכוניותיהם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים ואף חוסמים ברכבם את הגישה לחניה ויציאה ממנה ואף גרמו נזקים לרכבים לבעלי הדירות וכמפורט להלן.

ב. בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבנין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבנין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ-0.90 ס"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 ס"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג).

ג. 20.9.21 בוצעו סגירת המעברים של חצי מהאגף של הבנין בשד' לוי אשכול 6 לא ניתן להגיע למחלקי המים של שני אגפים של הבנין במקרה של תקלה, הנימוקים שזה נסגר מטעמי בטיחות הדיירים שלא תהיה גישה לדיירים במהלך חול המועד סוכות כי בתקופה האמורה לא תהייה כל פעילות של עבודה מכל שהוא. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג)

ד. בוצע גידור בתוך גבולות שטח של הבנין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבנין בששת הימים 3 מסביב למיכל הגז המרכזי של חב' פזגז בשטח כולל של 40 מ"ר וזאת בטענה שמטעמי בטיחות היו מחויבים לכך, בפועל השטח האמור הפך להיות שטח עבודה עם שולחן לחיתוך ברזלים ואכסון חומרי בנין לכל סוגיהם השונים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ד).

ה. בוצע ע"י מחלקת התברואה של העיריה סגירת 2 פחי אשפה מוטמנים עם מנעולים כי משאית הפינוי אינה יכולה טכנית להגיע למקום ולפנות את האשפה. התוצאה שהדיירים משד' לוי אשכול 6 ו-8 נאלצים לחצות את כל המגרש לצד השני על מנת להשליך את הזבל כאשר ישנם דיירים מבוגרים ונכים והדבר מקשה להלך בין המכוניות לשפוף את הזבל. (מצ"ב צילום המסומן כנספח ד).

ו. מנהלי הפרויקט של תמ"א ועובדיהם מחנים את רכבם כ-7-8 במגרש החניה המיועד לדיירי המקום, הם מחנים את רכבם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים, חוסמים רכבים וזאת על אף מצוקת החניה במגרש.

ז. 22.8.21 חניית 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, דו"ח למשטרה שנמסר למנהל הפרויקט טל רחמי דו"ח, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן, כמו כן הכנסת 3 מערבלי בטון + משאבת ומנוף החוסמים את מקומות החניה. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ה).

ח. 14.9.21 ע"פ הנחיות כלליות שעות הפעילות באתר תהיה: בין השעות 7:00 ו-19:00, עבודות מעבר לשעות הלילה יחייב היתר מיוחד. בתאריך האמור הייתה פעילות רבה באתר של מערבלי. בטון ומשאבת בטון שהחלו לעבוד מהשעה 20:00 ונמשכה עד השעה 21:10- נמסר דיווח למשטרה ע"י רחל משי זהב מרח' פארן 1.

ט. כאשר ציוד הבנייה הרועש מכונות קידוח, חציבה ומדחסים נמצא במרחק של עד 20 מטר ממגורים, יש לצמצם פעילותם בשעות שבין 14:00 – 16:00. דבר זה לא נעשה. כל זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992 תיקון התשע"א – 2011 (סעיף 5).

י. ע"פ הנחיות כלליות להיתר הבניה, הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה ויציאה סלולות בתום יום עבודה. הניקיון יתבצע עד למרחק של לפחות 150 מטר מהאתר, פעולות הניקיון לא יתגרמנה למטרדי אבק לסביבה, לצערי הדבר לא נשמר ולא מבוצע בפועל על אף שדווח פעמים רבות למוקד 106 ע"י יוני ברזני משד' לוי אשכול 8/1.

יא. 22.9.21 על אף האמור שלא תהייה עבודה בחול המועד סוכות הופיעו העובדים והייתה פעילות עבודה רגילה במהלך ימים אלו של כניסת מערבלי בטון טפסנות, יציקות בטון ועוד.

יב. 23.9.21 יום חמישי חוה"מ סוכות, בוצעה עבודה באתר במהלך כל היום, כניסת משאיות לפינוי עפר, הפעלת משאבת בטון, מערבלי בטון ליציקות, רעש מתמשך עם צפירות של המשאיות במהלך כל היום, היה קושי רב לשבת בסוכות עם רעש ואבק.

יג. 6.10.21 יום רביעי נמשכה פעילות הבניה באתר החל מהשעה 6:00 בבוקר ועד השעה 22:00 בלילה, כניסת מערבלי בטון, משאבת בטון, נמסר דיווח למשטרה ע"י יוני ברזני מבניין לוי אשכול 8/1.

יד. 11.10.21 יום שני – הודבק איזולירבנד על העינית של מחסום החניה על מנת להשאירו פתוח וזאת על אף שמספר הטלפון של טל רחמי מנהל הפרויקט עודכן במערכת לאפשרות פתיחה המחסום.

טו. 9.11.21 חברת פזגז הגיעה תיקון תקלה והגישה לצובר הגז הייתה חסומה לבצע מילוי גז למיכל, ועזבו את המקום, ביום חמישי 11.11.21 הקבלן נאלץ לבצע את העתקת הגידור ופתח הצובר שוב חזר לקדמותו לשטח הבניין של שד' לוי אשכול 6.

טז. חברת התחדשות נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים לתוספת תמ"א 38 לבניין שברח' ששת הימים 3 ו-5, אני והדיירים הגרים בצמוד לבניין סובלים מהתנהלות הקלוקלת של החברה ומהממונים על עבודות האתר, רעש מחרש אוזניים, צפירות של המשאיות הנכנסות ויוצאות בכל שעות היום, צעקות וצרחות רמות של העובדים, אבק מניסור האבנים בכל מקום, אנו נאלצים להגייף את התריסים והחלונות גם בימים החמים, לצערנו אין מענה לטענות.

3. לצערנו הוועדה מקלה ראש ואינה נותנת את הדעת למצוקת החנייה והנזק הסביבתי הנגרם לדיירים שאין להם כל זיקה לתוכניות התמ"א, התוכניות הרשומות והמפורסמות באתר העיריה אינם כוללים את תוכניות העבודה ואת סימון השטחים להתארגנות שהיזם מחליט להשתלט עליהם לצרכיו ולנוחיות קבלני העבודה למיניהם המבצעים את עבודת הבנייה מבלי לקחת בחשבון את ההשלכות הבריאותיות שנגרמים לדיירים, מבלי לאפשר לנו הדיירים להביע כל התנגדות, מדובר בעבודה שאמורה להימשך שנים. מדובר ב- 132 דירות בשמונה בניינים עם מגרש חניה ל- 50 מקומות חנייה בלבד. ולאחר סגירת השטח נותרו לנו כ- 35 מקומות חנייה. כאשר הדיירים במסגרת התמ"א ממשיכים להחנות את רכבם ובנוסף לאמור מנהל הפרויקט של תמ"א מכנסים כ- 7-8 מכוניות למגרש החניה בכוחניות, קיימת מצוקת חנייה בכל האזור בגלל הסמיכות למרכז המסחרי והסופר של "יש".

4. ביקשנו בזמנו מהוועדה המחוזית ומועדת הערר להסתכל על התמונה השלמה ולקבל גם את המלצות המח' להסדרי תנועה לדחות את הבקשות להיתרי הבנייה ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ליחידות הדיור החדשות ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך, לצערנו הבקשות נדחו בחלקם ואושרו להם 11 מקומות על ידי מכפילי חניה ולא ע"פ התקן הקיים, מהסיבה שמגרש החניה נמצא במרחק כמאה מטר מציר רכבת הקלה. טענה מופרכת ואינה מדויקת,

5. אני החתום מטה יוסי דהאן בעל נכות של 92% לצמיתות, זה אינו מוסרי ומוצדק לחייב אותי ואת ציבור הדיירים לוותר על הרכב המשרת את צורכי הבית והמשפחה ולא למותרות ולאפשר ליזם האמור לבצע את הפרויקט הבא באותו מתחם חניה מבלי להגביל אותו בהשתלטות על השטחים הציבוריים לנוחיות ולרווחתו.

6. הוועדה החליטה לקבל את ההצעה ואף לבחון שכלול הפתרון על ידי מכפילי חניה בתיאום מחלקת הסדרי תנועה לשני הבניינים המצויים על אותה החלקה כך שינתן פתרון. לא נעשה דבר עד היום, גם כאן מדובר במקרה זה בפגיעה משמעותית בעוררים ובהתנגדות האגף לתחבורה והמחלקה להסדרי תנועה שהתנגדה לתכנית מאחר והתכנית לא הציגה פתרונות חנייה וזאת בפרט שמדובר ב"אזור בתפוסה מלאה של חניות".

7. במידה ויתממשו התוכניות לתמ"א לשאר הבניינים יתווספו 90 דירות חדשות במסגרת תמ"א ללא תוספת מקומות חנייה. מצב זה מפלה לרעה את הדיירים הוותיקים, יגרם נזק בלתי הפיך כתוצאה מעומס, מצוקת חניה וסכסוכי שכנים.

8. החלטות הוועדה בהתנגדות הראשונה וכן בוועדת המשנה הם החלטות פרוצות ולא חד משמעיות אשר נותנות פתח ליזמים רק להתעשר ולחסוך בכסף על חשבון ציבור הדיירים הוותיקים ולהגיש תוכניות לאישור ללא תוספת מקומות חנייה כמתחייב מהתקן כפי שנעשה בבקשה להיתר 2016/0974 וכן לאחרונה לבקשת היתר חדשה 2017/0513.00 שגם שם הוגשה ללא פתרונות חנייה.

1. בקשתנו להסתכל על התמונה השלמה ולקבל את המלצות מהנדס העיר ולדחות על הסף את כל הבקשות להיתרי הבנייה ע"י החברה להתחדשות בע"מ, ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך. בנסיבות אלו ועקב מחדליה והתנהגותה כלפי הדיירים כפי שפורטו לעיל אינה ראויה לבנות במקום האמור. אישור תכנית ע"י הוועדה שאינה מציעה פתרון מעשי ורציני לבעיית החניה הקיימת באזור הוא מעשה חסר אחריות המשקף זלזול בתושבי המקום.

לאור האמור אנו מבקשים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות על הסף את הבקשות ולא לאשר את היתרי הבניה לבקשה של גוש: 30246 חלקה 13 הנמצא בשד' לוי אשכול 8 ו-10 כנ"ל לכל יתר היזמים המבקשים להגיש היתרי הבניה במסגרת תמ"א 38 מבלי למצוא פתרון למקומות חניה נוספים ליח' הדיור החדשות בהתאם לתקן.

בכבוד רב

86/16
(4/10/97)

תאריך 9/01/97
נסח מס. 1716
דף מס. 1

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש שומה : 30246 חלקה : 14

שטח החלקה במ"ר
2,079.00

מחוז ירושלים
רשות מקומית ע. ירושלים

פרצלציה לא רצונית

נוצר ע"י שטר 53457/1991

גבולות:
צפון: גבולות לפי תשריט
דרום: גבולות לפי תשריט
מזרח: גבולות לפי תשריט
מערב: גבולות לפי תשריט

ספרים הישנים של החלקה:

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
מדינת ישראל

סטר
תאריך 24/04/1991
מאות הפעולה חלוקה 053457
0001

זיקת הנאה וזכות קדימה

תאור הזיקה
החלקה בשלמותה משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי
להולכי רגל ולכלי רכב, ובזכות חניה חופשית
לכלי רכב.

סטר
תאריך 24/04/1991
מאות הפעולה זיקת הנאה חלקה כפופה 053457
0007

לטובת: חלקה 30246/8 (ש)

חלקה 30246/9 (ש)

חלקה 30246/10 (ש)

חלקה 30246/11 (ש)

חלקה 30246/12 (ש)

חלקה 30246/13 (ש)

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחתמת הלשכה וחתימת הפקיד

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לנכונות.
מספר הגוש והחלקה המופיעים בנסח אינם מהווים חלק מהרישום.

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחתמת הלשכה וחתימת הפקיד



שולמה אגרה

ש"ח

46-

בסך



(נספח ק)

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم القدس

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	57435
תאריך הוצאת ההיתר	

מספר בקשה: 06/0833.0

שדרות אשכול לוי 6 י-ם
14 30246

כתובת האתר:
גושם וחלקות:

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
דחאן יוסף	שדרות אשכול לוי 0006 ירושלים	9269945	
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631

בעל
ההיתר

עורך
הבקשה

המהנדס
המתכנן

האחראי
לביצוע

רשות הרישוי מתאריך: 21/12/06

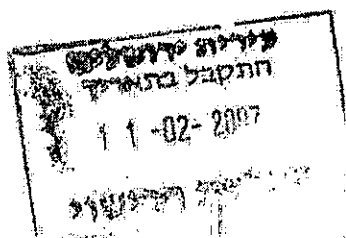
על פי החלטת

הצבת מחסום בכניסה למגרש חניה

ניתן
בזה
היתר

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן יומלאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הנכונים:

1. היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד, על גבי החשריט
2. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
3. הופסקה העבודה לחקופה העולה על שנה, בטל ההיתר



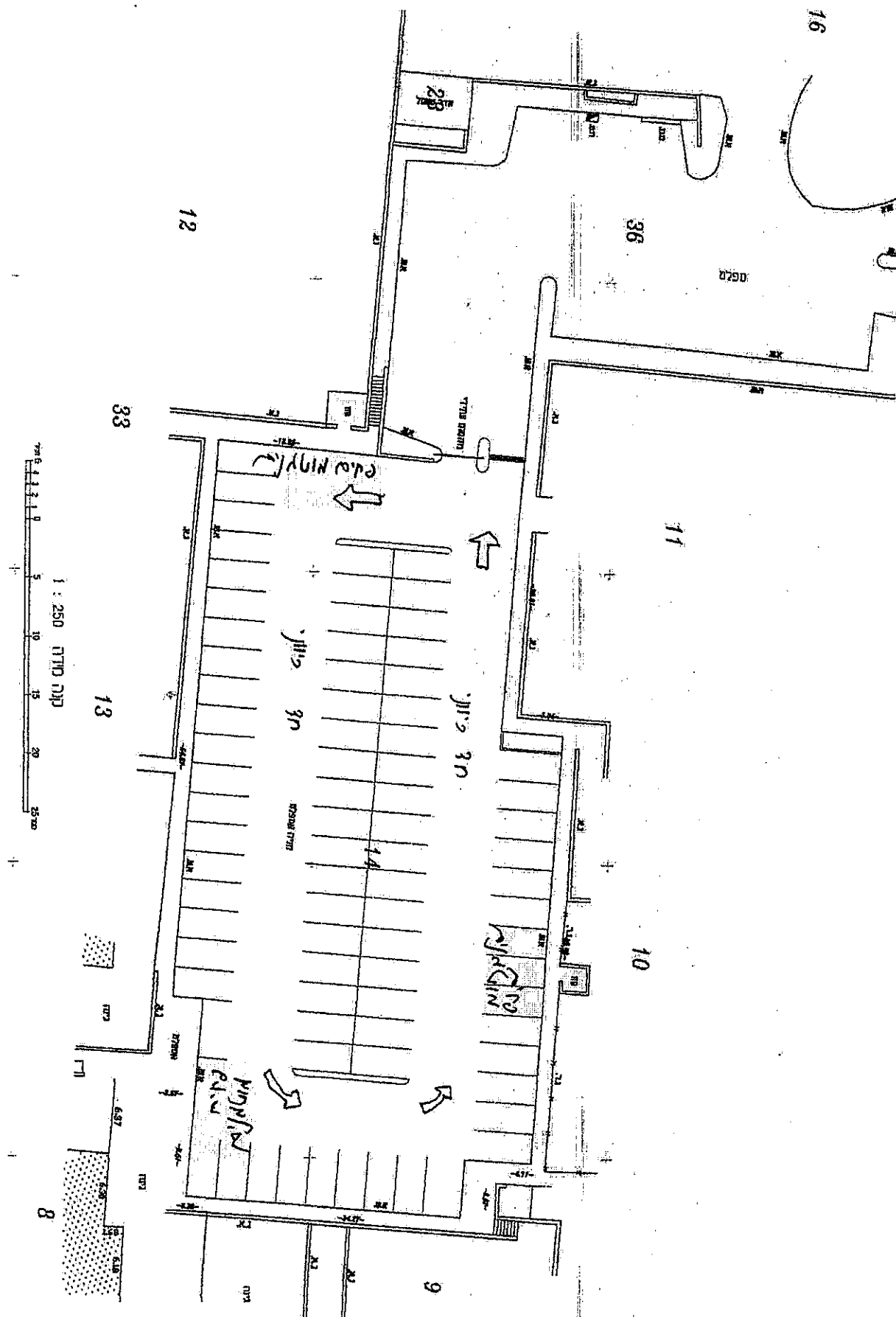
* חישוב שיעורי אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.
* לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, יוח בדי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של עבודת עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חולס ומאושר, ויצג לפי בקשתו לאדם שהתמנה על ידי הועדה המקומית, הוע המחתית, רשות הריאות, הרשות המקומית או מפקד הא"א, לשטור א"א.

* היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
* היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
* מותן היתר זה אינו משחרר את בעליו מחובותיו למי כל דין כלפי דירום וכלפי בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני תביעה אזרחית בנגזר.
* בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודת הבנייה לכל הצורך בנפ.

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה אני מאשר שהיתר זה ובספחיו נבדקו ונמצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה
---	--------------------------------------	---

לוס: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס.

(למטה)

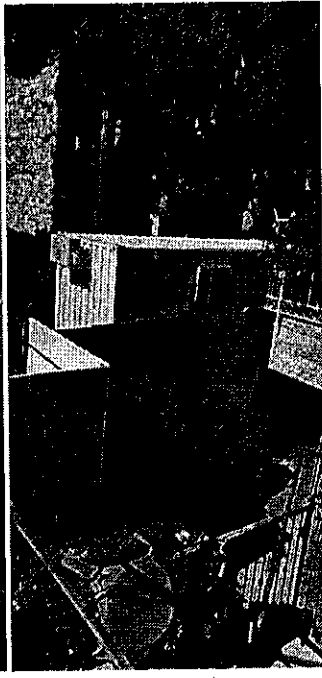
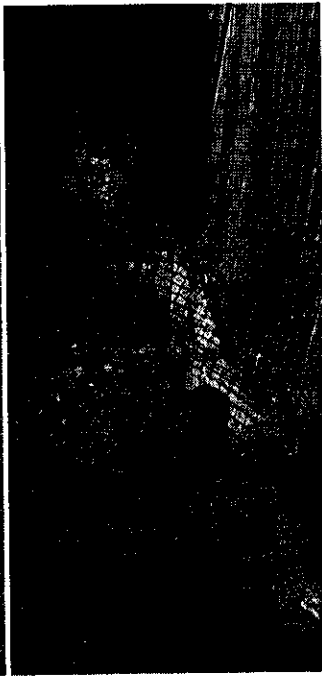


בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ- 0.90 מ"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 מ"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים

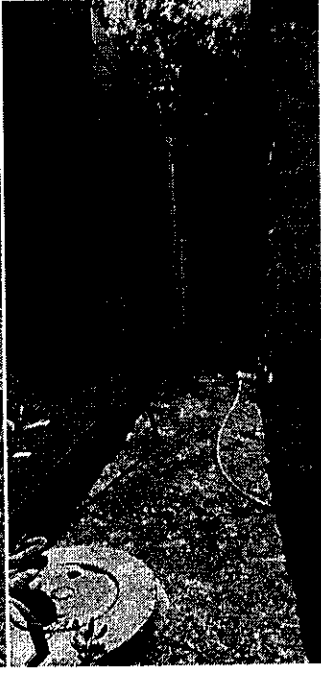
בורות שנוצרו במעבר שטחי הגינה



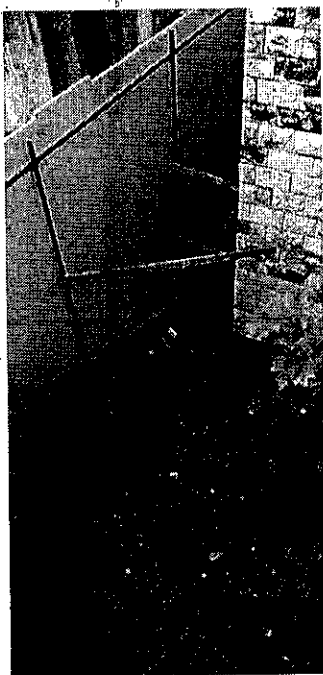
העמדת מכולות מול סלון הדירה



בניית גדר וצמצום מעבר



סגירת מעבר וגישה



המגרש כשהוא עמוס



(נספח ד')

בוצע גידור בתוך גבולות שטח של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 מסביב למיכל הגז המרכזי של חב' פזגז בשטח כולל של 40 מ"ר וזאת בטענה שמטעמי בטיחות היו מחויבים לכך, בפועל השטח האמור הפך להיות שטח עבודה עם שולחן לחיתוך ברזלים ואכסון חומרי בניין לכל סוגיהם השונים.

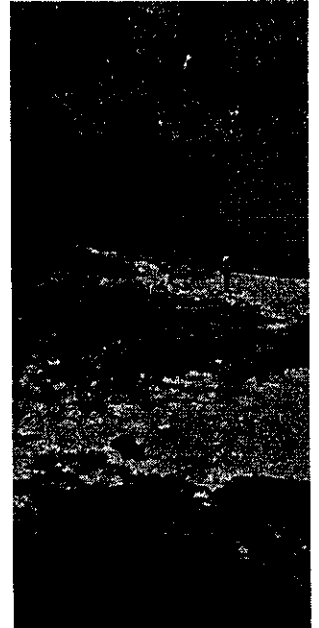
שטח מצבור הגז לא נקי 2



שטח מצבור הגז לא נקי 1

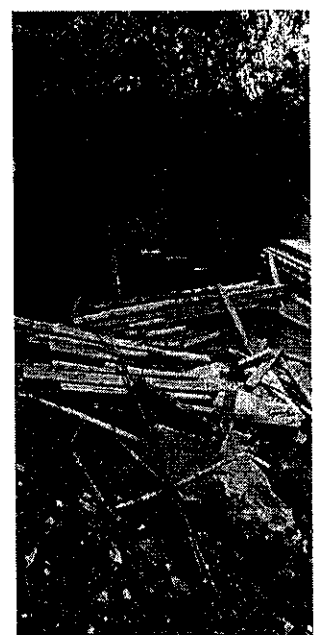
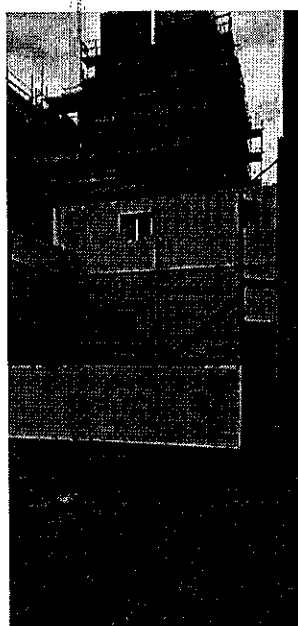


שטח מצבור הגז נקי



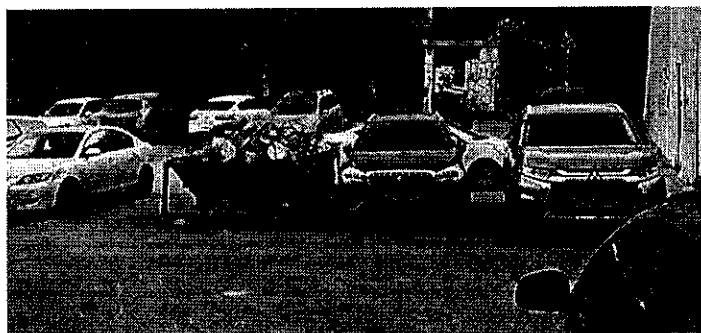
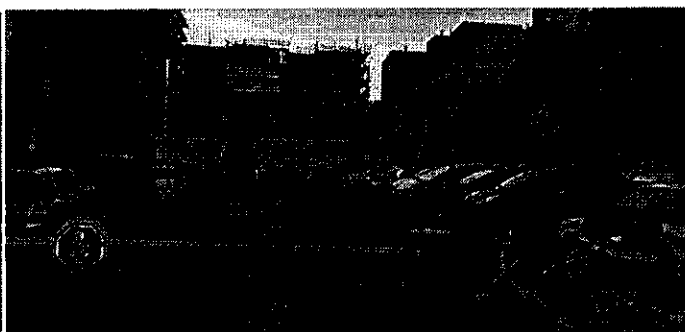
בוצע ע"י מחלקת התברואה של העיריה סגירת 2 פחי אשפה מוטמנים עם מנעולים כי משאית הפינוי אינה יכולה טכנית להגיע למקום ולפנות את האשפה.

שטח מצבור הגז לא נקי 3

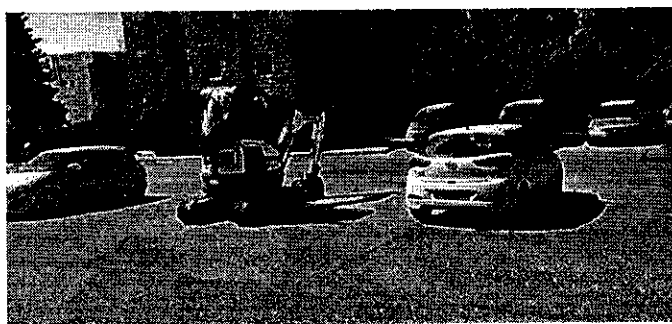
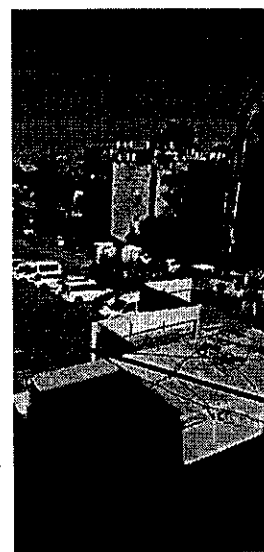
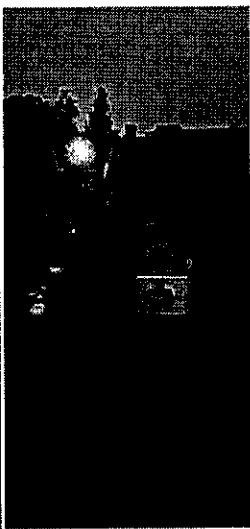


(נספח ה')

השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר רשום בזיקת הנאה של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ- 15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר



חניית 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן



עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0259.00
מספר

תאריך: 15/08/2022
הגשה: 15:40:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
מספר רישיון	67288	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	עומר	חלמיש

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
תל אביב יפו		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
03-6830068	050-3849995	omer@halamish-law.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
6713214	קרליבך 10 תל אביב

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
31663586	עומר חלמיש

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	omer@halamish-law.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
6962007	רחוב בן-גל מיכאל האלוף

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצורף כתב התנגדות וכן 'פויי כח ותצהיר מתנגד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0259.00
מספר

תאריך: 15/08/2022
הגשה: 11:02:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	73909855	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	מרגלית	אוריאל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	שד לוי אשכול

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5813956	050-6264003	mag54@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9776403	שד לוי אשכול 6/5 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב קובץ לככתב התנגדות מפורט

הנדון: הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מספר הבקשה: 2022/0259.00
כתובת האתר: שד' לוי אשכול 8-10
גוש: 30246 חלקה 13

לתדהמתנו הודבקה בלובי הבניין הודעת הוועדה ביום 28.7.22 ואשר ניתן להגיש התנגדויות עד ליום 16.8.22 בזמן קצר לפרויקט גדול ומורכב כאשר קיים קושי רב לצפות באתר האינטרנט בעותק סרוק של הבקשה להיתר, נראה לי שזאת מגמה מכוונת של הוועדה לקדם את התמ"א ובכך למנוע מהדיירים להגיש התנגדויות בזמן קצר עד למועד האמור. לאור זאת אנו מבקשים הארכה נוספת.

אנו החתומים מטה יוסף דהאן ומרגלית אוריאן משד' לוי אשכול 6 מגישים בזאת התנגדותנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן אישור לחברת התחדשות בע"מ ולכל יזם אחר לתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 לבנינים ברח' שד' לוי אשכול 8 ו-10 מבלי להביא פתרון מושלם למקומות חניה ע"פ התקן בכפוף לתנאים של המלצת מהנדס העיר, ולא כפי שהחברה הגישה לוועדה 11 חניות בלבד כאשר בכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות וכן גם מקום ל-3 פחי אשפה מוטמנים הגורעים גם כן כ-3 חניות בשטח החניה המשותף, דהיינו על תוספת של 22 יח"ד חדשות יתווספו 6 חניות נוספות ל-22 דירות חדשות. כאשר התקן היינו לדירות של שטח עד 95 מ"ר מקום אחד ומעבר ל-95 מ"ר 2 מקומות חניה וזאת מבלי לגרוע מקומות חניה מהמגרש הקיים.

מגרש החניה המצוי ברמת אשכול במתחם הבתים המשותפים פארן 1,3, שד' לוי אשכול 6,8,10,12, וששת הימים 3,5, מוגדר בת.ב.ע א 1442 גוש 30246 חלקה 14 מגרש חניה פרטי. ואכן באגף למידע ותכנון של עירית ירושלים, ובהתאם לתכנית שיכונים ציבוריים מס 5/19/3 רמת אשכול מ-18.6.85 מסומן המגרש שבנדון כשטח חניה פרטי של בתים. בתור כזה הוא משועבד בין היתר בדיקת הנאה וזכות קדימה לחניית כלי הרכב של דיירי הבתים כיום המקיפים את המגרש כמפורטים להלן: (מצ"ב והמסומן "נספח א")

גוש	חלקה	רחוב	בנין	מס' בעלי הדירות בכל בניין	צפי לתוספת יח' דיור חדשות
1	30246	8	לוי אשכול	6	18
2	30246	9	ששת הימים	3	16
3	30246	9	ששת הימים	5	8
4	30246	10	פארן	1	16
5	30246	11	פארן	3	16
6	30246	12	לוי אשכול	12	18
7	30246	13	לוי אשכול	8	20
8	30246	13	לוי אשכול	10	20
9	30246	14	מגרש חנייה		
				132	77

בתאריך 1.2.2007 נתקבל היתר להתקנת מחסום למגרש חניה לרכבינו אשר בגוש 30246 חלקה 14 הרשום בדיקת הנאה לטובת הבניינים המאכלסים 132 יחידות דיור הגרים במתחם החניה האמור. (מצ"ב והמסומן "נספח ב").

במתחם הבתים המשותפים לחניה של 8 בניינים ישנם 132 יח' דיור כאשר במגרש החניה האמור ישנם כ-55 מקומות חניה פחות 50% ממספר יח' הדיור. בנוסף לאמור בתאריך 1.6.15 האגף לשיפור פני העיר התקינה 6 מתקני אשפה מוטמנים ב-3 מוקדים שונים בסמוך לחדרי האשפה הקיימים, העבודה בוצעה בתכנון לקוי, מיקום הפחים הוטמנו בשטחי מקומות המיועדים לחנית רכבים ובמרחק רב אשר השאיר מובלעות ריקות שגזלו שטחי חניה ל-8 רכבים, כל זה נעשה מבלי לבוא בדברים עם האחראי על החניה יוסי דהאן ונציגות ועדי הבתים. אין צורך גדול להיות גאון כדי להבין את גודל האיוולת ואטימות הלבב הגלומים בכך.

הצפי המתוכנן ע"י היזמים השונים ב-8 הבניינים היא תוספת של כ-90 יח' דיור חדשות מבלי לקחת בחשבון את הפתרון לתוספת מקומות חניה לדירות החדשות במסגרת תמ"א 38 מתוך הנחה שניתן להשתמש במגרש החניה הקיים, וכתוצאה מכך תגרם לבעלי הדירות הוותיקים והחדשים, מזק בלתי הפיך, עומס ומצוקות למקום חניה למגרש שאינו יכול להכיל מעבר לקיים מקומות נוספים, בנוסף לאמור העיריה בזמנו החליטה לספח את השטח לכניסה לחניה לטובת הציבור בתשלום על אף ששטח זה אמור להיות חלק בלתי נפרד משטח החניה לחלקה 14.

מגרש החניה אינו יכול להכיל מספר כה רב של מכוניות כאשר אין באזור חניון עם כושר חניה, האזור בתפוסה מלאה של חניות. גם ע"פ המלצת האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות לא ניתן פתרון לחניה כלל. כאשר המגרש לחניה הנמצא בסמוך למרכז מסחרי והסופר הגדול הנו עמוס ומפוקק בכל שעות היום ומוסדר רק בתשלום.

בנוסף לאמור אנו מגישים בזאת את מחאתנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתת מקום לזכויותינו וטענותינו ופונים למפקח העירוני לבדיקת ההתנהלות של חברת "התחדשות" בע"מ, זאת מאחר והחברה להתחדשות בע"מ היא אותה חברה המבקשת לקבל היתר ברח' לוי אשכול 8 ו-10. לאחר האישור לתמ"א מיום 6.6.21 לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 החלו מנהלי החברה והקבלנים לבצע את ההתארגנות בשטח ולקבוע עובדות מוגמרות מבלי לעדכן את הדיירים. משד' לוי אשכול 6 הנושקים לבניין לוי אשכול 3, קבעו עובדות מוגמרות של השתלטות על שטחי הגינה שלנו ושל החניה המשותפת לכלל הדיירים וכמפורטים להלן:

1. בתאריך 16.6.21 החלו עבודות הכנה לבניית גדרות במסגרת היתר בניה לתמ"א 38 שאושר בתאריך 6.6.21 לחברת "התחדשות" לבניינים ברח' ששת הימים 3 ו-5 תיק מספר 2016/0974.00

2. הטענות הקשורות לפניות אותם העלינו בהתנגדות ואף התקבלו החלטות במשא החניה, אך היזם והעיריה התעלמו מאיתנו וממשיכים בהתנהלות אותה החלו של דריסה ברגל גסה את זכויות הדיירים בשטח הבניין הפרטי של הדיירים ברח' שד' לוי אשכול 6 ושטח הגינה של רח' פארן 1 בשטח של 300 מ"ר והתעלמות מכל הדיירים הגרים בשאר הבניינים בקומפלקס של רחבת החנייה ואינם קשורים לתמ"א בששת הימים 3 ו-5 כמפורטים להלן:

א. השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר רשום בזיקת הנאה של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ-15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר מאושר ע"י העיריה. המגרש אינו בחזקת הבניינים ששת הימים 3 ו-5 בלבד המבצעים את התמ"א. אלא בחזקת הנאה של 132 דירות, על אף האמור בעלי הדירות של פרויקט תמ"א בששת הימים 3 ו-5 ממשיכים להיות משני העולמות גם משבחים את נכסיהם וגם ממשיכים לחנות במגרש המצומצם שנשאר, ובנוסף מנהלי הפרויקט וקבלני המשנה המבצעים את הפרויקט כ-7 במספר נכסים למגרש החניה בצורה חופשים ומחנים את מכוניותיהם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים ואף חוסמים ברכבם את הגישה לחניה וציאה ממנה ואף גרמו נזקים לרכבים לבעלי הדירות וכמפורט להלן.

ב. בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ-0.90 מ"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 מ"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג).

ג. 20.9.21 בוצעו סגירת המעברים של חצי מהאגף של הבניין בשד' לוי אשכול 6 לא ניתן להגיע למחלקי המים של שני אגפים של הבניין במקרה של תקלה, הנימוקים שזה נסגר מטעמי בטיחות הדיירים שלא תהיה גישה לדיירים במהלך חול המועד סוכות כי בתקופה האמורה לא תהייה כל פעילות של עבודה מכל שהוא. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ג)

ד. בוצע גידור בתוך גבולות שטח של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 מסביב למיכל הגז המרכזי של חב' פזגז בשטח כולל של 40 מ"ר וזאת בטענה שמטעמי בטיחות אין מחויבים לכך, בפועל השטח האמור הפך להיות שטח עבודה עם שולחן לחיתוך ברזלים ואכסון חומרי בניין לכל סוגיהם השונים (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ד).

ה. בוצע ע"י מחלקת התברואה של העיריה סגירת 2 פחי אשפה מוטמנים עם מנעולים כי משאית הפינוי אינה יכולה טכנית להגיע למקום ולפנות את האשפה. התוצאה שהדיירים משד' לוי אשכול 6 ו-8 נאלצים לחצות את כל המגרש לצד השני על מנת להשליך את הזבל כאשר ישנם דיירים מבוגרים ונכים והדבר מקשה להלך בין המכוניות לשפוף את הזבל. (מצ"ב צילום המסומן כנספח ד).

ו. מנהלי הפרויקט של תמ"א ועובדיהם מחנים את רכבם כ-7-8 במגרש החניה המיועד לדיירי המקום, הם מחנים את רכבם בכל מקום, מבלי להתחשב בדיירים, חוסמים רכבים וזאת על אף מצוקת החניה במגרש.

ז. 22.8.21 חניית 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, דו"ח למשטרה שנמסר למנהל הפרויקט טל רחמי דו"ח, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן, כמו כן הכנסת 3 מערכלי בטון + משאבת ומנוף החוסמים את מקומות החניה. (מצ"ב תמונות המסומן כנספח ה).

ח. 14.9.21 ע"פ הנחיות כלליות שעות הפעילות באתר תהיה בין השעות 7:00 ו-19:00, עבודות מעבר לשעות הללו יחייב היתר מיוחד. בתאריך האמור הייתה פעילות רבה באתר של מערכלי בטון ומשאבת בטון שהחלו לעבוד מהשעה 20:00 ונמשכה עד השעה 21:10- נמסר דיווח למשטרה ע"י רחל משי זהב מרח' פארן 1.

ט. כאשר צויד הבנייה הרעש מכונות קידוח, חציבה ומדחסים נמצא במרחק של עד 20 מטר ממגורים, יש לצמצם פעילותם בשעות שבין 14:00 - 16:00, דבר זה לא נעשה. כל זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 תיקון התשע"א - 2011 (סעיף 5).

י. ע"פ הנחיות כלליות להיתר הבניה, הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה וציאה סלולות בתום יום עבודה. הניקיון יתבצע עד למרחק של לפחות 150 מטר מהאתר, פעולות הניקיון לא תיגרמנה למטרדי אבק לסביבה, לצערי הדבר לא נשמר ולא מבוצע בפועל על אף שדוח פעמים רבות למוקד 106 ע"י יוני ברזני משד' לוי אשכול 8/1.

יא. 22.9.21 על אף האמור שלא תהייה עבודה בחול המועד סוכות הופיעו העובדים והייתה פעילות עבודה רגילה במהלך ימים אלו של כניסת מערכלי בטון טפסנות, ציקות בטון ועוד.

יב. 23.9.21 יום חמישי חו"מ סוכות, בוצעה עבודה באתר במהלך כל היום, כניסת משאיות לפינוי עפר, הפעלת משאבת בטון, מערבלי בטון ליציקות, רעש מתמשך עם צפירות של המשאיות במהלך כל היום, היה קושי רב לשבת בסוכות עם רעש ואבק.

ג. 6.10.21 יום רביעי נמשכה פעילות הבניה באתר החל מהשעה 6:00 בבוקר ועד השעה 22:00 בלילה, כניסת מערבלי בטון, משאבת בטון, מסר דיווח למשטרה ע"י יוני ברזני מבנין לוי אשכול 8/1.

יד. 11.10.21 יום שני – הודבק איזולירבנד על העינית של מחסום החניה על מנת להשאיר פתוח וזאת על אף שמספר הטלפון של טל רחמי מנהל הפרויקט עודכן במערכת לאפשרות פתיחה המחסום.

טו. 9.11.21 חברת פזגז הגיעה תיקון תקלה והגשיה לצובר הגז הייתה חסומה לבצע מילוי גז למכל, ועזבו את המקום, ביום חמישי 11.11.21 הקבלן נאלץ לבצע את העתקת הגידור ופתח הצובר שוב חזר לקדמותו לשטח הבניין של שד' לוי אשכול 6.

טז. חברת התחדשות נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים לתוספת תמ"א 38 לבנין שברח' ששת הימים 3 ו-5, אני והדיירים הגרים בצמוד לבנין סובלים מהתנהלות הקלוקלת של החברה ומהממונים על עבודות האתר, רעש מחריש אוזניים, צפירות של המשאיות הנכנסות ויוצאות בכל שעות היום, צעקות וצרחות רמות של העובדים, אבק מניסור האבנים בכל מקום, אנו נאלצים להגיף את התריסים והחלונות גם בימים החמים, לצערנו אין מענה לטענות.

3. לצערם הוועדה מקלה ראש ואינה נותנת את הדעת למצוקת החנייה והנזק הסביבתי הנגרם לדיירים שאין להם כל זיקה לתוכנית התמ"א, התוכניות הרשומות והמפורסמות באתר העיריה אינם כוללים את תוכניות העבודה ואת סימון השטחים להתארגנות שהיזם מחליט להשתלט עליהם לצרכיו ולנחיות קבלני העבודה למיניהם המבצעים את עבודת הבנייה מבלי לקחת בחשבון את ההשלכות הבריאותיות שנגרמים לדיירים, מבלי לאפשר לנו הדיירים להביע כל התנגדות, מדובר בעבודה שאמורה להימשך שנים. מדובר ב- 132 דירות בשמונה בניינים עם מגרש חניה ל- 50 מקומות חנייה בלבד, ולאחר סגירת השטח נותרו לנו כ- 35 מקומות חנייה. כאשר הדיירים במסגרת התמ"א ממשיכים להחנות את רכבם ובנוסף לאמור מנהל הפרויקט של תמ"א מכנסים כ- 7-8 מכוניות למגרש החניה בכוחניות, קיימת מצוקת חנייה בכל האזור בגלל הסמיכות למרכז המסחרי והסופר של "יש".

4. ביקשנו בזמנו מהוועדה המחוזית ומועדת הערר להסתכל על התמונה השלמה ולקבל גם את המלצות המח' להסדרי תנועה לדחות את הבקשות להיתרי הבנייה ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ליחידות הדיור החדשות ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך, לצערנו הבקשות נדחו בחלקם ואושרו להם 11 מקומות על ידי מכפילי חניה ולא ע"פ התקן הקיים, מהסיבה שמגרש החניה נמצא במרחק כמאה מטר מציר רכבת הקלה, טענה מופרכת ואינה מדויקת,

5. אני החתום מטה יוסי דהאן בעל נכות של 92% לצמיתות, זה אינו מוסרי ומוצדק לחייב אותי ואת ציבור הדיירים לוותר על הרכב המשרת את צורכי הבית והמשפחה ולא למותרות ולאפשר ליזם האמור לבצע את הפרויקט הבא באותו מתחם חניה מבלי להגביל אותו בהשתלטות על השטחים הציבוריים לנחיות ולרווחות.

6. הוועדה החליטה לקבל את ההצעה ואף לבחון שכלול הפתרון על ידי מכפילי חניה בתיאום מחלקת הסדרי תנועה לשני הבניינים המצויים על אותה החלקה כך שינתן פתרון, לא נעשה דבר עד היום, גם כאן מדובר במקרה זה בפגיעה משמעותית בעוררים ובהתנגדות האגף לתחבורה והמחלקה להסדרי תנועה שהתנגדה לתכנית מאחר והתכנית לא הציגה פתרונות חנייה וזאת בפרט שמדובר ב"אזור בתפוסה מלאה של חניות".

7. במידה ויתממשו התוכניות לתמ"א לשאר הבניינים יתווספו 90 דירות חדשות במסגרת תמ"א ללא תוספת מקומות חנייה. מצב זה מפלה לרעה את הדיירים הוותיקים, יגרם נזק בלתי הפיך כתוצאה מעומס, מצוקת חניה וסכסוכי שכנים.

8. החלטות הוועדה בהתנגדות הראשונה וכן בוועדת המשנה הם החלטות פרוצדוריות ולא חד משמעיות אשר נותנות פתח ליזמים רק להתעשר ולחסוך בכסף על חשבון ציבור הדיירים הוותיקים ולהגיש תוכניות לאישור ללא תוספת מקומות חנייה כמתחייב מהתקן כפי שנעשה בבקשה להיתר 2016/0974 וכן לאחרונה לבקשת היתר חדשה 2017/0513.00 שגם שם הוגשה ללא פתרונות חנייה.

1. בקשתנו להסתכל על התמונה השלמה ולקבל את המלצות מהנדס העיר. כמו כן אין לאפשר השתלטות על שטחים ציבוריים לשטח התארגנות של הקבלן הבונה כפי שנעשה ע"י החברה להתחדשות בע"מ ברח' ששת הימים 3 ו-5 אלא גידור השטחים בגבולות הבניין בלבד כפי שפורטו לעיל, יש לדחות על הסף את כל הבקשות להיתרי הבנייה ע"י החברה להתחדשות בע"מ, וכל יזם אחר ללא הכשרת מקומות חניה נוספים ע"פ התקן ולתת פתרון הולם לכל הבעיות שהועלו ולבעיות שבדרך. בנוספות אלו ועקב מחדליה של חברת התחדשות בע"מ והתנהגותה כלפי הדיירים בבניינים הסמוכים לאתר אין לאשר לחברה זו את היתר הבנייה המבוקש. אישור תכנית ע"י הוועדה שאינה מציעה פתרון מעשי ורציני לבעיית החניה הקיימת באזור הוא מעשה חסר אחריות המשקף זלזול בתושבי המקום.

לאור האמור אנו מבקשים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות על הסף את הבקשות ולא לאשר את היתרי הבניה לבקשה של גוש: 30246 חלקה 13 הנמצא בשד' לוי אשכול 8-10 כנ"ל לכל יתר היזמים המבקשים להגיש היתרי הבניה במסגרת תמ"א 38 מבלי למצוא פתרון למקומות חניה נוספים ליח' הדיור החדשות בהתאם לתקן.

בכבוד רב

מרגלית אוריאן – 050-6264009
mag54@walla.com

יוסף דהאן – 052-5665858
yossidahan1@bezeqint.net

(נסח)

תאריך 01/97
נסח מס. 1716
דף מס. 1

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש שומה : 30246 חלקה : 14

שטח החלקה במ"ר
2,079.00

מחוז גרועלים
רשות מקומית ע. ירושלים

פרצלציה לא רצונית

נוצל ע"י שטר 53457/1991

גבולות:
צפון: גבולות לפי תשריט
דרום: גבולות לפי תשריט
מזרח: גבולות לפי תשריט
מערב: גבולות לפי תשריט

יפריים הישנים של החלקה

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
מדינת ישראל

שטר תאריך מהות הפעולה
053457 24/04/1991 חלוקה
0001

זיקת הנאה וזכות קדימה

תאור הזיקה
החלקה בשלמותה משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי
להולכי רגל ולכלי רכב, ובזכות חניה חופשי
לכלי רכב.

שטר תאריך מהות הפעולה
053457 24/04/1991 זיקת הנאה
0007 חלקה כפופה

- לטובת: חלקה 30246/8 (ש)
- חלקה 30246/9 (ש)
- חלקה 30246/10 (ש)
- חלקה 30246/11 (ש)
- חלקה 30246/12 (ש)
- חלקה 30246/13 (ש)

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לנכונות.
מספר הגוש והחלקה המופיעים בנסח אינם מהווים חלק מהרישום.

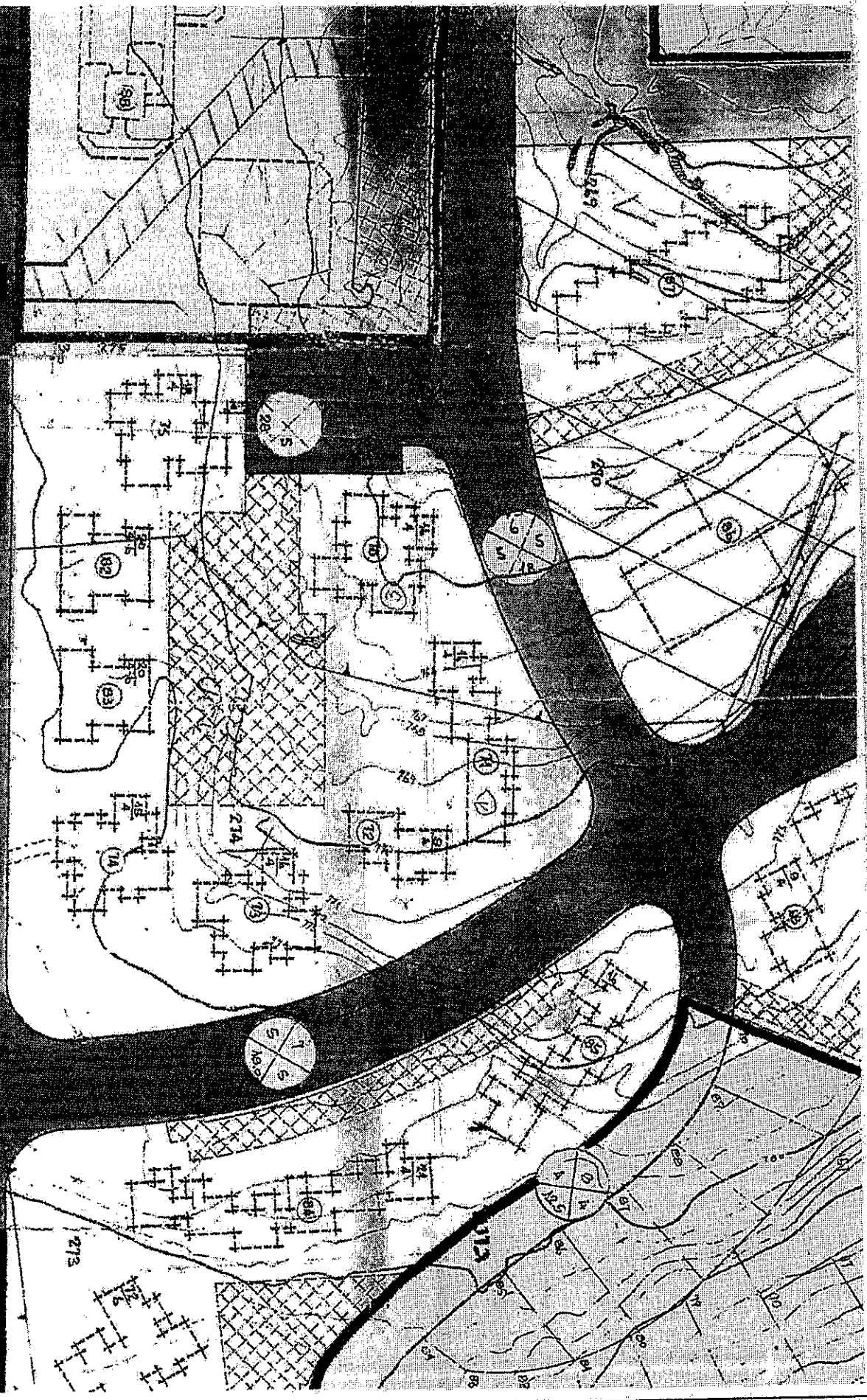
נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



שולמה אגרה

ש"ח 46- בסך

2 10 000



היתר בנייה

מספר היתר בנייה	57435
תאריך הוצאת ההיתר	

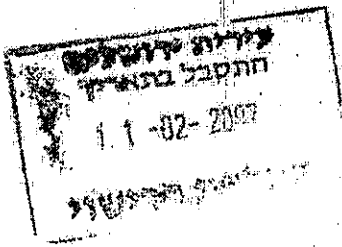
מספר בקשה: 06/0833
 שירות אשכול לוי 6-ים
 כתובת האתר: 14 30246
 גושים וחלקות:

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
דהאן יוסף	שדרות אשכול לוי 0006	9269945	
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631
קוזניצוב משה	רחוב שרעבי 11 ירושלים	29268976	87631
האחראי לביצוע			

על פי החלטת רשות הרישוי מתאריך: 21/12/06
 הצבת מחסום בכניסה למגרש חניה
 ניתן בזה היתר ל

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובתאם לנספחים המצורפים להיתר זה, כנו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

1. היתר זה חקף למסומן בצבע בלבד, על גבי החשריט
2. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
3. הופסקה העבודה לחקופה העולה על שנה, בטל ההיתר

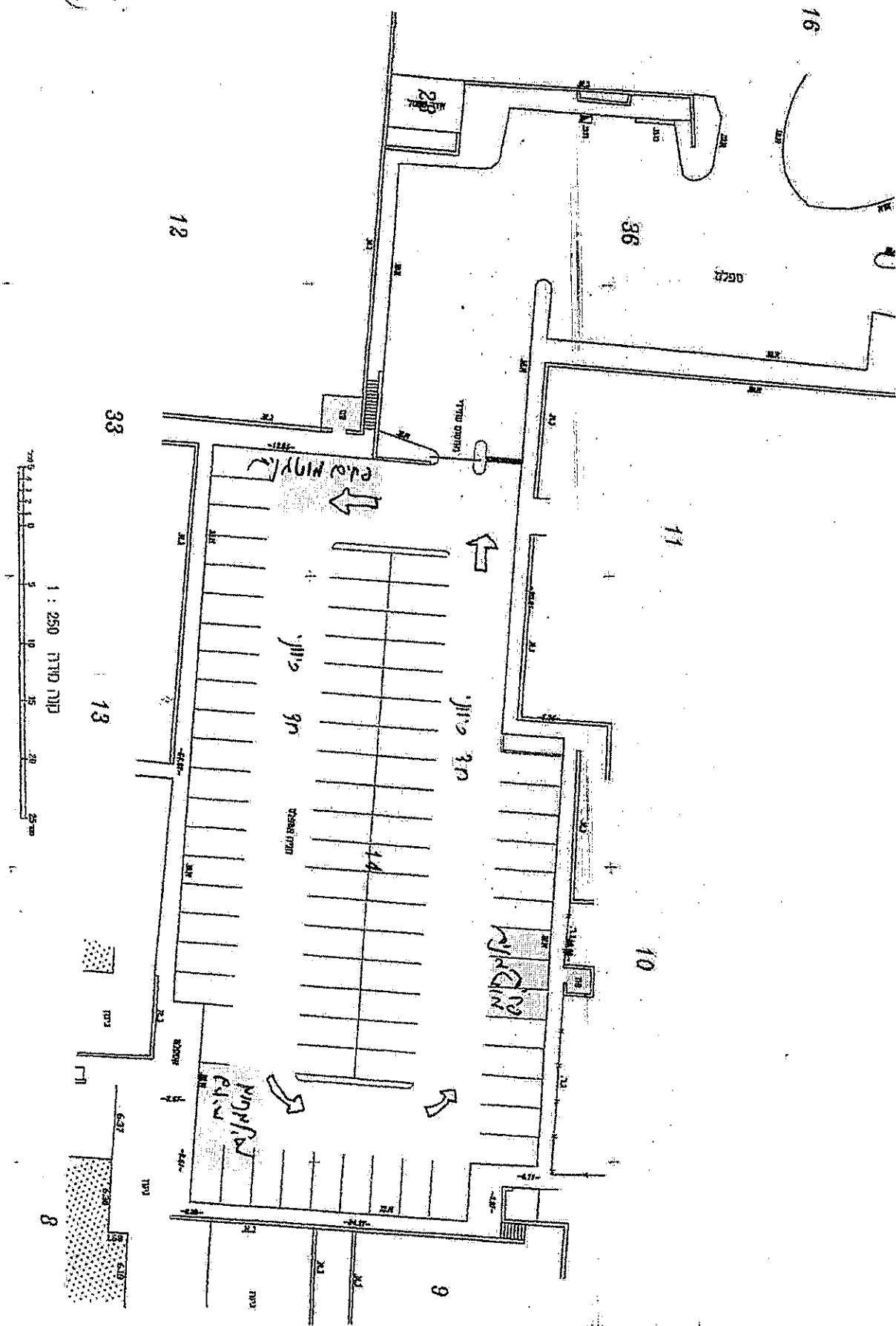


* היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
 * היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
 * סתם היתר זה אינו משחרר את בעליו מחובותיהם לדיון מלפני דיונים נוספים.
 * בעלי דעות אחרות ואינם מהווה הנהגה מפני חברי ועדת התכנון.
 * בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה תלוי המון נזק.

מנהל המחלקה לרישוי הבניה אני מאשר שהיתר זה נוסף ונבדקו ומצא מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבניה
--	----------------------------------	--

לזכר: עותק של הנספחים שאושר ע"י מוסד התכנון והחתימים ע"י המהנדס.

(2.2 noj)

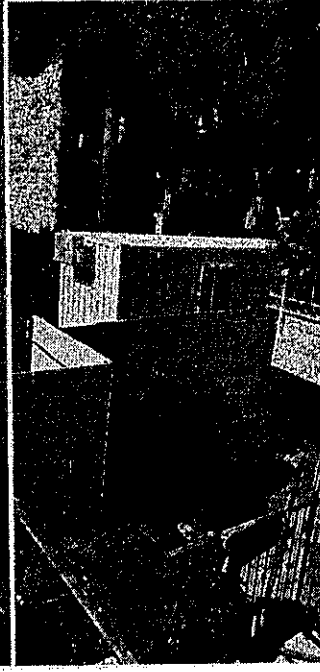


(נספח 4)

בוצע בניית גדר בעומק גבולות של הבניין בשד' לוי אשכול 6 הצמוד לבניין בששת הימים 3 באורך של 35 מטר ובעומק של כ- 0.90 מ"מ + כניסה של זווית חיזוק לעמודים לתוך השטח הפרטי של 0.50 מ"מ. מבלי לבוא בדברים עם ועד הבית והדיירים

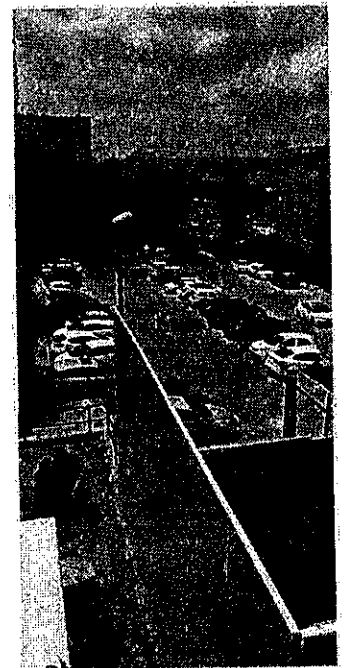
בורות שנוצרו במעבר שטחי הגינה

העמדת מכולות מול סלון הדירה



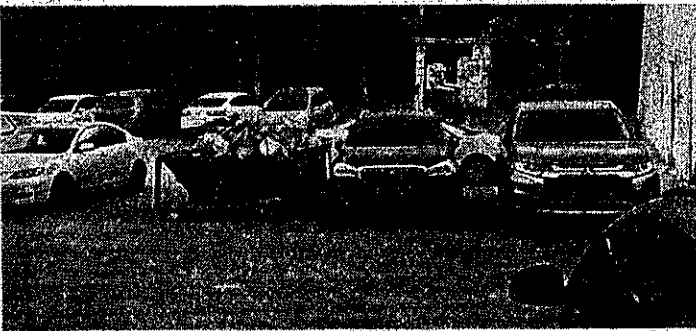
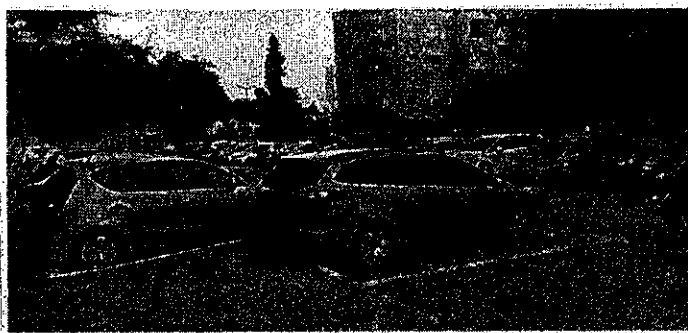
סגירת מעבר וגישה

המגרש כשהוא עמוס

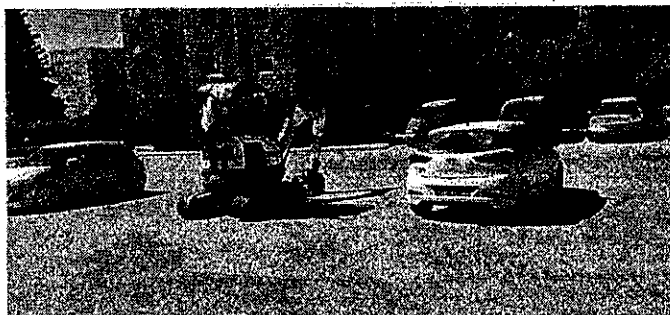
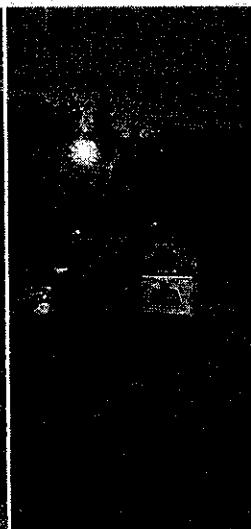
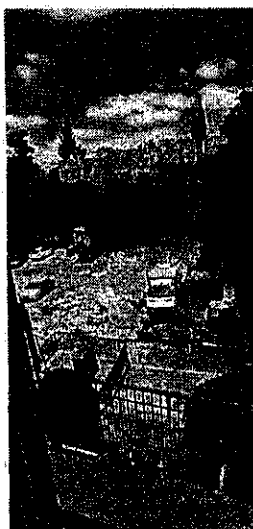


(נספח =)

השתלטות היזם על מגרש החניה המשותף בשטח של 500 מ"ר אשר רשום בזיקת הנאה של הבניינים כמסומן בטבלה שבהמשך ובניית גדר בטיחות בשטח האמור ובכך לבטל לדיירים הגרים במתחם החניה כ- 15 מקומות חניה המשותפים, בטענה שהדבר



חניית 2 דחפורים במגרש החניה שהוכנסו בערב שבת כאשר המחסום היה פתוח וזאת בניגוד להיתר בטיחות, כמו כן זה בניגוד גמור להסכם בכתב חוזי של חברת התחדשות עם הקבלן



סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2022/0128.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פוקסברומר אסתר
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב עוזיאל 110, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	399	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988	47	אזור מגורים 1..	676
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים המשמש למגורים, ברח' עוזיאל 110, בית וגן, גוש: 30341 חלקה: 399.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית - מוצע יסודות ממ"ד.

קומה א', מפלס +2.50 חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בניין קדמי.

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות החורגות מקו בניין קדמי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה מקו בניין מאושר בחזית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומרפסת "

" הקלה בדבר תוספת מרפסת זיזית בעומק 2.00 במקום 1.5 מ המותרים "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.05.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 110, 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	
08/05/2024	על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש
	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות, המלצת האגף היא לאשר את הבקשה.
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון.
	דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2436 א' תחילת תוקף : 16/06/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

*6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. תכנית 6685 נתנה בינוי לקומת הגג בלבד, לכן הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 2436 א'. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י הממ"ד למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים: חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז החורגת מקו בנין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 6685 - תכנית זו נתנה בינוי לקומת הגג בלבד - אושר בהיתר 77.44 מ"ר עפ"י תכנית זו. 2436 א' - הגדלת אחוזי בניה ל-84.4% משטח ברוטו של 826 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 697.14 מ"ר. שטח מאושר: היתר מקורי - 619.95 מ"ר. 96/707.1 - אושר 17.13 מ"ר. 96/707.2 - אושר 77.44 מ"ר לבניה על הגג מכח תוכנית 6685.		
--	--	--

סה"כ שטח קיים - 637.08 מ"ר.

697.14 מ"ר(מותר לבניה עפ"י תכנית 2436 א') - 637.08
מ"ר(מאושר) = 60.06 מ"ר (שטח נותר לניצול)

סה"כ קיימים 12 יח"ד בחלקה, סה"כ 5 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה - תוספת שטח בשטח של 4.27 מ"ר, סה"כ 8.54
מ"ר ל-2 יח"ד - אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין
בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת
תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה
על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם.

קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע
ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-3.5 מ', מוצעת תוכנית צל
לממ"ד ליתר דיירי הבניין, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס
העיר אך מיקום זה ממזער פגיעה בחניות קיימות ומאפשר
פתרון חניה חלופי לחניות הקיימות במיקום זה, התקבל אישור
מנהל האגף למוצע, פורסמה הקלה בנידון - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות
צמד מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של
8.99 מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי.

עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3
מהמרווח, 2 מ"ר.

קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי
הבנין - אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות
מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד
המוצע.

הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של
3 תתי חלקות בנסח, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית.

סה"כ הומצאו 7/12 חתימות שכנים.

אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים התורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. עורך הבקשה הציג אישור מח' חניה לבינוי המוצע.		
על מנת לקיים פגישה עם ר"צ .	30/11/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	17/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: - הממ"דים המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. - המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה. קווי בניין : - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : קיים : בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה ולכן לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מרפסת זיז : - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
--	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. *6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *2436 א', תחילת תוקף 16.06.1998, אזור מגורים 1. *מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	10/11/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י המתי' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז החורגת מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר, בבקשה לא מסומן כלל קו בנין גבול מגרש ע"ג התוכנית - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: 75% ב-3 קומות, שטח המגרש 663 מ"ר, סה"כ 497.25 מ"ר. קיים: בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה. מוצע: תוספת שטח של 4.69 מ"ר ליח"ד מס' 2 ו-3, סה"כ 9.38 מ"ר. לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תוכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה עתידי לדירה בקומה העליונה, כמ"כ לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין וחריגה מעל 3 מ' ויותר מ-50% מהמרווח - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבניין.		
---	--	--

מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של 9.19 מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר. קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי הבנין. המרפסות המוצעות יוצאות מחדר שרות, בבקשה מחושב שטח שרות זה כעיקרי מוצע אך לא הוכח יתרת שטחי בניה למוצע - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של 3 תתי חלקות בנסה, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית. בהגשה המוצעת קיימות 10 יח"ד בבנין בעוד בנסח יש 12 תתי חלקות - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. אישורי גורמים : איכות סביבה - התקבל אישור מח' איכות סביבה בתאריך 13.07.2022. שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, הוגשה ערבות בנקאית על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים בקומה ראשונה החורגים מקו בנין קדמי, הממ"ד המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, ולא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
--	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בניין מאושר בחזית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומרפסת - הקלה בדבר תוספת מרפסת זיזית בעומק 2.00 במקום 1.5 מ המותרים -	03/05/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות, המלצת האגף היא לאשר את הבקשה.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

* התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם.

לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא.

* דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א

* הבקשה מכערת את הבנין

במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי.

* הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה.

מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 15/05/2022
הגשה: 23:07:46

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	319460762	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אליהו	חובה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עוזיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
110	9	9643124

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6413310	054-4905303	vhoba@netvision.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
319460762	אליהו חובה

תואר	דואר אלקטרוני
משפחה	vhoba@netvision.net.il

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-4905303

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	הרב עוזיאל 110, בית וגן ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

היי אנו מתנגדים לתוכנית מצו"ב פרטי ונימוק הבקשה

הנידון: ערעור ודחייה עבור מתן היתרי בניה ברחוב הרב עוזיאל 110. בית וגן ירושלים.

לכבוד: 'עיריית ירושלים' והגורמים הרלוונטים שלום רב

קיבלנו את מסירת ההודעה בדבר בקשתה של משפחת פוקסברומר ע"י הגב' אסתר פוקסברומר / הודיה מורד / מי מטעמה של גב' פוקסברומר הנ"ל

- ובכן ראשית אנו מתנגדים בכל תוקף לתוכניות אלו ולהיתרים שביקשה בין היתר מהסיבות דלהלן:
1. התוכנית המוצעת כעת לבד מגיש הבקשה (מר פוקסברומר) הינו לא לטובת שום דייר.
 2. התוכנית הוצעה כשלעצמה ללא אישור והחלטת הדיירים.
 3. הדיירים מעוניינים בקידום בניה בבניין - במידה ויקובל ויוחלט בין כולם על אופציות כעין תמ"א וכדו'.
 4. מר פוקסברומר מתנגד לתמ"א כשהוצע זאת וזאת תוך שמירת אנטרס אישי שלו.
 5. בניית צד אחד לא יפה את עין הבניין ואף יראה את חלקו של הבניין חדש - מה שיגרום להבלטת החלק הישן שבבניין, ואין זאת מתאים לפני העיר היפה שלנו.
 6. תוכניות הבנייה בבניין במידה ותקובל החלטת הדיירים - יוגש תוכנית מסודרת עם בנייה לכלל הדיירים ומכל צדדי הבניין, ולא לצד אחד עם אנטרס אישי ופרטי.
 7. מדובר בבניין לא חדש.. כך שחובה שיהיו אלמנטים קונסטרוקטיביים המחזקים ומשדרגים את כל הבניין מכל צדדיו והיקפו.
 8. במסגרת חיזוק הבניין מתבצע שיפוץ חיצוני למבנה ולסביבתו, בנייה או שיפוץ של הלובי, שיפוץ של חדר המדרגות, של תשתיות הבניין לרבות צנרת המים, הביוב, הגז וכדומה. מה שאין כאן כלל בתוכנית זו.

מסקנתינו כדיירים בבניין ובעלי הזכויות בו היא- שהתוכנית הינה אישית למגיש מר פוקסברומר, וללא שום טיב לשכנים, ואף זה מגיע על חשבוננו בכך שאנו מעוניינים בגיבוש תוכניות שונות במידה ויקובל על רוב הדיירים.

מספר הבקשה להיתר: 2022/0128.00

כתובת: רחוב הרב עוזיאל 110, בשכונת בית וגן ירושלים.

גוש: 30341

חלקה: 399

על החתום - והמגיש ערעור:

אליהו חובה, ת.ז. - 319460762

ורדה חובה, ת.ז. - 319460770

אנו דיירים בקומה העליונה בבניין.

לויט:

נסח טאבו.

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

הנכס נוצר ע"י שטר:	351/2019	מיום:	21/08/2019	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	663.00	13	מוסכם	3/1975	4293/75
הערות:	קיים תיקון צו מיום 3.5.98.				
כתובת:	עוזיאל 110, ירושלים				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
38.00	ראשונה	19/337

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
2א	חצר	60.00

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תת חלקות 2,3,4		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.00	ראשונה	10/337

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תת חלקות 2,3,4		

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	ראשונה	30/337

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
4א	חצר	137.00

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תת חלקות 2,3,4				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63.00	שניה	31/337

בעלויות

מכר	ווייל לאון מישל	דרכון	01FA74899	1 / 2	21194/2008/1
מכר	ווייל אוולין	דרכון	01FA74898	1 / 2	21194/2008/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שניה	30/337

בעלויות

מכר	אוחנה שמעון	ת.ז.	0-41299629	בשלמות	53448/1990/1
-----	-------------	------	------------	--------	--------------

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.00	שניה	29/337

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30341 חלקה: 399

בעלויות					
מכר	ארנולד משה	ת.ז.	5061900	1 / 2	4772/1977/1
מכר	ארנולד שרה אדלר	ת.ז.	5293551	1 / 2	4772/1977/1

הערות					
הערת אזהרה סעיף 126	אורבק דפנה			בשלמות	4772/1977
הערות: להמנע מלעשות עסקה ביחס למחסנים					

תת חלקה 8					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
26.00	שניה	23/337			

בעלויות					
מכר	ארנולד משה	ת.ז.	5061900	1 / 2	4772/1977/2
מכר	ארנולד שרה אדלר	ת.ז.	5293551	1 / 2	4772/1977/2

הערות					
הערת אזהרה סעיף 126	אורבק דפנה			בשלמות	4772/1977
הערות: להמנע מלעשות עסקה ביחס למחסנים					

תת חלקה 9					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
63.00	שלישית	30/337			

בעלויות					
מכר	רוזנפלד ישראל	ת.ז.	13592613	1 / 2	6711/1995/1
מכר	רוזנפלד דבורה	ת.ז.	27435288	1 / 2	6711/1995/1

הערות					
הערת אזהרה סעיף 126	מולכו משה	ת.ז.	017909185		19310/2015/1
הערות: בגין הסכם					

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522		1526/2016/1
הלוואים: מלכו משה					

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שלישית	30/337

בעלויות

מכר	ביטון ג'אקי	דרכון צרפתי	11CY23235	1 / 2	14953/2015/1
מכר	ביטון עליזה	דרכון צרפתי	11DC65259	1 / 2	14953/2015/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שלישית	30/337

בעלויות

מכר	גולדברג חזקיהו	ת.ז.	2386778	1 / 2	59967/1991
מכר	גולדברג (מילר) צפורה אהובה	ת.ז.	2884219	1 / 2	59967/1991

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
102.00	רביעית	51/337

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
12א	מרפסת גג	119.00

בעלויות

מכר	חובה אליהו	ת.ז.	319460762	1 / 2	622/2011/1
מכר	חובה ורדה	ת.ז.	319460770	1 / 2	622/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	622/2011/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	14385/2003/1
------------------------------	-------------------------------------	--------------

תת חלקה 13

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.00	ראשונה	24/337

בעליות			
תיקון צו בית משותף	נאה הדסה	ת.ז.	802173
1 / 2	5483/1998		
ירושה	נאה הדסה אדית	ת.ז.	000802173
1 / 2	9810/2006/1		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 18/05/2022
הגשה: 19:57:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	1341051902	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	ליאון מישל	וויל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עוזיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
110	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6437798	053-4140708	guezdr@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	הרב עוזיאל 110, בית וגן ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
341051902	ליאון מישל וויל

תואר	דואר אלקטרוני
משפחת	guezdr@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6437798	053-4140708

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	הרב עוזיאל 110, בית וגן ירושלים

נתונים

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

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

גימוקי ההתנגדות

אנו מתנגדים לבניית משפחת פוקברומר, את הנימוקים שלנו
המצורף pdf תוכלו למצוא בקובץ

Serial No. 08/15

AUTHENTICATION OF SIGNATURE

I the undersigned, David Sternbuch Notary, at 24A Kanfei Nesharim St., Jerusalem hereby certify that on 20.07.2015 there appeared before me at my office Mr. MOLCHO MOSHE whose identity was proved to me by Passport no. 21752169 (ID No 017909185) issued by IC PASSPORT at LOS ANGELES on 24.12.2014 And signed of his own free will the attached Power of Attorney marked A.

In witness whereof I hereby authenticate the signature of Mr. MOLCHO MOSHE by my own signature and seal today 20.07.2015.

Fees paid: 196 NIS including VAT.


חתימת הנוטריון
Signature



לתי חוזר

מספר זהות

017909185

מספר זהות

017909169

דבר זה לעשות, להוציא לפועל ואו לחתום על כל
ים דלקמן:

כל אופן שהוא, להשכיר, למשכן ולשעבד זכויות
יים בירושלים והידועים כגוש 30341 חלקה 47/9
הנוגעת להם (להלן – "המקרקעין") ולרשום כל
ן תוקף לפעולה כאמור.

ישום ואו לחדש ואו לבטל הערות אזהרה מכל
אום המקרקעין ובכל מרשם אחר.

רחי-טפחות בע"מ ואו כל אחת מחברות הבנות
ות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור
לישראל בע"מ ואו כל אחת מחברות הבנות
ות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור
בד הנכס מכל תאגיד בנקאי אחר בישראל שאינו
ישראל ואו כל אחת מחברות הבנות הקשורות,
לרבות סניפים ושלוחות שלהם (כל אלה יקראו
מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה וכן לתקן



וְאֵן כָּל חֹב וְאֵן עֵיקוֹל הַקִּיּוּמִים וְאֵן שְׁמִי
לְהַתְשָׁלוּמִים הַדְּרוּשִׁים לַכֵּךְ.

וְאֵן תַּעֲוֹדָה וְאֵן שְׁטָר וְאֵן לַבְצֵעַ כָּל פְּעוּלָה
וְכִנְתָּא וְאֵן תִּיקוֹן הַרִישוּם בְּכָל אוֹפֵן שֶׁהוּא.

נוֹף וְאֵן מוֹסֵד מִמְשַׁלְתִּי וְאֵן עִירוֹנִי וְאֵן צִיבוּרִי
מִזֶּה הָאִמּוֹר לַעֲיֹל לְהוֹפִיעַ בְּפָנַי מִיִּנְהַל מִקְרָקֵי
וְהַנְטוּשׁ בְּאִיּוּ"שׁ וְאֵן הַסּוֹכְנוֹת הַיְּהוּדִית וְאֵן
וְאֵן הַמִּפְקָח עַל רִישוּם הַמִּקְרָקֵי וְאֵן רֶשֶׁם
וְאֵן עָרִים לְמִיִּנְיָהֶן וְאֵן מִשְׁרָדֵי מַס שֶׁבַח מִקְרָקֵי
מִשְׁכָּנָת וְלַעֲשׂוֹת וְאֵן לַפְּעוּל וְאֵן לַחֲתוּם בְּשִׁמְנוֹ
נְחִיבוּיּוֹת, חוּזִים, הַסְכָּמִים, תְּבִיעוֹת, וִיתוּרִים,
וְאֵן הָעֵבֶרָה מִכָּל מִין וְסוּג, לְרַבּוֹת וּמִבְּלִי לְגִרּוּעַ
הָעֵבֶרָה וְאֵן מִשְׁכָּנָתָא וְאֵן הַתְּחִיבוּיּוֹת לְרִישוּם
נִיקוֹן וְאֵן שִׁינוּי וְאֵן בִּיטוּל שֶׁל כָּל אֶחָד מִן
לַעֲשׂוֹת כָּל פְּעוּלָה וְלַחֲתוּם עַל כָּל מַסְמַךְ הַדְּרוּשׁ
כִּחַ זֶה וְאֵן הַכְּרוּךְ בַּכֵּךְ וְהַכָּל כְּפִי שְׁבִאי כּוֹחֵנוּ

טוֹחַ מִכָּל סוּג שֶׁהוּא, בְּכָל סָכּוּם שֶׁהוּא, כִּנְגַד כָּל
זוֹן, בֵּין אִם הַמִּקְרָקֵי הֵינִם בְּבַעֲלוֹתֵנוּ אוֹ יֵהִיוּ
אוֹ יֵהִיוּ בְּחִזְקָתֵנוּ וּבֵין אִם הַמִּקְרָקֵי בְּבַעֲלוֹת
אִמְצָעוֹת כָּל סוֹכְנוֹת בִּיטוּחַ. לְשַׁעֲבַד אֶת הַפּוֹלִיסָה
הַ לְטוֹבַת הַבֶּנֶק. לִיצֵג אוֹתֵנוּ וְאֵן לְתַבּוּעַ בְּשִׁמְנוֹ
וְסִת/פּוֹלִיסוֹת הַבִּיטוּחַ וְלַחֲתוּם בְּמִקּוֹמֵנוּ עַל כָּל

בְּכָל סָכּוּם שֶׁהוּא, כִּנְגַד כָּל סִיכּוֹן וְעַל פִּי כָּל תִּנְאִי



נבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו
אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו
מן.

רש להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל,
ותן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל
ות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן
שייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד
הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו

ז, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל
שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל
או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא
ל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים
א מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו
י, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין
הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה

די בנק כספים, שטרות ואו מסמכים אחרים
הזו.

ית ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות
אלה יקראו לחלן – "הנכסים" ולהורות לבנק
תשלום הקשור ואו הנובע מהנכסים ולעשות

יממה אינך רשאי לרשום בעצמך דבר בדרכון זה

*Name in full
or former name

Maiden name

Passport valid for

All countries כל הארצות

Signature of bearer

On receipt of passport
sign here



..... amended - see page _____ שינוי - ראה עמוד

PASSPORT

דרכון

STATE OF ISRAEL

Type / סוג
P / T

Code of State / קוד המדינה
ISR

Surname
MOLCHO

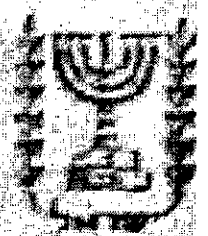
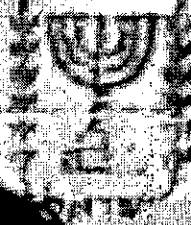
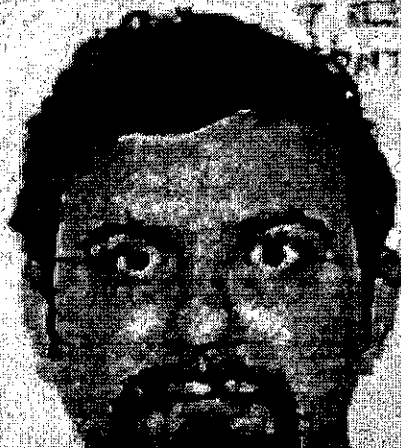
Given name
MOSHE

Nationality
ISRAELI

Date of birth / תאריך לידה
27/02/1981

Sex / מין
M / T

Place of birth
UNITED STATES



07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

168217

נסח מס'

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: 30341 חלקה: 399

הנכס נוצר ע"י שטר:	351/2019	מיום:	21/08/2019	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	663.00	13	מוסכם	3/1975	4293/75
הערות:	קיים תיקון צו מיום 3.5.98.				
כתובת:	עוזיאל 110, ירושלים				

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
38.00	ראשונה	19/337

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
2א	חצר	60.00

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תת חלקות 2,3,4		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.00	ראשונה	10/337

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה:	ראשונה	הערות:	כולל תת חלקות 2,3,4		

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	ראשונה	30/337

הצמדות

סימון בחשירט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
4א	חצר	137.00

בעלויות

מכר	פוקסברומר שמואל	ת.ז.	25743527	1 / 2	25277/2013/1
מכר	פוקסברומר אסתר	ת.ז.	15338189	1 / 2	25277/2013/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	25277/2013/2
דרגה: ראשונה	הערות: כולל תת חלקות 2,3,4				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63.00	שניה	31/337

בעלויות

מכר	ווייל לאון מישל	דרכון	01FA74899	1 / 2	21194/2008/1
מכר	ווייל אוולין	דרכון	01FA74898	1 / 2	21194/2008/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שניה	30/337

בעלויות

מכר	אוחנה שמעון	ת.ז.	0-41299629	בשלמות	53448/1990/1
-----	-------------	------	------------	--------	--------------

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.00	שניה	29/337

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

בעלויות

4772/1977/1	1 / 2	5061900	ת.ז.	ארנולד משה	מכר
4772/1977/1	1 / 2	5293551	ת.ז.	ארנולד שרה אדלר	מכר

הערות

4772/1977	בשלמות			אורבק דפנה	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: להמנע מלעשות עסקה ביחס למחסנים					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
26.00	שניה	23/337

בעלויות

4772/1977/2	1 / 2	5061900	ת.ז.	ארנולד משה	מכר
4772/1977/2	1 / 2	5293551	ת.ז.	ארנולד שרה אדלר	מכר

הערות

4772/1977	בשלמות			אורבק דפנה	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: להמנע מלעשות עסקה ביחס למחסנים					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63.00	שלישית	30/337

בעלויות

6711/1995/1	1 / 2	13592613	ת.ז.	רוזנפלד ישראל	מכר
6711/1995/1	1 / 2	27435288	ת.ז.	רוזנפלד דבורה	מכר

הערות

19310/2015/1		017909185	ת.ז.	מולכו משה	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: בגין הסכם					

1526/2016/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: מלכו משה					

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30341 חלקה: 399

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שלישית	30/337

בעלויות

מכר	ביטון ג'אקי	דרכון צרפתי	11CY23235	1 / 2	14953/2015/1
מכר	ביטון עליזה	דרכון צרפתי	11DC65259	1 / 2	14953/2015/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	שלישית	30/337

בעלויות

מכר	גולדברג חזקיהו	ת.ז.	2386778	1 / 2	59967/1991
מכר	גולדברג (מילר) צפורה אהובה	ת.ז.	2884219	1 / 2	59967/1991

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
102.00	רביעית	51/337

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
12א	מרפסת גג	119.00

בעלויות

מכר	חובה אליהו	ת.ז.	319460762	1 / 2	622/2011/1
מכר	חובה ורדה	ת.ז.	319460770	1 / 2	622/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	622/2011/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				14385/2003/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 13

07/10/2020
י"ט תשרי תשפ"א
שעה: 11:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



168217

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30341 חלקה: 399

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.00	ראשונה	24/337

בעלויות					
תיקון צו בית משותף	נאה הדסה	ת.ז.	802173	1 / 2	5483/1998
ירושלם	נאה הדסה אדית	ת.ז.	000802173	1 / 2	9810/2006/1

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מדינת ישראל
משרד הפנים
ספח לתעודת זהות
מס' 017909169

מדינת ישראל
משרד הפנים
ספח לתעודת זהות
מס' 017909169

מס' 023754419
תאריך
מס' 9644013
תאריך
מס' 017909169
תאריך

מס' 017909169
תאריך
מס' 9644013
תאריך
מס' 017909169
תאריך

מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך

מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך

מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך

מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך
מס' 017909169
תאריך

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 23/05/2022
הגשה: 12:17:56

פרטי המתנגד זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	17909169	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	אילנה	חנזין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	טלביה/המוגרבים	אגרון

מספר בית	דירה	ת.ד.
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2110456	ilanahn4@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9426510	אגרון 10 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
17909169	Ilana Hanzin

תואר	דואר אלקטרוני
ד"ר	ilanahn4@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-2110456

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9426510	10 Agron Street

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת הדירה בקומה השלישית בתוך הבניין

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

נימוקי ההתנגדות

אני מצרפת את היפוי כוח של האח שלי שנותן לי כל זכות לניהול
הדירה הזאת.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 23/05/2022
הגשה: 10:34:43

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	23867781	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חזקיהו	גולדברג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עזריאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
110	8	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6437826	052-7612758	G0527612758@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצורף קובץ

בס"ד

לכבוד

חברי הועדה לתכנון ובניה

בעירית ירושלים

של' וברכה

הנדון: הגשת התנגדות לתוספת בניה של ממדים ומרפסות לדירה של פוקסברומר שמואל ואסתר, בבנין 110 שברחוב עוזיאל בית וגן, בקשה מספר 2022/0128.00 גוש: 30341 חלקה: 399

הננו להביע את התנגדותנו על בנית תוספת ממ"דים ומרפסות בחזית הבנין בקומה ראשונה. אמנם בתחילה חתמנו על הבקשה באופן ידני, אבל היה חסר לנו מידע משמעותי בזמן החתימה, ולכן אנו מגישים התנגדות זו, המבטלת את חתימתנו.

- א. הבניה תגרום לכיעור גדול בחזית הבנין, יורידת ערך הדירות באופן משמעותי. קנינו את הדירה במיטב כספנו ואין זכות להוריד את ערך הדירה.
- ב. ביטול האפשרות לבניה במסגרת תמ"א 38. פרט זה לא היה ידוע לנו כלל וכלל, שבניה זו תמנע את האפשרות להגדיל את הבנין במסגרת תמ"א 38, דבר זה מפריע לנו גם בעצמו, וגם משום שהוא גורם נוסף להורדת ערך הדירה.
- ג. הבניה תגרום שלא תהיה אפשרות לרכב להכנס לחניה, שבקומת העמודים מתחת לבנין, אלא דרך השטח ששייך למשפחת פוקסברומר בצד ימין של הבנין (מכוון העומד מול הבנין). אם וכאשר הם ירצו בעתיד לחסום שטח זה, לא תהיה אפשרות להכנס לחניה.
- ד. התנגדות רוב השכנים. אנחנו חיים בשלום, ואין ברצוננו שבגלל תוספת הבניה תהיינה מריבות או אי נוחות בבנין. המעוניין להתרחב ימצא לו דירה אחרת גדולה יותר, או אופנים אחרים שיש לו.

יש לשים לב שמספר הדיירים/הדירות בבנין הוא 9, וכל החלוקה לתתי דירות, הגורמת לכך שיש בבנין כאילו 12 יחידות דיור זה משחק לא רלוונטי.

נודה לכם על התייחסות נאותה לבקשתנו

חזקיהו וצפורה גולדברג

ת.ז. 02386778-1 / 02884219-3

רח' הרב עוזיאל 110 דירה 8 ירושלים

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

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 23/05/2022
הגשה: 10:42:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56024458	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	יוסף	אוחנה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עוזיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
110	4	9643124

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5395636	esteroh94@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
56024458	יוסף אוחנה

תואר	דואר אלקטרוני
	esteroh94@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-5395636

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9643124	הרב עוזיאל 110, בית וגן ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

אנחנו מתנגדים לתוכנית הפוקסברומר. פירטנו את הסיבות שלנו
במכתב המצורף.

הגידון: ערענר ודחיה עבד מתן היתרי בניה ברחוב הרב עוזיאל 110, בית וגן ירושלים.

לכבוד: 'עיריית ירושלים' והגורמים הרלוונטיים שלום רב

קיבלנו את מסירת ההודעה בדבר בקשתה של משפחת פוקסברומר ע"י הגב' אסתר פוקסברומר / הודיה מורד / מי מטעמה של גב' פוקסברומר הנ"ל

ובכן ראשית אנו מתנגדים בכל תוקף לתוכניות אלו ולהיתרים שביקשה בין היתר מהסוכנות דלהלן:

1. התוכנית הוצעה כשלעצמה ללא אישור והחלטת הדיירים.
2. הדיירים מעוניינים בקידום בניה בבניין - במידה ויקובל ויחלט בין כולם על אופציות כעין תמ"א וכדו'.
3. מר פוקסברומר מתנגד לתמ"א כשהוצע זאת, על אף שזה לכאורה מה שהוא רוצה להרחיב לביתו, אך זאת תוך שמירת אנטרס אישי שלו ללא טובת הדיירים בבניין השותפים בנכס.
4. בניית צד אחד לא יפה את עין הבניין ואף יראה את חלקו של הבניין חדש - מה שיגרום להבלטת החלק הישן שבבניין, ואין זאת מתאים לפני העיר היפה שלנו.
5. מדובר בבניין לא חדש, כך שחובה שיהיו אלמנטים קונסטרוקטיביים המחזקים ומשדרגים את כל הבניין מכל צדדיו והיקפו.
6. במסגרת חזוק הבניין מתבצע שיפוץ חיצוני למבנה ולסביבתו, בנייה או שיפוץ של הלובי, שיפוץ של חדר המדרגות, של תשתיות הבניין לרבות צנרת המים, הביוב, הגז וכדומה. מה שאין כאן כלל בתוכנית זו.

מסקנתנו כדיירים בבניין ובעלי הזכויות בו היא - שהתכנית הינה אישית למגיש מר פוקסברומר, וללא שום טיב לשכנים, ואף זה מגיע על חשבוננו בכך שאנו מעוניינים בגיבוש תוכניות שונות במידה ויקובל על רוב הדיירים.

מספר הבקשה להיתר: 2022/0128.00

כתובת: רחוב הרב עוזיאל 110, בשכונת בית וגן בירושלים.

גוש: 30341

חלקה: 399

על החתום - המגיש ערעור:

ליאון מישל וויל, ת.ז. - 1341051902

אווילין וויל, ת.ז. - 1341051910

אנו דיירים בקומה 2 בבניין.

לוט:

נסח טאבו.

בברכה

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

תיק: 2022/0128.00
מספר

תאריך: 23/05/2022
הגשה 14:36:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	341051910	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אבלין	ווייל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עוזיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
110		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5664689	eweil@synamedia.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הרב עוזיאל 110 ירושלים 9643124

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
שניה באותו בניין לבנייה המבוקשת

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

נימוקי ההתנגדות

ראה קובץ מצורף

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	1976/0557.06
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת זיזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פיירסטון שושנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

מח"ל 2 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973	25	אזור מגורים 3	1500
1439	תחילת תוקף	08/03/1973	30	שטח חניה פרטי	4400
1439	תחילת תוקף	08/03/1973	62	מעבר ציבורי להולכי רגל	16000
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	25	אזור מגורים 3 מיוחד	2000
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	30	אזור מגורים 3 מיוחד	6200
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/06	תחילת תוקף	18/08/2000			
5/04/10	פתיחת תיק תרש"צ	24/11/2013			

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעת מרפסת וזו לדירה קיימת בחזית צפונית.

מידע קודם

מתאריך		
חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיו לדירה קיימת, המרפסת מוצעת בתוך המרווח המותר, בשטח המותר, בשינוי מתכנית צל שלא ניתן לממש, ישנן מרפסות נוספות בחזית זו, אין מניעה לאשר. לפי תכנית a	18/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439 א תחילת תוקף : 28/10/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1439, 5/04/06, 5/04/10, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה נכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתכנית.	21/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין לא סומנו קווי בניין בתיק המידע. סומן קו בניין כתום, סביב הבניין הקיים. המרפסת מוצעת מעבר לקו הבניין הכתום בחזית קדמית, מותר עד 40% או 2.00 מ' הנמוך מביניהם. המרווח הוא 7.85 מ', ומוצעת מרפסת בעומק 2.00 מ', המהווה 25%, אין מניעה לאשר עומד במותר. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים:		
---	--	--

לא רלוונטי		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת בחזית קדמית. לדירה זו הוצע בהיתר קודם מרפסת כתכנית צל, אולם צמודה לדירה אחרת, על כן המבקש מציע את המרפסת כעת במיקום שונה, באותה חזית. מדובר בחזית בה ישנן מרפסות, ע"כ לא מדובר במרפסת בודדת בחזית. כמו"כ המיקום כעת עדיף לדירה זו בכדי שלא לגרום להיזק לדירה הצמודה עם המרפסת. שטח המרפסת המוצע: 12.00 מ"ר. עומד במותר. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון. התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות ע"י שני בני זוג, כך שמדובר בהתנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגדת יעל קילוס טוענת כי נגרם לה נזק משמעותי לדירה ע"י בניית מרפסת מעליה ומצרפת חו"ד שמאי. כמו"כ היא טוענת כי המבקשים יבנו מעליהם כך שלא תהיה	
--	--

להם סוכה, והם פלשו לדירתם. תגובת המחלקה: דירת המתנגדים לפי ההסבר שלהם הינה קומה אחת מתחת למבקשים. לפי הבקשה המבקשים מעוניינים במרפסת שתותיר לדיירים מתחת סוכה חלקית, לאור כך שהרשות המקומית נדרשת מצד אחד לדאוג לכך שכולם יקבלו מרפסת שווה ומצד שני שכולם יוכלו לקבל סוכה, נדרש למצוא איזון בין הבקשות וכך כל דייר מקבל סוכה חלקית בכדי לאפשר לכלל הדיירים להנות ממרפסת ומסוכה. הבקשה נראית מאוזנת. וככלל לפי חוק המקרקעין- מהרגע שדייר קיבל בהיתר בינוי מסויים, ושכן בבניין מציע בינוי דומה- נחשב כאילו אישר את הבקשה, השכן המתנגד קיבל בהיתר קודם מרפסת דומה למה שמציע השכן כיום, ועוד שבהיתר הוא עצמו הציע מרפסת צל לשכן זה, וכאשר כעת עולה כי לא ניתן לממש אותה בלי להזיק ממש לדירה הצמודה, הוא מתנגד. חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיו לדירה קיימת, המרפסת מוצעת בתוך המרווח המותר, בשטח המותר, בשינוי מתכנית צל שלא ניתן לממש, ישנן מרפסות נוספות בחזית זו, אין מניעה לאשר.		
עומק מרפסת בשיעור של 2 מ".	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת, המרפסת מוצעת בתוך המרווח המותר, בשטח המותר, בשינוי מתכנית צל שלא ניתן לממש, ישנן מרפסות נוספות בחזית זו, אין מניעה לאשר.

לפי תכנית a

כחלק מס 7

מס בקשה - 06.0557/1976

יש התעוררות אחת שלא ניתן להזכיר.

המחשבה על הציור מסך של המחשב שלו
ולח. בלי לש.

מאיר אייל, שמאות
עוסק מורשה 023684335

מאיר אייל, שמאות
עמית 10 תל אביב-יפו 6706606
טלפון: 0779630117 מקס: 03-5031514

מקור

מספר: 08/001589

חשבון עסקה

מספרכם: 02949

תאריך: 18/09/23

שעה: 13:04

דף 1 מתוך 1

לכבוד:

קרלוס יעל (עו"ד אסרף דוד)

מח"ל 2 דירה 9

ירושלים

טלפון: 054 5261401

פקס:

ע-מ/ת-ז: 00000000-0

ש"ח כולל מע"מ סה"כ כולל מע"מ	כמות	חומר פריט	מס' פריט	#
1,300.00	1.00	הערכת נזקי מבנה כתוצאה ישירה מבניית מרפסת עליונה תקבילה	0	1
100.00	1.00	ברחוב מח"ל 2 ירושלים		
100.00	1.00	תמונת	1	2
		גס'עות	2	3

סה"כ כולל מע"מ: 1,500.00
הנחה: 0.00 %

סה"כ לתשלום: 1,500.00

כרום התשלום
סה"כ ללא מע"מ: 1,282.05
הנחה: 0.00
מע"מ: 217.95 17.00%

שם המקבל _____ חתימה _____ תאריך _____

ממין המעמיק מאיר אייל
מאיר אייל, שמאות

מאיר אייל, שמאים ויועצים

נזקי צנרת, מים, מיטלטלין, רכב

סקרי שוק, הערכת הצפות, שיטפונות, אש תאונות

רחוב דרך חיים בר לב 98 תל אביב-יפו

טלפון: 077-963-01-17 פקס: 03-503-15-14 נייד: 053-880-05-93

תאריך: 17/10/2023

מספר תיק: 11226-2023

לכבוד

קרלוס יעל

רחוב מח"ל 2 דירה 9

ירושלים

טל: 1-305-528-57-94

א.ג.נ.

נושא הבדיקה :	הערכת נזקי בניית תשתית מרפסת חוית בדירת הקומה העליונה
המקבילה :	
כתובת :	רח' מח"ל 2 דירה 9 ירושלים
תאריך הבדיקה :	11/09/2023
תאריך מסמכים :	11/09/2023

חוות דעת של מומחה

הצהרה מרטי השכלה וניסיון:

שמאי רכוש ואלמנטרי משנת 1990, מומחה ועורך סקרים, חוות דעת הערכת שווי, שיפוצים, מיטלטלין, נזקי רכוש, הצפות, שיטפונות, אש, נזקי מערכת חשמל פרטי ותעשייתי, לוחות פיקוד, אינסטלציה, צנרת ביוב.

שמאי נזקי מלחמה, איבת, רשלנות מקצועית ואיכות עבודות הבנייה והשיפוץ.
הערכת שווי ובדיקת איכות מוצרי אומנות, מדליות, שטרות, מטבעות, תכשיטים, תמונות.
חבר איגוד שמאי הביטוח בישראל.

דיין בית הדין למשמעת באיגוד שמאי הביטוח בישראל בין השנים 2006-2008.

דיין בית הדין לערעורים באיגוד שמאי הביטוח בין השנים 2008-2010.

מאיר אייל, שמאים ויועצים

נוקי צנרת, מים, מיטלטליון, רכב

סקרי שוק, הערכת הצפות, שיטפונות, אש תאונות

רחוב דרך חיים בר לב 98 תל אביב-יפו

טלפון: 077-963-01-17 מקס: 03-503-15-16 נייד: 053-880-05-93

תאריך: 17/10/2023

מספר תיק: 11226-2023

משרדי עובד בשיתוף פעולה עם מהנדסים, מודדים ונותן שירותים לבתי משפט, מס רכוש וקרן פיצויים, משרד האוצר, ממשלת ישראל, חברות ביטוח, חברות ציבוריות ופרטיות, צדדי ג', עורכי דין, רואי חשבון, סוכני ביטוח, פרטיים.

לבקשתכם בדקתי ואמדתי את נוקי המבנה לדירה הנדונה וזאת כתוצאה ישירה מבניית תשתית למרפסת הדירה הנדונה ברחוב מחיל 2 דירה 9 ירושלים בתאריך 11/09/2023 והכל כפי שהוצג בפני ובמפורט להלן:

תיאור הדירה:

דירת מגורים סטנדרטית, הממוקמת בבניין המאופיין בבנייה רוויה בקומה שנייה בבניין בסגנון בנייה רוויה.

מבנה הדירה כולל 2 חדרי שינה, סלון, חדר שירותים ומקלחת מטבח, חול ופינת אוכל.

סגנון הבנייה: קונבנציונלי הכולל קורות חיווק אורכיות ורוחביות, ברזל וחצץ.

ריצוף: סטנדרטי.

אביזרים: דלת כניסה, דלתות פנים, משקופים, מערכות מים, ביוב, ניקוזים, מרזבים, מערכות חשמל רגילה, כוח ותאורה ואיטום.

גודל: כ- 75 מ"ר.

כתובת: רחוב מחיל 2 דירה 9 ירושלים.

תיאור הבניין:

בניין מגורים משותף, כחדש, סגנון בנייה רוויה קונבנציונלי הכולל קורות חיווק אורכיות ורוחביות עם חיווקי ברזל וחצץ.

בנוסף, הבניין כולל קורות ביטון, קונסטרוקציית פלדה, ובטון מאסיבי ורציני, חיבורי קוצים, צנרת מים חמים/קרים, ביוב, דלוחין, ניקוזים, מערכת חשמל תאורה וכוח, איטום.

מאיר אייל, שמאים ויועצים

נוקי צנרת, מים, מיטלטלין, רכב

סקרי שוק, הערכת הצפות, שיטפונות, אש תאונות

רחוב דרך חיים בר לב 98 תל אביב-יפו

טלפון: 077-963-01-17 פקס: 03-503-15-14 נייד: 053-880-05-93

תאריך: 17/10/2023

מספר תיק: 11226-2023

הבדיקה:

על מנת לעמוד ולאמוד את נוקי הדירה הנדונה כאמור לעיל, הנני מאשר כי בדקתי את הבית הנדון בתאריך 11/09/2023 וזאת כפי שהוצג בפני וכמפורט להלן:

1. נוקי קידוח חורים לרלסים תוך ביצוע חיוק אורכי ורוחבי למרפסת המיועדת לשמש את שירת הדירה השכנה העליונה המקבילה לדירת המזמינה.
2. נוקי טיח ושליכט לסלון הדירה כולל פינת האוכל וההול.
3. נוקי צבע לסלון הדירה כולל פינת האוכל וההול.
4. סימני קידוח ונוקים בחיפוי אבני בניין במעטפת הדירה בחלקה בעליון למרפסת הדירה הנדונה.
5. לצורך תיקון והשלמת התיקון, יש לבצע עבודות חשמל ופוי"ח גוף תאורת שלון על ידי חשמלאי מוסמך.
6. כמו כן, לצורך השלמת התיקון, יש לבצע פוי"ח חלק מוויטרינת סלון הדירה.
7. לסיום התיקון, יש לבצע עבודות ניקיון יסודי לאחר העבודות.

נסיבות האירוע:

קידוח רלסים וחורים בחלקה העליונה של מרפסת הדירה בדירת השכנים העליונה המקבילה בחיפוי תיצוני לדירת המזמינה, גרם לנזקי מבנה כמפורט לעיל וכפי שנאמד על ידי כמפורט להלן:

להלן הערכת הנזק-עבודות וחומרי בניין:

מבנה:

- | | |
|--|------------|
| 8. עבודות טיח, שליכט, הכנת קירות ותקרות בטון | 3,200.00 ₪ |
| טיח, אשפרה, איטום, ייבוש, חומרי בניין וציוד עזר: | |
| 9. עבודות צבע: הכנה לצבע ועבודות צבע | |
| תוך ביצוע עבודות איטום קל | |
| כולל עבודות וחומרים: | 5,300.00 ₪ |

מאיר אייל, שמאים ויועצים

נזקי צנרת, מים, מיטלטלין, רכב

סקרי שוק, הערכת הצפות, שיטפונות, אש תאונות

רחוב דרך חיים בר לב 98 תל אביב-יפו

טלפון: 077-963-01-17 פקס: 03-503-15-14 נייד: 053-880-05-93

תאריך: 17/10/2023

מספר תיק: 11226-2023

המשך הערכת הנזק-עבודות וחומרי בניין:

10. עבודות חשמל: סידור ופתיח נקודות

גוף תאורה לצורך עבודות התיקון
על ידי חשמלאי מוסמך בלבד:

₪ 350.00

11. עבודות חיפוי: פתיח ותיקון חיפוי אבן

למעטפת הדירה בחלקה תחיצוני העליון

למרפסת, כולל חומרי עזר, חומרים ועבודות:

₪ 4,500.00

12. עבודות אלומיניום: פתיח חלק מוויטרינות

סלון חדירה:

₪ 1,800.00

13. עבודות ניקיון:

סה"כ הערכת הנזקים:

₪ 800.00

₪ 15,950.00

מע"מ 17.0%:

₪ 2,711.50

סה"כ נכלל בחוות דעתי:

₪ 18,661.50

מאיר אייל, שמאים ויועצים

נוקי צנרת, מים, מיטלטליון, רכב

סקרי שוק, הערכת הצפות, שיטפונות, אש ותאונות

רחוב דרך חיים 98 לב 98 תל אביב-יפו

טלפון: 077-963-01-17 מקסי: 03-503-15-14 נייד: 053-880-05-93

תאריך: 17/10/2023

מספר תיק: 11226-2023

סיכום חוות הדעת:

סה"כ נכלל בחוות דעתי למיצוי הניזוקה: 18,661.50 ₪

הערות:

- חוות דעתי הנה לצורכי הגשת בפני כבוד בית המשפט.
- התוספת הנדונית הנה נכונה לחודש 10/2023.
- הערכתי על פי מיטב ניסיוני לעבודות שיפוץ מבנים.
- משך זמן ביצוע העבודות: ימי העבודה הנדרשים לביצוע העבודות הנדונות כאמור לעיל נאמדים על ידי ב-7 ימי עבודה.

הצהרה:

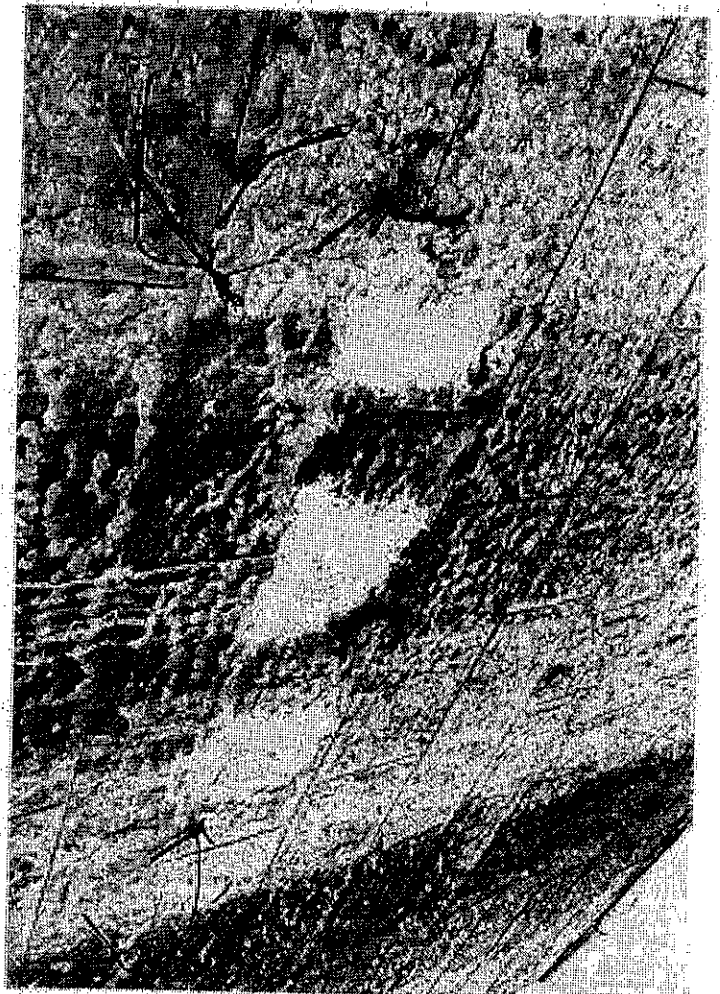
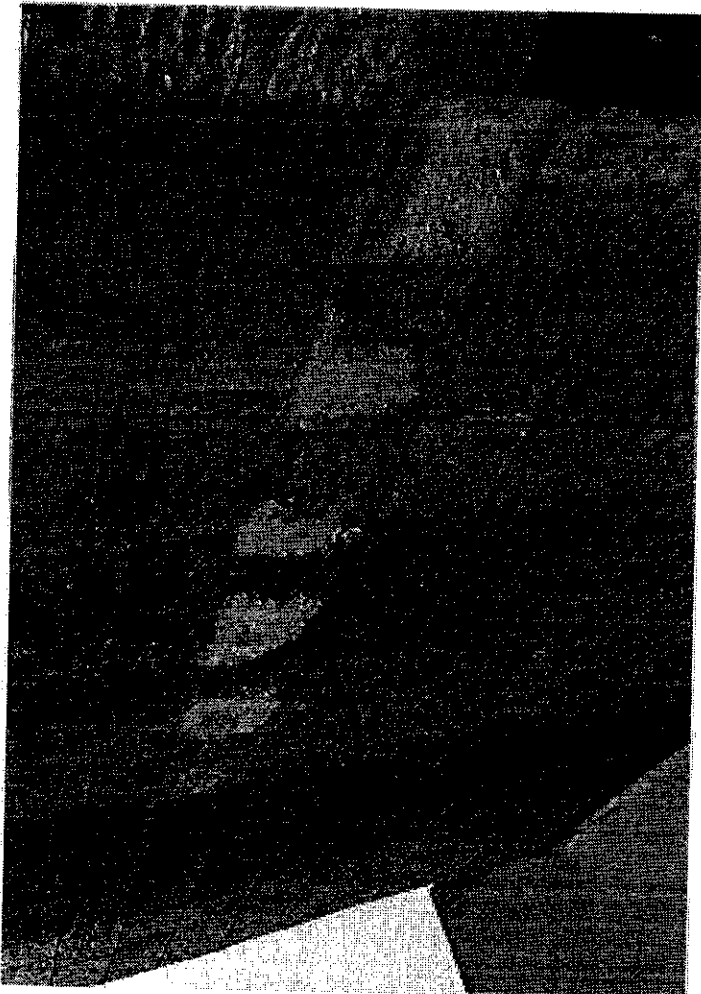
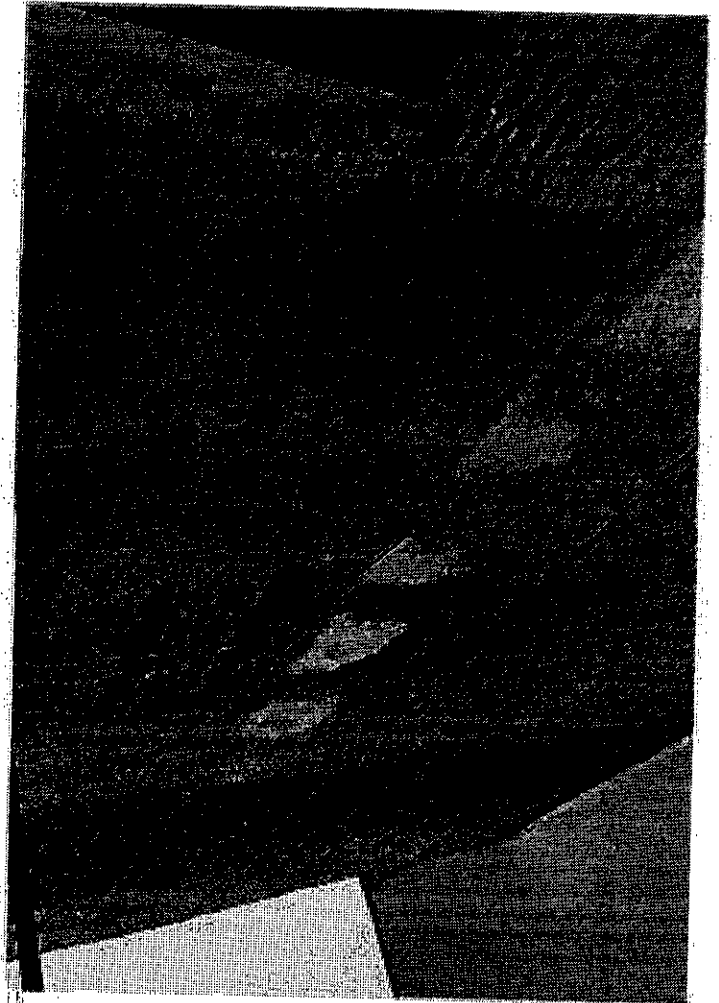
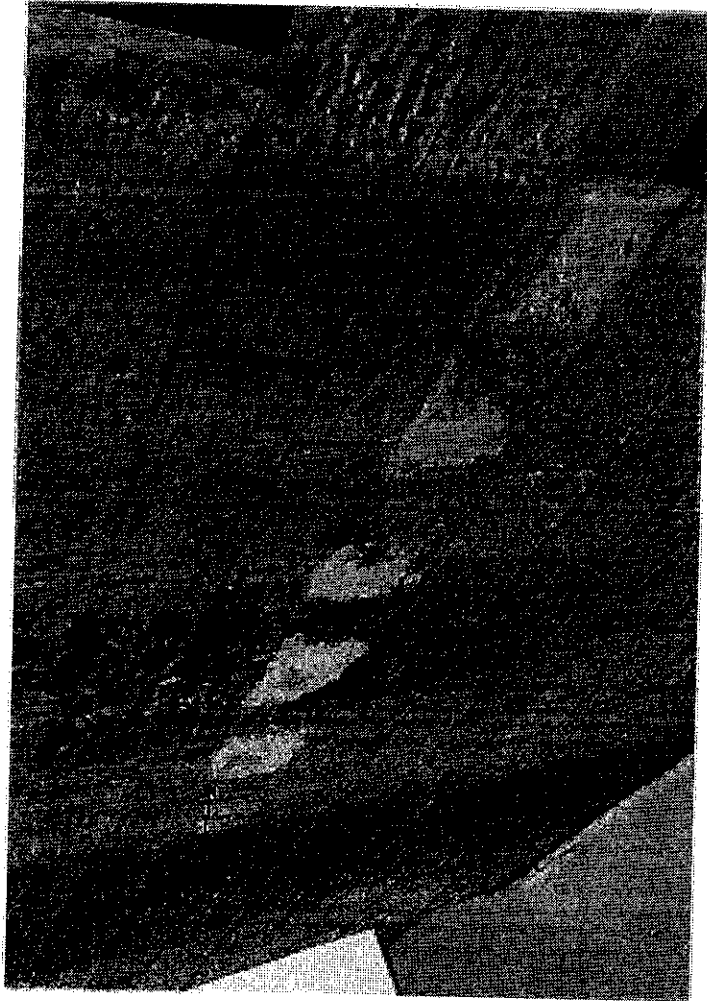
הנני נותן חוות דעת זו בהתאם לפקודת הראיות (נוסח משולב) תשל"א 1971 במקום עדות בבית משפט והריני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הדין הפלילי דיני עונשין בדבר עדות שקר, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות שבעת בבית המשפט.

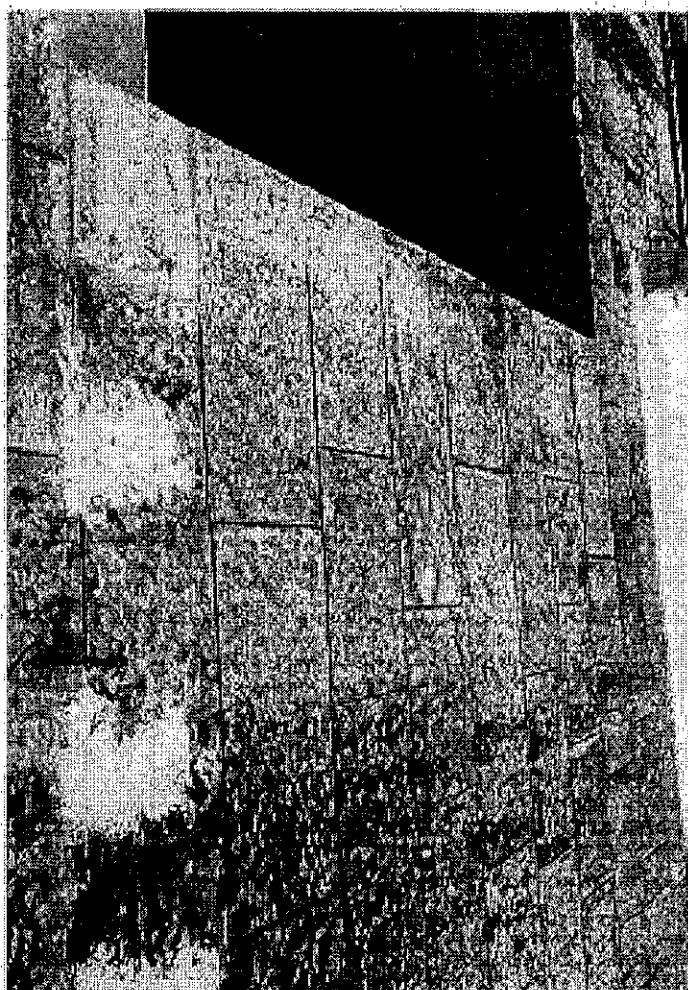
בהקדמה
מאיר אייל, שמאים ויועצים

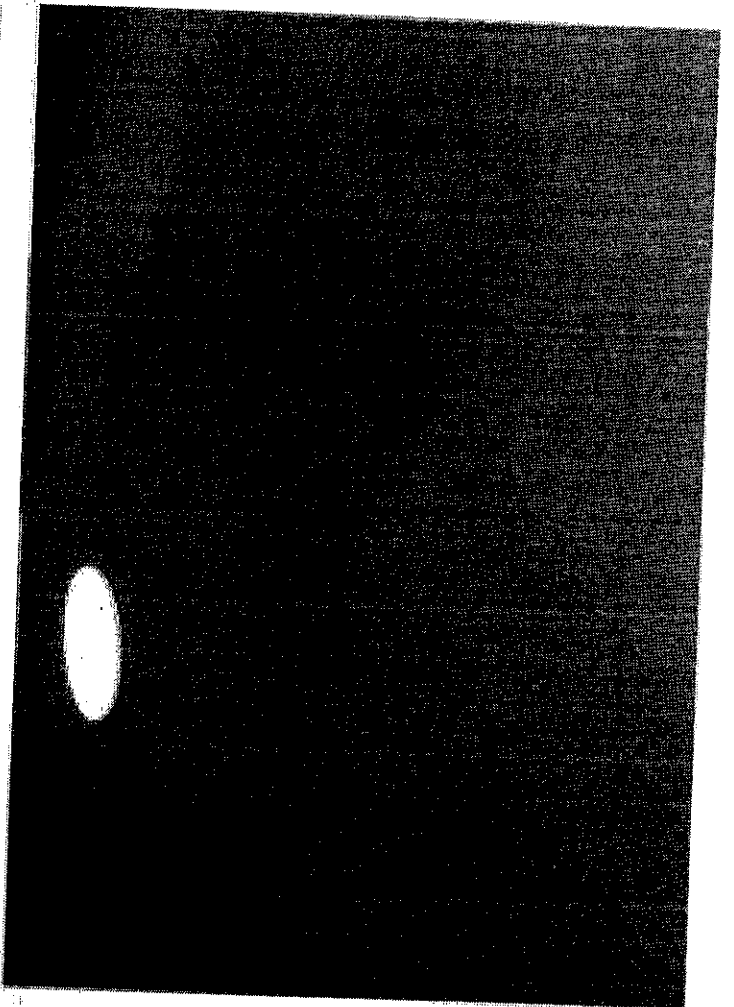
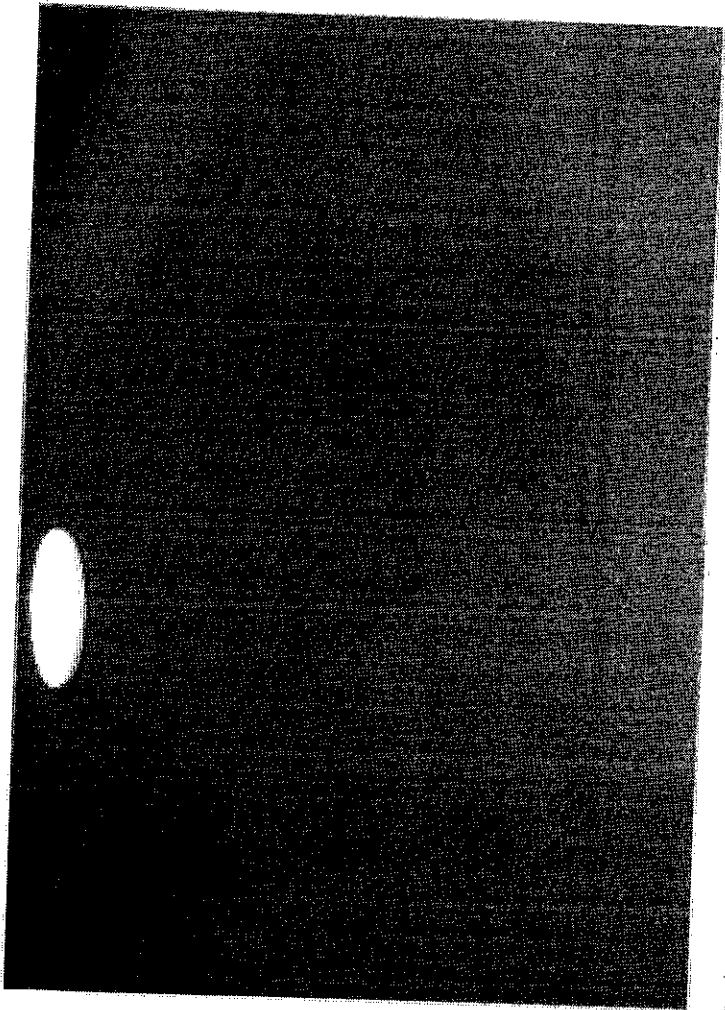
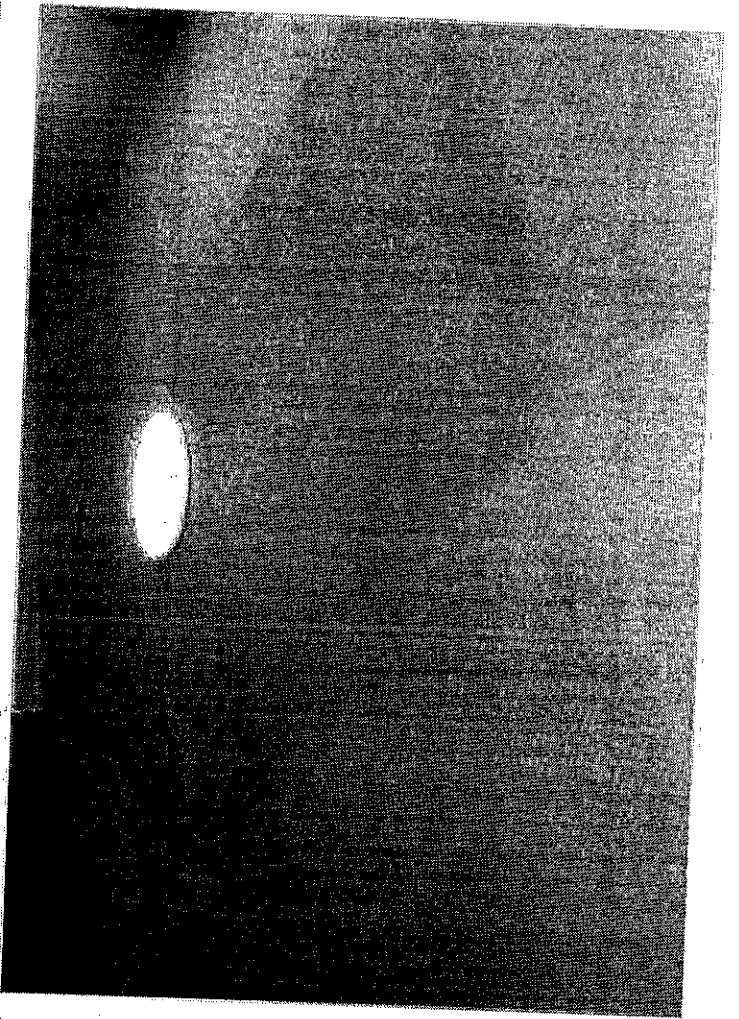
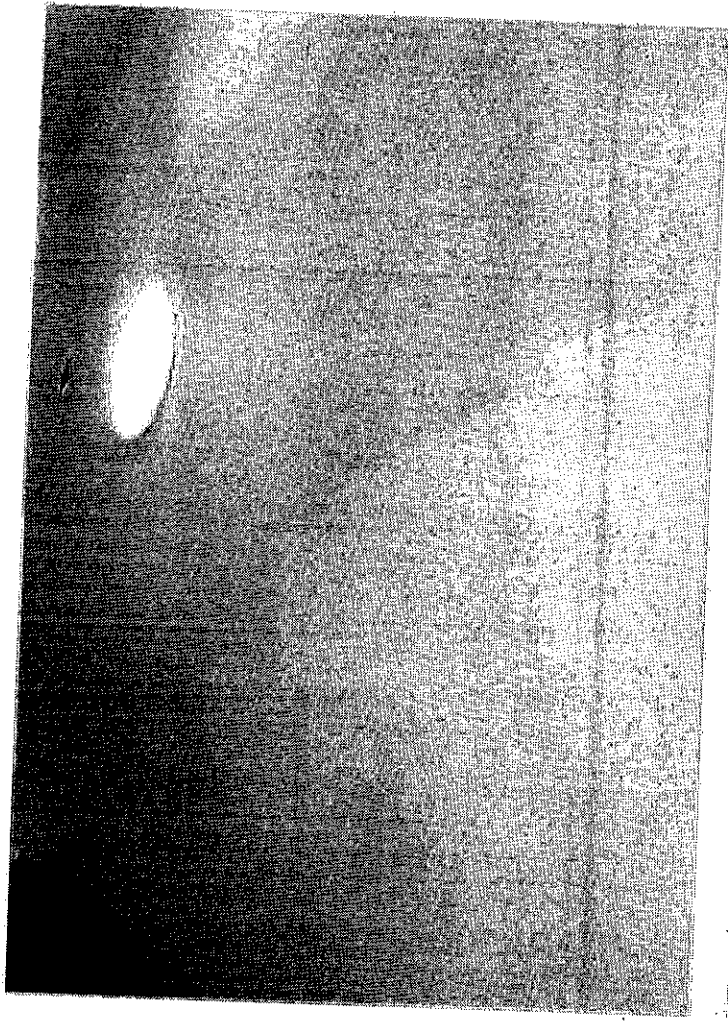
לוטת:

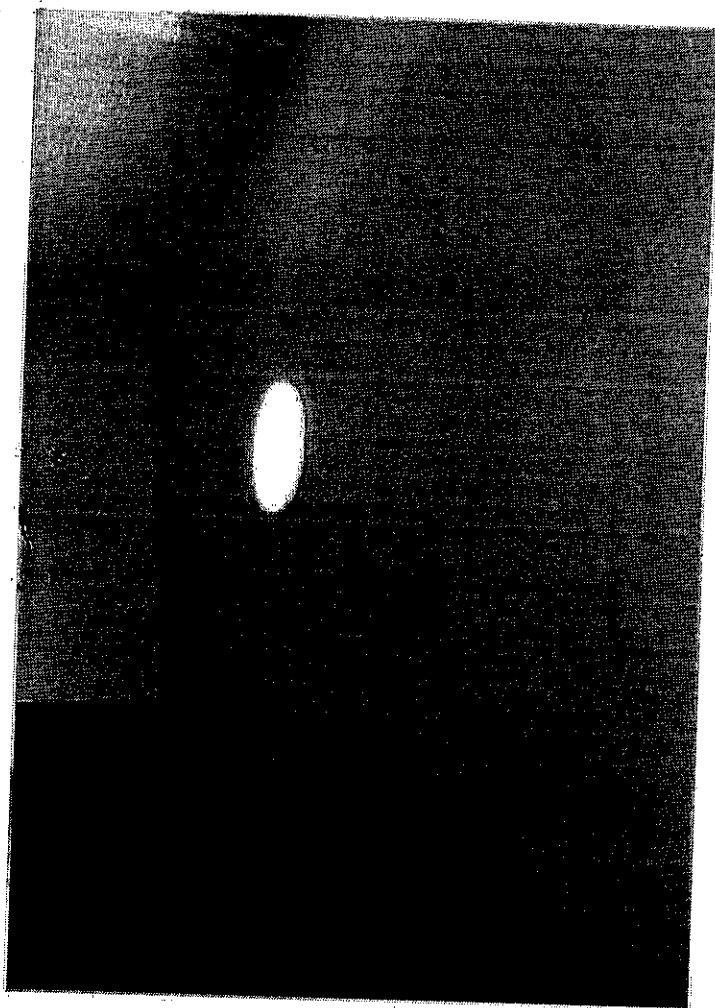
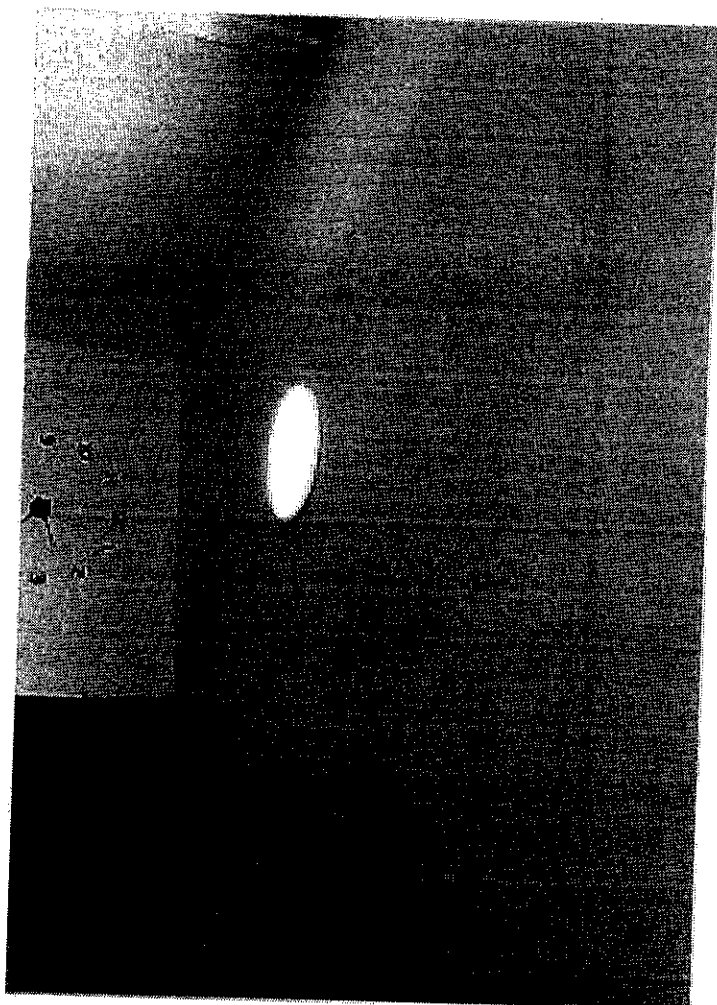
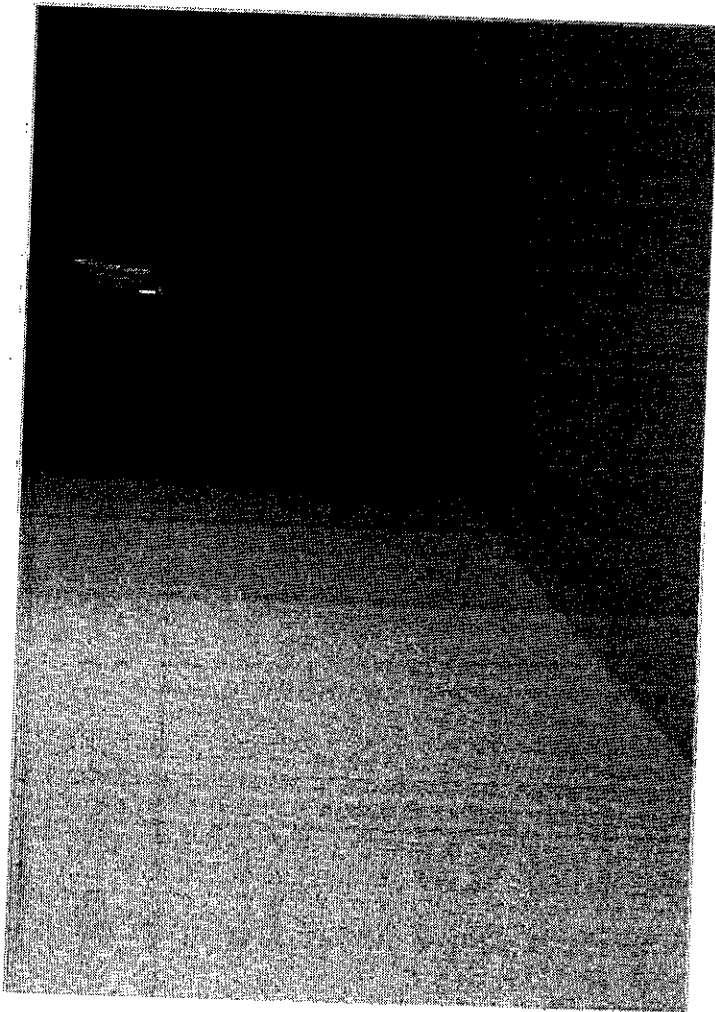
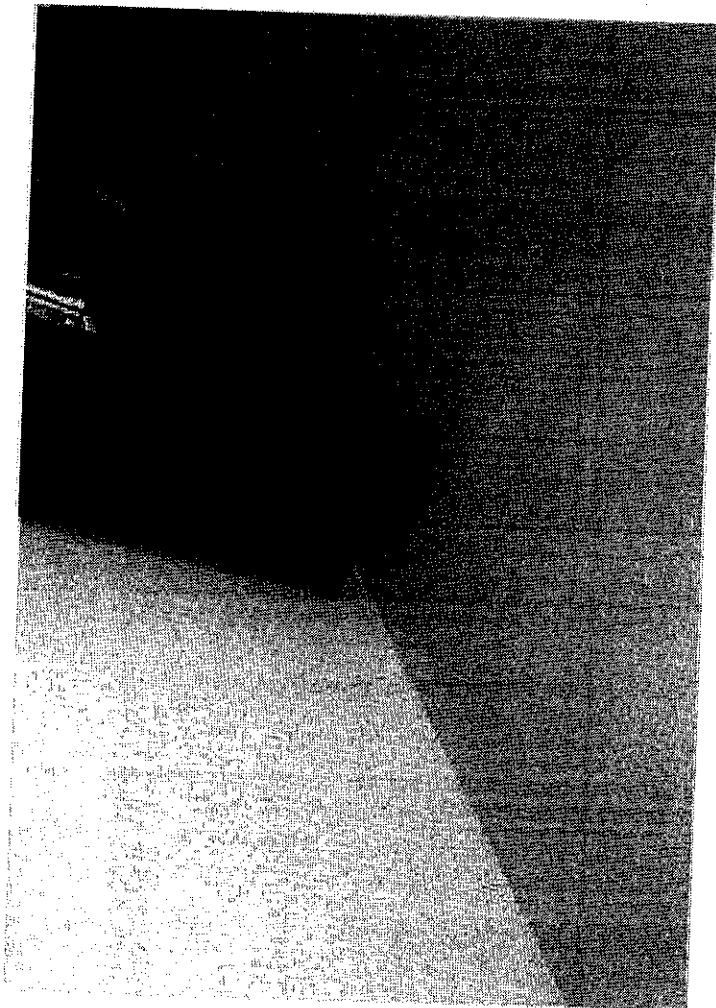
תמונות

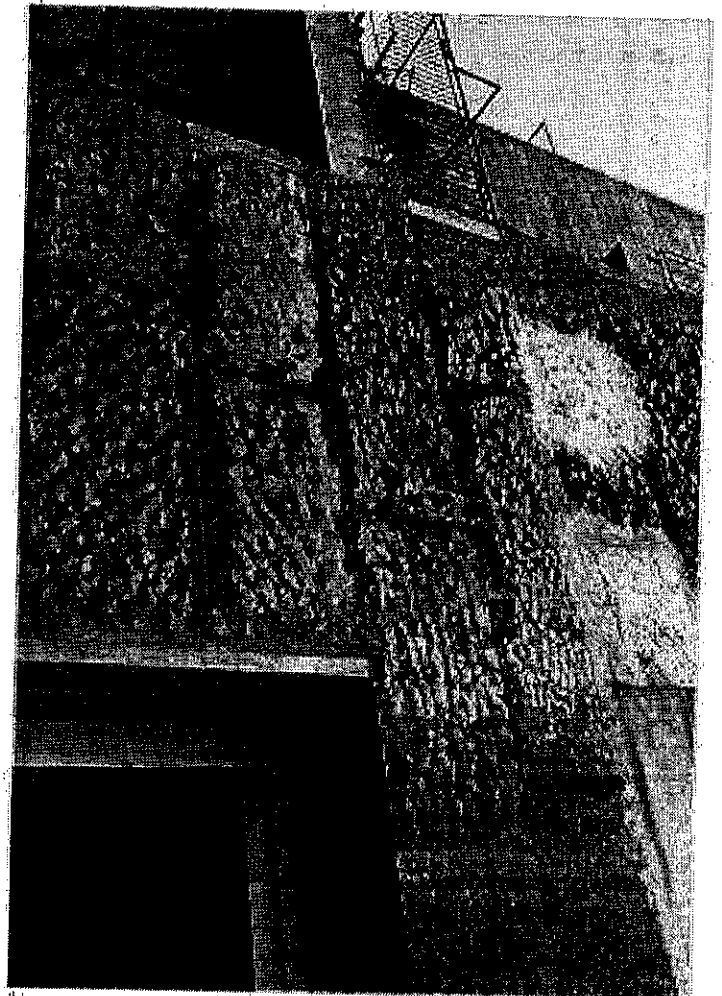
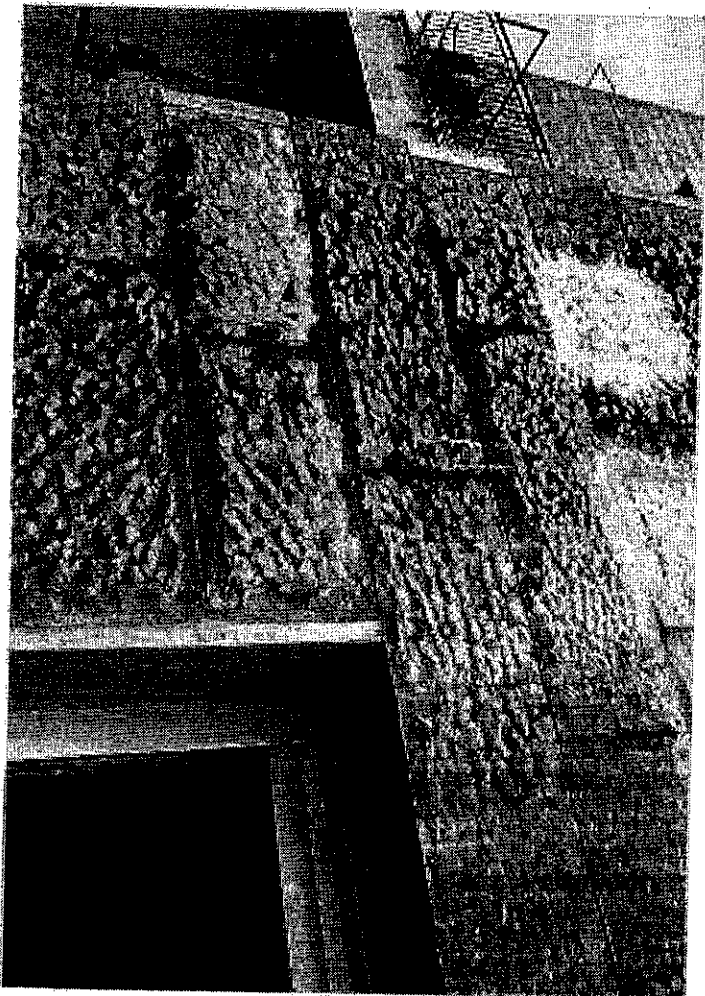
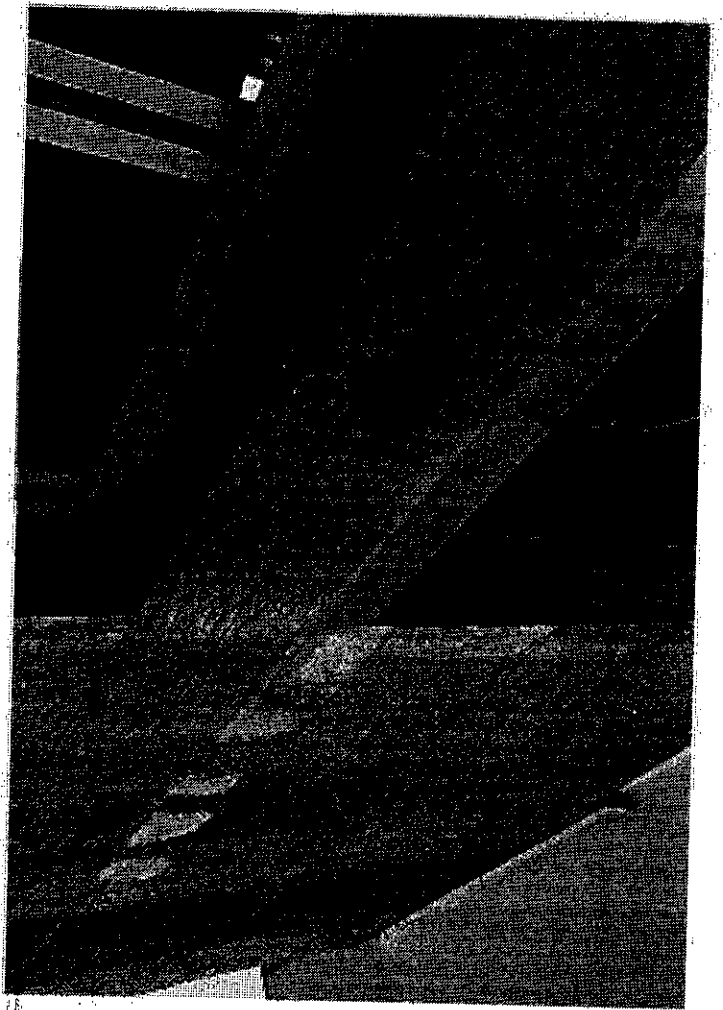
חשבון שכר טרחה

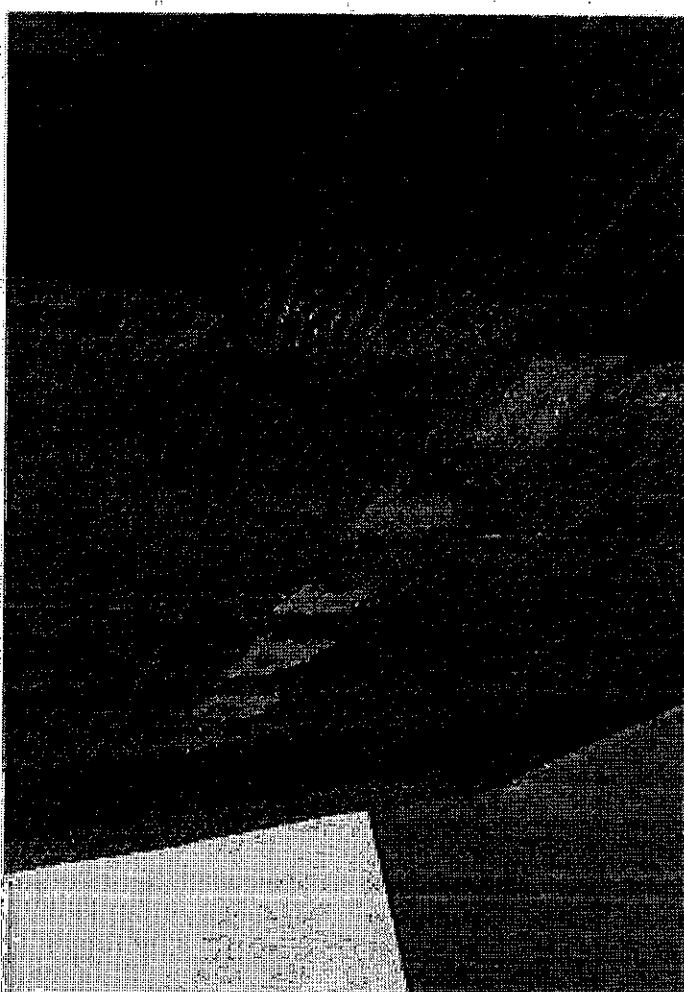
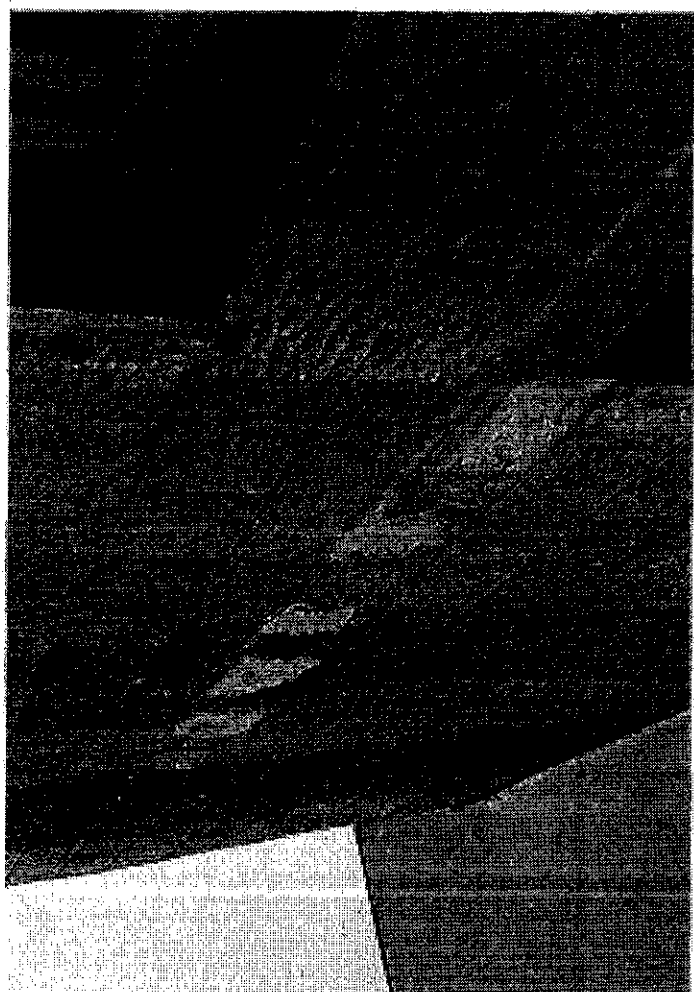
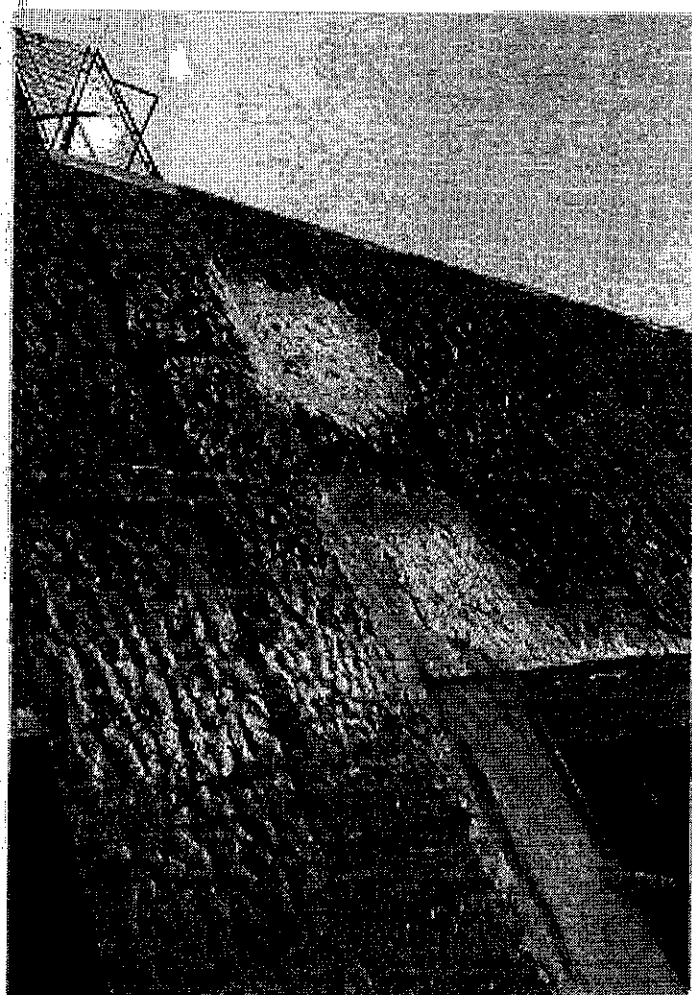
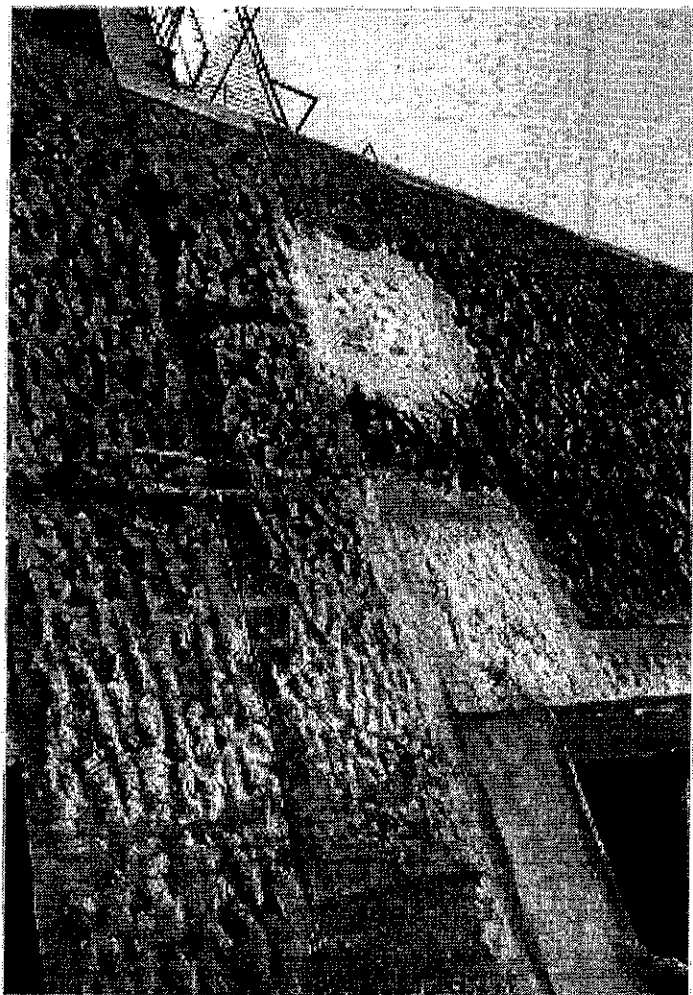


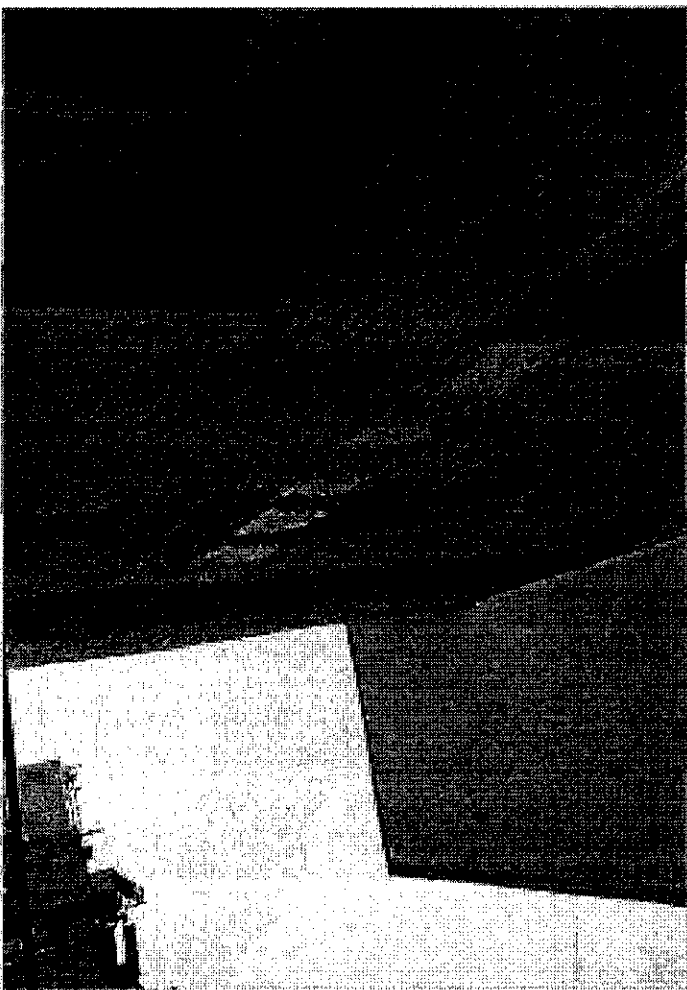
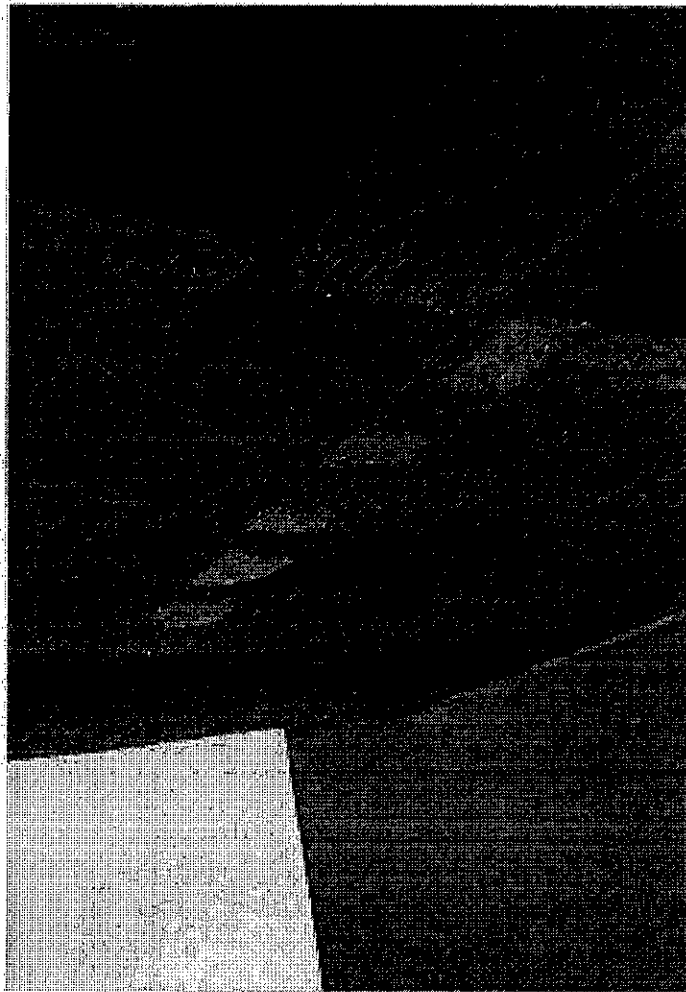
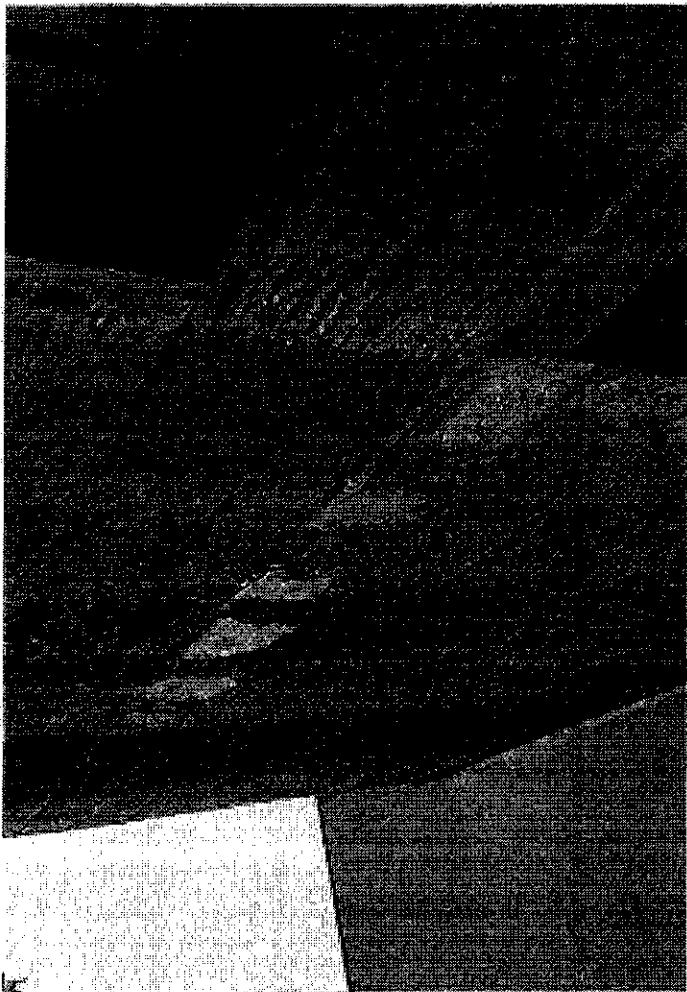


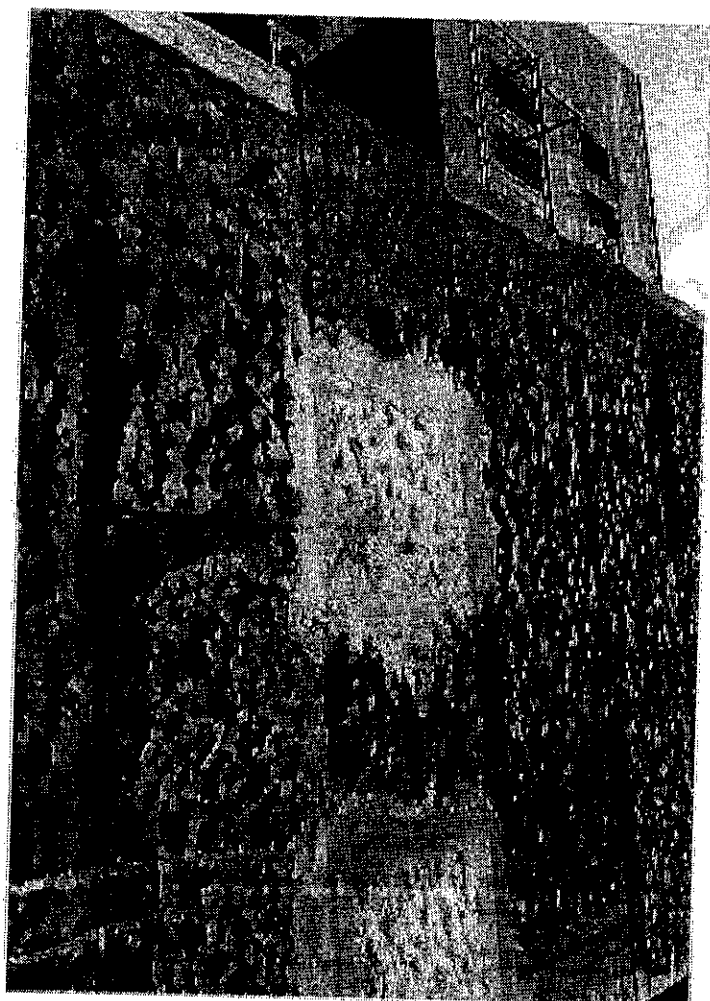
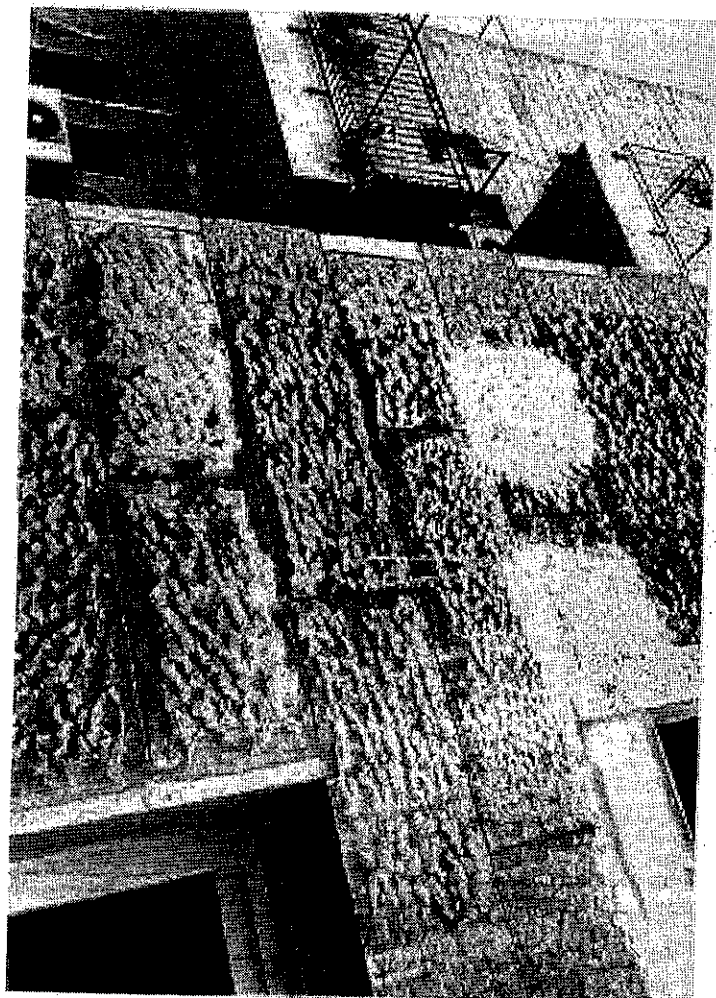
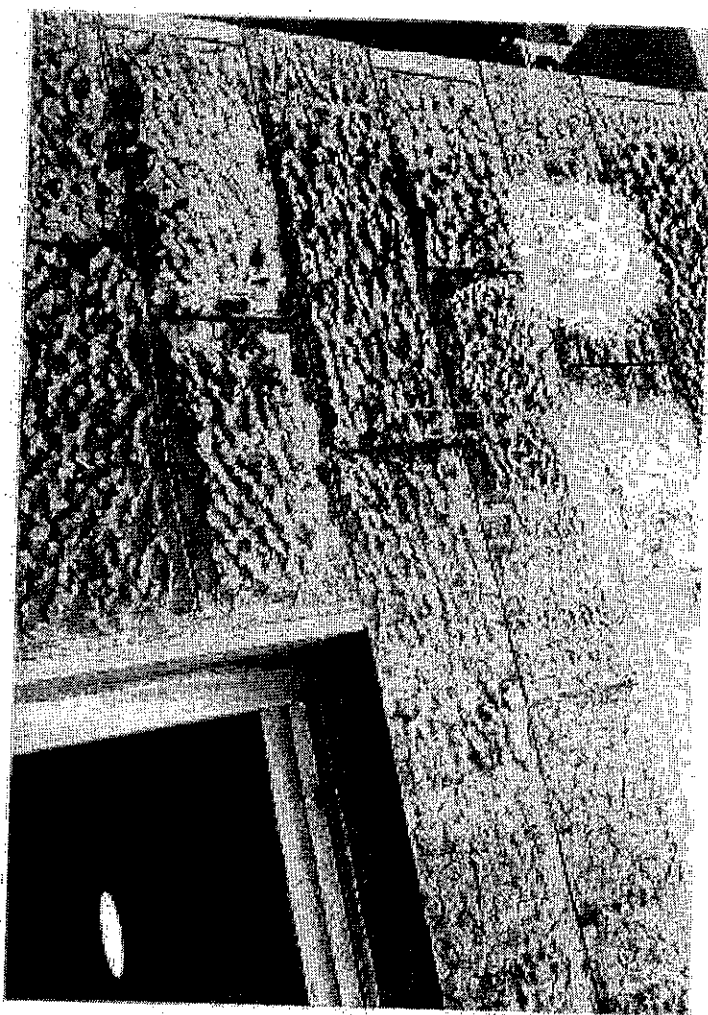


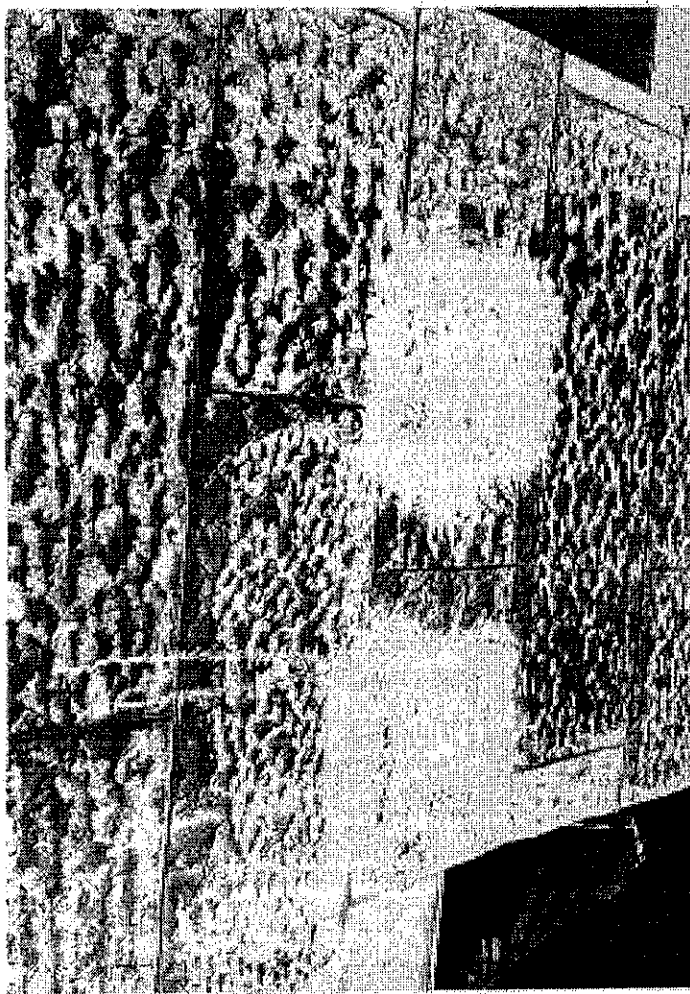
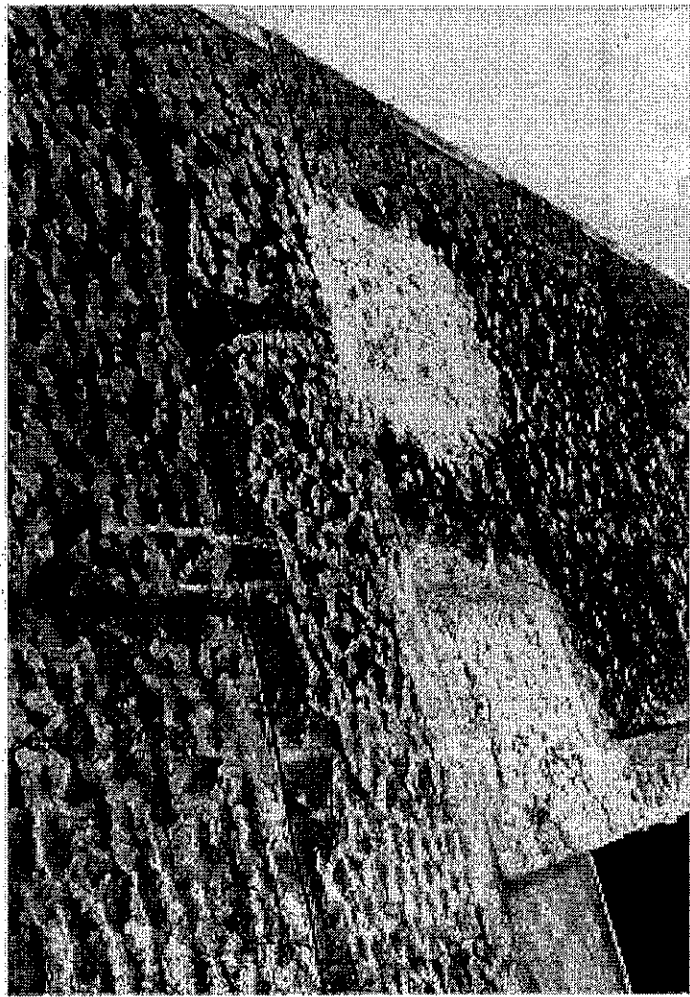
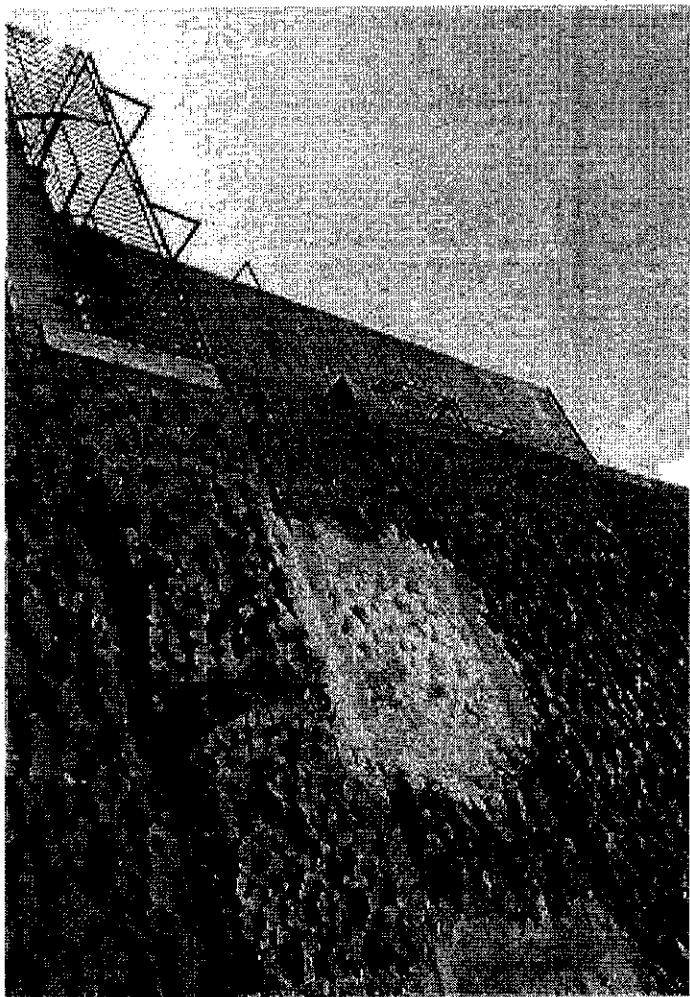












התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל קילוס / תאריך: 07:29 22/03/2024 / מספר בקשה:

2467192

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קילוס
שם פרטי:	יעל
דואר אלקטרוני:	sckalos@gmail.com
תעודת זהות:	059842047
מספר תיק רישוי:	1976/0557.06

סטטוס טיפול	
11:41 28/03/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
07:29 22/03/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1976/0557.06
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעל
שם משפחה:	קילוס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059842047

052

קידומת טלפון נייד:

9922889

טלפון:

02

קידומת טלפון:

sckalos@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מתחת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

קילוס אצל שרגאי שמעון הצדיק 28 דירה 14

כתובת מלאה:

16900408

שכונה:

16700235

רחוב:

28

מס' בית:

כניסה:

14

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נגרם נזק משמעותי לדירת הבעלים. מצ"ב חוות דעת שמאי

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

יעל

שם פרטי:

קילוס

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

059842047

מזהה:

5702888

טלפון נייד:

052

קידומת טלפון נייד:

9922889

טלפון:

02

קידומת טלפון:

sckalos@gmail.com

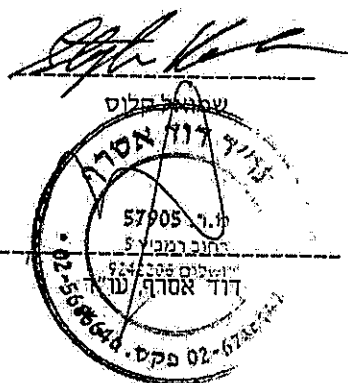
דוא"ל:

יפוי כוח

- אנו החתומים מטה יעל קלוס ת.ז. 05984204 ושמואל קלוס ת.ז. 304774854 ממנים בזאת את עורך הדין אסתר דוד מ.ר. 57905 ו/או עו"ד מוטי אסתר מ.ר. 63234 להיות בא כוחי להופיע ולפעול עבורנו מול כל הרשויות, עיריית ירושלים, בתי משפט וכל הדרוש בכל הקשור לטיפול בעבירות בנייה ועבירת נזיקין בדירה ברחוב 'מח' 2 דירה 9 בשכונת מעלות דפנה בירושלים בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנ"ל, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה הגנת התנגדות, בקשה למתן השות ערעור, ערעור, דיון נוסף, חידעה, טענה, השגה, ערר, תופעה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, כמו כן להודות ו/או לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים בטוחותי או בהעדרי.
 2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיויו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק, או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
 3. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרות פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנבטות מהעניין הנ"ל.
 4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ו/או שיקומי מכל רופא או מוסד שבדק אותי או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 5. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן מממשלתיים והן אזרחיים, עד לדחתם האחרונה.
 6. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך נחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון למתאים.
 9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיה.
 10. לקבול בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
 11. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות חמס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום 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. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לקבל מידע שאני רשאי לקבלו על פי דין בשמי ממאגר המידע של רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכויות אחרות המוכרות על פי חוק, להופיע בשמי ולייצגני בפני כל רשם או רשות המטפל בעניין כזה.
 15. לחתום בשמי על קובלנות פליליות למיניהן וכן על דרישות עפ"י חוק אסור לשון הרע, תשכ"ה-1965.
 16. להופיע בשמי ולייצגני בכל תביעה ייצוגית על פי תקנות סדרי הדין ועל פי כל חוק.
 17. לחתום בשמי על יפויי כח בלתי חוזרים.
 18. למנות כל עורך דין לשמש במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.
 19. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, למנות ולפטור עו"ד ולמנות אחרים במקומם.
 20. לנהל את ענייני הנ"ל לפי דאות ענין ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם ענייני הנ"ל.
 21. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב לעיל בחיד יכול את הרבים ולהפוך

ולראיה באתי על חתומים, חיום 06 לחודש אגוסט 2023.



יעל קלוס

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

23.11.2023

לכבוד

ועדת תכנון ובניה

עירונית ירושלים

מיכר סבדא

א, ג, ג.

באמצעות המייל
ובמסירה אישית

הנדון: התנגדות נחרצת למתן היתר בניה מעל מרפסת דירת 2 דירה 9

בשם מרשיי, הייה שמואל ויעל קלוס, הריני לפנות אליכם בזדקמו:

1. מרשיי הינם המחזיקים הבלעדיים של דירה 9 בבניין 2 ברחוב מח"ל בשכונת מעלות דפנה בירושלים.
2. מעל לדירונם של מרשיי, מתגורר שכן אשר התחיל לבצע עבודות בניה של מרפסת מעל דירתם.
3. כתוצאה מכך, נגרם נזק משמעותי לדירת מרשיי. מצייב חוות דעת מטעם שמאי המתעד האמור ומעריכה את הנזקים.
4. מרשיי מבקשים ליידע את הוועדה הנכבדה כי הם מתנגדים נחרצות לכל בניה מכל סוג שחור מעל דירתם הנמצאת בקומה השניה בבנין שבדור.
5. מרשיי דורשים להתעכך בכל התפתחות בנושא בקשה להיתר בניה.
6. לידעכם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/2
מספר בקשה	2023/0551.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	מועדון רב גילאי
שטח האתר	2500
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל הלוי אהוד
מתכנן השלד	מהנדס ברוגשטיין שמואל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פישר מוריס 2, פת

גוש	חלקה	בשלמות
30501	83	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1599	תחילת תוקף	12/04/1973			
1599א	תחילת תוקף	07/05/1976			

תאור הבקשה

בשכונת פת בגוש 30501 חלקה 83, מגרש (ד), ברחוב פישר מוריס 2, קיים מבנה בן 2 קומות בצידה המזרחי של החלקה, המשמש למעון יום, מועדון ותחנה לאם ולילד ת.ב 1976/403.00 (מועדון פאני קפלן).

כעת מוצע מבנה חדש בן 2 קומות עבור מועדון רב גילאי, המבנה מוצע בצידה הדרום - מערבי של החלקה.

הכניסה המוטורית והרגלית למתחם הינה מצידה המזרחי.

למבנה מוצעות 3 כניסות עבור 3 פונקציות שונות.

שתי כניסות דרומיות, מוצעות במפלס $+689.30 = -0.00$, והשלישית מוצעת מצידו המערבי של המבנה.

ומובילה לפונקציה במפלס $+688.80 = -0.50$.

קומת כניסה מפלס $+689.30 = -0.00$: מתחם הגיל הרך, מבואת כניסה, 2 משרדים, ח. הדרכה,

2 ח. טיפול בקבוצות, ממ"מ, אזור שירותים, מעלית.

קומת כניסה מפלס $+688.80 = -0.50$: מועדונית, מבואת כניסה, אולם רב תכלית/פעולה, ח. ציוד, מטבח, ממ"מ, אזור שירותים, יציאה לחצר, ח. מדרגות.

קומה א מפלס $+692.70 = +3.40$: לשכת רווחה, מעלית/ גרם מדרגות המוביל למבואת המתנה/שומר, ח. מזכירות, ח. מנהל, ח. ציוד, ח. ישיבות, 3 ח. טיפול משפחה, ח. תקשורת, ש. נכים, 2 אזורי שירותים, ח. עובדים קהילתיים, ח. עובדי תוכניות, ח. סטודנטים מתנדבים, ח. קשישים, מטבח, ממ"מ, ח. ציוד, ח. מדריכים, ח. סומכות, 4 ח. עובדות משפחה, יציאה למרפסת, ח. מדרגות.

קומת גג מפלס $+696.14 = +6.84$: מוצע גג טכני שטוח, יציאה לגג מתוך ח. מדרגות.

שטחים: שטח עיקרי: 786.41 מ"ר

שטח שרות: 233.84 מ"ר

סה"כ שטחים: 1020.25 מ"ר

אין תריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצעים מקומות חניה, בחלקה 52, דרומית לחלקה בה מוצע המבנה.

בעלויות: התקבלת חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 1599 החלה על המקום וקובעת: סעיף 66 – מטרת התכנית, "שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח להקמת בניין ציבורי". סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62'. סעיף 8 (א) רשימת האזורים והוראותיהם. סעיף 8(ו) שטחים לבנייני ציבור. סעיף 8(ו) (4) " מגרש המסומן ד'- יבנו בית כנסת, מועדון ומעון לתינוקות". סעיף 8(ז) שטחים ציבוריים פתוחים. הערה חשובה: תוכנית 1599 החלה במקום קבעה שימושים בלבד, ואינה קבעה לעניין קווי בנין, שטחים, גובה מבנה, מספר קומות וכו'. ע"פ תיק המידע ניתן קו בנין רק מהצד המזרחי הגובל עם המגורים.

לא נדרשה הכנת תכנית בינוי לאור חו"ד של אד' ענת קליינמן (המצ"ב). פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר היקף הבניה. לעניין זה התקבל מייל מסכם מענת מיום 17/10/23 : "מדובר במגרש שבו קיים מבנה עם מספר שימושים, מעון יום, טיפת חלב ושטח למנהל הקהילתי. שטח המגרש הינו 2.5 ד' והיתרה הפנויה שטרם נבנתה הינה 940 מ"ר, בשטח זה מתוכנן מועדון המשפחה/רווחה, מבנה בשטח של כ-980 מ"ר בשתי קומות. אין צורך במקרה זה להכנת תכנית בינוי, שכן גם לפי החלטות וועדת ערר, מהות תכנית בינוי הינה הראיה הכוללת ותכנון הממצא את כלל הבינוי בשטח, במקרה זה הבינוי המוצע משלים את יתרת השטח, וממצא את הבינוי האפשרי במתחם. כך גם קבעה וועדת ערר במהלך הדיון שהתקיים בבית נחמיה שגם שם לא קידמנו תכנית בינוי מאותן הסיבות שכאן. טרם התנעת הפרוייקט, קיימתי התייעצות עם מנהל מח' תכנון עיר, אמי ארבל, אין מניעה תכנונית לקדם את התכנון, לא מתנגש עם פרוייקטים אחרים המקודמים במרחב. מכיוון שבמקום לא נקבעו קווי בניין או אחוזי בניה, הבקשה תובא ליידוע ציבור, כהשלמת הליך תקין. אודה לקידום הפרוייקט לפי המתווה הני"ל". שטחים : תב"ע 718890 : לא קבעה שטחים. מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 786.41 שירות : 233.84 סה"כ : 1,020.25 מ"ר קיים (ת.ב. 1976/403) : 1,179.70 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 2,199.95 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : תכנית 1599 לא קבעה בהוראותיה לעניין החניות למבני ציבור. החניות תוכננו מעבר לגבולות המגרש, על חלקה סמוכה מס' 52,	
--	--

שיעוריה שצ"פ, הנמצאת בבעלות פרטית, תוך קידום צו חניה. הערה : המבנה מוצע בקרבתו של אזור המיועד להתחדשות עירונית וכמו"כ סמוך אליו מתוכנן קו של הרכבת הקלה . מאזן חניה : שימוש : מועדון רב גילאי כמות : 371.82 מ"ר תקן : 1:50 דרוש : 7 מ"ר + 2 חנית נכה + 4 אופניים+4 אופנועים. שימוש : לשכת רווחה כמות : 414.59 מ"ר תקן : 1:35 דרוש : 12 מ"ר + 2 אופניים+2 אופנועים. סה"כ מוצע למועדון רב גילאי + לשכת הרווחה : 19 מ"ר הכוללים 2 מ"ר לנכים + 6 מ"ר לאופניים+6 מ"ר לאופנועים. הערות מאזן החניה : *ע"פ תקן חניה 5166 ב'. *בהמשך לישיבת צוות מחלקת מבני ציבור מיום 21/9/23 לא נדרש להוסיף פתרון חניה למבנים הקיימים בחלקה. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4/3/2024 : " אין התנגדות לתוכנית בהמשך לדיונים בין מחלקתים בשלבי תכנון מוקדם אין התנגדות להסדרת 19 חניות חדשות ללא שיוך לטובת מתנ"ס ומשרדים בכפוף לאישור אגף שפ"ע בכפוף לאישור ממחלקת תכנון עיר לתכנון חניות בשצ"פ בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח להלן : הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על מגרש 52 ש י יעדו שצ"פ ע"פ		
--	--	--

תכנית 1599א'. י ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-1,000 מ"ר שיבנו ב-2 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור מועדון רב גילאי. לאחר פרסום יש 4 מתנגדים. להלן הטענות והתייחסות המזמין/ע"ב: נ עה ק ? יאס : עומס ח ? יה, צרכי תושבים בגיל השלישי : התייחסות המזמין: הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה, החניות מתוכננות באזור נפרד מחניות התושבים, החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש. ע ? ת אוחיון : הסתרת אור ושמש התייחסות ע"ב: בוצעו תתכים ובדיקת שמש והצללה ב-4 תאריכים שו ? ים בשעות 0800 1200 1600. התתכים וההצללות מראים שהמב ? ה החדש לא מטיל צל על ב ? ין המגורים והפגיעה במבטים מזערית. רו ? ית סלמן : צפיפות התייחסות המזמין: הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה, החניות מתוכננות באזור נפרד מחניות התושבים, החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש. מלי ששון ומי ? הל קהילתי : קביעת יעודי המב?ה . התייחסות המזמין: יעודי המבנה לפי תב"ע 1599 קבעה- גני ילדים, מעון ומעדון. הבקשה שלנו היא למועדון רב גילאי. ת ? ועה וח ? יה, גישה לא דרך רח' מוריס פישר . התייחסות ע"ב: אין אפשרות לגישה רכב שלא דרך רח' מוריס פישר . עומס על תשתית החשמל . התייחסות ע"ב: ? בדק ואושר ע"י חח"י . בקשה לח ? יה תת קרקעית . התייחסות ע"ב: בלתי אפשרי וידוא מעבר בטוח לפארק המסילה . התייחסות ע"ב: מצ"ב תכ ? ית. יש מעבר רגלי בטוח מרח' מוריס פישר לטיילת המסילה .		
--	--	--

פגיעה בעצים קיימים, בקשה להצמדת המב ? ה למב ? ה הקיים כדי להפחית כמות עצים לכריתה . התייחסות ע"ב : הצמדת המב ? ה הקיים לחדש תבטל את חצרות המשחק ותחסום את האור והאוויר במב ? ה הקיים . ? עשה מאמץ להפחית ככל האפשר את כמות העצים לכריתה. רובם יו עתקו וי ? תן פיצוי עבור חלק ? וסף . התכ ? ון ? עשה בליווי אגרו ? ום ובאישור מח' שפ"ע מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לת ? ועה בזמן העבודה . התייחסות ע"ב : י ? ת ? ו פתרו ? ות להפרעות האפשריות במהלך הב ? יה באחריות המח' לאיכות הסביבה בעיריה אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1599 א תחילת תוקף : 07/05/1976 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין התוכנית לא קבעה קווי בנין.	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות 2 קומות גבהים גובה פ.ב. +6.84 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: 786.41 מ"ר שטחי שרות: 233.84 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום יש 4 מתנגדים. חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה: הבקשה תואמת את תכנית 1599 החלה על המקום וקובעת: סעיף 66 – מטרת התכנית, "שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח		
--	--	--

לשטח להקמת בניין ציבורי". סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62'. סעיף 8 (א) רשימת האזורים והוראותיהם. סעיף 8(ו) שטחים לבנייני ציבור. סעיף 8(ו4) " מגרש המסומן ד'- יבנו בית כנסת, מועדון ומעון לתינוקות". סעיף 8(ז) שטחים ציבוריים פתוחים. הערה חשובה : תוכנית 1599 החלה במקום קבעה שימושים בלבד, ואינה קבעה לעניין קווי בנין, שטחים, גובה מבנה, מספר קומות וכו'. ע"פ תיק המידע ניתן קו בנין רק מהצד המזרחי הגובל עם המגורים. לא נדרשה הכנת תכנית בינוי לאור חו"ד של אד' ענת קליינמן (המצ"ב). פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר היקף הבניה. לעניין זה התקבל מייל מסכם מענת מיום 17/10/23 : "מדובר במגרש שבו קיים מבנה עם מספר שימושים, מעון יום, טיפת חלב ושטח למנהל הקהילתי. שטח המגרש הינו 2.5 ד' והיתרה הפנויה שטרם נבנתה הינה 940 מ"ר, בשטח זה מתוכנן מועדון המשפחה/רווחה, מבנה בשטח של כ-980 מ"ר בשתי קומות. אין צורך במקרה זה להכנת תכנית בינוי, שכן גם לפי החלטות וועדת ערר, מהות תכנית בינוי הינה הראיה הכוללת ותכנון הממצא את כלל הבינוי בשטח, במקרה זה הבינוי המוצע משלים את יתרת השטח, וממצא את הבינוי האפשרי במתחם. כך גם קבעה וועדת ערר במהלך הדיון שהתקיים בבית נחמיה שגם שם לא קידמו תכנית בינוי מאותן הסיבות שכאן. טרם התנעת הפרוייקט, קיימתי התייעצות עם מנהל מח' תכנון עיר, אמי ארבל, אין מניעה תכנונית לקדם את התכנון, לא מתנגש עם פרוייקטים אחרים המקודמים במרחב. מכיוון שבמקום לא נקבעו קווי בניין או אחוזי בניה, הבקשה תובא ליידוע ציבור, כהשלמת הליך תקין. אודה לקידום הפרוייקט לפי המתווה הנ"ל". שטחים : תב"ע 718890 : לא קבעה שטחים.		
---	--	--

מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 786.41 שירות : 233.84 סה"כ : 1,020.25 מ"ר קיים (ת.ב. 1976/403) : 1,179.70 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 2,199.95 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : תכנית 1599 לא קבעה בהוראותיה לעניין החניות למבני ציבור. החניות תוכננו מעבר לגבולות המגרש, על חלקה סמוכה מס' 52, שייעודה שצ"פ, הנמצאת בבעלות פרטית, תוך קידום צו חניה. הערה : המבנה מוצע בקרבתו של אזור המיועד להתחדשות עירונית וכמו"כ סמוך אליו מתוכנן קו של חרכבת הקלה . מאזן חניה : שימוש : מועדון רב גילאי כמות : 371.82 מ"ר תקן : 1:50 דרוש : 7 מ"ח + 2 חנית נכה + 4 אופניים+4 אופנועים. שימוש : לשכת רווחה כמות : 414.59 מ"ר תקן : 1:35 דרוש : 12 מ"ח + 2 אופניים+2 אופנועים. סה"כ מוצע למועדון רב גילאי + לשכת הרווחה : 19 מ"ח הכוללים 2 מ"ח לנכים + 6 מ"ח לאופניים+6 מ"ח לאופנועים. הערות מאזן החניה : *ע"פ תקן חניה 5166 ב'.		
---	--	--

*בהמשך לישיבת צוות מחלקת מבני ציבור מיום 21/9/23 לא נדרש להוסיף פתרון חניה למבנים הקיימים בחלקה. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4/3/2024 : " אין התנגדות לתוכנית בהמשך לדיונים בין מחלקתים בשלבי תכנון מוקדם אין התנגדות להסדרת 19 חניות חדשות ללא שיוך לטובת מתנ"ס ומשרדים בכפוף לאישור אגף שפ"ע בכפוף לאישור ממחלקת תכנון עיר לתכנון חניות בשצ"פ בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח להלן : הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על מגרש 52 ש י יעודו שצ"פ ע"פ תכנית 1599א'. י ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-1,000 מ"ר שיבנו ב-2 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור מועדון רב גילאי. לאחר פרסום יש 4 מתנגדים. להלן הטענות והתייחסות המזמין/ע"ב: נ עה ק ? יאס : עומס ח ? יה, צרכי תושבים בגיל השלישי : התייחסות המזמין:הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה , החניות מתוכננות באזור נפרד מחניות התושבים , החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש. ע ? ת אוחיון : הסתרת אור ושמש התייחסות ע"ב: בוצעו חתכים ובדיקת שמש והצללה ב-4 תאריכים שו ? ים בשעות 0800 1200 1600 . החתכים וההצללות מראים שהמב ? ה החדש לא מטיל צל על ב ? ין המגורים והפגיעה במבטים מזערית . רו ? ית סלמן : צפיפות התייחסות המזמין: הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה , החניות מתוכננות באזור נפרד מחניות התושבים , החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה		בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
4	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
13	אישור משרד הבריאות	כן
14	אישור רשות העתיקות	
15	אישור חח"י בתוקף	
16	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
17	היטלי סלילה	
18	אישור צו חניה מהלישכה המשפטית	
19	אישור חוזר דרכים	
20	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 1599 החלה על המקום וקובעת:
 סעיף 6ב – מטרת התכנית, "שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח להקמת בניין ציבורי".
 סעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62.
 סעיף 8 (א) רשימת האזורים והוראותיהם.
 סעיף 8(ו) שטחים לבנייני ציבור.

סעיף 8(ו)4) "מגרש המסומן ד'- יבנו בית כנסת, מועדון ומעון לתינוקות".

סעיף 8(ז) שטחים ציבוריים פתוחים.

הערה חשובה:

תוכנית 1599 החלה במקום קבעה שימושים בלבד, ואינה קבעה לעניין קווי בנין, שטחים, גובה מבנה, מספר קומות וכו'.

ע"פ תיק המידע ניתן קו בנין רק מהצד המזרחי הגובל עם המגורים.

לא נדרשה הכנת תכנית בינוי לאור חו"ד של אד' ענת קליינמן (המצ"ב).

כמות : 371.82 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 7 מ"ח + 2 חנית נכה + 4 אופניים+4 אופנועים.

שימוש : לשכת רווחה

כמות : 414.59 מ"ר תקן : 35 : 1 דרוש : 12 מ"ח + 2 אופניים+2 אופנועים.

סה"כ מוצע למועדון רב גילאי + לשכת הרווחה:

19 מ"ח הכוללים 2 מ"ח לנכים + 6 מ"ח לאופניים+6 מ"ח לאופנועים.

הערות מאזן החניה :

*ע"פ תקן חניה 5166 ב'.

*בהמשך לישיבת צוות מחלקת מבני ציבור מיום 21/9/23 לא נדרש להוסיף פתרון חניה למבנים הקיימים בחלקה.

התקבלה תו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4/3/2024 :

" אין התנגדות לתוכנית

בהמשך לדיונים בין מחלקתים בשלבי תכנון מוקדם
אין התנגדות להסדרת 19 חניות חדשות ללא שיוך לטובת מתנ"ס ומשרדים

בכפוף לאישור אגף שפ"ע

בכפוף לאישור ממחלקת תכנון עיר לתכנון חניות בשצ"פ

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח להלן :

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על
מגרש 52 ש י יעודו שצ"פ ע"פ תכנית 1599א'.

י ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-1,000 מ"ר שיבנו ב-2 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא
הבקשה להיתר ישמש עבור מועדון רב גילאי.

לאחר פרסום יש 4 מתנגדים. להלן הטענות והתייחסות המזמין/ע"ב :

נ עה ק ? יאס : עומס ח ? יה, צרכי תושבים בגיל השלישי :

התייחסות המזמין :הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה , החניות מתוכננות באזור נפרד
מחניות התושבים , החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש.

ע ? ת אוחיון : הסתרת אור ושמש

התייחסות ע"ב : בוצעו חתכים ובדיקת שמש והצללה ב 4- תאריכים שו ? ים בשעות 0800 1200 1600 . החתכים וההצללות מראים שהמב ? ה החדש לא מטיל צל על ב ? ין המגורים והפגיעה במבטים מזערית .

רו ? ית סלמן : צפיפות

התייחסות המזמין : הבקשה עברה את אישור הסדרי תנועה , החניות מתוכננות באזור נפרד מחניות התושבים , החניות המוצעות ע"פ התקן הנדרש .

מלי ששון ומי ? הל קהילתי :

קביעת יעודי המב?ה .

התייחסות המזמין : יעודי המבנה לפי תב"ע 1599 קבעה- גני ילדים, מעון ומעדון. הבקשה שלנו היא למעדון רב גילאי.

ת ? ועה וח ? יה, גישה לא דרך רח' מוריס פישר .

התייחסות ע"ב : אין אפשרות לגישה רכב שלא דרך רח' מוריס פישר .

עומס על תשתית החשמל .

התייחסות ע"ב : ? בדק ואושר ע"י חח"י .

בקשה לח ? יה תת קרקעית .

התייחסות ע"ב : בלתי אפשרי

וידוא מעבר בטוח לפארק המסילה .

התייחסות ע"ב : מצ"ב תכ ? ית. יש מעבר רגלי בטוח מרח' מוריס פישר לטיילת המסילה .

פגיעה בעצים קיימים, בקשה להצמדת המב ? ה למב ? ה הקיים כדי להפחית כמות עצים לכריתה .

התייחסות ע"ב : הצמדת המב ? ה הקיים לחדש תבטל את חצרות המשחק ותחסום את האור והאוויר במב ? ה הקיים . ? עשה מאמץ להפחית ככל האפשר את כמות העצים לכריתה. רובם יו עתקו וי ? תן פיצוי עבור חלק ? וסף . התכ ? ון ? עשה בליווי אגרו ? ום ובאישור מח' שפי"ע

מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לת ? ועה בזמן העבודה .

התייחסות ע"ב : י ? ת ? ו פתרו ? ות להפרעות האפשריות במהלך הב ? יה באחריות המח' לאיכות הסביבה בעיריה

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

anato@nioi.gov.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

ממול

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

פישר מוריס 20/2

שכונה:

16900540

רחוב:

16701396

מס' בית:

20

כניסה:

א

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אבקש לזמן אותנו לוועדה מאחר ועיריית ירושלים לא שלחו חומר אני מתנגדת מאחר והדירה שלנו ממש ממול ולדעתי תסתיר לי את כל השמש שנכנסת לי לבית ובוודאי גם לא מעט הנוף שיש לי קנתי את הדירה מאחר והייתה שטופת שמש ולא אהייה מוכנה לוותר על כך.

מלי ששון ומי ? הל קהילתי : קביעת יעודי המב?ה . התייחסות המזמין : יעודי המבנה לפי תב"ע 1599 קבעה- גני ילדים, מעון ומעדון. הבקשה שלנו היא למועדון רב גילאי. ת ? ועה ות ? יה, גישה לא דרך רח' מוריס פישר . התייחסות ע"ב : אין אפשרות לגישת רכב שלא דרך רח' מוריס פישר . עומס על תשתית החשמל . התייחסות ע"ב : ! בדק ואושר ע"י תח"י . בקשה לח ? יה תת קרקעית . התייחסות ע"ב : בלתי אפשרי וידוא מעבר בטוח לפארק המסילה . התייחסות ע"ב : מצ"ב תכ ? ית. יש מעבר רגלי בטוח מרח' מוריס פישר לטיילת המסילה . פגיעה בעצים קיימים, בקשה להצמדת המב ? ה למב ? ה הקיים כדי להפחית כמות עצים לכריתה . התייחסות ע"ב : הצמדת המב ? ה הקיים לחדש תבטל את חצרות המשחק ותחסום את האור והאוויר במב ? ה הקיים . ? עשה מאמץ להפחית ככל האפשר את כמות העצים לכריתה. רובם יו עתקו וי ? תן פיצוי עבור חלק ? וסף . התכ ? ון ? עשה בליווי אגרו ? וס ובאישור מח' שפ"ע מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לת ? ועה בזמן העבודה . התייחסות ע"ב : י ? ת ? ו פתרו ? ות להפרעות האפשריות במהלך הב ? יה באחריות המח' לאיכות הסביבה בעיריה אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
(1) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על מגרש 52 שיעודו שצ"פ ע"פ תכנית 1599א'. (2) ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-1,000 מ"ר שיבנו ב-2 קומות במגרש ציבורי המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור מועדון רב גילאי.	24/12/2023	הכנת נוסח פרסום

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ענת אוחיון / תאריך: 14:02 04/02/2024 / מספר בקשה: 2390085
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אוחיון
שם פרטי:	ענת
דואר אלקטרוני:	anato@nioi.gov.il
תעודת זהות:	059772392
מספר תיק רישוי:	2023/0551.00

סטטוס טיפול	
08:52 06/02/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
14:02 04/02/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0551.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ענת
שם משפחה:	אוחיון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059772392

פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר היקף הבניה.

לעניין זה התקבל מייל מסכם מענת מיום 17/10/23 :

"מדובר במגרש שבו קיים מבנה עם מספר שימושים, מעון יום, טיפת חלב ושטח למנהל הקהילתי.

שטח המגרש הינו 2.5 ד' והיתרה הפנויה שטרם נבנתה הינה כ-940 מ"ר, בשטח זה מתוכנן מועדון המשפחה/רווחה, מבנה בשטח של כ-980 מ"ר בשתי קומות.

אין צורך במקרה זה להכנת תכנית בינוי, שכן גם לפי החלטות וועדת ערר, מהות תכנית בינוי הינה הראיה הכוללת ותכנון הממצא את כלל הבינוי בשטח, במקרה זה הבינוי המוצע משלים את יתרת השטח, וממצא את הבינוי האפשרי במתחם. כך גם קבעה וועדת ערר במהלך הדיון שהתקיים בבית נחמיה שגם שם לא קידמנו תכנית בינוי מאותן הסיבות שכאן.

טרם התנעת הפרוייקט, קיימתי התייעצות עם מנהל מח' תכנון עיר, אמי ארבל, אין מניעה תכנונית לקדם את התכנון, לא מתנגש עם פרוייקטים אחרים המקודמים במרחב.

מכיוון שבמקום לא נקבעו קווי בניין או אחוזי בניה, הבקשה תובא ליידוע ציבור, כהשלמת הליך תקין.

אודה לקידום הפרוייקט לפי המתווה הנ"ל.

שטחים :

תב"ע 718890 : לא קבעה שטחים.

מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 786.41 שירות : 233.84 סה"כ : 1,020.25 מ"ר

קיים (ת.ב. 1976/403) : 1,179.70 מ"ר

סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 2,199.95 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

תכנית 1599 לא קבעה בהוראותיה לעניין החניות למבני ציבור.

החניות תוכננו מעבר לגבולות המגרש, על חלקה סמוכה מס' 52, שייעודה שצ"פ, הנמצאת בבעלות פרטית, תוך קידום צו חניה.

הערה : המבנה מוצע בקרבתו של אזור המיועד להתחדשות עירונית וכמו"כ סמוך אליו מתוכנן קו של הרכבת הקלה .

מאזן חניה :

שימוש : מועדון רב גילאי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רונית סלמן / תאריך: 04/02/2024 18:49 / מספר בקשה: 2390885
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סלמן

שם פרטי:

רונית

דואר אלקטרוני:

Stronit@walla.com

תעודת זהות:

059701284

מספר תיק רישוי:

2023/0551.00

סטטוס טיפול

08:50 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

18:49 04/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0551.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רונית

שם משפחה:

סלמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059701284

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

02

קידומת טלפון:

Slronit@walla.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

200 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

93282

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900540

רחוב:

16701396

מס' בית:

19

כניסה:

1

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

צפיפות ...

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

malissason@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מגורים בשכונה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701334

רחוב:

11

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המינהל הקהילתי ותושבי השכונה לא היו שותפים לתהליך התכנון ומבקשים לשנות את התכנית כך שתתאים לצרכי השכונה, כמפורט במסמך המצורף.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נועה קניאס / תאריך: 13:27 04/02/2024 / מספר בקשה: 2389942
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קניאס
שם פרטי:	נועה
דואר אלקטרוני:	noasasson00@gmail.com
תעודת זהות:	201570678
מספר תיק רישוי:	2023/0551.00

סטטוס טיפול

08:53 06/02/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:27 04/02/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0551.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	נועה
שם פרטי:	קניאס
שם משפחה:	ת.ד.
סוג זיהוי:	201570678
מזהה:	

6.2.24

התנגדות מינהל קהילתי גוננים לבקשה להיתר 2023/0551.00 מועדון רב גילאי, פישר מוריס 20, פת, ירושלים

רקע

המינהל קהילתי בשכונת גוננים עוקב אחרי הליכי התכנון לשכונה ומייצג את האינטרסים של תושביה. אנו מבקשים להצביע על בעייתיות הקיימת במספר מרכיבים בתכנית שלפנינו, אשר עליהם אנו מבקשים מענה ראוי.

המינהל הקהילתי סבור כי על גופי התכנון לאמץ נקודת מבט כוללת על שכונת פת, כאשר גופי התכנון החלו מקדמים בה תכניות משמעותיות להתחדשות עירונית. על אף פניות חוזרות ונשנות מצד המינהל הקהילתי במשך למעלה משנה, תכנית זו קודמה מבלי שהוצגה לתושבי השכונה ולמינהל הקהילתי. הצגתה לראשונה נערכה ימים ספורים לפני תום תקופת ההתנגדות.

התכנית שלפנינו עיקרה הקמת מבנה ציבור בן שתי קומות, בשטח של 1,000 מ"ר, סמוך לבית פאני קפלן בשכונת פת, על גבי שטח נטוע עצים. נבקש התייחסות לנושאים הבאים (פירוט בהמשך):

1. **ייעודי המבנה:** המינהל מבקש לקבוע את הקצאת הייעודים השונים, על מנת שישימשו את האינטרסים של תושבי השכונה, ולמניעת כפילות עם מוסדות קיימים בשכונה.
2. **תנועה וחנייה:** אנו מבקשים לוודא כי המבנה לא יעמיס עוד על התנועה בשכונת פת הקטנה והמצטופפת.
3. **תשתיות:** בשכונת פת קיים עומס על רשת החשמל והמינהל מבקש לוודא כי הדבר נלקח בחשבון.
4. **חנייה תת-קרקעית:** המינהל מבקש כי עורכי התכנית ישקלו הוספת קומות תת-קרקעיות לחנייה על מנת להקל על מצוקת החנייה הכבדה בשכונה.
5. **קישוריות:** וידוא קיומם של מעברים בטוחים ברגל ובאופניים לפארק המסילה.
6. **סביבה:** המינהל מבקש כי יישקלו צעדים לצמצום כריתת העצים הבוגרים הקיימים בשטח, כגון תכנון המבנה בצמוד לבית פאני קפלן. נדרשת התייחסות לשימור עצים ולבנייה אקולוגית.
7. **תנאי העבודה:** יש לוודא כי כל הגורמים המעורבים בעבודת הבנייה יתחייבו להפרה מינימלית של חיי השכונה.

נושאים להתייחסות

1. ייעודי המבנה

ההקצאות המוצעות למבנה החדש על פי התכנית הנוכחית אינן בהכרח עולות בקנה אחד עם צרכי השכונה. המינהל מבקש למנוע מצב בו יש כפילות עם מוסדות קיימים – כגון מרכז התפתחות לגיל הרך ברח' ברל לוקר 13 – אשר אין בה צורך ולא תשרת את התושבים. המינהל מבקש כי השימושים במבנה החדש ייקבעו בתיאום עם המינהל ונציגיו כדי לשרת את תושבי השכונה בהווה ובעתיד על הצד הטוב ביותר.

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

02

קידומת טלפון:

noasasson00@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

סמוך

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

מיקוד:

מוריס פישר 18 דירה 12 כניסה ב

כתובת מלאה:

16900540

שכונה:

16701396

רחוב:

18

מס' בית:

1

כניסה:

12

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אם המבנה המבוקש ייבנה, כניסה ויציאת הרכבים למבנה המבוקש יהיה דרך הבניינים הקיימים שלנו ויפגעו בנו, יהיה עומס בתנועה עקב מעבר צר מאוד. למרות תקן החניה שקיבל המבנה המבוקש לא יהיה מנוס מלחנות לנו בחניה הקיימת ששייכת לנו הדיירים בתב"ע. אין לנו צורך במבנה המבוקש כפי שהוא, לא עשו בשכונה סקר לשאול מה צורך התושבים והעירייה החליטה על דעת עצמה להקים מבנה לגיל השלישי בלי לבדוק ולראות שיש צורך בדברים כהולים אחרים. אני מבקשת שיזמנו אותי לוועדה מאחר ועיריית ירושלים לא מסרה לידנו את החומר שביקשנו למרות שהובטח שימסרו.

2. **תנועה וחנייה**
שכונת פת סובלת ממצוקת חנייה הולכת וגוברת, בין השאר עקב שימוש במקומות חנייה בידי תושבי שכונות אחרות. רח' מוריס פישר הוא רחוב קטן אשר תוספת תנועה עליו למבנה החדש תיצור בו עומס בלתי סביר. אנו מבקשים לבחון דרכי גישה חלופיות.

3. **תשתיות**
תושבי שכונת פת סובלים מהפסקות חשמל מרובות במהלך חודשי החורף עקב עומס על רשת החשמל. הקמת מבנה ציבור גדול בשכונה צפויה להעמיס אף יותר על רשת החשמל והמינהל דורש כי עורכי התכנית יערכו לכך וידאגו לשינויים הנדרשים.

4. **חניון תת-קרקעי**
בשכונת פת קיימת מצוקת חנייה מחריפה, כאשר אין די במקומות החנייה הציבוריים הקיימים בה. לפיכך אנו מבקשים כי תישקל בניית חניון תת-קרקעי מתחת למבנה המוצע, אשר ישרת את צוטי העובדים ואת באי המקום.

5. **קישוריות**
המבנה המוצע צפוי לקום על שטח המצוי בקצה השכונה, סמוך לפארק המסילה. אנו מבקשים כי עורכי התכנית יידאגו למעברים נאותים ובטוחים להולכי רגל ולאופניים, לרבות שימוש בחומר בנייה בטוח לנסיעה באופניים.

6. **סביבה**
בשטח המוצע להקמת המבנה קיימת חורשת עצים אשר יש לכרות לצורך הבנייה. המינהל מבקש כי יישקלו אמצעים לצמצום הכריתה הנדרשת ולמזעור הפגיעה בצומח הקיים במקום. בין השאר ניתן לשקול את תכנון המבנה בצמידות לבית פאני קפלן.

7. **תנאי העבודה**
המינהל הקהילתי דורש כי במשך תקופת העבודה להקמת המבנה ייודאו עורכי התכנית וכל קבלן מטעמם כי מתקיימת הפרה מינימלית ככל האפשר של חיי תושבי השכונה, לרבות תכנון שינוי תנועה במקום, הודעות מראש בדבר כניסת כלי עבודה, הצבת מכווני תנועה, צמצום מרבי של מפגעי רעש, אבק וזיהום אוויר, וכל אלה בתיאום מראש עם המינהל הקהילתי.

הערה כללית:
המינהל הקהילתי ותושבי השכונה לא היוו חלק פעיל ושותף בתכנון תכנית זו וקידומה כאמור. אנו מגישים התנגדות זו בשל חוסר מעורבותנו בתהליכי התכנון, אשר עשויים היו להתאים לאינטרסים של התושבים לו התקיים שיתוף נאות, בעיתו, בתהליכי התכנון.
המינהל מבקש כי נציגיו יוזמנו לדיונים בהתנגדויות על מנת לאפשר את הששמעת קול תושבי השכונה בהמשך התהליך.

בברכה,

מלי ששון

חברת הנהלת מינהל קהילתי גוננים ויו"ר הפורום האורבני

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מלי ששון / תאריך: 15:51 06/02/2024 / מספר בקשה: 2395854
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ששון

שם פרטי:

מלי

דואר אלקטרוני:

malissason@gmail.com

תעודת זהות:

55340202

מספר תיק רישוי:

2023/0551.00

סטטוס טיפול

09:03 07/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:51 06/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0551.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מלי

שם משפחה:

ששון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

55340202