סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/30**
מספר בקשה	**2002/0420.24**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בנייה על הגג ומרפסות.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קראוס משה**
עורך הבקשה	**ברלב דן**
מתכנן השלד	**דב קוזלובסקי**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**53**

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.10.2017 בת.ב 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"

- בתאריך 19.12.2011 בת.ב 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"

- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".

- בתאריך 10.11.2016 בת.ב 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"

- בתאריך 24.07.2014 בת.ב 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"

- בתאריך 13.08.2015 בת.ב 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "

- בתאריך 19.02.2018 בת.ב 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת".

- בתאריך 29.08.2018 בת.ב 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים ".

- בתאריך 16.06.2019 בת.ב 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבורה".

- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזק ובנית מרפסת זיז".

- בתאריך 12.04.2022 בת.ב 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838 "

- בתאריך 25.01.2023 בת.ב 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים+ מעלית"

- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד "

- ת.ב 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת" .

- ת.ב 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת" .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 36 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30718 חלקה: 8.

מצב מוצע:

חזית מזרחית:

קומה ג' במפלס 13.70+:

דירה 34 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה ושינוי בפתחים.

קומה ד' במפלס 16.60+:

דירה 34- מוצעת תוספת מגורים ומרפסת גג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"הקלה לבניה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי " .

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ".

" הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.11.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבל התנגדות 1 .

#x200fבעלי העניין בנכס#x200f#x200f: x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	02/11/2023	המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ומקובל מבחינה תכנונית. אין מניעה לאשר את המוצע וזאת בכפוף להפקת היתר בניה בתיק רישוי 2002/420.22 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות 1, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל , כתובת המתנגדת כניסה ליד הבונה עם גג משותף, דירה מס' 38. "מבקש ההיתר כבר ניצל את זכויות ההרחבה שלו על גג הבניין ללא כל התנגדות מצידנו. בקשה נוספת תהווה עילה לשכנים נוספים להרחיב מעל ליכולת הגגות להכיל את יחידות הדיור שנבנות שם. כבר עכשיו אנחנו עדים למפגעים שונים על הגגות ונזק לדודי השמש שלנו.

		בנוסף ההרחבות הרבות גורמות לנזק סביבתי רב, הגינה הציבורית שלנו כבר הפכה למגרש לחומרי בנייה ומקומות המשחק לילדים הפכו ללא נעים ולא בטוחים "
חוות דעת תכנונית	02/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) , ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת

		מרפסת״. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - ״הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ״. מוצע בבקשה: חזית מזרחית: קומה ג׳ במפלס 13.70+ : דירה 34 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה ושינוי בפתחים- תואם נספח בינוי ע״כ אין מניעה לאשר. קומה ד׳ במפלס 16.60+ : דירה 34- מוצעת תוספת מגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מספר 2023/5082.00 שהוגש מיום 16.01.2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס׳ קומות: מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע״כ לא רלוונטי. מס׳ יח״ד: לא מוצעת תוספת יח״ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: ע״פ תבע 4925 קיים נספח בינוי מס׳ 1. בבקשה זו מוצע השלמה לקומה הקיימת מכוח הקלה כמותית 5% השלמת קומת גג. שטח המגרש – 4218 מ״ר. 4218* 5% = 9.210 מ״ר - חלקי 14 דירות הגג בחלקה = 06.15 מ״ר סה״כ לכל יחידת דיו- 06.15 מ״ר .

		מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס 9.00+ : דירה מס' 34- מוצעת השלמת דירת גג בשטח- 14.81 מ"ר . השטח המוצע עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדיניות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניוד זכויות – נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה ל5% השלמת דירת גג. הבינוי על גג זה הינו מכוח ניוד זכויות וכל דירות הגג ניידו את הזכויות לגג , דירה אחת הינה בתהליך היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה זה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא. פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות: חזית מזרחית: קומה ג' במפלס 13.70+ : דירה 34 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין. בשטח- 6.80 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. מרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס 16.60+ :

		דירה 34- מוצעת מרפסת גג בשטח- 1.81 מ״ר- ין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 4925 סעיף (9. ט׳)4. – 1. ״תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ״- לא רלוונטי לבקשה זו. 2. ״מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד״ - מוצעת בבקשה השלמת קומה- במעמד פתיחת פורסמה ״הקלה לבניה שלא בהינף אחד״- ע״כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע״ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות בעלי זכויות ע״ג הרמוניקה . אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו . אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.2023- ״לאשר את הבקשה״ נוהל בקרה הנדסית: בתב״ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות תוכניות 4925 ומקובל מבחינה תכנונית. - יש לקבל יש לקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי

		המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות 1, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל , כתובת המתנגדת כניסה ליד הבונה עם גג משותף, דירה מס' 38. "מבקש ההיתר כבר ניצל את זכויות ההרחבה שלו על גג הבניין ללא כל התנגדות מצידנו. בקשה נוספת תהווה עילה לשכנים נוספים להרחיב מעל ליכולת הגגות להכיל את יחידות הדיור שנבנות שם. כבר עכשיו אנחנו עדים למפגעים שונים על הגגות ונזק לדודי השמש שלנו. בנוסף ההרחבות הרבות גורמות לנזק סביבתי רב, הגינה הציבורית שלנו כבר הפכה למגרש לחומרי בנייה ומקומות המשחק לילדים הפכו ללא נעים ולא בטוחים "
הכנת נוסח פרסום	17/07/2023	הקלה לבניה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניה בשונה מנספת הבינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	תנאי לקבלת היתר הפקת היתר בנייה בתיק רישוי 2002/420.22	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ומקובל מבחינה תכנונית.

אין מניעה לאשר את המוצע וזאת בכפוף להפקת היתר בניה בתיק רישוי 2002/420.22

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות 1, לטענתם:

התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל , כתובת המתנגדת כניסה ליד הבונה עם גג משותף, דירה מס' 38.

"מבקש ההיתר כבר ניצל את זכויות ההרחבה שלו על גג הבניין ללא כל התנגדות מצידנו.

בקשה נוספת תהווה עילה לשכנים נוספים להרחיב מעל ליכולת הגגות להכיל את יחידות הדיור שנבנות שם. כבר עכשיו אנחנו עדים למפגעים שונים על הגגות ונזק לדודי השמש שלנו.

בנוסף ההרחבות הרבות גורמות לנזק סביבתי רב, הגינה הציבורית שלנו כבר הפכה למגרש לחומרי בנייה ומקומות המשחק לילדים הפכו ללא נעים ולא בטוחים "

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אביטל גואל / תאריך: 21:23 19/09/2023 / מספר בקשה: 2148809

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גואל
שם פרטי:	אביטל
דואר אלקטרוני:	avital@kys.org.il
תעודת זהות:	023099898
מספר תיק רישוי:	2002/0420.24

סטטוס טיפול

13:06 26/09/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:23 19/09/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2002/0420.24

הזדהות:

שם פרטי:	אביטל
שם משפחה:	גואל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	023099898

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	4004042
קידומת טלפון:	077
דוא"ל:	avital@kys.org.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כניסה ליד הבונה עם גג משותף

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900620
רחוב:	16704441
מס' בית:	36
כניסה:	
מס' דירה:	38

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מבקש ההיתר כבר ניצל את זכויות ההרחבה שלו על גג הבניין ללא כל התנגדות מצידנו. בקשתו הנוכחית להרחבה נוספת תהווה עילה לשכנים נוספים להרחיב מעל ליכולת הגגות להכיל את יחידות הדיור שנבנות שם. כבר עכשיו אנחנו עדים למפגעים שונים על הגגות ונזק לדודי השמש שלנו. בנוסף, ההרחבות הרבות גורמות לנזק סביבתי רב, הגינה הציבורית שלנו כבר הפכה למגרש לחומרי בנייה ומקומות המשחק לילדים הפכו ללא נעימים ולא בטוחים.

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/30
מספר בקשה	1979/0909.04
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עקאל חיים
עורך הבקשה	לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	המדני-כהן הרצל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אהרון אשכולי 113 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981	5	אזור מגורים 1..	5800

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות, וקומה חמישית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות מרפסות לדירה מס' 9, וכן תוספת קומה לדירה זו.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 5.40 + קומה ב': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הדרום מזרחית של הדירה בהיקף של 2.99 מ"ר ומרפסת זיז בחזית מזרחית צפונית בהיקף של 5.90 מ"ר, וכן שינויים פנימיים בדירה ותוספת מדרגות לטובת קומה חדשה

מפלס 8.90 + קומה ג' : מוצעת תוספת קומה חדשה לדירת המבקש בהיקף של 62.04 מ"ר וכן מרפסת זיז בהיקף של 2.99 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע, להלן התיקים הרלוונטים:

95/913.2- ההיתר הופק בתאריך 14/07/2016, במסגרתו בקשו תוספת קומה תחתית לדירה 1 וכן תוספת קומה עליונה בדומה למבוקש בבקשה הנוכחית לדירה מס' 10 הצמודה לדירת המבקש, תוספת הקומה בוקשה מכח 6%הקלה כמותית

1979/909.1- הופק בתאריך 25/09/2019 במסגרתו בקשו מרפסות זיז לדירות בקומות תחתונות וכן תוספת קומה לדירה 12 תוספת הקומה בוקשה מכח 6%הקלה כמותית.

95/913.1 – הופק בתאריך 02/02/2015 במסגרתו בקשו תוספת קומה תחתונה לדירה 10 הצמודה לדירה 9

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בדבר תוספת % 2.5 בגין תוספת קומה

הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת חלק מ- 6% המותרים

הקלה בדבר תוספת קומה וגובה.

הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ' המותרים.

הקלה מקו בנין בחזית הצידית ובחזית האחורית לשם בניית מרפסת

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 05/12/2023 , התקבלו 7 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/12/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש חיים עקאל - המבקש בבקשה והחתום עליה, כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	09/07/2024	מוצעת תוספת מרפסות לדירה ותוספת קומה מכח 6% הקלה ו2.5 % הקלה לתוספת קומה. במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו 7 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: 6 התנגדויות שהוגשו הינן זהות מתנגדים לבניה על הגג מאחר ומדובר בשטח משותף, מתנגדים להשכרת הדירה וטוענים לרעש והרגשת אתר בנייה וכן לעניין יציבות המבנה. ההתנגדו ת שהוגשה מדיירי קומה מתחת לדירת המבקש טוענים טענות זהות וכן מתנגדים בתוקף למרפסת המוצעת מאחר ותחסום אפשרות של סוכה עתידית לדירתו שטח מוצע: מעיון בתיק 1979/909 הוצגה רשימה של כל המוותרים בשלושת ההיתרים הקודמים, ונבדק ונמצא כי המבקש בתיק הנוכחי אינו וויתר בעבר, לפיכך אין מניעה לאשר. יש להטמיע את טבלה זו גם בתיק הנוכחי יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

2625א

תחילת תוקף:

09/07/1981

ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 1..

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי .

התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה:

מפלס 5.40 + קומה ב':

מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הדרום מזרחית של הדירה בהיקף של 2.99 מ"ר ומרפסת זיז בחזית מזרחית צפונית בהיקף של 5.90 מ"ר,

המרפסת המוצעת בחזית מזרחית צפונית הינה מרפסת המבוקשת בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק 95/913.2 ואין מניעה לאשרה.

בחינת עמידת המרפסת בחזית דרום מזרחית בתקנות:

עומק:

המרפסת מוצעת בעומק של 1.30 , מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכופה למתאר, ואין מניעה לאשר.

שטח:

		מוצעת בהיקף של 2.99 מ״ר- כמותר. מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 1.30 מ׳ , גבול המגרש הינו רחוק מאוד ועומדת במרווח המותר, פורסמה הקלה בגין תריגה זו ואין מניעה לאשר. צמד: מוצעת מרפסת זהה בקומה מעל המהווה מרפסת צמד תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות שאין להם עדיין מרפסת בנוסף מוצעים שינויים פנימיים בדירה ותוספת מדרגות לטובת קומה חדשה, אין מניעה לאשר. מפלס 8.90 + קומה ג׳ : מוצעת תוספת קומה חדשה לדירת המבקש בהיקף של 62.04 מ״ר וכן מרפסת זיז בהיקף של 2.99 מ״ר הקומה מוצעת מכח 6% הקלה משטח המגרש ו2.5% אחוז הקלה לתוספת קומה, , שני דירות בנו על הגג מתוך 4 דירות, ניתן לאשר את הבקשה הנוכחית מכח ההקלות המוצעות. מדובר בחלקה עם בנינים רבים אך לכולם יצאה תב״ע נקודתית חדשה , כך שבנינים אלו אינם יכולים לממש הקלות כמותיות אלו ולכן חישוב השטח נעשה רק לבעלי הדירות בבניין הנוכחי. ישנם 12 דיירים בבניין, מתוכם 4 בעלי דירות גג ו-4 בעלי דירות קרקע אשר חלק מדירות אלו בנו כבר קומה עליונה/ תחתונה. שטח החלקה הינו 5516 מ״ר, כאשר 6% מתוכם מהווים 330.96 , לחלק ל12 דיירים, 27.58 מ״ר מותרים מכח 6% הקלה. והקלה של 2.5% יוצא 137.9 מ״ר משטח החלקה, לחלק ל-4

		דיירים, 34.47 מ״ר לכל דייר. יוצא שסך שטח מותר לדירה הינו 62=34.47+27.85 מ״ר. סך שטח מוצע לדירה הינו 62.04 מ״ר- עומד במותר יש לציין כי שני הדירות הנוספות בגג בקשו את השטח מכח 6% הקלה וכן וויתורי זכויות משכנים רבים על שטח זה. מעיון בתיק 1979/909 הוצגה רשימה של כל המוותרים בשלושת ההיתרים הקודמים, ונבדק ונמצא כי המבקש בתיק הנוכחי אינו וויתר בעבר, לפיכך אין מניעה לאשר. יש להטמיע את טבלה זו גם בתיק הנוכחי בנוסף מוצעת מרפסת זיזית בחזית צפונית מעל המרפסת למטה , בהיקף זהה ואין מניעה לאשר, היות ששטחי שני המרפסות אינו חורג מה-12 מ״ר המותרים לדירה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק מידע להיתר מספר 2023/5923.00 שנמסר בתאריך : 07/06/2023 ע״י המחי למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע״פ הצהרת ע״ב, המרפסות תורגות מקו הבניין הכתום, פורסמו הקלות ואין מניעה לאשרם מספר קומות מוצעת תוספת קומה נוספת מכח הקלה של 2.5% תוספת קומה, ואין מניעה לאשר גבהים

		אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח״ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: הקומה מוצעת מכח 6% הקלה משטח המגרש ו2.5% אחוז הקלה לתוספת קומה, , שני דירות בנו על הגג מתוך 4 דירות, ניתן לאשר את הבקשה הנוכחית מכח ההקלות המוצעות. מדובר בחלקה עם בנינים רבים אך לכולם יצאה תב״ע נקודתית חדשה , כך שבנינים אלו אינם יכולים לממש הקלות כמותיות אלו ולכן תישוב השטח נעשה רק לבעלי הדירות בבניין הנוכחי. ישנם 12 דיירים בבניין, מתוכם 4 בעלי דירות גג ו-4 בעלי דירות קרקע אשר חלק מדירות אלו בנו כבר קומה עליונה/ תחתונה. שטח החלקה הינו 5516 מ״ר, כאשר 6% מתוכם מהווים 330.96 , לחלק ל12 דיירים, 27.58 מ״ר מותרים מכח 6% הקלה. והקלה של 2.5% יוצא 137.9 מ״ר משטח החלקה, לחלק ל-4 דיירים, 34.47 מ״ר לכל דייר. יוצא שסך שטח מותר לדירה הינו 34.47+27.85=62 מ״ר. סך שטח מוצע לדירה הינו 62.04 מ״ר- עומד במותר

		יש לציין כי שני הדירות הנוספות בגג בקשו את השטח מכח 6% הקלה וכן וויתורי זכויות משכנים רבים על שטח זה.
		בנוסף מוצעת מרפסת זיזית בחזית צפונית מעל המרפסת למטה , בהיקף זהה ואין מניעה לאשר, היות ששטחי שני המרפסות אינו חורג מה-12 מ״ר המותרים לדירה.
		ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע״ר על תקינות מקלט קיים
		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 נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14/12/2023 התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו 7 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: 6 התנגדויות שהוגשו הינן זהות מתנגדים לבניה על הגג מאחר ומדובר בשטח משותף, מתנגדים להשכרת הדירה וטוענים לרעש והרגשת אתר בנייה וכן לעניין יציבות המבנה. ההתנגדות שהוגשה מדיירי קומה מתחת לדירת המבקש טוענים טענות זהות וכן מתנגדים בתוקף למרפסת המוצעת מאחר ותחסום אפשרות של סוכה עתידית לדירתו

		חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/11/2023	הקלה בדבר תוספת % 2.5 בגין תוספת קומה הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת חלק מ- 6% המותרים הקלה בדבר תוספת קומה וגובה. הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ' המותרים. הקלה מקו בנין בחזית הצידית ובחזית האחורית לשם בניית מרפסת

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצעת תוספת מרפסות לדירה ותוספת קומה מכח 6% הקלה ו2.5 % הקלה לתוספת קומה.

במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו 7 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדות:

6 התנגדויות שהוגשו הינן זהות מתנגדים לבניה על הגג מאחר ומדובר בשטח משותף, מתנגדים להשכרת הדירה וטוענים לרעש והרגשת אתר בנייה וכן לעניין יציבות המבנה.

ההתנגדו ת שהוגשה מדיירי קומה מתחת לדירת המבקש טוענים טענות זהות וכן מתנגדים בתוקף למרפסת המוצעת מאחר ותחסום אפשרות של סוכה עתידית לדירתו

שטח מוצע:

מעיון בתיק 1979/909 הוצגה רשימה של כל המוותרים בשלושת ההיתרים הקודמים, ונבדק ונמצא כי המבקש בתיק הנוכחי אינו וויתר בעבר, לפיכך אין מניעה לאשר.

יש להטמיע את טבלה זו גם בתיק הנוכחי

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

ו' כסלו תשפ"ד
19.11.2023

<u>התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסות בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים גוש 30714 חלקה 8 מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04</u>

לכבוד
<u>עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

אנו, דיירי בניין 113, מבקשים להתנגד התנגדות נחרצת לבקשתו של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסת.

<u>להלן נימוקינו להתנגדות:</u>

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג השייך לכל בניין 113 ובתוכו אנו וכמובן, זהו רכוש משותף השייך גם לנו ולכן אנו מתנגדים לבניה.

2. ידוע לנו מעבר לכל ספק כי הנ"ל מבקש לבנות לא על מנת לגור ברווחה בדירה גדולה יותר אלא מתכוון לגור בדירתו ולהשכיר את הדירה שיבנה או לחילופין להשכיר את שתי הדירות ולעבור בעצמו למקום אחר.

3. אנו חיים שנים רבות באזור שהפך להיות אתר בניה כפשוטו, <u>ללא שום גוזמה, עם רעש וסבל בל יתואר בקידוחים</u> וחפירות באמצעות קונגו וכו' . . וכיון שהבתים שלנו נבנו בבניה טרומית הרי שכידוע, כל רעש הכי קטן נשמע הרבה יותר עוצמתי. נוסף לכך האבק, הלכלוך והבלגן הם כבר מעבר ליכולתנו.

4. האם אנו אמורים לסבול את הסבל הנוראי הזה וכל זאת רק לנוכח כוונתו לבנות לשם השכרה? האם תתנו יד לזה ותתעלמו מזעקתנו הקוראת לעזרה?

מאוד נבקש את התחשבותכם בנו והתנגדותכם לבנייתו.

<u>ובזאת באנו על החתום:</u>

שם: [illegible]

חתימה: [illegible]

ו' כסלו תשפ"ד
19.11.2023

<u>התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסות בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים גוש 30714 חלקה 8 מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04</u>

לכבוד
<u>עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

אנו, דיירי בניין 113, מבקשים להתנגד התנגדות נחרצת לבקשתו של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסת.

<u>להלן נימוקינו להתנגדות:</u>

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג השייך לכל בניין 113 ובתוכו אנו וכמובן, זהו רכוש משותף השייך גם לנו ולכן אנו מתנגדים לבניה.

2. ידוע לנו מעבר לכל ספק כי הנ"ל מבקש לבנות לא על מנת לגור ברווחה בדירה גדולה יותר אלא מתכוון לגור בדירתו ולהשכיר את הדירה שיבנה או לחילופין להשכיר את שתי הדירות ולעבור בעצמו למקום אחר.

3. אנו חיים שנים רבות באזור שהפך להיות אתר בניה כפשוטו, <u>ללא שום גוזמה, עם רעש וסבל בל יתואר בקידוחים</u> וחפירות באמצעות קונגו וכו' . . וכיון שהבתים שלנו נבנו בבניה טרומית הרי שכידוע, כל רעש הכי קטן נשמע הרבה יותר עוצמתי. נוסף לכך האבק, הלכלוך והבלגן הם כבר מעבר ליכולתנו.

האם אנו אמורים לסבול את הסבל הנוראי הזה וכל זאת רק לנוכח כוונתו לבנות לשם השכרה? האם תתנו יד לזה ותתעלמו מזעקתנו הקוראת לעזרה?

מאוד נבקש את התחשבותכם בנו והתנגדותכם לבנייתו.

<u>ובזאת באנו על החתום:</u>

שם: _____ חתימה: _____

ו' מסלו תשפ"ד
19.11.2023

<u>התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסות בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים גוש 30714 חלקה 8 מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04</u>

לכבוד
<u>עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

אנו, דיירי בניין 113, מבקשים להתנגד התנגדות נחרצת לבקשתו של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסת.

<u>להלן נימוקינו להתנגדות:</u>

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג השייך לכל בניין 113 ובתוכו אנו וכמובן, זהו רכוש משותף השייך גם לנו ולכן אנו מתנגדים לבניה.

2. ידוע לנו מעבר לכל ספק כי הנ"ל מבקש לבנות לא על מנת לגור ברווחה בדירה גדולה יותר אלא מתכוון לגור בדירתו ולהשכיר את הדירה שיבנה או לחילופין להשכיר את שתי הדירות ולעבור בעצמו למקום אחר.

3. אנו חיים שנים רבות באזור שהפך להיות אתר בניה כפשוטו, <u>ללא שום גוזמה, עם רעש וסבל בל יתואר בקידוחים</u> וחפירות באמצעות קונגו וכו' . . וכיון שהבתים שלנו נבנו בבניה טרומית הרי שכידוע, כל רעש הכי קטן נשמע הרבה יותר עוצמתי. נוסף לכך האבק, הלכלוך והבלגן הם כבר מעבר ליכולתנו.

4. האם אנו אמורים לסבול את הסבל הנוראי הזה וכל זאת רק לנוכח כוונתו לבנות לשם השכרה? האם תתנו יד לזה ותתעלמו מזעקתנו הקוראת לעזרה?

מאוד נבקש את התחשבותכם בנו והתנגדותכם לבנייתו.

<u>ובזאת באנו על החתום:</u>

שם: _____ חתימה: _____

ו' כסלו תשפ"ד
19.11.2023

<u>התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסות בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים גוש 30714 חלקה 8 מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04</u>

לכבוד
<u>עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

אנו, דיירי בניין 113, מבקשים להתנגד התנגדות נחרצת לבקשתו של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסת.

<u>להלן נימוקינו להתנגדות:</u>

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג השייך לכל בניין 113 ובתוכו אנו וכמובן, זהו רכוש משותף השייך גם לנו ולכן אנו מתנגדים לבניה.
2. ידוע לנו מעבר לכל ספק כי הנ"ל מבקש לבנות לא על מנת לגור ברווחה בדירה גדולה יותר אלא מתכוון לגור בדירתו ולהשכיר את הדירה שיבנה או לחילופין להשכיר את שתי הדירות ולעבור בעצמו למקום אחר.
3. אנו חיים שנים רבות באזור שהפך להיות אתר בניה כפשוטו, <u>ללא שום גוזמה, עם רעש וסבל בל יתואר בקידוחים</u> וחפירות באמצעות קונגו וכו' . . וכיון שהבתים שלנו נבנו בבניה טרומית הרי שכידוע, כל רעש הכי קטן נשמע הרבה יותר עוצמתי. נוסף לכך האבק, הלכלוך והבלגן הם כבר מעבר ליכולתנו.

האם אנו אמורים לסבול את הסבל הנוראי הזה וכל זאת רק לנוכח כוונתו לבנות לשם השכרה? האם תתנו יד לזה ותתעלמו מזעקתנו הקוראת לעזרה?

מאוד נבקש את התחשבותכם בנו והתנגדותכם לבנייתו.

<u>ובזאת באנו על החתום:</u>

שם: _____ חתימה: _____

ו' כסלו תשפ"ד
19.11.2023

התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסות בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים גוש 30714 חלקה 8 מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04

לכבוד
עיריית ירושלים

שלום רב,

אנו, דיירי בניין 113, מבקשים להתנגד התנגדות נחרצת לבקשתו שלמר חיים עאקל לבניה על הגג + מרפסת.

להלן נימוקינו להתנגדות:

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג השייך לכל בניין 113 ובתוכו אנו וכמובן, זהו רכוש משותף השייך גם לנו ולכן אנו מתנגדים לבניה.

2. ידוע לנו מעבר לכל ספק כי הנ"ל מבקש לבנות לא על מנת לגור ברווחה בדירה גדולה יותר אלא מתכוון לגור בדירתו ולהשכיר את הדירה שיבנה או לחילופין להשכיר את שתי הדירות ולעבור בעצמו למקום אחר.

3. אנו חיים שנים רבות באזור שהפך להיות אתר בניה כפשוטו, עם רעש בל יתואר בקידוחים וחפירות באמצעות קונגו וכו' . . וכיון שהבתים שלנו נבנו בבניה טרומית הרי שכידוע, כל רעש הכי קטן נשמע הרבה יותר עוצמתי. נוסף לכך האבק, הלכלוך והבלגן הם כבר מעבר ליכולתנו.

4. הקונגו בשל בניית המעלית, מנשיב הקונגו והדיירים מבפנים ומחלון המרפסת שיהיה מעלים לכל הבניין את שתי הדירות הנ"ל שמתכוון להשכיר, ולכן לא יהיה לנו שום פרטיות בביתנו.

האם אנו אמורים לסבול את הסבל הנוראי הזה וכל זאת רק לנוכח כוונתו לבנות לשם השכרה? האם תתנו יד לזה ותתעלמו מזעקתנו הקוראת לעזרה?

מאוד נבקש את התחשבותכם בנו והתנגדותכם לבנייתו.

ובזאת באנו על החתום:

שם: _____ חתימה: _____

בס"ד

תאריך: 18.7.24

24.7.24

לכבוד

עיריית ירושלים – מחלקת רישוי בנייה

לידי: רוחמה יעקבי

הנידון: הסרת התנגדות מתיק 1979/0909.06

אני הח"מ [illegible] ת.ז. 037577079 מסיר בזאת את התנגדותי לתיק 1979/0909.06

על החתום: [illegible]

שם: [illegible]

ת.ז.: 037577079

חתימה:

Scanned with CamScanner

יוסף וזהבה כאקשור
רח' אהרון אשכולי 113
רמות ב', ירושלים
נייד יוסי 0546-730-740
נייד זהבה 0546-730-732

ב' כסלו תשפ"ד
15.11.2023

<u>התנגדות לבקשה של מר חיים עאקל בבניין 113 רח' אהרון אשכולי רמות ב' ירושלים</u>
<u>מספר הבקשה שלו – 1979/0909.04</u>

לכבוד
<u>עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

אנו, יוסי וזהבה כאקשור, המתגוררים קומה אחת מתחת לדירתו של מר חיים עאקל מבקשים להביע את התנגדותנו הנחרצת לבקשתו.

<u>להלן אפרט את נימוקינו להתנגדות הנ"ל:</u>

1. השטח בו רוצה הנ"ל לבנות הוא מעל הגג שלנו כאשר הגג הוא רכוש משותף גם לנו לבניין 113 שבו רוב הדיירים מתנגדים גם כן לבניה.

2. למיטב ידיעתנו, הנ"ל רוצה לבנות לא על מנת לגור בדירה גדולה יותר לרווחתו האישית אלא במטרה להשכיר את שתי הדירות לאחר שיבנה על גג בניינו. בעלי ואני אנשים מבוגרים ושנינו עם בעיות נשימה ואלרגיה לאבק ואסור לנו לנשום אבק. כמו כן, כל הרעש, הבלגן והלכלוך שיהיה בעת הבניה, יהיה קשה לנו מאוד. אני שואלת – האם עלינו לעבור את כל עוגמת הנפש הזו רק על מנת שהוא יוכל להשכיר שתי דירות? היתכן . . . ?

3. בניינו, כמו כל בנייני הרחבה כאן, הינם בניינים טרומיים. בניה טרומית באיכות ירודה על כל המשתמע מכך. כל בניה לשם יציאה למרפסת המחייבת קידוח בקירות הטרומיים גורמת לרטיבות קשה ביותר ואת זה אנו יודעים, לצערנו, עקב כך שהוא בנה מרפסת מעלינו מכיוון החלון ועד עכשיו אנו סובלים מהרטיבות סבל בל יתואר. אומנם תיקנו ושוב תקנו אבל כל שנה הרטיבות חוזרת שוב בגלל האופי הטרומי של הבניין. גם השכנים בבניינים 111 ו 114

שגם מעליהם בנו מרפסות וקדחו בקירות הגובלים בקירותיהם, סבלו מרטיבות קשה ומלחמות ועוגמת נפש עד אשר ברחו מהאזור ועברו להתגורר במקומות אחרים. לצערנו הרב, אין לנו אפשרות, על אף רצוננו, לעזוב ולעבור למקום אחר.

4. מר חיים עאקל מעוניין להוציא מרפסת במקום בו אנו מתכננים כבר זמן רב לבנות מרפסת לסוכה. ברצוני לציין שאין לנו שום מרפסת אחרת לבניית סוכה להוציא שטח קטן של מטר על מטר שבקושי שנינו נוכל לשבת בה וכמובן שלא לארח את ילדי הנשואים. אם הוא אכן יבנה באותו מקום מעלי, שזה המקום בו קיימת האפשרות הקלה והיחידה שלנו לבניית סוכה אזי אנו לא נוכל לעשות זאת כי יהיה מעלינו גג ואז הסוכה לא כשרה.

היתכן?

אנא, התחשבו בנו ותיענו לבקשתנו הזועקת לעזרה.

בתודה מראש ובברכה,

זהבה ויוסף כאקשור

רח' שמעוני טשרנין 6/13
שכירות לשוכן רוזן – שרונה קרנל

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/30**
מספר בקשה	**1987/0501.01**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסת על גג קיים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**בורהאני ארז**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין**
מתכנן השלד	**חסידים אלמוג**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**10**

כתובת האתר

מרדכי אלקחי 11 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצא היתר הקמת הבניין ולא לתוספות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין רכבת בן מס' כניסות, בעל 6-7 קומות מדורגות וגג שטוח מדורג.

ברחוב מרדכי אלקחי 11 שכונת תלפיות מזרח , גוש: 30178 ,חלקה: 68.

מצב מוצע:

קומה ג' מפלס 8.60+ :

חזית צפונית מזרחית- מוצע ריצוף גג קיים בתחום קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה מנספח בינוי מחייב, שימוש במרפסת גג".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת, (עפ"י מערכת יש 2 התנגדויות אך מדובר במתנגד אחד).

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 68.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לתוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה התקבלה התנגדות אחת במערכת.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	01/08/2024	המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי, אך נראה כי אין מניעה מלאשרו עפ"י חוו"ד משפטית שהתקבלה. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התקיימה וועדת משנה מתאריך 03/06/2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים לשמיעת התנגדויות וע"כ מובא בשנית בפני הוועדה .

		מרפסת גג: קומה ג' מפלס 8.60+: תזית צפונית מזרחית- מוצע ריצוף גג קיים בתחום קווי הבניין בשטח כולל של 16.74 מ"ר. תימוכין קניינים: בכניסה יש 8 יח"ד נדרש 2/3 חתימות דהיינו 5 חתימות. התקבלו 5 חתימות במעמד פתיחת התיק. עיצוב אדריכלי: המוצע בבקשה לא פוגע במראה הבניין והחזיתות המבנה. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980. תנאים להוצאת היתר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". היות ולא מדובר בתוספת שטח כלל אלא בריצוף גג קיים נראה כי אין מניעה לאשר בכפוף לחוו"ד משפטית שהתקבלה (ראה סעיף חוו"ד משפטית). חוות דעת משפטית: עפ"י החוו"ד שהתקבלה מתאריך 17/04/2024 אין מניעה לאפשר שימוש בגג הקיים היות ולא מדובר בתוספת מרפסת אלא בשימוש גג קיים עבור מרפסת. להלן ציטוט מחוו"ד שהתקבלה: "הואיל ובסעיף 10 להוראות התכנית " לא תותר תוספת מרפסת.." , בעניינו עולה כי מדובר בתוספת בניה שנבנתה

		בהיתר ומבוקש לעשות שימוש בגג המבנה, לפיכך אין המדובר בתוספת אלא בשימוש בלבד ועל כן אין מניעה משפטית לכך". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: -טענת המתנגד: הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד. -תגובת המחלקה: התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות. לעניין הפרטיות ושאר הטיעונים המפורטים בנוסח ההתנגדות, יישמע במעמד הוועדה. לגבי כך כי הבינוי קיים הפועל ע"ב נדרש להוסיף בתיאור הבקשה כי מדובר בהכשרת עבירה. - המלצת המחלקה היא כן לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לאישור.
חוות דעת תכנונית	25/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3894 תחילת תוקף: 01/11/1990 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו)

		כפיפות-תכנית מס' 3894א'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. סעיף 10 ,א' מבהיר כי תוספת בניה ו\או מרפסות לבניינים המסומנים בעיגול שחור אסורה בכפוף לסעיף 8 התקבלה חוו"ד משפטית לעניין זה ראה בהרחבה סעיף חוו"ד משפטית. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות, מס' נספח רלוונטי לבקשה: 517. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי וייבחן כמפורט להלן: שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 12 (א,2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים , חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: המוצע בבקשה לא כולל תוספת קומות.

מס' יח"ד:

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד.

גובה בניה:

המוצע בבקשה ללא תוספת גובה קומה.

שטחי בניה:

המוצע בבקשה ללא תוספת שטח עיקרי\שירות.

מרפסת גג:

קומה ג' מפלס 8.60+:

חזית צפונית מזרחית- מוצע ריצוף גג קיים בתחום קווי הבניין בשטח כולל של 16.74 מ"ר.

תימוכין קניינים:

בכניסה יש 8 יח"ד נדרש 2/3 חתימות דהיינו 5 חתימות.

התקבלו 5 חתימות במעמד פתיחת התיק.

עיצוב אדריכלי:

המוצע בבקשה לא פוגע במראה הבניין והחזיתות המבנה.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

אישור חיזוק מבנים:

לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980.

		אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון: איכות הסביבה- לא נדרש בבקשה הנידונה. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 . תנאים להוצאת היתר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". היות ולא מדובר בתוספת שטח כלל אלא בריצוף גג קיים נראה כי אין מניעה לאשר בכפוף לחוו"ד משפטית שהתקבלה (ראה סעיף חוו"ד משפטית). חוות דעת משפטית: עפ"י החוו"ד שהתקבלה מתאריך 17/04/2024 אין מניעה לאפשר שימוש בגג הקיים היות ולא מדובר בתוספת מרפסת אלא בשימוש גג קיים עבור מרפסת. להלן ציטוט מחוו"ד שהתקבלה: "הואיל ובסעיף 10 להוראות התכנית " לא תותר תוספת מרפסת.." , בעניינו עולה כי מדובר בתוספת בניה שנבנתה בהיתר ומבוקש לעשות שימוש בגג המבנה, לפיכך אין המדובר בתוספת אלא בשימוש בלבד ועל כן אין מניעה משפטית לכך". חוות דעת אדריכלית: המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי, אך נראה כי אין מניעה מלאשרו עפ"י חוו"ד משפטית שהתקבלה. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התנגדויות:

		עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: -טענת המתנגד: הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד. -תגובת המחלקה: התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות. לעניין הפרטיות ושאר הטיעונים המפורטים בנוסח ההתנגדות, יישמע במעמד הוועדה. לגבי כך כי הבינוי קיים הפועל ע"ב נדרש להוסיף בתיאור הבקשה כי מדובר בהכשרת עבירה. - המלצת המחלקה היא כן לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לאישור. התקיימה וועדת משנה מתאריך 03/06/2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים לשמיעת התנגדויות וע"כ מובא בשנית בפני הוועדה .
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	03/06/2024	הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". התקבלה חו"ד מעודכנת של המחלקה המשפטית מיום 17.04.2024 לפיה:

		הואיל ובסעיף 10 להוראות התכנית " לא תותר תוספת/מרפסת.." , בעניינו עולה כי מדובר בתוספת בניה שנבנתה בהיתר ומבוקש לעשות שימוש בגג המבנה, לפיכך אין המדובר בתוספת אלא בשימוש בלבד ועל כן אין מניעה משפטית לכך. לפיכך, מבחינה משפטית לא מדובר בבניה בפועל כך שניתן לדון בבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: -טענת המתנגד: הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד. -תגובת המחלקה: התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות . הצדדים יזומנו לדיון בוועדת התנגדויות. .
חוות דעת תכנונית	06/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3894 תחילת תוקף: 01/11/1990 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 517 תכניות כפופות: 3894א' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

		3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו) כפיפות-תכנית מס' 3894א' תחילת תוקף 27/02/1994 -תיקון סעיף מס' 10(ה). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12 ,ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה עפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות, מס' נספח רלוונטי לבקשה: 517. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי וייבחן כמפורט להלן: שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 12 (א,2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים , חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות:

		המוצע בבקשה לא כולל תוספת קומות. מס' יח"ד: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה: המוצע בבקשה ללא תוספת גובה קומה. שטחי בניה: המוצע בבקשה ללא תוספת שטח עיקרי\שירות. מרפסת גג: קומה ג' מפלס 8.60+: חזית צפונית מזרחית- מוצע ריצוף גג קיים בתחום קווי הבניין בשטח כולל של 16.74 מ"ר. תימוכין קניינים: בכניסה יש 8 יח"ד נדרש 2/3 חתימות דהיינו 5 חתימות. התקבלו 5 חתימות במעמד פתיחת התיק. עיצוב אדריכלי: המוצע בבקשה לא פוגע במראה הבניין והחזיתות המבנה. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים:

		לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון: איכות הסביבה- לא נדרש בבקשה הנידונה. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 . תנאים להוצאת היתר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". נשלחה שאלה למחלקת המשפטית האם במקרה הנידון היות ולא מדובר בבניית מרפסת אלא בריצוף גג קיים ייתכן וניתן לאשר מרפסת זו, להלן תשובת המחלקה המשפטית: "שלום רב, בסעיף 10 (א) לתב"ע 3894 נקבע כך: "בבניינים המסומנים בעיגול שחור בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". על פי המידע שנמסר מאת אגף הרישוי הבניין מסומן בעיגול שחור וניתן לראות שמופיע מפורשת בסעיף כי לא תותר כל תוספת ו/או מרפסת, בעניינו, מוצע בבקשה שמספרה 1987/501.1 מרפסת גג על גבי גג קיים. (להלן :"הבקשה") על כן, מכיוון שהסעיף קובע מפורשת כי לא תותר כל תוספת ו/או מרפסת, ובבקשה מוצע מרפסת גג, סעיף 10 (א) חל במקרה דנן, ולא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. בברכה" - לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת בהתאם לחוו"ד מהלשכה המשפטית. חוות דעת אדריכלית: המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

		הבקשה לא אושרה ע"י המחלקה המשפטית ולכן אין היתכנות לבקשה זו וע"כ הדחיה המוחלטת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: -טענת המתנגד: הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד. -תגובת המחלקה: התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות אך היות והלשכה המשפטית לא מאשרת המוצע בבקשה הבקשה מובאת לדחייה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה.
הכנת המלצה תכנונית: לדחות את הבקשה	06/03/2024	לדחות את הבקשה: המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. הבקשה לא אושרה ע"י המחלקה המשפטית ולכן אין היתכנות לבקשה זו וע"כ הדחיה המוחלטת. תנאים להוצאת היתר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". נשלחה שאלה למחלקת המשפטית האם במקרה הנידון היות

		ולא מדובר בבניית מרפסת אלא בריצוף גג קיים ייתכן וניתן לאשר מרפסת זו, להלן תשובת המחלקה המשפטית: "שלום רב, בסעיף 10 (א) לתב"ע 3894 נקבע כך: "בבניינים המסומנים בעיגול שחור בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל". על פי המידע שנמסר מאת אגף הרישוי הבניין מסומן בעיגול שחור וניתן לראות שמופיע מפורשת בסעיף כי לא תותר כל תוספת ו/או מרפסת, בעניינו, מוצע בבקשה שמספרה 1987/501.1 מרפסת גג על גבי גג קיים. (להלן :"הבקשה") על כן, מכיוון שהסעיף קובע מפורשת כי לא תותר כל תוספת ו/או מרפסת, ובבקשה מוצע מרפסת גג, סעיף 10 (א) חל במקרה דנן, ולא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. בברכה" - לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת בהתאם לחו"ד מהלשכה המשפטית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: -טענת המתנגד: הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד. -תגובת המחלקה: התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות אך היות והלשכה המשפטית לא מאשרת המוצע בבקשה הבקשה מובאת לדחייה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/11/2023	הקלה מנספח בינוי מחייב, שימוש במרפסת גג

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי, אך נראה כי אין מניעה מלאשרו עפ"י חוו"ד משפטית שהתקבלה.

התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

התקיימה וועדת משנה מתאריך 03/06/2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים לשמיעת התנגדויות וע"כ מובא בשנית בפני הוועדה .

מרפסת גג:

קומה ג' מפלס 8.60+ :

חזית צפונית מזרחית- מוצע ריצוף גג קיים בתחום קווי הבניין בשטח כולל של 16.74 מ"ר.

תימוכין קניינים:

בכניסה יש 8 יח"ד נדרש 2/3 חתימות דהיינו 5 חתימות.

התקבלו 5 חתימות במעמד פתיחת התיק.

עיצוב אדריכלי:

המוצע בבקשה לא פוגע במראה הבניין והחזיתות המבנה.

אישור חיזוק מבנים:

לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980.

תנאים להוצאת היתר עפ"י תב"ע:

עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ו\או מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל".

היות ולא מדובר בתוספת שטח כלל אלא בריצוף גג קיים נראה כי אין מניעה לאשר בכפוף לחוו"ד משפטית שהתקבלה (ראה סעיף חוו"ד משפטית).

חוות דעת משפטית:

עפ"י החוו"ד שהתקבלה מתאריך 17/04/2024 אין מניעה לאפשר שימוש בגג הקיים היות ולא מדובר בתוספת מרפסת אלא בשימוש גג קיים עבור מרפסת.

להלן ציטוט מחוו"ד שהתקבלה:

"הואיל ובסעיף 10 להוראות התכנית " לא תותר תוספת מרפסת.." , בעניינו עולה כי מדובר בתוספת בניה שנבנתה בהיתר ומבוקש לעשות שימוש בגג המבנה, לפיכך אין המדובר בתוספת אלא בשימוש בלבד ועל כן אין מניעה משפטית לכך".

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן:

-טענת המתנגד:

הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד.

-תגובת המחלקה:

התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות.

לעניין הפרטיות ושאר הטיעונים המפורטים בנוסח ההתנגדות, יישמע במעמד הוועדה.

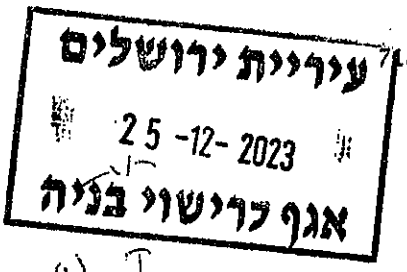
לגבי כך כי הבינוי קיים הפועל ע"ב נדרש להוסיף בתיאור הבקשה כי מדובר בהכשרת עבירה.

- המלצת המחלקה היא כן לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לאישור.

<u>הועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים</u>
כיכר ספרא 1, ירושלים, בניין 1 קומה 4
טלפון: 02-6298033

מס' תיק: _____

<u>המבקשים</u>: **לוטפי אלון ת.ז 201658226**
המתנגדים **לוטפי אפרת ת.ז 301488904**
מרח' אלקחי מרדכי 13/5 בירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד גלעד משה עזריאל מ.ר 71870
רח' אליהו חכים 26/5 ירושלים
טל': 054-7675340
azriel-law@outlook.co.il



- נגד -

<u>המשיב</u>: **בורהני ארז ת.ז 036220424**
מבקש ההיתר

תאריך:

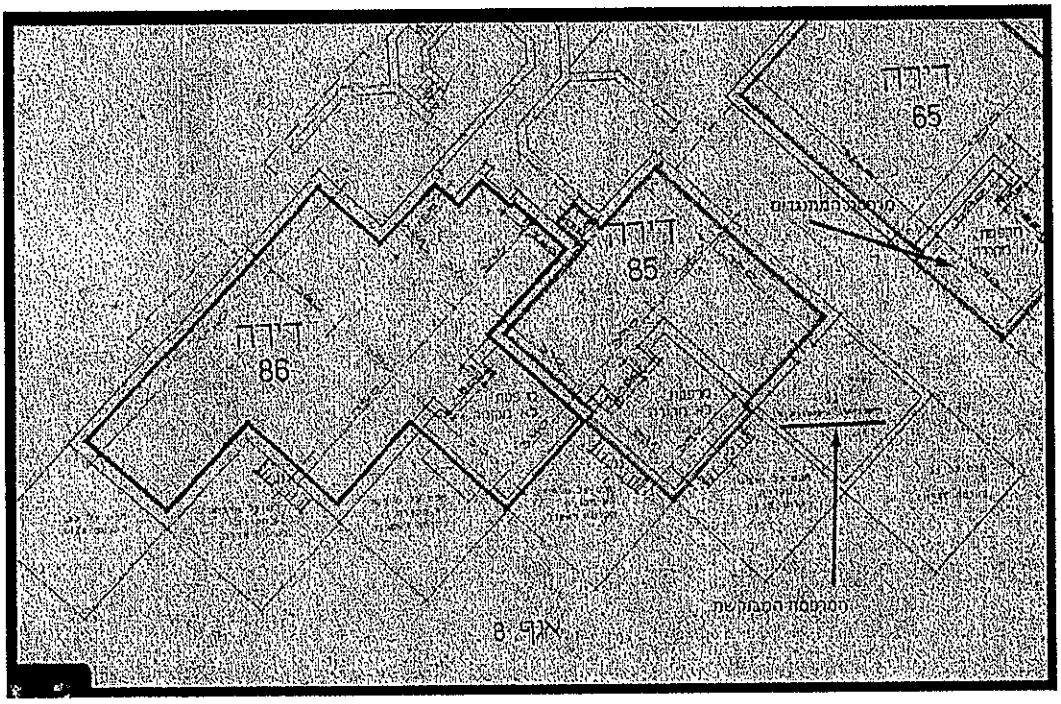
<u>התנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0501.01</u>

רח' מרדכי אלקחי 11 ירושלים

1. המתנגדים, מתגוררים בבית משותף ברח' אלקחי מרדכי 13/5 בירושלים, הידועה כגוש 30178, חלקה 68, <u>תת חלקה 65</u>, מצ"ב נסח טאבו מרוכז <u>נספח א'</u> (להלן: **"המתנגדים/המבקשים"**).

2. המתנגדים מגישים בזאת **<u>התנגדות לבניית מרפסת על גבי גג הרשום כרכוש משותף של כל דיירי הבניין וכן התנגדות לסגירת מרפסת והקלות המבוקשות</u>** כפי שמתואר בבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0501.01 (בקשה מס' 811863), מצ"ב <u>נספח ב'</u> (להלן: **"הבקשה להיתר"**) שהגיש השכן מר בורהני ארז ת.ז 036220424, המתגורר בבית המשותף הנמצא ברח' אלקחי מרדכי 11, הידועה כגוש 30178, חלקה 68, <u>תת חלקה 85</u>, מצ"ב נסח טאבו מרוכז <u>נספח ג'</u> (להלן: **"המשיב/מבקש ההיתר"**).

3. הבניין נשוא ההתנגדות הינו בית משותף, מדורג בעל 8 אגפים, **<u>הכולל 89 דיירים</u>**, מצ"ב צו בית משותף <u>נספח ד'</u>, תקנון מוסכם ותיקון טעות סופר בתקנון המוסכם, מצ"ב <u>נספח ה'1 ו- ה'2</u>, מרפסות הצדדים מתוך תשריט הבית המשותף מצ"ב <u>נספח ו'</u>.

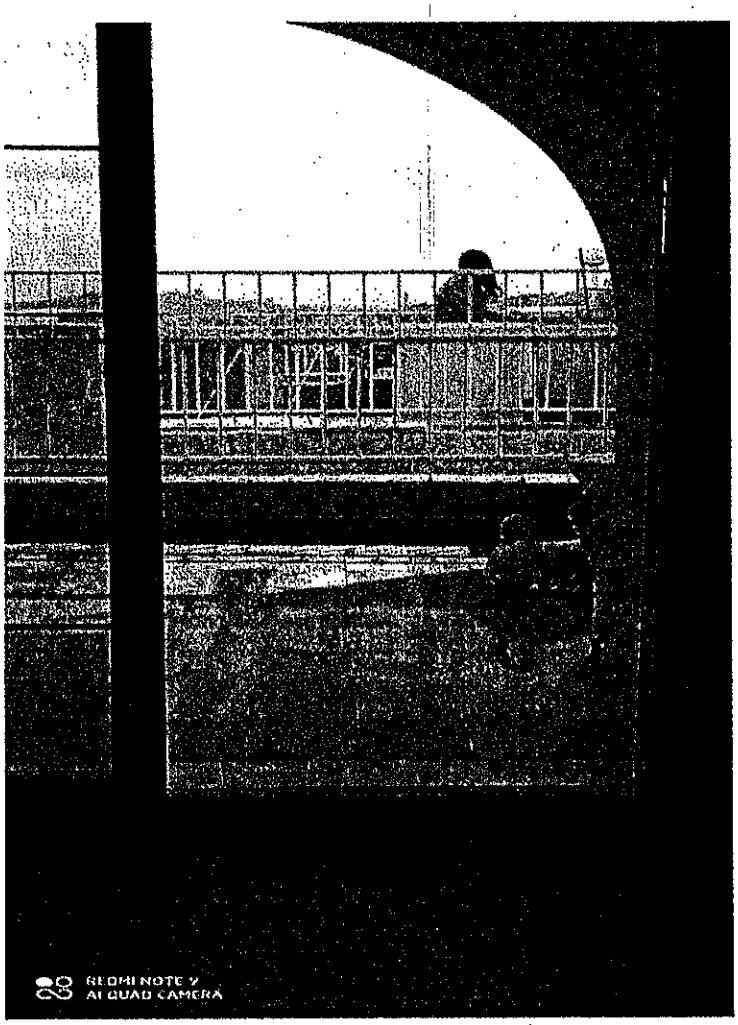


4. המתנגדים, מוצאים כי הבקשה לקבלת היתר בנייה והחקלות המבוקשות לרבות, הבקשה לצמצום הפרסום, מצ"ב **נספח ז'**, פריצת חלון והפיכתו לדלת כניסה למרפסת, בניית מרפסת על שטח הרשום כרכוש משותף, מבלי לקבל את הסכמות כל הדיירים בבניין ו/או היתר מתאים אשר משקיפה ישירות למרפסת החוקית של המתנגדים, לסלון ולמטבח של בתם תוך כדי פגיעה קשה בפרטיותם ובנוף הנשקף מבתם.

5. יחודד, כי מבקש ההיתר החל כבר בעבודות לבניית המרפסת ולשם כך פרץ חלון והפך אותו לדלת יציאה לגג הרשום כרכוש משותף במטרה לבנות בעתיד את המרפסת נשוא ההתנגדות, יוער כי כבר היום מגיש הבקשה משתמש במרפסת, שימוש יחודי. מצ"ב מכתב התראה מיום 27/04/2023 המורה למבקש ההיתר לסגור את הדלת שפרץ ולהחזיר את המצב לקדמותו, וזימון לחקירה במחלקת הפיקוח על הבנייה, בשל ביצוע עבודות בנייה ללא היתר מתאים, **נספח ח'**.

6. הבקשה לחיתר בנייה לבניית מרפסת פוגעת קשות במתנגדים ובדיירים נוספים בבניין בהיבט התיכנוני (וגם בהיבט הקנייני שאינו בסמכות הוועדה המקומית), לרבות **פגיעה קשה בנוף הנשקף מסלון הדירה של המתנגדים, בפרטיותם, באורחות חייהם, באיכות חייהם, ברכוש המשותף שלהם ושל כל דיירי הבניין, הגברת הרעש וירידה בערך הדירה**, כפי שיפורט להלן בהרחבה, בשים לב שהבניין נשוא הבקשה הינו קומפלקס של מדורגים שתוכנן בקפידה כך שתהיה פרטיות לכל דייר. לאור זאת, תוספת בנייה על שטח משותף, בניגוד לתכנון המקורי יפגע בהכרח בדיירים אחרים ובמתנגדים בפרט.

7. כאן המקום לציין כי למבקש ההיתר יש כבר מרפסת אחת (מקורית), הבבקשה להיתר כוללת סגירת המרפסת המקורית והקמת מרפסת פתוחה נוספת - דבר שיגרור בהכרח פגיעה בנוף של דיירי הבניין ובפרטיותם. ואם לא די בכך, לא מן הנמנע שבעתיד, מבקש ההיתר יסגור את המפרסת נשוא ההיתר ויהפוך אותה לחדר נוסף לדירתו, דבר שיחסום לחלוטין את הנוף הנשקף מדירת המתנגדים, מצ"ב תמונות מסלון ביתם של המתנגדים לעבר המרפסת המתוכננת.



8. לאור האמור לעיל ולהלן, הוועדה המקומית מתבקשת **<u>לדחות לאלתר את הבקשה להיתר בנייה לרבות</u>** ההשתלטות על גג הבית המשותף, הואיל והיא פוגעת קשות בפרטיות ובנוף של המתנגדים ודיירים הבית הנוספים. יתרה מזאת, היא פורסמה והוגשה בחוסר תום לב ובניגוד לחוק. כמו כן, מתבקשת הוועדה המקומית להורות למבקש ההיתר **<u>להחזיר את המצב לקדמותו</u>** (קרי, לסגור את הדלת שהוא פרץ לגג המשותף), כך שלא יוכל להמשיך ולהשתמש בגג הבית המשותף כמרפסת פרטית בשימושו הבלעדי.

<u>נימוקי ההתנגדות</u>

5. טרם הבאת הטענות התכנוניות בהתנגדות לבקשה להיתר, יאמר כי פרסום הבקשה להיתר לא היה תקין ונעשה בניגוד להוראות החוק, בין היתר הואיל ולא פורסמו כל ההקלות המבוקשות, פרסום ההודעה היה פגום ומטעה, לא פורסם יעוד השטח לבניית המרפסת כמתואר בתשריט חבית המשותף ובתוכנית הבניין, קרי "רכוש משותף", לא צורפו הסכמות כל השכנים בבניין כנדרש בחוק ובתקנות.

6. מבקש ההיתר פעל בחוסר תום לב ובניגוד לחוק כאשר צירף לבקשה להיתר את **<u>הסכמתם של 5 שכנים בלבד</u>**, במקום את הסכמתם של כל 89 הדיירים בבניין. אמנם, הציג מבקש ההיתר את חתימתם של 7 דיירים לכאורה, הואיל וחישב את תת חלקה 86 כשתי הסכמות ואת תת חלקה 84 כשתי הסכמות כאשר **יש זכות הצבעה אחת לכל תת חלקה**, מצ"ב הסכמות 5 השכנים שצורפה לבקשה להיתר, **<u>נספח ט'</u>**.

7. לא די שמבקש ההיתר לא השיג את **הסכמת כל בעלי הדירות בבניין המשותף** לבקשה להיתר לבניית המרפסת על הגג שהוא רכוש משותף, אלא שהוא אף לא שלח את העתק הבקשה להיתר לכל אותם בעלי הדירות בבית המשותף שלא חתמו הסכמה על הבקשה להיתר, וזאת **בניגוד לתקנה 2(1) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), חש"ל 1970** הקובעת כי:

> "(1) היו מספר בני אדם בעלי זכות באותו נכס כאמור בתקנה 2א ולא כולם חתמו, לא יינתן ההיתר, אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו; המבקש יצרף העתק הבקשה לכל מי שזכאי לקבלו ואת מענו של הזכאי להעתק, והועדה המקומית תמציא את ההעתקים לזכאים להם, על חשבונו של המבקש";

לעניין זה ראו, **בג"צ 879/89 בניני ט.ל.מ. חברה לבנין נ' הועדה המקומית, פ"ד מד(2) 831** (להלן: **"עניין ט.ל.מ"**), לפיו מקום בו ישנה בקשה להיתר בניה בבית משותף, יש להחיל את תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן תקנות התכנון והבניה), קרי, כי <u>יש ליידע את בעלי הזכויות בבית המשותף על הבקשה ובידי אלה להשמיע התנגדותם</u>. במקרה דנן, מבקש ההיתר לא יידע את <u>כל</u> בעלי הזכויות בבית המשותף ורק מהטעם הזה יש לדחות את בקשתו על הסף.

8. אמנם, אין לועדה המקומית סמכות לדון בעניינים קנייניים בין דיירים הואיל וזה מסור לבתי משפט רגילים. אך, בעניין זה ניתנה הלכה חשובה ע"י בית המשפט העליון, ראו: **עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ**, שם נקבע כי מקום שברור על פניו כי מבקש ההיתר מסתמך על זכויות קנייניות שאינן שלו, <u>אל לה לרשות תכנונית לתת היתר אלא יש להפנות את מבקש ההיתר לבית המשפט</u> שיקבע את זכאותו הקניינית להשתמש בזכויות לטובתו ואת אופן השימוש בהן.

9. לא זו אף זאת, מבקש ההיתר פעל בניגוד להוראת סעיף 71ב(א) בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) אשר קובעות כי הצמדה של חלק מן הרכוש המשותף לדירה

מסויימת, שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה ניתנים רק במידה שישנה **הסכמה של 75% מכלל הדיירים אשר מחזיקים בשני שלישים מן הרכוש המשותף בבניין**. במקרה דנן, לא די שהמבקש לא השיג את ההסכמות הנדרשות בהתאם לחוק המקרקעין אלא הוא החתים 5 תתי חלקות/ דיירים בלבד כמצויין לעיל בנספח ט'.

10. כמו כן, הרחבת הבנייה המוצעת קרי פריצת חלון ובניית מרפסת על גג המוגדר כרכוש משותף, הביאה לפגיעה בנוף ולקרבה פיזית ממשית למרפסת ולחלונות דירתם של המתנגדים, מרחק של 2.8 מטר בלבד!!! מבקש ההיתר משקיף ישירות לסלון ומטבח של דירת המתנגדים וחוסם את הנוף, מצ"ב תמונת המרחק בין המרפסות, **נספח יג'** אשר יש בה כדי לבסס פגיעה בלתי מידתית גם בנוף, גם בפרטיות וגם בצניעות של המתנגדים, זאת **בניגוד לדיני הגנת הפרטיות ודיני הנזיקין**. כל מי שניצב על המרפסת המבוקשת, גובהו יהיה אשר יהיה, יוכל להשקיף בקלות הישר אל תוך חלון הסלון של דירת המתנגדים, מצ"ב תמונות להמחשה **נספח יא'**.

11. לא זאת ועוד, הקרבה האמורה, מהווה גם מקור ממשי **למטרדי ריעש, ראיה** שפוגעים בשימוש חסביר בחדרים ו/או סלון דירת המתנגדים הסמוכים מרחק של 2.8 מטר בלבד בין מרפסת המתנגדים למרפסת שמבקש ההיתר ביקש לבנות. יחודד כי, גם אם עתה אין רעש או אין מי שעומד על המרפסת ומישיר את מבטו אל עבר החלונות, די בפוטנציאל הגבוה והממשי להיווצרות המטרד האמור. על כן, חל כאן **סעיף 44(א) בפקודת הנזיקין [נוסח חדש]**, לפיו:

> "מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפושים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק"

12. הבקשה לבניית המרפסת על שטח המסומן כרכוש משותף, ללא ספק, פוגעת באופן מהותי וממשי בנוף, בפרטיות, ביכולת השימוש הסביר בחדרים ובהנאה משימוש זה, ומקל וחומר, כאשר מדובר בסלון ובמטבח ביתם של המתנגדים.

13. הפגיעה בנוף, בפרטיות והיזק הצניעות, לצד הפוטנציאל הגבוה למטרדי רעש, יש בהם לבסס מטרד מתמשך שאינה פתירה באמצעות פתרונות לוגיסטיים כאלה ואחרים, כגון: הצבת מסתור להפרדה ובידוד, מלבד הפגיעה בנוף ובאסתטיקה הטמונה בפתרונות אלו, אלא שגם, ספק רב אם יש בהם כדי לחסום רעש ללא קורת גג, וספק רב אם יש בהם גם לחסום ראיה באופן אבסולוטי, שכן לרוב מדובר בפתרונות "מאולתרים" שאינם קבועים ואשר ניתנים לפירוק והרכבה באופן פשוט וללא מומחיות מיוחדת.

14. כמו כן, הבניין נשוא הבקשה הינו בניין מדורג הכולל 89 דיירים, בעל עיצוב אדריכלי מיוחד המאפשר ריכוז דירות ומרפסות, תוך כדי שמירה על פרטיות ונוף פתוח לכל דירה. יצויין כי הפרוייקט מאופיין ביציאה למרפסות הכוללות "מסתור" המונע פגיעה בפרטיות. לאור זאת, הבקשה להיתר חורגת מהתכנון המקורי ופוגעת קשות בפרטיות ובנוף הנשקף מדירת המתנגדים, מצ"ב תמונות להמחשה **נספח יב'**.

15. כאמור, פלישה לשטח הרכוש המשותף לשם בניית מרפסת פוגעת בתיכנון המקורי, גורמת לשינוי חזותו החיצונית של הבית המשותף, פוגעת בנוף ובפרטיות של הדיירים וגורמת לפגיעה בערך הדירה ובאיכות חיי השכנים. ואם לא די בכך, פעולה זו של בניית המרפסת מנוגדת לסעיף 2 לתקנון המצוי, ולכן נדרשת הסכמת בעלי הדירות לביצוע הפעולה.

> "2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.
> לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבניה".

16. ראו לעניין זה את פסק דינו של בית המשפט העליון **ע"א 93/84 קדמי נ' קווין, פ"ד מ(1) 724** (להלן: "**פרשת קדמי**") כי בניית מרפסת או תוספת למרפסת קיימת, סגירת מרפסת ופגיעה בזכות שימוש של הדיירים בגג על ידי סגירת פתח כניסה לגג, הן פעולות הדורשות את הסכמת בעלי הדירות.

17. לאור כל האמור, מתבקשת הוועדה המקומית **<u>לדחות לאלתר את הבקשה להיתר בנייה לרבות</u>** ההשתלטות על גג הבית המשותף, הואיל והיא הוגשה בניגוד לחוק תוך כדי פגיעה קשה במתנגדים ובדיירים נוספים. בנוסף, מתבקשת הוועדה המקומית להורות למבקש ההיתר **<u>להחזיר את המצב לקדמותו</u>** קרי, לסגור את הדלת שהוא פרץ לגג המשותף ולהפסיק להשתמש בגג הבית המשותף כמרפסת פרטית בשימושו הבלעדי.

היום: חי טבת תשפ"ד 20/12/2023

גלעד עזריאל, עו"ד
מ.ר. 71870

ב"כ המתנגדים

אלישבע תמר 26 ירושלים
054-7675340

סימוכין: 1/293/כללי/32

תצהיר

אנו, החיימ **לוטפי אלון ת.ז 201658226 לוטפי אפרת ת.ז 301488904** לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו מתגוררים בבית משותף ברח' אלקחי מרדכי 13/5 בירושלים.
2. אנו עושים תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0501.01 שהגיש מר בורהני ארז ת.ז 036220424 לבניית מרפסת על גבי גג הרשום כרכוש משותף של כל דיירי הבניין בו אנו גרים וכן לסגירת מרפסת והקלות המבוקשות בהיתר הבנייה.
3. הנו מצהירים כי כל האמור בבקשה הינו נכון ואמת.
4. זה שמנו וזו חתימתנו ותוכן תצהיר זה אמת.

ולראייה באנו על החתום היום: 20/12/2023

לוטפי אלון **לוטפי אפרת**

חרני לאשר בזה כי ביום 20/12/2023 הופיעו בפני, עו"ד גלעד משה עזריאל, ברח' בן יהודה 34 בירושלים, **לוטפי אלון ת.ז 201658226 לוטפי אפרת ת.ז 301488904**, ולאחר שזיהיתי אותם ע"י דרכונים הזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת, וכי יהיו צפוים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמו עליה בפני.

גלעד עזריאל, עו"ד
מ.ר. 71870

גלעד משה עזריאל, עו"ד

ייפוי כוח

אנו החתימו, **לוטפי אלון ת.ז 201658226 ולוטפי אפרת ת.ז 301488904, דירי הדירה ברח' אלקחי מרדכי 13/5 בירושלים, הידועה גוש 30178, חלקה 68, תת חלקה 65** ממנים את עו"ד גלעד משה עזריאל להיות בא כוחי בכל עניין לרבות: <u>הגשת התנגדות לבקשה להיתרי בניה מס' 1987/0501.01 ו/או חגשת תביעה/צו אצל תמפקח על הבתים חמשותפים</u>, כנגד טגיש הבקשה לחיתר מבלי לפגוע בכלליות חמינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן חכל בקשר לענין חנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולחגיש כל תביעה או תביעח שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנה, תתנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, חודעת, טענת, תובענה או כל חליך אחר חנוגע או הנובע מחחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לבקש ולקבל מסמכים חנוגעים לנכס ולענין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לענין הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ו/או כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או ועדה או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין חנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות/גישור ולחתום על חסכם בוררות/פשרה כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. לחתפשר בכל עניין חנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות חוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין חנובע מהעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, למטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל חצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל וחנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

' המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום היום: 04/12/2023

לוטפי אלון — לוטפי אפרת

חרני מאשר בזה את חתימת מרשי:

גלעד עזריאל, עו"ד
מ.ר. 71870

עו"ד גלעד משה עזריאל

תוכן עניינים

סימון	שם הנספח	עמ'
א	נסח טאבו תת חלקה 65 - המתנגדים להיתר - משפחת לוטפי	11
ב	בקשה להיתר בנייה מרפסת מס' 1987/0501.01	13
ג	נסח טאבו תת חלקה 85 - מבקש ההיתר - בורהני ארז	16-15
ד	צו בית משותף - אלקחי 11 ירושלים	26-18
ח.1	תקנון מוסכם - אלקחי 11 ירושלים	35-28
ח.2	תיקון טעות סופר - תקנון מוסכם - אלקחי 11 ירושלים	38-37
ו	תשריט המרפסות מתוך תשריט הבית המשותף	40
ז	בקשה להקלה - צמצום פרסום הבקשה להיתר	43-42
ח	התראה מיום 27.04.2023 בשל ביצוע עבודות בנייה ללא היתר וזימון לחקירה במחלקת הפיקוח על הבנייה	45
ט	הסכמות שכנים 5 שכנים בלבד - לבקשה להיתר בנייה - אלקחי 11 ירושלים	47
י.1	תמונה שניה המציגה הקרבה בין המרפסות	49
י.2	תמונה המציגה את הקרבה בין המרפסות - 2.8 מטר בלבד	51
י"א.1	תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך מרפסת המתנגדים	53
י"א.2	תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך סלון המתנגדים	55
י"א.3	תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך מטבח המתנגדים	57
י"א.4	תמונה מהאויר להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים	59
י"ב.1	צילום חזיתות הבניין	61
י"ב.2	צילום מהאויר	63
י"ב.3	צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך מרפסת המתנגדים	65
י"ב.4	צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך סלון המתנגדים	67
י"ב.5	צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך מטבח המתנגדים	69

נספח א

נסח טאבו תת חלקה 65 - המתנגדים להיתר - משפחת לוטפי

עמוד 11

נספח א

משרד המשפטים

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

תאריך 28/06/2023
ט' תמוז תשפ"ג
שעה: 12:15

נסח מס' 151140

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30178 חלקה: 68

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30203/10

תת חלקה 65

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
85.10	שלישית	7	9/767

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
כו	שחור	חדר גנרטור	63,65-80	2.50
כז	שחור	מקלט	63,65-80	51.20

בעלויות

מכר	לוטפי אלון	ת.ז	201658226	1 / 2	28858/2017/5
מכר	אליאב אפרת	ת.ז	301488904	1 / 2	28858/2017/5

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	6558/2017/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	28858/2017/6
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 66

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
128.40	רביעית	7	13/767

חצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
כה	כתום	מסדרון	64,66-68,71-72,74 -75,77,80	9.20
כו	שחור	חדר גנרטור	63,65-80	2.50
כז	שחור	מקלט	63,65-80	51.20

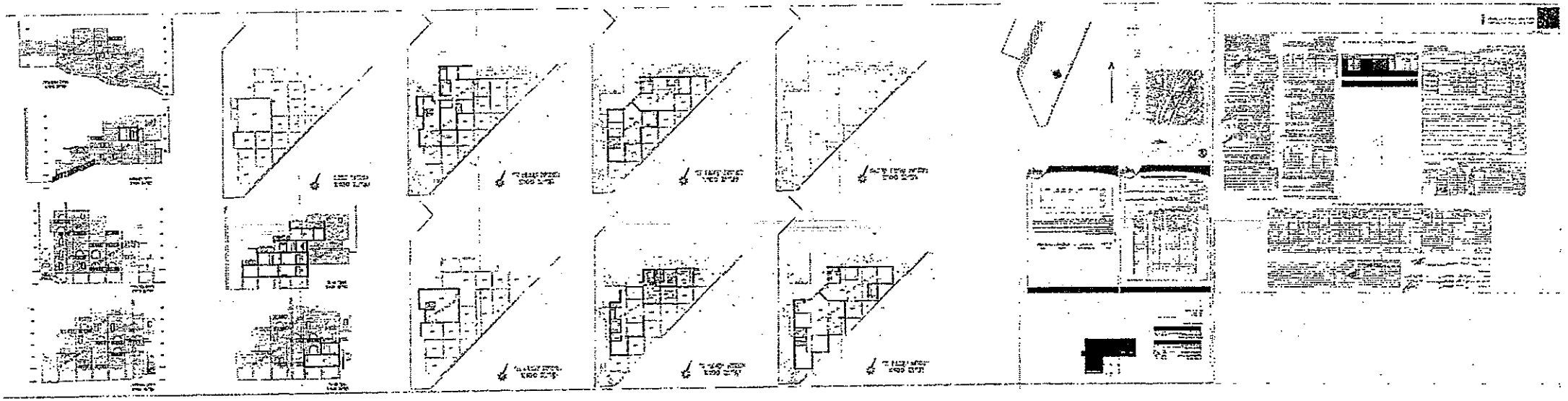
בעלויות

מכר	אבגיל נתנאל שמעון	ת.ז	330293234	1 / 2	29638/2019/1
מכר	אבגיל רפאלה לאה	ת.ז	337909592	1 / 2	29638/2019/1

נספח ב

בקשה להיתר בנייה מרפסת מס' 1987/0501.01

עמוד 13



נספח ג

נסח טאבו תת חלקה 85 - מבקש החיתר - בורחני ארז

עמ' 15-16

נספח ג

משרד המשפטים

רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 28/06/2023
ס' תמוז תשפ"ג
שעה: 12:15

נסח מס' 151140

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30178 חלקה: 68

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30203/10

בעלויות

מכר		ת.ז		
כהן שושנה	000342774		בשלמות	28858/2017/17

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	28858/2017/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 84

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
90.20	שניה	8	9/767

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח	שחור	קרקע	44.30

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	1755 / 4624 6836/1992
רישום בית משותף	מדינת ישראל	2869 / 4624 6836/1992

חכירות

שכירות		כהן אליוט (פרנקלין)	ת.ז	01643086	1 / 2	5108/1994/1
שכירות		כהן זרוניקה	ת.ז	01643087	1 / 2	5108/1994/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 05/08/2028	נרשמה חכירה מהוונת		חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 85

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
44.10	שלישית	8	4/767

בעלויות

מכר		ת.ז		
בורהני ארז	036220424		בשלמות	28858/2017/19

משכנתאות

משכנתה	כלל חברה לביטוח בע"מ	520024647	חברת	38539/2022/1
דרגה: ראשונה			בשלמות	

נספח ג

משרד המשפטים

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

תאריך 28/06/2023
ב' תמוז תשפ"ג
שעה: 12:15

נסח מס' 151140

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30178 חלקה: 68

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30203/10

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות 21913/2023/1
דרגה: שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	28858/2017/20
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 86

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
88.90	שלישית	8	9/767

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	1755 / 4624 6836/1992
רישום בית משותף	מדינת ישראל	2869 / 4624 6836/1992

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	בורהני גד	ת.ז	24401564	1 / 2	46101/2022/1
תיקון תנאים בשכירות	בורהני דבורה	ת.ז	23865637	1 / 2	46101/2022/1
רמה: ראשית	תאריך סיום: 31/03/2077	נרשמה חכירה מהוונת		חלק בנכס: בשלמות	

הערות

הערת אזהרה סעיף 125	דאי שניצר סמדר חנה	ת.ז	058282781	45729/2022/1
הערות: התחייבות מיום 25.10.2022				

הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	5909/2023/1
הלוואים: דאי שניצר סמדר חנה				

תת חלקה 87

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
83.40	רביעית	8	8/767

בעלויות

מכר	הרשמן שמחה	דרכון ארה"ב	488294320	בשלמות 5007/2018/1

משכנתאות

משכנתה	הרצמן הרשל יוסף	ת.ז	339791683	בשלמות 5007/2018/2
דרגה: ראשונה				

נספח ד

צו בית משותף - אלקחי 11 ירושלים

עמ' 18-26

נספח ד

חוק המקרקעין תשכ"ט-1969

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

מ א ת

המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
בירושלים
תיק לשכה מס' 10202

גוש שומה: 30203 חלקה 10 בשטח 2,869 מ"ר
גוש : 30178 חלקה 68 בשטח 1,755 מ"ר
סה"כ השטחים: 4,624 מ"ר
כתובת: ירושלים, תלפיות מזרח, רח' מרדכי אלקחי
15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1.

(להלן - "המקרקעין").

לאחר שהבעלים הרשומים על המקרקעין חתמו על בקשה לרישום חבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;
ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;
ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק;

הנני מצווה בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלקמן:

1. <u>תאור הבית</u>

הבית מורכב ממבנה אחד ובו 8 אגפים.

באגף 1: 5 קומות, בקומה שלישית דירה אחת, בקומה רביעית, חמישית ושישית - 2 דירות בכל קומה. בקומה שביעית דירה אחת. בסה"כ 8 דירות באגף זה.

באגף 2: 5 קומות, בקומה ראשונה, שניה ושלישית - 2 דירות בכל קומה. בקומה רביעית דירה אחת. בקומה רביעית וחמישית דירת קוטג'. בסה"כ 8 דירות באגף זה.

באגף 3: 5 קומות, בקומה רביעית דירה אחת, בקומה חמישית, ששית ושביעית - 2 דירות בכל קומה, ובקומה שמינית דירה אחת. בסה"כ 8 דירות באגף.

באגף 4: 9 קומות. בקומה הראשונה דירה אחת. בקומה שניה, שלישית ורביעית - 2 דירות בכל קומה. בקומה חמישית 4 דירות. בקומות שישית ושביעית 3 דירות בקומה. בקומה שמינית ותשיעית דירת קוטג' אחת ובקומה שמינית 2 דירות. בסה"כ 20 דירות באגף זה.

באגף 5: 5 קומות. בקומה ראשונה, שניה ושלישית 2 דירות בכל קומה. בקומה רביעית דירה אחת, ודירת קוטג' אחת בקומה רביעית וחמישית. בסה"כ 8 דירות באגף זה.

באגף 6: 4 קומות. 2 דירות בכל קומה. בסה"כ 8 דירות באגף זה.

באגף 7: 9 קומות, בקומה ראשונה דירה אחת. בקומות שניה, שלישית ורביעית - 2 דירות בכל קומה. בקומה חמישית 4 דירות. בקומות שישית ושביעית 3 דירות בכל קומה. בקומות שמינית ותשיעית - דירת קוטג' אחת בשתיהן ובקומה השמינית 2 דירות. בסה"כ 20 דירות באגף זה.

באגף 8: 5 קומות. בקומות ראשונה, שנית ושלישית 2 דירות בקומה. בקומה רביעית דירה אחת ובקומה רביעית וחמישית דירת קוטג' אחת.
סה"כ 8 דירות באגף זה.

סה"כ 88 דירות בכל הבית

2/...

נספח ד

אגף	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
1	10,68/1	29.00	חנות	שלישית	3/767	מקלט המסומן בתשריט באות יט' בשטח 27.20 מ"ר	צהוב
1	10,68/2	68.70	דירה	רביעית	7/767	קרקע המסומנת בתשריט באות כט' בשטח 58.30 מ"ר	חום
1	10,68/3	67.70	דירה	רביעית	7/767	קרקע מסומנת בתשריט באות כח' בשטח 41.70 מ"ר	כחול
1	10,68/4	76.10	דירה	חמישית	8/767		ירוק
1	10,68/5	74.30	דירה	חמישית	7/767		כתום
1	10,68/6	76.10	דירה	שישית	8/767		ירוק
1	10,68/7	68.90	דירה	שישית	7/767		כתום
1	10,68/8	74.50	דירה	שביעית	7/767		ירוק
2	10,68/9	71.90	דירה	ראשונה	7/767		כתום
2	10,68/10	119.00	דירה	ראשונה	12/767		ירוק
2	10,68/11	75.70	דירה	שניה	8/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ג' בשטח 9.40 מ"ר גג מסומן בתשריט באות ד' בשטח 8.30 מ"ר גג מסומן בתשריט באות ה' בשטח 1.20 מ"ר	כחול
2	10,68/12	90.20	דירה	שניה	9/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ו' בשטח 44.30 מ"ר	חום
2	10,68/13	44.10	דירה	שלישית	4/767		כתום
2	10,68/14	88.90	דירה	שלישית	9/767		ירוק
2	10,68/15	70.70	דירה	רביעית	7/767		כתום
2	10,68/16	125.10	דירת קוטג	רביעית וחמישית	13/767		אפור
1	10,68/17	73.40	דירה	רביעית	7/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ל' בשטח 39.30 מ"ר	סגול

3/...

נספח ד

אגף	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור חדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
3	10,68/18	77.60	דירת ומחסן	חמישית	8/767		ירוק
3	10,68/19	90.50	דירה ו-3 מחסנים	חמישית	9/767		חום
3	10,68/20	81.30	דירה ומחסן	שישית	8/767		צהוב
3	10,68/21	76.80	דירה ומחסן	שישית	8/767		אדום
3	10,68/22	86.20	דירה ו-2 מחסנים	שביעית	9/767		כתום
3	10,68/23	75.80	דירה ומחסן	שביעית	8/767		שחור
3	10,68/24	78.50	דירה ומחסן	שמינית	8/767		כתום
4	10,68/25	81.20	דירת	ראשונה	8/767		כתום
4	10,68/26	99.60	דירה	שניה	10/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ז' בשטח 107.60 מ"ר	סגול
4	10,68/27	117.80	דירת	שניה	12/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ח' בשטח 83.50 מ"ר	חום
4	10,68/28	92.90	דירה	שלישית	9/767		ירוק
4	10,68/29	85.10	דירה	שלישית	8/767		כתום
4	10,68/30	125.10	דירה	רביעית	13/767		ירוק
4	10,68/31	124.10	דירה	רביעית	12/767		סגול
4	10,68/32	112.30	דירה	חמישית	11/767		ירוק
4	10,68/33	88.70	דירה	חמישית	9/767		כתום
4	10,68/34	74.30	דירה	חמישית	7/767		סגול
4	10,68/35	79.50	דירה ומחסן	חמישית	8/767		צהוב
4	10,68/36	131.90	דירה	שישית	13/767		סגול
4	10,68/37	76.60	דירה	שישית	8/767		כתום
4	10,68/38	73.80	דירה	שישית	7/767		ירוק
4	10,68/39	122.20	דירה ומחסן	שביעית	12/767		חום
4	10,68/40	80.60	דירה ומחסן	שביעית	8/767		סגול
4	10,68/41	80.60	דירה ומחסן	שביעית	8/767		כחול

נספח ד

אגף	מספר חלקת המשנה	טה"כ שטח חרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
4	10,68/42	121.90	דירת קוטג'	שמינית ותשיעית	12/767		אדום
4	10,68/43	75.40	דירה	שמינית	8/767		כתום
4	10,68/44	75.40	דירה	שמינית	8/767		ירוק
5	10,68/45	71.90	דירה	ראשונה	7/767		כתום
5	10,68/46	119.00	דירה	ראשונה	12/767		ירוק
5	10,68/47	75.70	דירה	שניה	8/767	קרקע מסומנת בתשריט באות ט' בשטח 9.40 מ"ר גג מסומן בתשריט באות י' בשטח. 8.30 מ"ר גג מסומן בתשריט באות יא' בשטח 1.20 מ"ר	צהוב
5	10,68/48	90.20	דירה	שניה	9/767	קרקע מסומנת בתשריט באות יב' בשטח 44.30 מ"ר	תכלת
5	10,68/49	44.10	דירה	שלישית	4/767		כתום
5	10,68/50	88.90	דירה	שלישית	9/767		ירוק
5	10,68/51	92.40	דירה	רביעית	9/767		כתום
5	10,68/52	116.90	דירת קוטג'	רביעית וחמישית	12/767		חום
6	10,68/53	71.40	דירה	חמישית	7/767		כתום
6	10,68/54	90.40	דירה	חמישית	9/767		ירוק
6	10,68/55	74.60	דירה	שישית	7/767		כתום
6	10,68/56	92.90	דירה	שישית	9/767		ירוק
6	10,68/57	74.80	דירה	שביעית	7/767		כתום
6	10,68/58	89.30	דירה	שביעית	9/767		ירוק
6	10,68/59	73.10	דירה	שמינית	7/767		כתום
6	10,68/60	89.30	דירה	שמינית	9/767		ירוק
7	10,68/61	81.20	דירה	ראשונה	8/767		כתום
7	10,68/62	93.90	דירה	שניה	9/767	קרקע מסומנת בתשריט באות יג' בשטח 88.10 מ"ר.	חום
	10,68/63	104.40	דירה	שניה	10/767	קרקע מסומנת בתשריט באות יד' בשטח 83.00 מ"ר.	שחור

5/...

נספח ד

אגף	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
7	10,68/64	98.80	דירה ומחסן	שלישית	10/767		צהוב
7	10,68/65	85.10	דירה	שלישית	9/767		כתום
7	10,68/66	128.40	דירה ומחסן	רביעית	13/767		אדום
7	10,68/67	126.20	דירה ומחסן	רביעית	13/767		אפור
7	10,68/68	108.80	דירה ומחסן	חמישית	11/767		חום
7	10,68/69	74.00	דירה	חמישית	7/767		כתום
7	10,68/70	74.30	דירה	חמישית	7/767		ירוק
7	10,68/71	79.10	דירה ומחסן	חמישית	8/767		תכלת
7	10,68/72	112.40	דירה ומחסן	שישית	11/767		חום
7	10,68/73	76.60	דירה	שישית	8/767		צהוב
7	10,68/74	78.50	דירה ומחסן	שישית	8/767		ירוק
7	10,68/75	98.40	דירה ומחסן	שביעית	10/767		כחול
7	10,68/76	75.40	דירה	שביעית	8/767		ירוק
7	10,68/77	80.20	דירה ומחסן	שביעית	8/767		סגול
7	10,68/78	111.20	דירת קוטג'	שמינית ותשיעית	11/767		צהוב
7	10,68/79	75.40	דירה	שמינית	8/767		כתום
7	10,68/80	79.20	דירה ומחסן	שמינית	8/767		שחור
8	10,68/81	71.90	דירה	ראשונה	7/767		כתום
8	10,68/82	119.00	דירה	ראשונה	12/767		ירוק
8	10,68/83	75.70	דירה	שניה	8/767	קרקע מסומנת בתשריט באות טו' בשטח 9.40 מ"ר. גג מסומן בתשריט באות טז' בשטח 8.30 מ"ר גג מסומן בתשריט באות יז' בשטח 1.20 מ"ר	כתום
8	10,68/84	90.20	דירה	שניה	9/767	קרקע מסומנת בתשריט באות יח' בשטח 44.30 מ"ר.	שחור

נספח ד

אגף	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח חרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע בתשריט
8	10,68/85	44.10	דירה	שלישית	4/767		כתום
8	10,68/86	88.90	דירה	שלישית	9/767		ירוק
8	10,68/87	83.40	דירה	רביעית	8/767		כתום
8	10,68/88	116.50	דירת קוטג'	רביעית וחמישית	12/767		צהוב

ברכוש המשותף יקבל מספר משנה 10,68/0.

7/...

נספח ד

צמידויות משותפות

תאור תחצמדת	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע בתשריט	צמוד לחלקות משנת בחלקים שווים
מקלט ומדרגות	א'	49.20	שחור	10,68/9 - 10,68/16 10,68/26 ,10,68/28 10,68/25
מקלט ומדרגות	ב'	49.20	שחור	10,58/45 - 10,68/52 10,68/62 ,10,68/64 10,68/61
מקלט	כ'	15.50	ירוק	10,68/2 - 10,68/8
מסדרון	כא'	8.40	טגול	10,68/18 - 10,68/24
מקלט	כב'	51.20	שחור	10,68/29 - 10,68/44 10,68/27
חדר גנרטור	כג'	2.50	שחור	10,68/29 - 10,68/44 10,68/27
מסדרון	כד'	3.70	אדום	10,68/40 ,10,68/41 10,68/35 ,10,68/39
מסדרון	כה'	9.20	כתום	10,68/64 ,10,68/66 10,68/67 ,10,68/68 10,68/71 ,10,68/72 10,68/74 ,10,68/75 10,68/77 ,10,68/80
חדר גנרטור	כו'	2.50	שחור	10,68/65 - 10,68/80 10,68/63
מקלט	כז'	51.20	שחור	10,68/65 - 10,68/80 10,68/63

2. <u>הבעלות</u>

הבעלות על הדירות והחלקים ברכוש המשותף חצמודים אליהם ירשמו בשם:

מדינת ישראל - 2869/4624 חלקים
קרן קיימת לישראל - 1755/4624 חלקים

3. <u>שיעבודים - זיקת הנאה</u>

בכל יחידות המשנה וברכוש המשותף יש לרשום חערות בדבר זיקת הנאה כדלקמן:

א. "משועבדת בזכות מעבר חופשי במפלס הקרקע במעברים הפתוחים והמפולשים המסומנים בתכנית בקוים אלכסוניים, לטובת ציבור הולכי חרגל. חלקה זו משועבדת ביחד עם חלקות 16, 14, 13, 11, כפי שנרשמת לפי שטר מס' 4139/1 מיום 23.5.89".

"משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט באות פ' ושטחם 64.30 מ"ר ובאות צ' ושטחם 32.60 מ"ר וצבועים בצבע חום, לטובת כל הציבור כפי שנרשמה לפי שטר 62568-2 מיום 30.12.91".

8/...

ג. "משועבדת בזכות מעבר חופשי במפלס הקרקע לציבור חולכי הרגל במעברים הפתוחים והמפולשים בחלקות המסומנים בקווים אלכסוניים בתכנית, לטובת חלקות 61, 60 בגוש 30178 שטר 4138/4 מיום 23.5.89".

ד. "משועבדת בזכות מעבר לחולכי רגל בשטחים המוסמנים בתשריט באות ק' ובשטח 34.20 מ"ר ובאות ר' בשטח 63.10 חצבועים בצבע שחור לטובת כל הציבור", שטר 62568/1 מיום 30.12.91.

ה. תקנון - על יחידת הדיור המשותף יש לרשום קיום מוסדות

5. נציגות

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) ובהתאם לחמלצות המבקש, אני ממנה בזה את אלרם - חברה לשיכון (מיסודם של החברה לישראל ואשטרום), משדרות שאול המלך 8, תל-אביב, לשמש נציגות זמנית עד שתיכון חנציגות הראשונה לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן בירושלים.

ביום 14..... לחודש יוני 1992.

מפקח על רישום המקרקעין

מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני כבוד השופטת [illegible]

בעניין:

[illegible]

המבקשת

נגד

[illegible]

המשיבים

Geoda
27 Apr 2008 08:32:37 +02:00

נספח ת.1

תקנון מוסכם - אלקחי 11 ירושלים

עמ' 28-35

נספח ה.1

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

אנו חת"מ, מדינת ישראל וקרן קיימת לישראל, בעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 68 בגוש שומה 30178 בשטח של 1,755 מ"ר וחלקה 10 בגוש 30203 בשטח של 2,869 מ"ר, קובעים בזה כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "החוק"), אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים לדירות כדלקמן:

א. מקלט המסומן בתשריט באות י' ובצבע צהוב בשטח 27.20 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/1.

ב. קרקע המסומנת בתשריט באות כ' ובצבע חום בשטח 58.30 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/2.

ג. קרקע המסומנת בתשריט באות כ' ובצבע כחול בשטח של 41.70 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/3

ד. קרקע המסומנת בתשריט באות ג' ובצבע כחול בשטח של 9.40 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/11.

ה. גג המסומן בתשריט באות ד' ובצבע כחול בשטח של 8.30 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/11.

ו. גג המסומן בתשריט באות ה' ובצבע כחול בשטח של 1.20 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/11.

ז. קרקע המסומנת בתשריט באות ו' ובצבע חום בשטח של 44.30 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/12.

ח. קרקע המסומנת בתשריט באות ל' ובצבע סגול בשטח של 39.30 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/17.

ט. קרקע המסומנת בתשריט באות ז' ובצבע סגול בשטח של 107.60 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/26.

י. קרקע המסומנת בתשריט באות ח' ובצבע חום בשטח 83.50 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/27.

יא. קרקע המסומנת בתשריט באות ט' ובצבע צהוב בשטח של 9.40 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/47.

יב. גג המסומן בתשריט באות י' ובצבע צהוב בשטח של 8.30 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/47.

יג. גג המסומן בתשריט באות יא' ובצבע צהוב בשטח 1.20 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/47.

יד. קרקע המסומנת בתשריט באות יב' ובצבע תכלת בשטח של 44.30 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/48.

טו. קרקע המסומנת בתשריט באות יג' ובצבע חום בשטח 88.10 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/62.

טז. קרקע המסומנת בתשריט באות יד' ובצבע שחור בשטח של 83.00 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/63.

2/...

נספח ה.1

יז. קרקע המסומנת בתשריט באות טו' ובצבע כחול בשטח של 9.40 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/83.

יח. גג המסומן בתשריט באות טז' ובצבע כחול בשטח של 8.30 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/83.

יט. גג המסומן בתשריט באות יז' ובצבע כחול בשטח של 1.20 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10,68/83.

כ. קרקע המסומנת בתשריט באות יח' ובצבע שחור בשטח של 44.30 מ"ר תוצמד לחלקת משנה 10,68/84.

כא. המקלט והמדרגות המסומנים בתשריט באות א' ובצבע שחור בשטח של 49.20 מ"ר יוצמדו לחלקות משנה מ- 10,68/9 עד 10,68/16, 10,68/25, 10,68/26 ו-10,68/28.

כב. המקלט והמדרגות המסומנים בתשריט באות ב' ובצבע שחור בשטח של 49.20 מ"ר יוצמדו לחלקות משנה מ- 10,68/45 עד 10,68/52, 10,68/64, 10,68/62 ו-10,68/61 בחלקים שווים.

כג. המקלט המסומן בתשריט באות כ' ובצבע ירוק בשטח של 15.50 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/2 עד 10,68/8 בחלקים שווים.

כד. המסדרון המסומן בתשריט באות כא' ובצבע סגול בשטח של 8.40 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/18 עד 10,68/24 בחלקים שווים.

כה. המקלט המסומן בתשריט באות כב' ובצבע שחור בשטח של 51.20 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/29 עד 10,68/44 ו-10,68/27 בחלקים שווים.

כו. חדר גנרטור המסומן בתשריט באות כג' ובצבע שחור בשטח של 2.50 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ-10,68/29 עד 10,68/44 ו-10,68/27 בחלקים שווים.

כז. המסדרון המסומן בתשריט באות כד' ובצבע אדום בשטח של 3.70 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/39 עד 10,68/41 ו-10,68/35 בחלקים שווים.

כח. המסדרון המסומן בתשריט באות כח' ובצבע כתום בשטח של 9.20 מ"ר יוצמד לחלקות משנה 10,68/80, 10,68/77, 10,68/75, 10,68/74, 10,68/72, 10,68/71, 10,68/68, 10,68/67, 10,68/66 ו-10,68/64 בחלקים שווים.

כט. חדר הגנרטור המסומן בתשריט באות כו' ובצבע שחור בשטח של 2.50 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/65 עד 10,68/80 ו-10,68/63 בחלקים שווים.

ל. המקלט המסומן בתשריט באות כז' ובצבע שחור בשטח של 51.20 מ"ר יוצמד לחלקות משנה מ- 10,68/65 עד 10,68/80 ו-10,68/63 בחלקים שווים.

לא. חדר החסקה שנמצא בתחום אגף 3 ישמש את הדיירים חגרים באגפים 1 ו-3.

לב. חדר החסקה שנמצא בתחום אגף 4 ישמש את הדיירים חגרים באגפים 2 ו-4.

חדר החסקה שנמצא בתחום אגף 6 ישמש את הדיירים חגרים באגפים 7,6,5 ו-8.

מינהל מקרקעי ישראל
בשם קהל הקיירח ליזרעאל

מינהל מקרקעי ישראל
בשם מדינת ישראל

אברהם נאור
סגן אחראי-מחוז לרישום וחסדר
מחוז ירושלים

נספח ה.1

2. החצמדות חנ"ל לא ילקחו בחשבון לענין חישוב חחלקים ברכוש המשותף.

3. בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק אנו קובעים כי:

א. חבית מורכב משמונח אגפים:

אגף 1 כולל את חלקות המשנח 10,68/1 - 10,68/8.
אגף 2 כולל את חלקות המשנח 10,68/9 - 10,68/16.
אגף 3 כולל את חלקות חמשנח 10,68/17 - 10,68/24.
אגף 4 כולל את חלקות חמשנח 10,68/25 - 10,68/44.
אגף 5 כולל את חלקות המשנח 10,68/45 - 10,68/52.
אגף 6 כולל את חלקות חמשנח 10,68/53 - 10,68/60.
אגף 7 כולל את חלקות המשנח 10,68/61 - 10,68/80.
אגף 8 כולל את חלקות המשנח 10,68/81 - 10,68/88.

ב. כל חלקי הרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 1 וחמשמשים רק את דיירי אגף 1 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/1 - 10,68/8 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 1").

ג. כל חלקי הרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 2 והמשמשים רק את דיירי אגף 2 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/9 - 10,68/16 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 2").

ד. כל חלקי הרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 3 וחמשמשים רק את דיירי אגף 3 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/17 - 10,68/24 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 3").

ה. כל חלקי חרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 4 וחמשמשים רק את דיירי אגף 4 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/25 - 10,68/44 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 4").

ו. כל חלקי הרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 5 וחמשמשים רק את דיירי אגף 5 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/45 - 10,68/52 בלבד (להלן - "חיחידות האגף 5").

ז. כל חלקי חרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 6 וחמשמשים רק את דיירי אגף 6 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/53 - 10,68/60 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 6").

ח. כל חלקי הרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 7 וחמשמשים רק את דיירי אגף 7 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/61 - 10,68/80 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 7").

ט. כל חלקי חרכוש חמשותף חנמצאים בתחום אגף 8 וחמשמשים רק את דיירי אגף 8 יוצמדו לחלקות משנח 10,68/81 - 10,68/88 בלבד (להלן - "חיחידות באגף 8").

י. לכל אגף כניסות נפרדות ומתקנים המשמשים את חוכרי הדירות באותו אגף, פרט למתקנים שהוצאו מחרכוש המשותף והוצמדו במשותף ו/או חמשמשים במשותף מספר אגפים, כמפורט בסעיף 1 (כא. - לג.).

4. <u>הוצאות אחזקה וניהול של חרכוש חמשותף</u>

א. הוצאות האחזקה וחניהול של חלקים הצמודים במשותף ו/או חמשמשים במשותף מספר אגפים חמפורטים בסעיף 1 (כא.-לג.) יחולקו בין בעלי חיחידות אליהן צמודים אותם חלקים.

שעור חחשתתפות יהיה לפי חחלקים ברכוש חמשותף.

ב. תוצאות האחזקה של מרכוש המשותף המפורט בסעיף 3 (ב-ט), והמשמש את חולקי מדירות באגף יחולו על חוכרי מדירות שבאותו אגף בלבד.

שעור ההשתתפות יחיה בהתאם לחלקים ברכוש חמשותף של כל אגף ואגף:

ג. חחלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל אגף יחיו כדלקמן:

אגף 1	לחלקת משנה	10,68/1	3/54
	לחלקת משנה	10,68/2	7/54
	לחלקת משנה	10,68/3	7/54
	לחלקת משנה	10,68/4	8/54
	לחלקת משנה	10,68/5	7/54
	לחלקת משנה	10,68/6	8/54
	לחלקת משנה	10,68/7	7/54
	לחלקת משנה	10,68/8	7/54
אגף 2	לחלקת משנה	10,68/9	7/69
	לחלקת משנה	10,68/10	12/69
	לחלקת משנה	10,68/11	8/69
	לחלקת משנה	10,68/12	9/69
	לחלקת משנה	10,68/13	4/69
	לחלקת משנה	10,68/14	9/69
	לחלקת משנה	10,68/15	7/69
	לחלקת משנה	10,68/16	13/69
אגף 3	לחלקת משנה	10,68/17	7/65
	לחלקת משנה	10,68/18	8/65
	לחלקת משנה	10,68/19	9/65
	לחלקת משנה	10,68/20	8/65
	לחלקת משנה	10,68/21	8/65
	לחלקת משנה	10,68/22	9/65
	לחלקת משנה	10,68/23	8/65
	לחלקת משנה	10,68/24	8/65
אגף 4	לחלקת משנה	10,68/25	8/191
	לחלקת משנה	10,68/26	10/191
	לחלקת משנה	10,68/27	12/191
	לחלקת משנה	10,68/28	9/191
	לחלקת משנה	10,68/29	8/191
	לחלקת משנה	10,68/30	13/191
	לחלקת משנה	10,68/31	12/191
	לחלקת משנה	10,68/32	11/191
	לחלקת משנה	10,68/33	9/191
	לחלקת משנה	10,68/34	7/191
	לחלקת משנה	10,68/35	8/191
	לחלקת משנה	10,68/36	13/191
	לחלקת משנה	10,68/37	8/191
	לחלקת משנה	10,68/38	7/191
	לחלקת משנה	10,68/39	12/191
	לחלקת משנה	10,68/40	8/191
	לחלקת משנה	10,68/41	8/191
	לחלקת משנה	10,68/42	12/191
	לחלקת משנה	10,68/43	8/191
	לחלקת משנה	10,68/44	8/191
אגף 5	לחלקת משנה	10,68/45	7/70
	לחלקת משנה	10,68/46	12/70
	לחלקת משנה	10,68/47	8/70
	לחלקת משנה	10,68/48	9/70
	לחלקת משנה	10,68/49	4/70
	לחלקת משנה	10,68/50	9/70
	לחלקת משנה	10,68/51	9/70
	לחלקת משנה	10,68/52	12/70
אגף 6	לחלקת משנה	10,68/53	7/64
	לחלקת משנה	10,68/54	9/64
	לחלקת משנה	10,68/55	7/64
	לחלקת משנה	10,68/56	9/64
	לחלקת משנה	10,68/57	7/64
	לחלקת משנה	10,68/58	9/64
	לחלקת משנה	10,68/59	7/64
	לחלקת משנה	10,68/60	9/64

אגף 7	לחלקת משנה	10,68/61	8/85
	לחלקת משנה	10,68/62	9/85
	לחלקת משנה	10,68/63	10/85
	לחלקת משנה	10,68/64	10/85
	לחלקת משנה	10,68/65	9/85
	לחלקת משנה	10,68/66	13/85
	לחלקת משנה	10,68/67	13/85
	לחלקת משנה	10,68/68	11/85
	לחלקת משנה	10,68/69	7/85
	לחלקת משנה	10,68/70	7/85
	לחלקת משנה	10,68/71	8/85
	לחלקת משנה	10,68/72	11/85
	לחלקת משנה	10,68/73	8/85
	לחלקת משנה	10,68/74	8/85
	לחלקת משנה	10,68/75	10/85
	לחלקת משנה	10,68/76	8/85
	לחלקת משנה	10,68/77	8/85
	לחלקת משנה	10,68/78	11/85
	לחלקת משנה	10,68/79	8/85
	לחלקת משנה	10,68/80	8/85
אגף 8	לחלקת משנה	10,68/81	7/69
	לחלקת משנה	10,68/82	12/69
	לחלקת משנה	10,68/83	8/69
	לחלקת משנה	10,68/84	9/69
	לחלקת משנה	10,68/85	4/69
	לחלקת משנה	10,68/86	9/69
	לחלקת משנה	10,68/87	8/69
	לחלקת משנה	10,68/88	12/69

ד. חוצאות האחזקה של הרכוש המשותף של חבית שלא חוצמד לאחד האגפים חנ"ל והמשמש את כל דיירי חבית ויקרא הרכוש חמשותף חכללי, יחולו על כל חוכרי חדירות בבית.

שעור ההשתתפות יהיה לפי החלקים ברכוש המשותף כמפורט בסעיף 6.

5. <u>נציגות חבית חמשותף</u>

א. חוכרי חדירות בכל אגף ואגף יבחרו מתוכם נציגות שתנהל את הרכוש המשותף המוצמד לאותו אגף, ולצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ו-1969.

ב. נציג מכל אגף ישמש נציג בנציגות חעל, להלן - "נציגות על", שתנהל את הרכוש המשותף של חבית ושאינו מוצמד לאגף כלשהו (להלן - "הרכוש המשותף הכללי"). ולצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

6. בהתאם לסעיף 57 לחוק אנו קובעים כי:

א. החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה יהיו כדלקמן:

לחלקת משנה	10,68/1	3/767
לחלקת משנה	10,68/2	7/767
לחלקת משנה	10,68/3	7/767
לחלקת משנה	10,68/4	8/767
לחלקת משנה	10,68/5	7/767
לחלקת משנה	10,68/6	8/767
לחלקת משנה	10,68/7	7/767
לחלקת משנה	10,68/8	7/767
לחלקת משנה	10,68/9	7/767
לחלקת משנה	10,68/10	12/767
לחלקת משנה	10,68/11	8/767
לחלקת משנה	10,68/12	9/767

מינהל מקרקעי ישראל * בשם קרן הקיימת לישראל *

מינהל מקרקעי ישראל * בשם מדינת ישראל *

אברהם נאה סגן אחראי מחוזי מרשום וחסדר מקרקעין — מחוז ירושלים

נספח ה.1

לחלקת משנה	10,68/13	4/767
לחלקת משנה	10,68/14	9/767
לחלקת משנה	10,68/15	7/767
לחלקת משנה	10,68/16	13/767
לחלקת משנה	10,68/17	7/767
לחלקת משנה	10,68/18	8/767
לחלקת משנה	10,68/19	9/767
לחלקת משנה	10,68/20	8/767
לחלקת משנה	10,68/21	8/767
לחלקת משנה	10,68/22	9/767
לחלקת משנה	10,68/23	8/767
לחלקת משנה	10,68/24	8/767
לחלקת משנה	10,68/25	8/767
לחלקת משנה	10,68/26	10/767
לחלקת משנה	10,68/27	12/767
לחלקת משנה	10,68/28	9/767
לחלקת משנה	10,68/29	8/767
לחלקת משנה	10,68/30	13/767
לחלקת משנה	10,68/31	12/767
לחלקת משנה	10,68/32	11/767
לחלקת משנה	10,68/33	9/767
לחלקת משנה	10,68/34	7/767
לחלקת משנה	10,68/35	8/767
לחלקת משנה	10,68/36	13/767
לחלקת משנה	10,68/37	8/767
לחלקת משנה	10,68/38	7/767
לחלקת משנה	10,68/39	12/767
לחלקת משנה	10,68/40	8/767
לחלקת משנה	10,68/41	8/767
לחלקת משנה	10,68/42	12/767
לחלקת משנה	10,68/43	8/767
לחלקת משנה	10,68/44	8/767
לחלקת משנה	10,68/45	7/767
לחלקת משנה	10,68/46	12/767
לחלקת משנה	10,68/47	8/767
לחלקת משנה	10,68/48	9/767
לחלקת משנה	10,68/49	4/767
לחלקת משנה	10,68/50	9/767
לחלקת משנה	10,68/51	9/767
לחלקת משנה	10,68/52	12/767
לחלקת משנה	10,68/53	7/767
לחלקת משנה	10,68/54	9/767
לחלקת משנה	10,68/55	7/767
לחלקת משנה	10,68/56	9/767
לחלקת משנה	10,68/57	7/767
לחלקת משנה	10,68/58	9/767
לחלקת משנה	10,68/59	7/767

7/...

נספח ה.1

לחלקת משנה	10,68/60	9/767
לחלקת משנה	10,68/61	8/767
לחלקת משנה	10,68/62	9/767
לחלקת משנה	10,68/63	10/767
לחלקת משנה	10,68/64	10/767
לחלקת משנה	10,68/65	9/767
לחלקת משנה	10,68/66	13/767
לחלקת משנה	10,68/67	13/767
לחלקת משנה	10,68/68	11/767
לחלקת משנה	10,68/69	7/767
לחלקת משנה	10,68/70	7/767
לחלקת משנה	10,68/71	8/767
לחלקת משנה	10,68/72	11/767
לחלקת משנה	10,68/73	8/767
לחלקת משנה	10,68/74	8/767
לחלקת משנה	10,68/75	10/767
לחלקת משנה	10,68/76	8/767
לחלקת משנה	10,68/77	8/767
לחלקת משנה	10,68/78	11/767
לחלקת משנה	10,68/79	8/767
לחלקת משנה	10,68/80	8/767
לחלקת משנה	10,68/81	7/767
לחלקת משנה	10,68/82	12/767
לחלקת משנה	10,68/83	8/767
לחלקת משנה	10,68/84	9/767
לחלקת משנה	10,68/85	4/767
לחלקת משנה	10,68/86	9/767
לחלקת משנה	10,68/87	8/767
לחלקת משנה	10,68/88	12/767

7. בעלי הדירות באגף 4 לא ימנעו מעבר לכל דיירי חבית ברמפת המשופעת הנמצאת בין האגפים 3 ו-6 והמסומנת בתשריט בקומת שלישית ורביעית.

8. בעלי כל הדירות אשר צמודים להם חצרות יתנו זכות מעבר בעתות חרום לכל דיירי חבית דרך החצרות הצמודים להם, למדרגות החרום, למקלט ולמתקנים המשרתים את שאר הדיירים וימנעו מבנית מחסומים.

9. בכפוף לאמור לעיל, יחולו הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנות זה לבין התקנות המצוי, יחולו הוראות תקנון זה.

10. בהתאם לתקנה 77(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשכ"ט-1969, אנו מבקשים בזאת לאשר את התקנון ולהורות על רישומו.

קרן קיימת לישראל

אלמה לירן, עו"ד
יועצת משפטית

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום 31.3.92 הופיעו בפני ח"מ אברהם ו- _____ ואישרו כי תחתימות על תקנון זה הן שלהם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

_____
, עו"ד

אני מאשר את התקנון לרישום.

_____
המפקח על רישום המקרקעין

14.6.92
תאריך

חו.392.
תקנון.1

מדינת ישראל

בית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

בקשה מס' 1 בתיק עת"מ 1234/56

בפני: כבוד השופטת רות כהן

המבקשת: עמותת "קול לציון"

נגד

המשיבים: 1. שר הפנים

2. ראש עיריית תל-אביב-יפו

3. יו"ר ועדת הבחירות המקומית לתל-אביב-יפו

החלטה

1. בקשה זו עניינה בבקשת המבקשת לעיין בפרוטוקולים של ישיבות ועדת הבחירות המקומית לתל-אביב-יפו, אשר נערכו בחודשים שקדמו למועד הבחירות לרשויות המקומיות שנערכו ביום 31.10.2024 (להלן: "הבחירות").

2. המבקשת הגישה את העתירה המנהלית שבכותרת ביום 15.11.2024, וטענה בה כי הבחירות נפגמו בשל הפרת כללי הבחירה החופשית והשוויונית. לטענתה, נציגי המשיבים 1 ו-2 פעלו באופן שיטתי להטיית הבוחרים, ובכלל זה באמצעות שימוש במשאבי עירייה לצורכי תעמולה.

3. לטענת המבקשת, ועדת הבחירות המקומית לתל-אביב-יפו קיימה ישיבות רבות בנושאים הנוגעים לתעמולת הבחירות, ובהן ישיבות שבהן הוחלט על הקצאת שטחי פרסום ועל אופן הפעלת מוקדי הבחירה. המבקשת סבורה כי פרוטוקולים אלה עשויים לשפוך אור על השאלה האם פעלה הוועדה כנדרש על-פי דין.

4. המשיבים 1 ו-2 מתנגדים לבקשה. לטענתם, הפרוטוקולים חסויים מטעמים של פרטיות ושל שמירה על חופש הדיון בוועדה, וכי חשיפתם עלולה לפגוע ביכולתם של חברי הוועדה לקיים דיון ענייני ופתוח.

5. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, ובשים לב לכך שהעתירה עוסקת בשאלה ציבורית בעלת חשיבות, אני סבורה כי יש מקום להיעתר לבקשה באופן חלקי. אין מקום לחשוף את הפרוטוקולים במלואם, אך יש מקום לאפשר למבקשת עיון בקטעים הנוגעים לדיונים בנושא הקצאת שטחי הפרסום.

6. לפיכך, אני מורה כי המשיבים 1 ו-2 יעבירו למבקשת, בתוך 14 ימים מיום מתן החלטה זו, העתקים של קטעי הפרוטוקולים הנוגעים לדיונים בנושא הקצאת שטחי הפרסום, לאחר השחרת פרטים מזהים של נוכחים שאינם נושאי משרה.

7. אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ג בכסלו תשפ"ה (15.12.2024).

נספח ה.2

תיקון טעות סופר - תקנון מוסכם - אלקחי 11 ירושלים

עמ' 37-38

נספח ה.2

מדינת ישראל

משרד המשפטים
לשכת רשום המקרקעין
ירושלים

לשימוש פנימי

****
יצורף לתיק פעולה
****

תיקון טעות סופר

פרטי הנכס: גוש/ספר 30203 חלקה/דף 10 ת"ח ___

עקב טעות שנתגלתה,

[ ] כתוצאה מההסבה למחשב

[ ] ברישום פעולה ע"י עובד הלשכה

הרשומה לפי שטר 6836/92 מיום 16.6.92

נרשם בטעות:

תקנון מצוי

יש לתקן:

תקנון מוסכם

22.6.93
תאריך

שיאחי עשירה
שם העובד/ת

חתימה

אישור הרשם

הערה:
חייב אישור הרשם ו/או סגן הרשם לפני ביצוע שינוי כלשהו.

רחוב בן-יהודה 34, (מגדל העיר) ירושלים ת.ד. 2093 מיקוד 91020
טל: 02-246593 , 02-246295 פקס: 02-240705
קבלת קהל: ימים א - ה שעות 8.30 - 12.30

CALL TRANSFORMED (LITERAL CALCULUS).

BY LEMMA

ELEMENTARY CELLULAR GROWTH TRANSFORMED.

COLLECTIVE GROUPING CLASSICAL LOCAL FIELD.

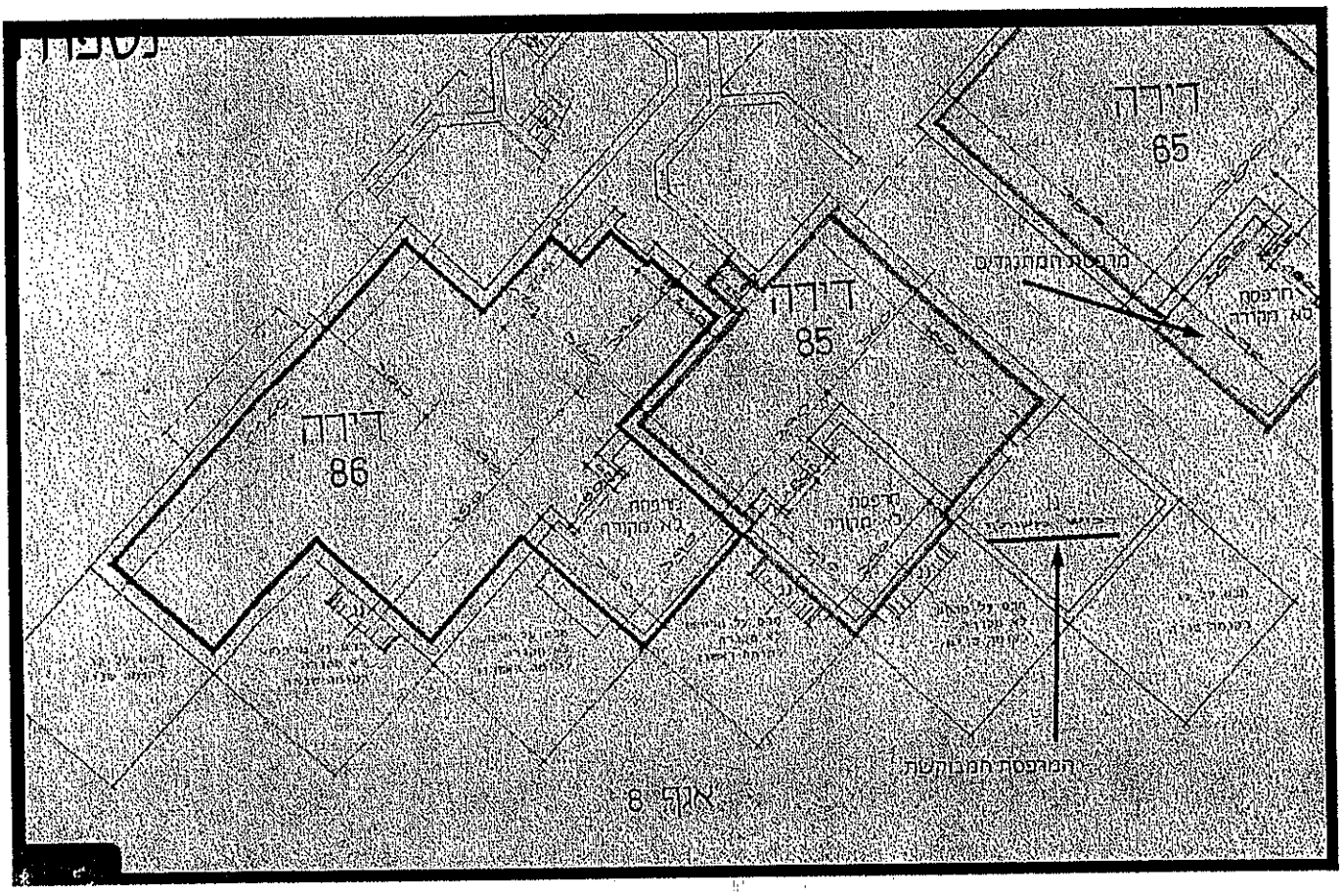
GOOGLE WE LOCAL ANALYSIS EMPLOYEE CASE LEGACY LOCALIZED.

CALL TRANSFORMED

נספח ו

תשריט המרפסות מתוך תשריט הבית המשותף

עמוד 40


דורדו
65
דורדו
85
דורדו
86
מרכז המחנדסים
חרכסח
טא תקדרה
תכתבסת תפבוחשת
אנקפ 8

נספח ז

בקשה להקלה - צמצום פרסום הבקשה להיתר

עמ' 42-43

נספח ז

בקשה לצמצום פרסום בתיק מס' 1987 / 0501 . 01

למען הסר ספק אין באישור צמצום פרסום אישור למהות הבקשה
כל השדות הינם שדות חובה

חובה לצרף לבקשה

א. מפת מדידה בגודל A4 שעליו סימון המוצע בצבע הכוללת חלקה מבוקשת וחלקות גובלות

פרטי הבקשה

מהות הבקשה			
חוספת מרפסת על גג קיים			
גוש	חלקה	כתובת הנכס	סיבה
30178	68	דח' מרדכי אנקוחי 11 ירושלים	ריבוי דירות בחלקה

חובה לעדכן את הכתובות גם במערכת התפעולית - נוסח פרסום

פרטי עורך הבקשה

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	טלפון נייד
חסידים	בנימין	303913884	052-4568476
דוא"ל			
hodhandasa@walla.co.il			

אני מצהיר כי המבוקש בטופס המצורף תואם לבקשה אשר הוגשה במעמד פתיחת תיק.

חתימה בנימין חסידים הנדסאי אזרחי מ.ר 51393 חותמת בנימין חסידים הנדסאי אזרחי מ.ר 51393 תאריך 17/10/2023

החלטת המחלקה

גוש	חלקה	כתובת הנכס	סיגה
30178	68	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
	62	[illegible]	[illegible]

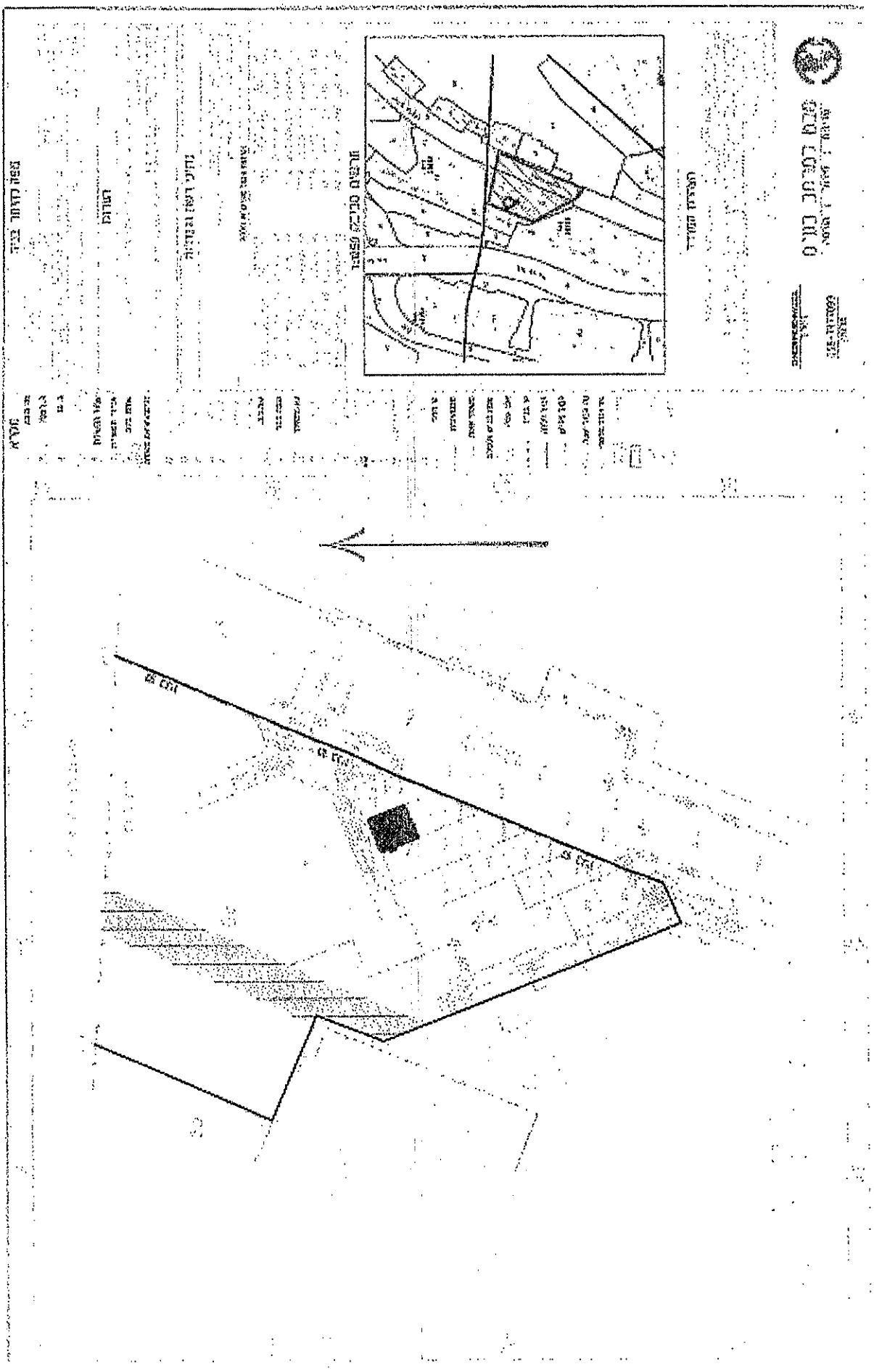
חובה לעדכן את הכתובות גם במערכת התפעולית - נוסח פרסום

מאשר / לא מאשר

שם [illegible] חתימה [illegible] חותמת המחלקה [illegible] תאריך 23/10/17

320015 04290537

נספח ז



נספח ח

התראה מיום 27.04.2023 בשל ביצוע עבודות בנייה ללא היתר וזימון לחקירה במחלקת הפיקוח על הבנייה

עמוד 45

נספח ח

עיריית ירושלים
המחלקה לפיקוח על הבניה

תאריך 27/04/23

מספר תיק: 23/4787

לכבוד/בעלי הנכס/משתמשים

א.נ.,

הודעה

(בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965)

בבדיקה שנערכה בתאריך 24/04/23 בנכס שבכתובת אלקלעי 11
התברר כי:

- [x] חיינך בונה/בנית ללא היתר בניה.
- [ ] חיינך בונה/בנית בסטיה מהיתר הבניה.
- [ ] חיינך עושה שימוש החורג מהיתר הבניה / מהבנית המתאר (תב"ע).

עליך להשלים הטפסים הבאים:

לצורך כך הינך/כם נדרש/ים:

להגיע למשרדי אגף הפיקוח בתאום מראש עם מהנדר הפיקוח

באם לא תמלאו אחר הדרישה והתראה זו, נאלץ לנקוט בצעדים המתחייבים ביום לחוק.
לידיעתכם: עבירת בניה הנה עבירה פלילית על כל המשתמע מכך, והודעה זו מונעת התיישנות העבירה.
הודעה זו הנה חלק מחליך החקירה המתנהלת בעניין.
התראה נמסרה בתיבת הדואר/ביד/הודבקה/בדואר רשום/אחר.

עו"ד יפלח מיכאל חתימה

תנדון: זימון לחקירה לפי סעיף 206 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בהתאם לסמכות המסורה בידי על פי סעיף 206 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן החוק)
אודיעך כי ביום 2/5/23 בשעה 09:00 עליך להתייצב במחלקה לפיקוח על הבניה
ככר ספרא בניין 1, ירושלים קומה 4 עמדה 327
לצורך חקירה בענין חנכס בכתובת אלקלעי 11 ירושלים.
במידה והמועד אינו מתאים יש להתקשר למיכאל יפלח 052-2679022.
או במייל: IMichael@jerusalem.muni.il,

לשימוש פנימי ת.ב.
בתוכנת
חורבן על הנכס / בתיבת הדואר /נמסר ל בנכס.

העתק: מחלקה משפטית

חתימה

נספח ט

הסכמות שכנים 5 שכנים בלבד - לבקשה להיתר בנייה - אלקחי 11 ירושלים

עמוד 47

נספח ט

שווה לחיי בירושלים

www.jerusalem.muni.il

הסכמת שכנים לביצוע עבודות הטעונות היתר בניה

• טופס זה יוטמע כחלק מהרמוניקת הבקשה להיתר ע"י עורך הבקשה

א. מיקום הבקשה

גוש 30179 חלקות 68 ___ ___ ___ ___. כתובת אלקחי 11

מהות הבקשה _____

ב. פרטי המבקש

שם ומשפחה [illegible] אחד ת.ז. 036220424 כתובת אלקחי 11

ג. חתימת השכנים

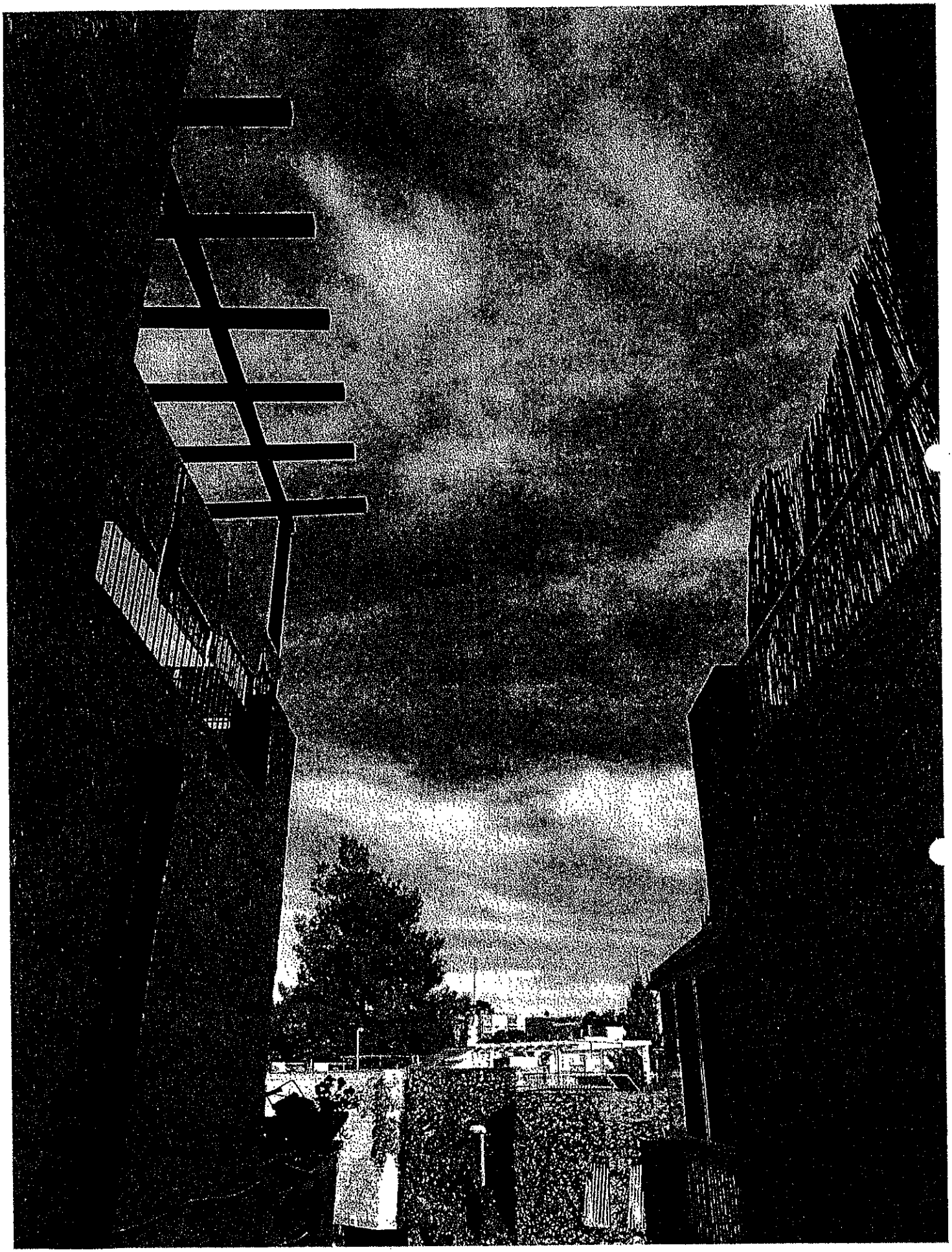
הננו מצהירים כי ראינו את תוכנית הבנייה ואין לנו התנגדות לה.
להלן רשימת כל בעלי הזכויות בנכס וחתימת אלה שאין להם התנגדות לבקשה:

מס'	שם ומשפחה	מס ת.ז.	מספר דירה	מספר כניסה	תת חלקה	חתימה
1	[illegible]	24401564	6	525		[illegible]
2	[illegible]	23865639	6	525		[illegible]
3	[illegible]	327147310	7	525		
4	[illegible]	16430878	4	525		
5	[illegible]	16430868	4	525		Ercick Cohen
6	[illegible]	00342ZZ4	2	525		
7	[illegible]	037[illegible]73	1	525		
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						

נספח י.1

תמונה שניה המציגה הקרבה בין המרפסות

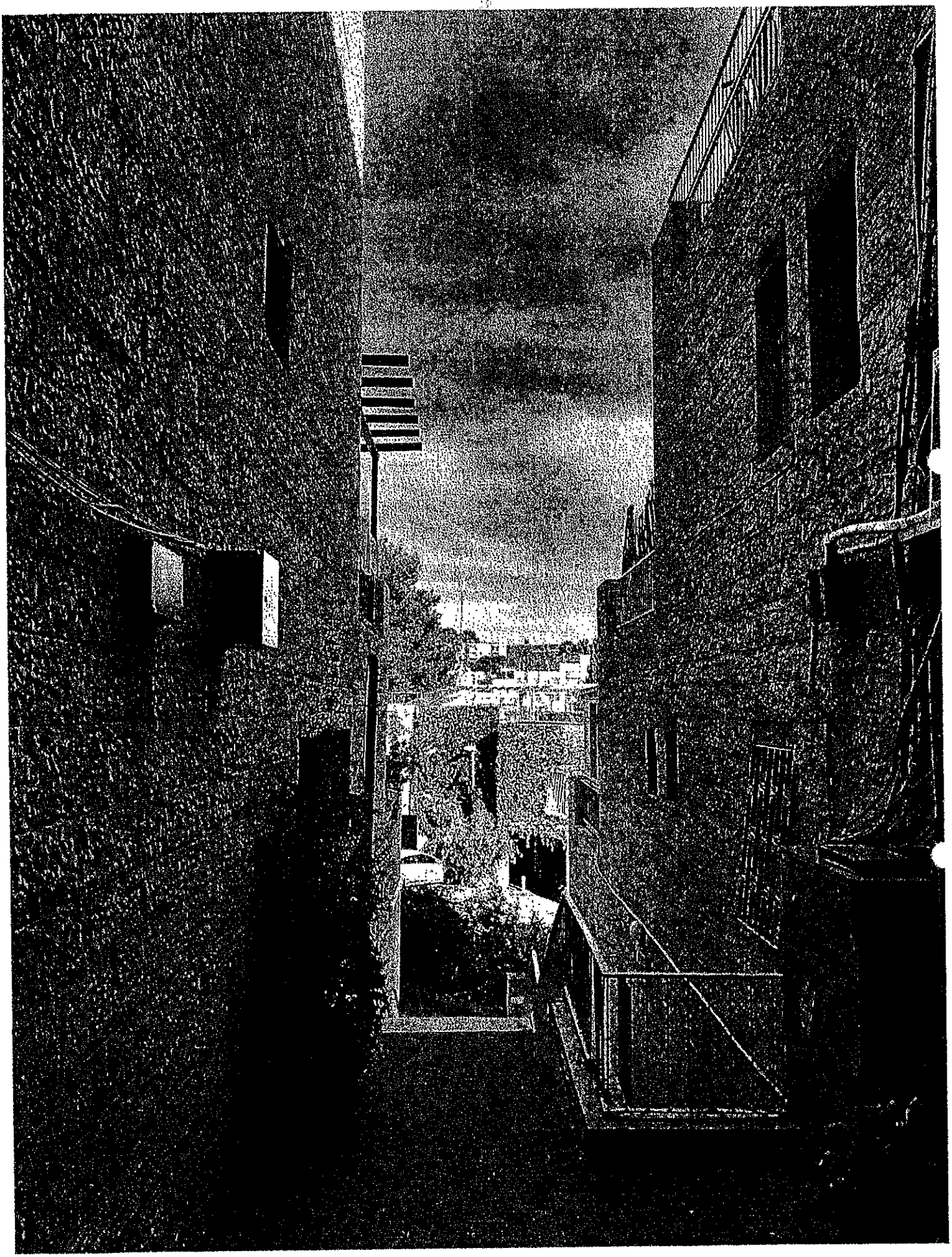
עמוד 49



נספח י.2

תמונה המציגה את הקרבה בין המרפסות - 2.8 מטר בלבד

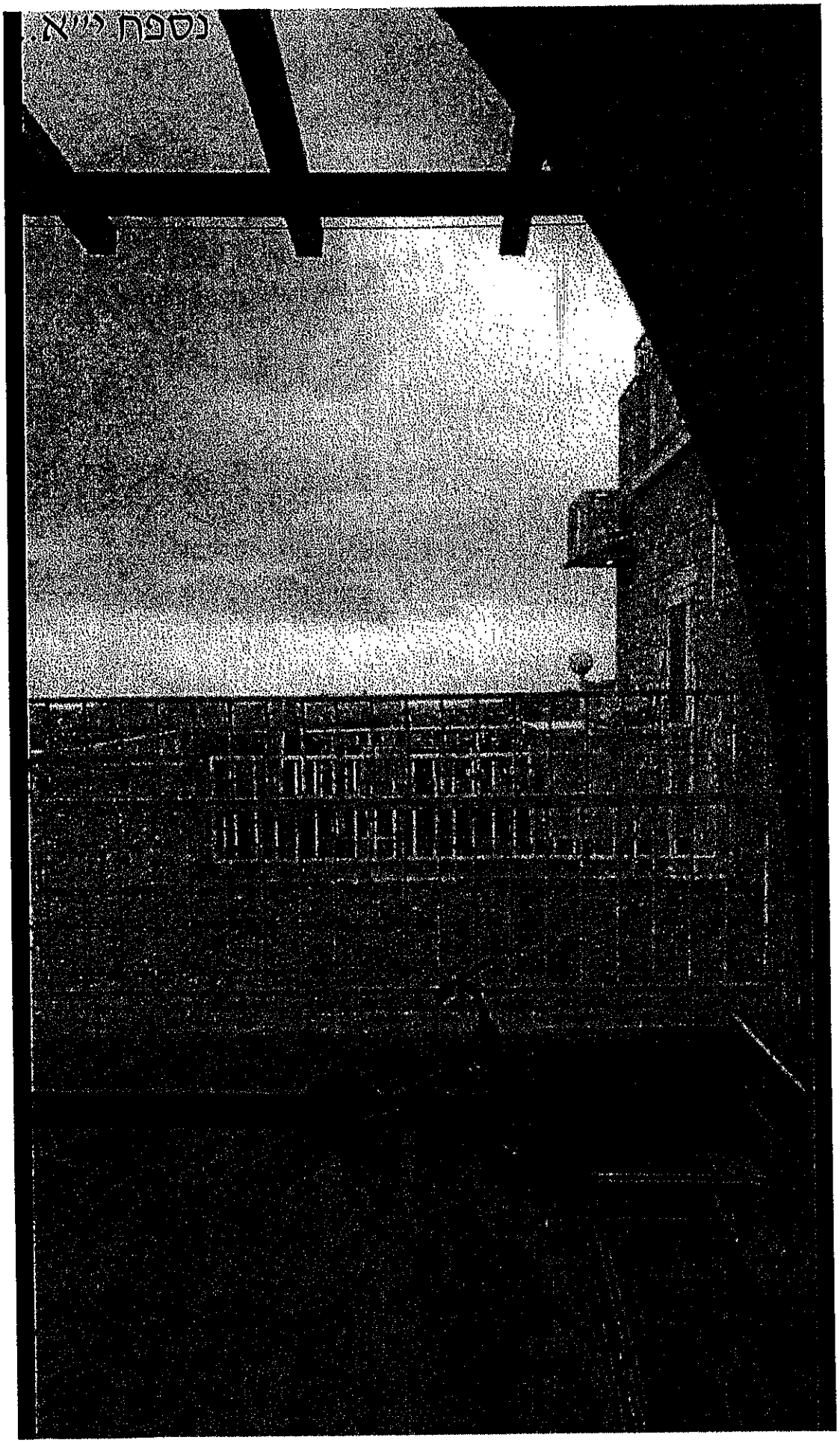
עמוד 51



נספח י״א.1

תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך מרפסת המתנגדים

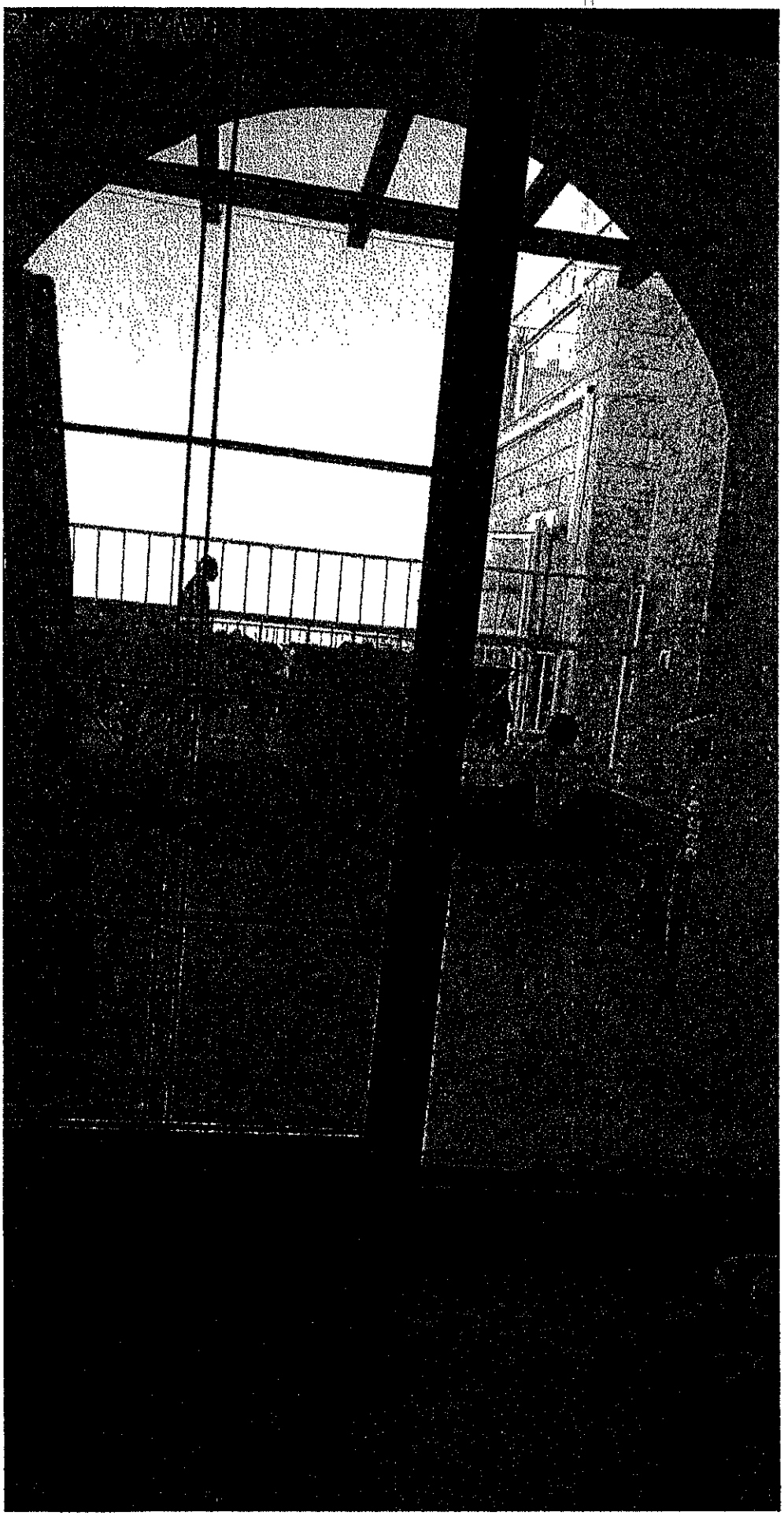
עמוד 53


נספח י"א

נספח י״א.2

תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך סלון המתנגדים

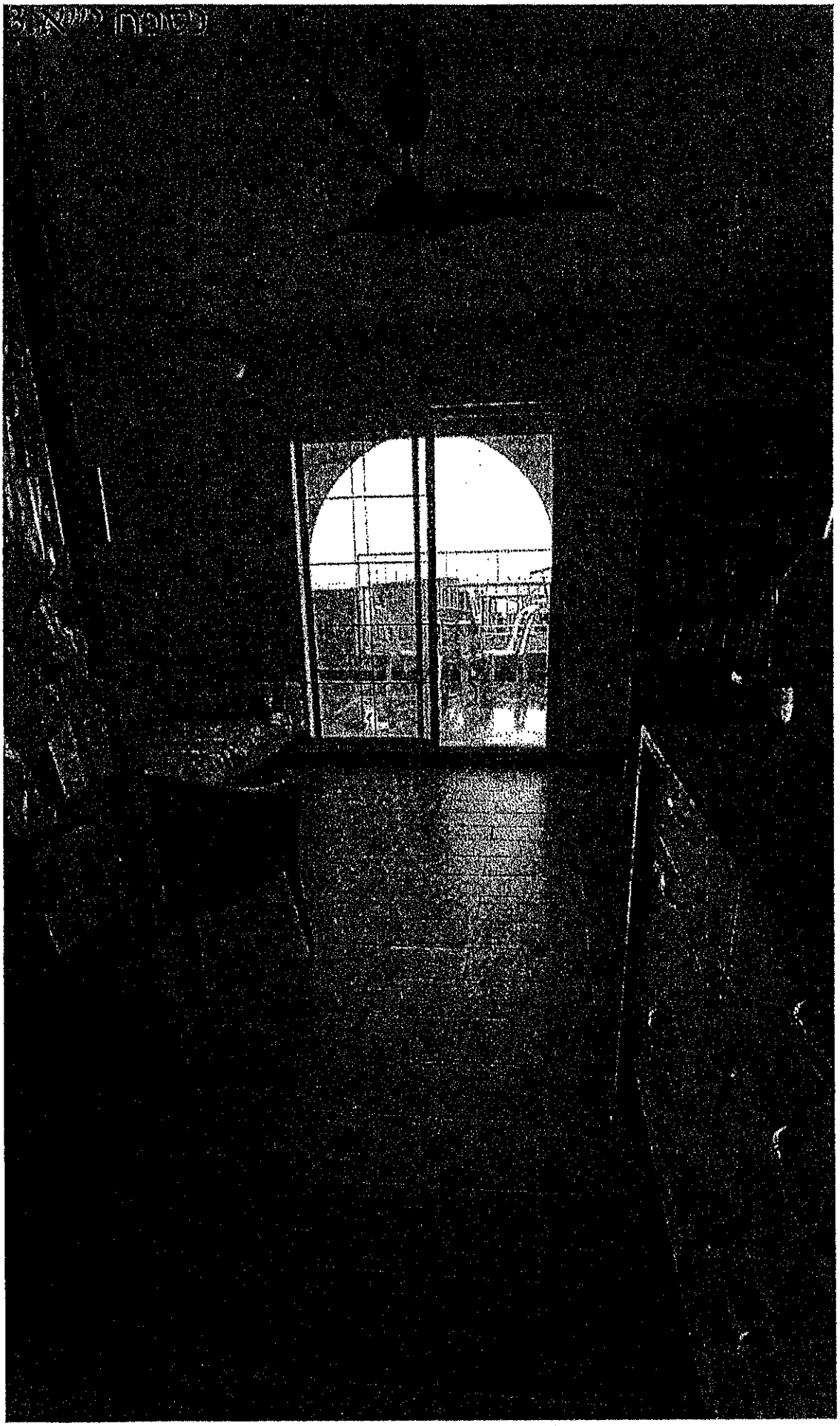
עמוד 55



נספח י״א.3

תמונה להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים - מתוך מטבח המתנגדים

עמוד 57



נספח י״א.4

תמונה מהאויר להמחשת הפגיעה בפרטיות ובנוף של המתנגדים

עמוד 59


חלל ביתנו
שטח לא חוקי
מרפסת מקורית

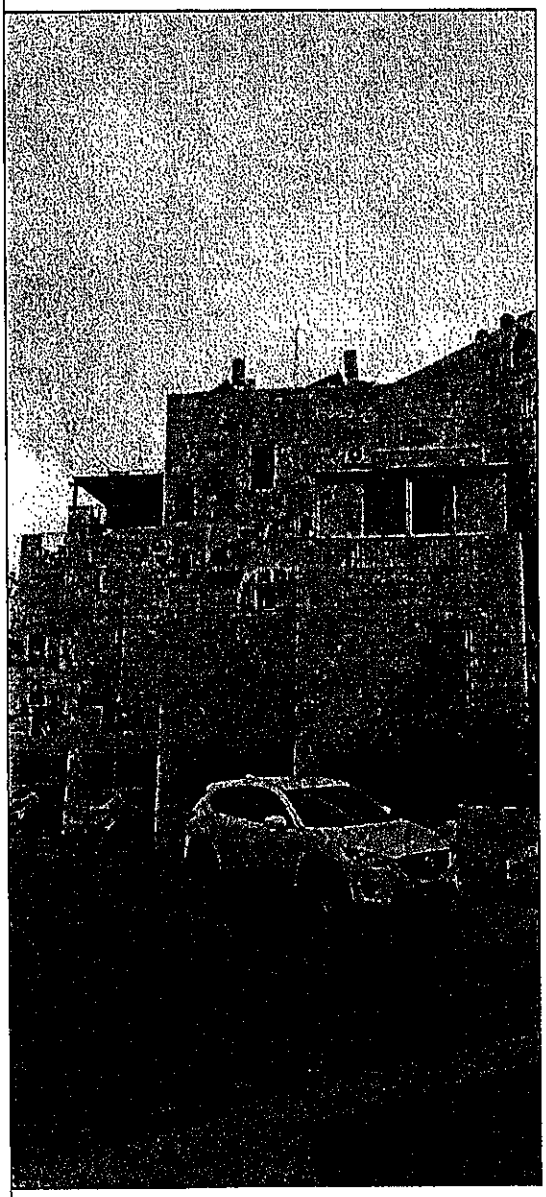
נספח י"ב.1

צילום חזיתות הבניין

עמוד 61

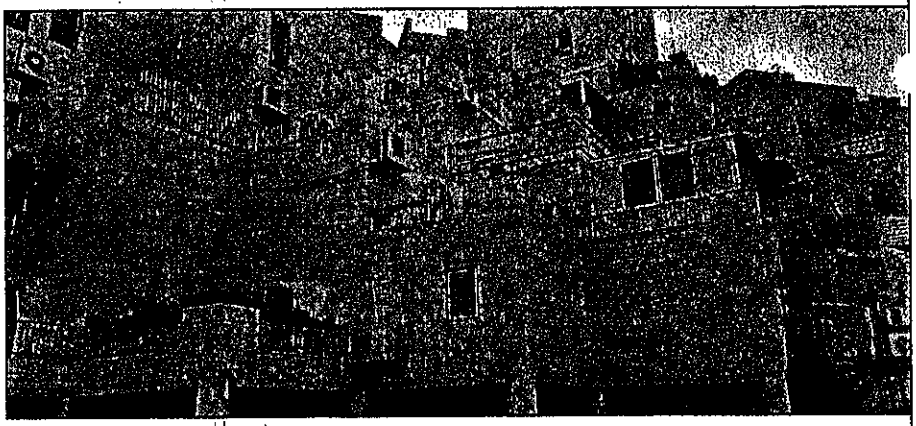
נספח י"ב.1

מרדכי אלקחי 11

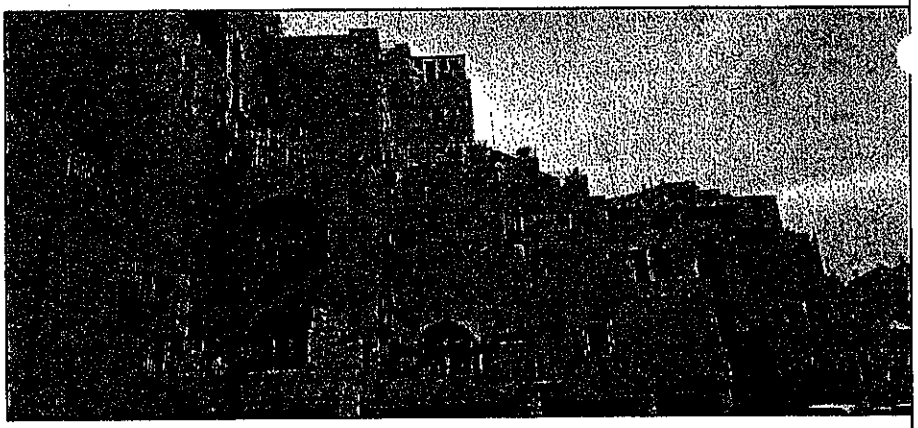


חזית מזרחית

חזית מזרחית-דרומית



חזית דרומית



נספח י"ב.2

צילום מהאויר

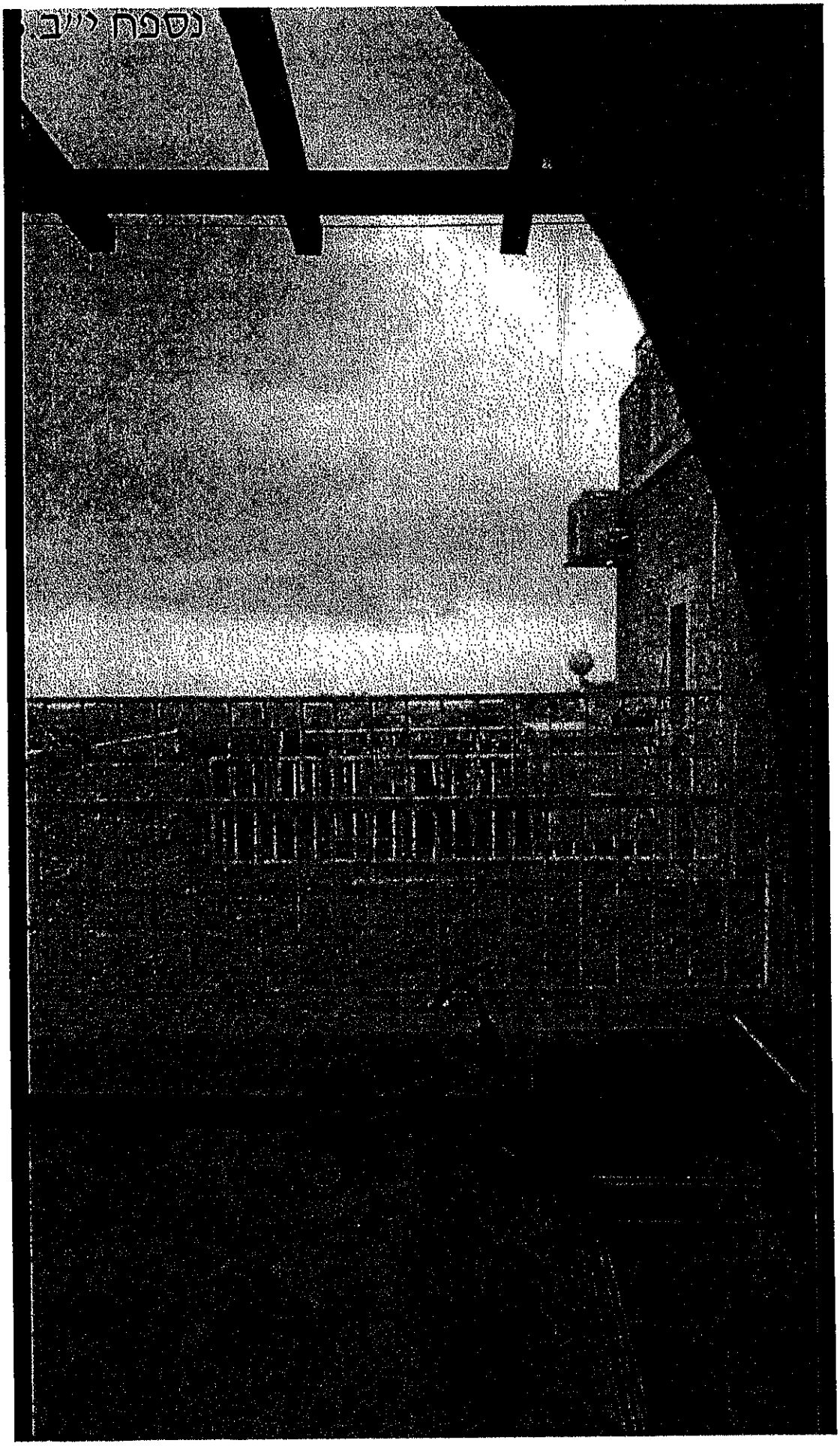
עמוד 63


חלל ביתנו
שטח לא חוקי
מרפסת מקורית

נספח י"ב.3

צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך מרפסת המתנגדים

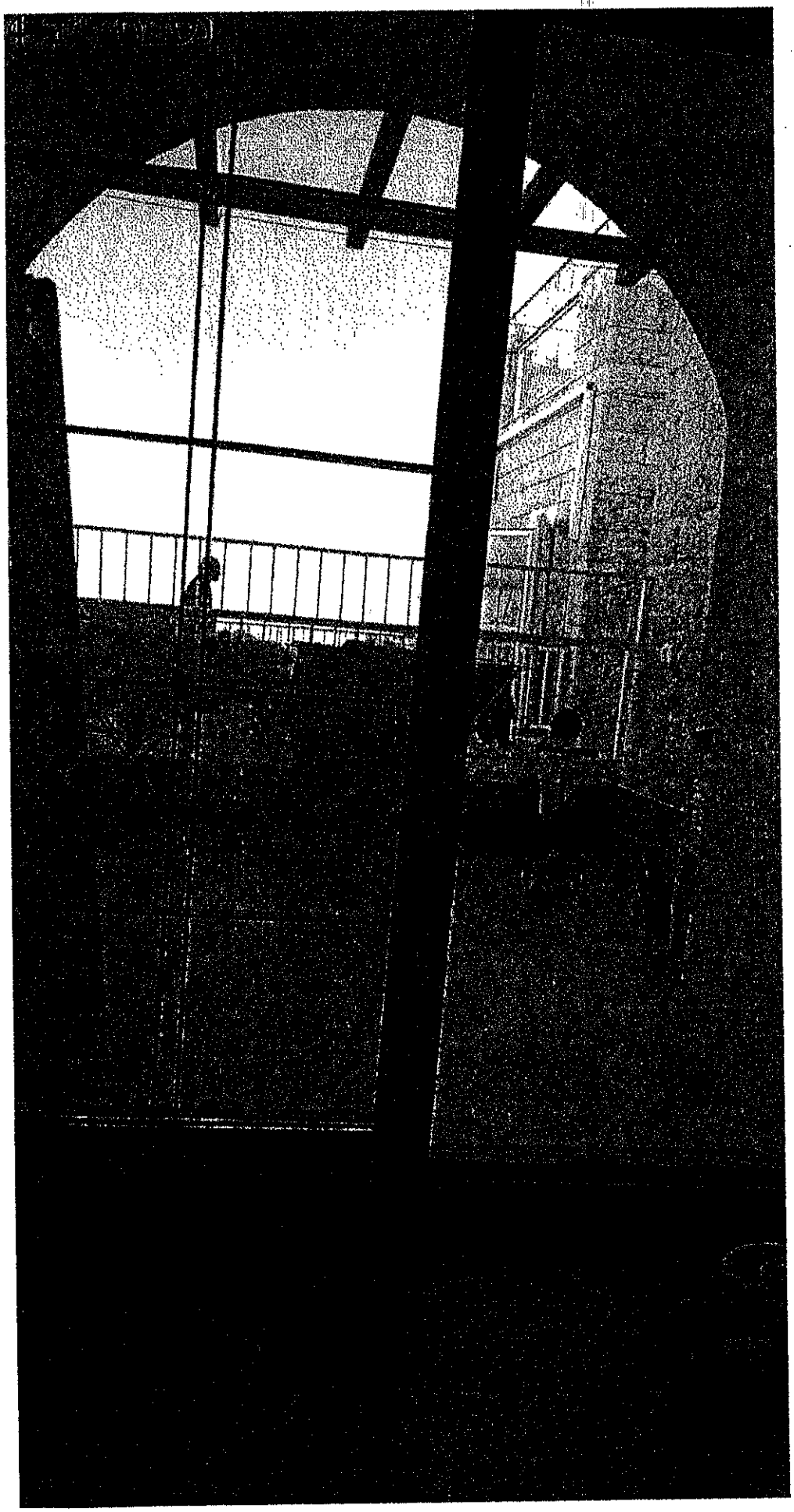
עמוד 65


משפחת יישב

נספח י״ב.4

צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך סלון המתנגדים

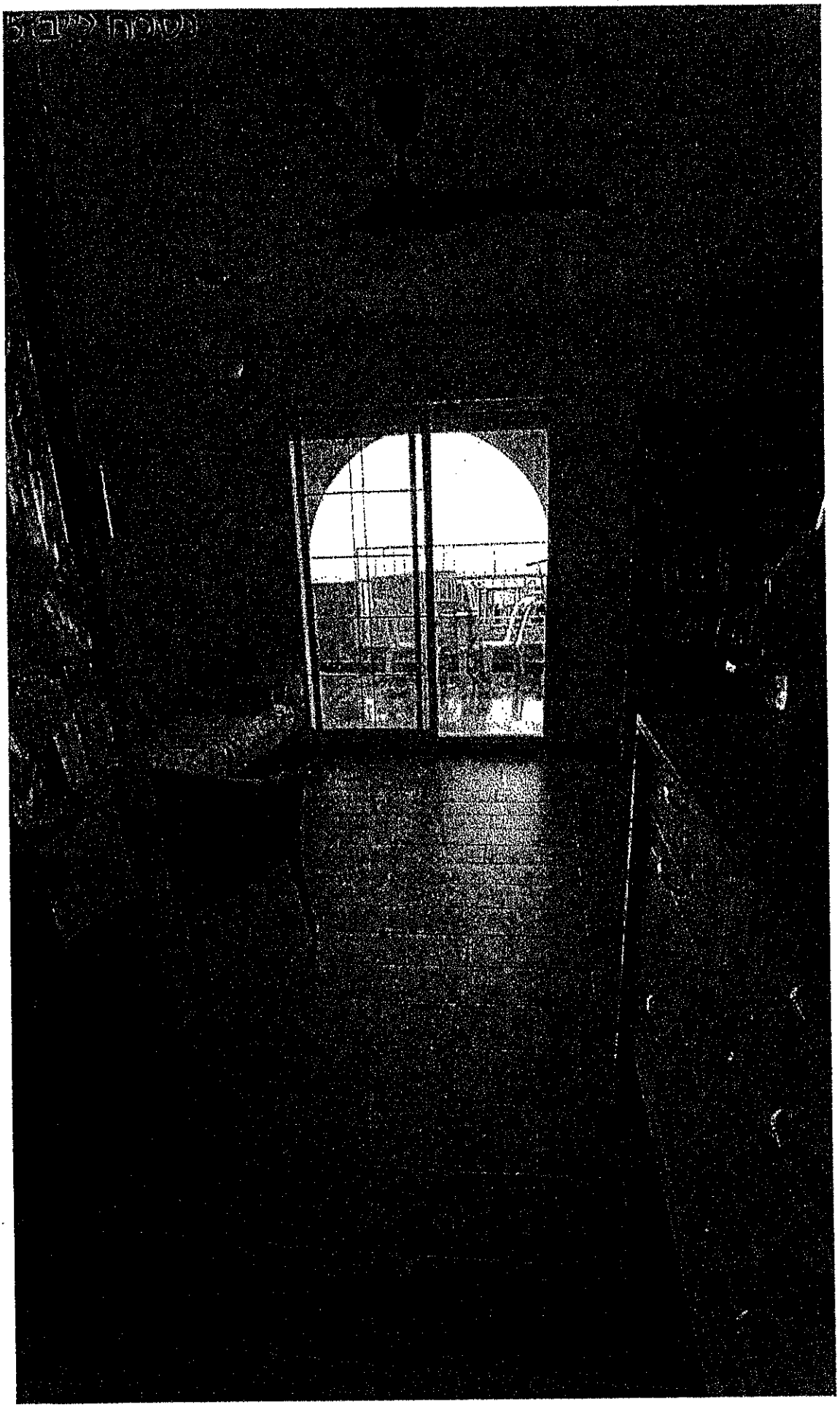
עמוד 67



נספח י"ב.5

צילום הפגיעה בפרטיות - מתוך מטבח המתנגדים

עמוד 69



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גלעד משה עזריאל / תאריך: 04/12/2023 11:39 / מספר בקשה: 2231524

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	עזריאל
שם פרטי:	גלעד משה
דואר אלקטרוני:	azriel-law@outlook.co.il
תעודת זהות:	028683035
מספר תיק רישוי:	1987/0501.01

סטטוס טיפול

11:50 04/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:39 04/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1987/0501.01

הזדהות:

שם פרטי:	גלעד משה
שם משפחה:	עזריאל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	028683035

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	azriel-law@outlook.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9380713
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900360
רחוב:	16704331
מס' בית:	13
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	שלום רב, פרסום ההתנגדות הגיע לידי לפני מספר ימים. לאור המצב הבטחוני ומתכונת עבודה מצומצם במשרדו של ב"כ המתנגד, מצורפת בקשה לקבל אורכה להגשת ההתנגדות. לכל שאלה ניתן לפנות לעו"ד גלעד משה עזריאל 054-7675340

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	אלון ואפרת
שם משפחה:	לוטפי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	201658226
טלפון נייד:	7721229
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Alonlutfy@gmail.com

AZRIEL LAW OFFICE

גלעד משה עזריאל עו"ד

כא' כסלו תשפ"ד
04 דצמבר 2023

לכבוד:
הועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים – לתמ"א 38
כיכר ספרא 1, ירושלים, בניין 1 קומה 4
טלפון: 02-6298033

בקשה למתן אורכה להגשת התנגדות להיתר בנייה
מס' תיק 1987/0501.01

דיירי הדירה ברח' אלקחי מרדכי 13/5 בירושלים, הידועה גוש 30178, חלקה 68, תת חלקה 65 מר לוטפי אלון ת.ז 201658226 וחגב' לוטפי אפרת ת.ז 301488904 (להלן: "**המתנגדים**") מגישים בזאת הודעה בדבר כוונה להגיש התנגדות לבקשה להיתרי בנייה **מס' 1987/0501.01 (בקשה מס' 811863)** (להלן: "**הבקשה להיתר**") שהגיש מר בורהני ארז ת.ז 036220424 המתגורר בדירה ברח' אלקחי מרדכי 11, הידועה כגוש 30178, חלקה 68, תת חלקה 85 (להלן: "**מגיש הבקשה להיתר**").

אלה נימוקי הבקשה:

1. דבר פרסום הבקשה להיתר התקבלה לידיו של הח"מ בימים האחרונים. לאור העובדה שלא יעלה בידו של הח"מ להגיש את ההתנגדות הואיל ומשרדו של הח"מ עובד במתכונת מצומצמת בשל המצב הבטחוני ומלחמת חרבות ברזל, מתבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ליתן אורכה להגשת ההתנגדות של כ- 30 יום, עד ליום 08/01/2024.
2. בכדי שההתנגדות תתייחס באופן מקצועי ועניייני לבקשה להיתר המוצעת, להקלות המבוקשות, לתוספות השטחים, לפגיעה בדיירי הבניין נדרשת האורכה המבוקשת.
3. המתנגדים, חינם הבעלים של דירה הסמוכה לדירה נשוא הבקשה להיתר, ומוצאים כי הבקשה לא רק שפוגעת ברכושם, ובאורחות חייו, אלא שהיא הוגשה בניגוד לחוק.
4. המתנגדים מבקשים מהוועדה לאשר את האורכה המבוקשת כאמור לעיל.

גלעד עזריאל, עו"ד
מ.ד. 71870

ב"כ המתנגדים

סימוכין: 19/כללי/293/1

azriel.office@gmail.com | 153-7373-17114 | 054-7675340 | אליהו חכים 26/5, ירושלים 9380825

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/30**
מספר בקשה	**1997/0593.04**
מספר סידורי	**4**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שני מרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גלבוע יניב**
עורך הבקשה	**אטיאס קמיל זקלין**
מתכנן השלד	**כהן אברהם**
מספר מתנגדים	**4**
מספר שכנים שלא חתמו	**13**

כתובת האתר

ישראל אלדד שייב 27 , רמות רחל, ארנונה החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748ב	תחילת תוקף	17/10/1996			
4748ד	תחילת תוקף	09/04/1999			
4748ז	תחילת תוקף	28/02/2000			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005	21א	אזור מגורים כללי	1068

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 מרפסת זי ז

לבניין קים היתר בניה בבקשה 1997/593.0 וכן היתר לשינוים בבקשה 1997/593.2

בבקשה פורסמו ה הקלות הבאות

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי-

הקלה מנספח בינוי-

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מ יום 6.6.2023 הוגשו 3 התנגדויות.

אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבני ין קיימת חריגה מקו בניין בנוגד

לתקנות

החוק וכן המרפסות פוגעות בא ופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקב לו :

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 11.7.2023

אישור שפ"ע התקבל מיום 2.7.2023

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	24/07/2024	תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות :(עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10) עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה למבנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים) מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים. יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו' 13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות".

		לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות. מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין: 1 . התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות: * הגשת בקשה שלא כדין * הגשת בקשה מְטעה * נימוקים תכנוניים. * סטייה ניכרת * יגרום להחשכת האזור מתחת. 2 . התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23 , 25 , 27 ,ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7 . התנגדות לעניין שטחים משותפים.
חוות דעת תכנונית	24/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ט4748 תחילת תוקף: 06/01/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4748 ט אשר תחילת תוקפה מיום 6.1.2005 הקובעת אזור מגורים כללי , בכפיפות למתאר 62

		הקלות- לפי ההערות לטבלת השטחים לא תותר תוספת יחידות דיור כמצוין בטבלה כל תריגה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי - קיים נספח בינוי כאשר בבקשה זו מבקשים מרפסות זיז עבור דירה מספר – 8 ודירה מספר 9 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפס ת הזיז של דירה 8 בתחום קו בנין והמרפסת של דירה 9 מחוץ לקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי מס ' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו בינוי: קומה ב ' מפלס + 6.30 להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין ל הלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות שפורסמו. הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - וכן הוועדה הכירה בישיבתה מיום 08.11.2023 בהקלות אלו ככוללות :

		חריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- שטחי בנייה: לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ב יצוע בתב"ע הנוכחית.
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	08/05/2024	על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	11/04/2024	התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה ומובאת בפני הועדה באם לזמן מתנגדים. תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות :(עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10) עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה לבמנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין(ראה מטה פירוט המתנגדים) מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים. יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו'13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות". לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות.

		מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין: 1. התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות: * הגשת בקשה שלא כדין * הגשת בקשה מטעה * נימוקים תכנוניים. * סטייה ניכרת * יגרום להחשכת האזור מתחת. 2. התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23, 25, 27 ,ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7. התנגדות לעניין שטחים משותפים.
חוות דעת תכנונית	11/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ט4748 תחילת תוקף: 06/01/2005 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 08/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" תום מועד התנגדויות ב- 18/1/2024. להלן החלטת הועדה: הבקשה מובאת לאישור לוועדת התנגדויות מהדברים הבאים : לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל- הוצג תכנית צל .

		בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין: הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : חריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- קומה ב' מפלס 6.30+ : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו - בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל- דירה מס 9 צומצמה ע"פ תקנות ל- 10% מרווח מקו בניין צידי כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים :

		תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו -בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק .- בוצע כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית התורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר .- בוצע כנדרש תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a - בוצע כנדרש
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	08/11/2023	לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל. בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : תריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- קומה ב' מפלס 6.30+ : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית

		בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	09/10/2023	היות והפרסום שבוצע לא היה מדויק, ההקלות שפורסמו : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה שהיה צריך לפרסם : תריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל

		ההקלות הנדרשות, באם הוועדה תחליט שניתן להכיר אזי קוד ההחלטה הנו – "משלוח הודעות ע"פ תקנה 36" לתכנית צל למרפסות ע"פ המפורט להלן. קומה ב' מפלס 6.30+ : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספת בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a

חוות דעת תכנונית	09/10/2023	חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4748ט אשר תחילת תוקפה מיום 6.1.2005 הקובעת אזור מגורים כללי , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – לפי ההערות לטבלת השטחים לא תותר תוספת יחידות דיור כמצוין בטבלה כל חריגה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי –קיים נספח בינוי כאשר בבקשה זו מבקשים מרפסות זיז עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיז של דירה 8 בתחום קו בנין והמרפסת של דירה 9 מתוץ לקו בנין ניתן לראות התיחסות סעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו . בינוי : קומה ב' מפלס 6.30+ : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות

		הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד -מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש אך יש לציין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות . אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבניין קיימת חריגה מקו בניין בנוגד לתקנות החוק וכן המרפסות פוגעות באופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/05/2023	הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי -

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**

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	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות :(עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10)

עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה למבנה 2 אגף 2

כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים

מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים)

מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים.

יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו' 13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות".

לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו

לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות.

מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין :

1 . התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות :

* הגשת בקשה שלא כדין

* הגשת בקשה מטעה

* נימוקים תכנוניים.

* סטייה ניכרת

* יגרום להחשכת האזור מתחת.

2 . התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23 , 25 , 27 ,ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7 .

התנגדות לעניין שטחים משותפים.

GIDEON KOREN & Co.
LAW OFFICES

גדעון קורן ושות'
משרד עורכי דין

Gideon Koren (iv)
Joel Yaakov Katzin (iv)
Meir A. Fuchs (i)
Yehuda Elram (ii)
Ori Shorer

Alon Oz (iii) (iv)
Esther (Shaanan) Landes (iv)
Martin Feder
Amitay David
Shay Ris (iv)
Shimon Spivak
Shmuel Peters

(i) Admitted to practice in Israel & New York
(ii) Notary
(iii) CPA
(iv) Authorized Mediator

גדעון קורן (vi)
יעקב קצין (iv)
מאיר פוקס (i)
יהודה אלרם (ii)
אורי שורר

אלון עוז (iii) (iv)
אסתר (שאנן) לנדס (iv)
מרטין פדר
אמיתי דוד
שי ריס (iv)
שמעון שפיבק
שמואל פיטרס

(i) חבר לשכת עוה"ד בישראל ובניו-יורק
(ii) נוטריון
(iii) רו"ח
(iv) מגשר מוסמך

04 יוני 2023 טי"ו סיון תשפ"ג

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר, יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מחלקת רישוי בנייה
קרית העירייה, ככר ספרא
<u>ירושלים</u>

הנדון: **<u>התנגדות דיירי רח' ביתי"ר 11 וישראל אלדד 27 לבקשה 1997/0593.04</u>**
<u>רח' ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה, ירושלים</u>

בשם מרשינו, ה"ה סילבה קמוביץ ת.ז 015509565, איתי הר אבן ת.ז 054247580 אני בר און ת.ז 341061380, אפרים לב ת.ז 015327612, ברק צקוטאי ת.ז 025649377, יצחק גרבלי ת.ז 009960667, אחובה שושני ת.ז 600221999, מיכאל קסיאנסקי ת.ז. 304301275, נורית סילברווטר ת.ז 057789372, ותקוה לוין ת.ז. 042220954, כולם דיירים ברח' ביתי"ר 11 וברח' ישראל אלדד 27, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות בעניין שבנידון כדלקמן:

הבקשה להיתר על דרך קבלת הקלה מתייחסת לתוספת בניין ברח' ישראל אלדד שייב 27, ירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, ומציעה הקמת מרפסת והרחבת מרפסת נוספת בשתי דירות מגורים בבניין.

כפי שיפורט להלן, מדובר בבקשה שדינה להדחות על הסף, ושהועדה הנכבדת כלל אינה מוסמכת לאשר, וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן.

1 King David Blvd. Tel-Aviv 6495301 Tel. +972-3-6005555 Fax. +972-3-6005556
15 Sokolov St. Jerusalem 9214423 Tel. +972-2-5666991 Fax. +972-2-5666992
5 David Fikes St. Rehovot 7632805 Tel. +972-8-9464888 Fax. +972-8-9472674
רחוב דוד פיקס 5 רחובות 7632805 טלפון: 08-9464888 פקס: 08-9472674
רחוב סוקולוב 15, ירושלים 9214423 טלפון: 02-5666991 פקס: 02-5666992
שד' דוד המלך 1, תל אביב 6495301 טלפון: 03-6005555 פקס: 03-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

<u>הגשת הבקשה שלא כדין</u>

דין הבקשה להידחות על הסף בשל כל אחד מהטעמים שלהן, לא כל שכן בהתקיימם יחדיו:

הבקשה לא פורסמה כדין וממילא לא במועד המצדיק דרישה להגשת ההתנגדויות עד ליום 6 ביוני 23. הבקשה נתלתה על דלת הבנין רק ביום 17 במאי ועל כן ומטעם זה בלבד מועד הגשת ההתנגדות לנמסר לדיירים היה שגוי, שלא לומר מטעה, ונועד לבצע מחטף ולקבל היתר שלא כדין.

יתר על כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל – לא נמסרו הודעות אישיות כמתחייב בחוק למרבית המתנגדים המיוצגים ע"י הח"מ ולרובם נודע על הבקשה במקרה, או זה מזה. אישור חברת המסירה לשכנים שנמצא בתיק הוועדה אינו אמת, פשוטו כמשמעו. למותר לציין, כי עד שלא נמסרו הודעות כמתחייב לכלל השכנים ובעלי הזכויות ולא ניתנה להם האפשרות להגיש התנגדות – אין כלל לדון בבקשה.

אין בכך לגרוע מהעובדה שכבר בשלב הנוכחי ישנו רוב ברור של הדיירים המתנגד לבקשה ולפגיעה הקשה בחזות הבנין, הכל כמפורט להלן.

הגשת הבקשה מתייחסת לשימוש ברור ברכוש המשותף בבנין ואין כל אפשרות לבצעה ללא שינויים מהותיים ברכוש המשותף ושימוש בפועל בו לצורך ביצוע הבנייה. בנסיבות אלה הגשת הבקשה בוצעה שלא על דעת וממילא ללא ההסכמה הנדרשת של בעלי הזכויות.

הבנין בו מתבקשים ההיתרים הינו חלק ממתחם ובו מספר בניינים וכ-310 דירות. הבניינים כולם מהווים בית משותף ומנוהל על ידי ועד מתחם כמקובל בבתים משותפים. לפיכך היה על מבקשי ההיתר למסור הודעה לדיירי כלל הבניינים. הדבר לא נעשה.
למיטב ידיעת הח"מ ועד המתחם מתנגד אף הוא לבקשה ואין ספק גם בהקשר זה, שאין מקום להתייחס לבקשה של שני דיירים בלבד, כאשר מרבית דיירי המתחם לא יודעים עליה.

<u>הגשת בקשה מטעה</u>

מושכלות ראשונים הן שעל מגישי הבקשה להגיש הרמוניקה ובה תיאור מצב קיים שלם ומדויק, שיאפשר לרשות הרישוי ו/או לוועדה, לפי הענין, לקבל רושם ברור ומדויק לגבי מהות הבקשה והמצב הקיים בפועל בשטח עובר להגשת הבקשה.

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

רח' דוד פייקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

הבקשה דנן אינה עונה על דרישות אלה וגם מטעם זה בלבד יש לדחותה.
כך, ההרמוניקה שהגישו המבקשים מציינת קיום מרפסת **מרובעת קיימת** בקומת הדירה של המתנגד ברק ציקוטאי, בעוד שאין במקום כל מרפסת מרובעת אלא **מרפסת עגולה** כמו בבנין כולו. הצגת המרפסת המרובעת הפיקטיבית לא נועדה אלא ליצור רושם שהבקשה להיתר מבקשת דבר מה שכבר קיים בבנין ואינה משנה את חזותו, אך מצגים אלה אינם אמת.
למותר להכביר מילים על נסיון זה ועל חומרתו.

בדירת המבקש גלבוע קיימת כיום מרפסת עגולה זהה לקיים בדירות האחרות במתחם. הקמת המרפסת המרובעת המבוקשת **מחייב הריסה** של המרפסת העגולה הקיימת. הוראות מחלקת הרישוי מחייבות **סימון ברור** של שטחים להריסה וסימון זה **נעדר כליל** ופרט מהותי וחשוב זה אינו מצוין ומפורט בבקשה.

כלל החזיתות במתחם ואף בבנין לא הוצגו בצורה מלאה. כתוצאה מכך לא באה לידי ביטוי ברור העובדה שקיים **מוטיב חוזר של מרפסות עגולות וזהות במתחם כולו**. נושא מהותי וחסר זה היה מבהיר אל נכון שבבנין מתקיימת הרמוניה מלאה, כל המרפסות זהות, ולא קיימות בבנין מרפסות מרובעות או מלבניות.
למותר לציין את החשיבות הרבה שיש לנושא חסר זה בהפעלת שיקול הדעת התכנוני המתבקש בבחינת היתר הקלה כמו בבקשה דנן.

<u>נימוקים תכנוניים</u>

על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תוכנית נקודתית מס' 4748ב'/במ אשר ניתן לה תוקף בחודש אפריל 1998 ופורסמה ב28/04/1998 (להלן :התוכנית)

אין חולק , כי על המקרקעין עליהם הוקם המתחם חלה תוכנית נקודתית מס' 4748ב'/במ (להלן : "**התוכנית**"). על פי התכנית נבנה המתחם כולו, באותו סגנון ועל פי מרקם תכנוני אחיד הן לבנין בו מצויות דירות המבקשים והן לבניינים נוספים במתחם. בין היתר, מאופיין המתחם במרפסות עגולות קטנות, אשר גם הן נבנו בצורה אחידה בבנייני המתחם ומהוות חלק מרכזי באופין.
על כן, התכנית החלה על המתחם לא נתנה כל אופציה לתוספת מרפסות או שינוי בהן.

מעבר לעובדה שאין בתכנית כל אופציה לאשר את הבנייה המוצעת, בניית מרפסת **מרובעת** כה שונה מסגנון המרפסות **העגולות** הקיים בבנין ובמתחם פסולה מבחינה תכנונית ותהווה חריגה בוטה מצורתו, יופיו וייחדיותו של הבנין, הן כיחידה בודדת והן בפגיעה באחידות המתחם כולו.

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

רח' דוד פייקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

עובדה זו מקבלת משנה חומרה כאשר הבקשה מתייחסת לשטחי מרפסות שונות אף זו מזו (ולא רק מיתר המרפסות בבניין ובמתחם כולו).

מעבר לאמור לעיל, הבקשה לתוספת מרפסת **מרובעת** במרכז הבנין חמורה במיוחד, שכן **מתחת למרפסת זו קיימת מרפסת עגולה.** קבלת הבקשה תיצור לפיכך חוסר רצף אסטתי ופגיעה קשה באופי קיר הבניין החיצוני ואחידותו.

<u>סטייה ניכרת</u>

ההקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת ואף מטעם זה בלבד אין להתירן.

אשר למרפסת המבקש אייזנשטיין – המרחק בין קו המגרש לקו הבניין הינו 298 ס״מ. לפיכך, ההקלה המקסימלית המותרת של 40% מאפשרת לו יציאה מקו הבנין למרחק של 119.5 ס״מ בלבד, בעוד שעל פי הבקשה המרפסת עתידה לחרוג ב-200 ס״מ – קרי: בסטייה של 80.5 ס״מ מעל המותר ובאופן המהווה סטייה ניכרת.
מצב של **סטייה ניכרת** כשלעצמו שולל את אפשרות מתן ההקלה המבוקשת.

אשר למרפסת המבקש גלבוע – המרחק הינו 293 ס״מ , תוספת המרפסת הינה בעומק של 200 ס״מ, ולפיכך מהווה אף הוא סטייה ניכרת כאמור.

סטייה ניכרת נוספת נובעת מחלופה 10 לתקנות. נדמה לנו, כי במקרה שלפנינו - אופיו האחיד של המתחם, לרבות המרפסות בו, אשר נבנה בהתאם לתכנית החלה עליו באופן אחיד, מצדיק קביעה כי ההקלה המבוקשת הינה סטייה ניכרת מאותן הוראות שביקשו ״לקבוע את אופייה של הבנייה בתחום התכנית״ וכן ״לשמור על אופי וחזות הסביבה״. אם לא במקרה כגון זה שלפנינו - מתי אם בכלל תחול חלופה זו?

<u>נימוקים נוספים</u>

המרפסות יגרמו להחשכת משמעותית של האזור מתחתן ובכלל זה של הדירות שמתחתן, דבר שאין לו כל הצדקה תכנונית.

יתר על כן, עבור המתנגד גרבלי עתידה להיבנות המרפסת ממש מעל גינתו הפרטית, באופן שימנע כמעט לחלוטין כניסת אור טבעי אל שטחי גינתו ורוחב הגינה שתיוותר לא מקורה יהיה מתחת מטר אחד!!!. פגיעה דומה עתידה להיגרם גם לגינת השכן ציקוטאי. בנוסף לכך, עתידה להיגרם חסימת אור והחשכה דרמטית לדירה זו.

אישור בניית המרפסות עתיד לפיכך לקבוע נזקים משמעותיים לבעלי הדירות המתנגדים ובכלל זה ירידה בערך דירותיהם. בהקשר זה יוטעם, כי שני המבקשים

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

רח' דוד פייקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

כלל לא גרים במתחם ועל כן, אף אם לא מדובר בשיקול תכנוני גרידא – בודאי שראוי להעדיף את האינטרסים והשמירה על זכויות הדיירים, הגרים במתחם בפועל יום יום.

יתר על כן, כפי שכבר צויין לעיל, ביצוע הבנייה המבוקשת יחייב קבלת זכויות שימוש ברכוש של דיירים אחרים ואף ברכוש המשותף בבנין. המתנגדים מבהירים כבר בשלב זה כי הסכמה כזו לא תינתן ועל כן ברור שכלל לא יהיה ניתן לבצע את התוכנית. אכן, קיים קושי בהבאה בחשבון של שיקולים קנייניים ואלה אמורים לבוא לידי ביטוי בהליכים במסגרות אחרות, אך עם זאת, כאשר ברור שמדובר בבקשה תיאורטית שאין כל סיכוי לבצעה, נראה כי ראוי להביא זאת בחשבון ולא ליתן היתר בנייה שערכו על הנייר בלבד ובבקשתו נעשה שימוש לרעה בהליכי הדיון בבקשה להקלה ובזבוז ברור של זמנם של כל העוסקים בבחינתה.

<u>סיכום</u>

התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר ברק ציקוטאי, אחד המתנגדים.

ההתנגדות נתמכת בחוות דעתו של רוני מור אשר נבקש לראותה כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ורצ"ב.

אשר על כל האמור לעיל, אנו מבקשים לדחות את הבקשה ולקבוע כי יש לשמור על הבניין כפי שהוא באופן מלא.

נבקש לזמן את המתנגדים באמצעות החתימ לכל דיון אשר יתקיים בבקשה. נוכח הזמן הקצר שניתן להגשת ההתנגדויות כמפורט לעיל נבקש לשמור על הזכות להשלים טענותינו ולהמציא מסמכים או חומר נוסף רלוונטי לדיון בבקשה לעת הדיון בה.

בכבוד רב,

גדעון קורן, עו"ד
ב"כ המתנגדים
גדעון קורן ושות', משרד עו"ד

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

רח' דוד פייקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

בס"ד

י"א סיון תשפ"ג
31 מאי 2023

לכבוד
1. דיירי הבנין ברחוב ישראל אלדד שייב 27 + בית"ר 11, ירושלים
2. עו"ד גדעון קורן
3. הוועדה המקומית לתכנון מחוז ירושלים.

הנדון : <u>בדיקה אדריכלית תכנונית לגבי תוספת מרפסות בבניין ישראל אלדד 27 - התנגדות לתכנית המוצעת.</u>

המקום : שכונת ארנונה .רחוב ישראל אלדד שייב 27
גוש : 30695
חלקה: 22
מגרש : 21
תכנית שחלה בבניין 4748 ב
מספר בקשה שהוגשה : 1997-0593.04 לתוספת המרפסות
מבקש מספר 1 : יניב גלבוע ת"ז 0169911523 תת חלקה 204 ,קומה ב ,חזית אחורית .
מבקש מספר 2 : דניאל אייזנשטיין ת"ז 027124205 תת חלקה 8 ,קומה ב ,חזית אחורית .

<u>הצהרה</u> : בהתאם לבקשת 8 המתנגדים בבניין ברחוב ישראל אלדד 27 + 2 מתנגדים בבניין רח' בית"ר 11, ירושלים , ועל פי בדיקה אדריכלית שערכתי במקום- להלן חוות דעתי המקצועית בנוגע להגשת תוספת מרפסות עבור השכנים\המבקשים: יניב גלבוע ודניאל אייזנשטיין, אותה אציג בוועדת התנגדויות בהתאם לדרישות השכנים המתנגדים.
אני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, חוות דעתי זאת מסתמכת על נתונים של התכנית אשר הוגשה לתוספת המרפסות- זאת ע"פ ביקור בבניין ובסביבותיו , סיור במתחם המשותף כולו , ניתוח התב"ע וההיתר שהוגש ופגישה עם הדיירים בבניין.

השכלה
<u>פרטי השכלתי:</u>
רוני מור , **תז** ת.ז- 028791226
מספר רישיון - 65226

1. הנדסאי אדריכלות משנת 1999.
2. תעודת רישום בפנקס ההנדסאים .
3. קורס הכשרה לפקחי בניין.
4. לומד כרגע בקורס של ממונה בטיחות.

<u>ניסיון ורישוי</u>
1. עצמאי מזה 24 שנה.
2. במהלך שנות עבודתי, הגשתי למחלקת הרישוי בעיריית ירושלים עשרות פרוייקטים-

וביניהם –

- הרחבת מגורים רחוב ברל לוקר 27, 32 יחידות דיור תכנון ,רישוי,פיקוח.
- מפעל מרציפאן 2000 מ"ר
- מפעל 2400 מ"ר פארק תעשיות גוש עציון
- תוספת מרפסות לבניין רחוב הרב אשי
- תוספת מרפסות לרחוב שבו

<u>רקע עובדתי</u>

1. **המתנגדים הם רוב מוחלט ומובהק של דיירי הבניין למעט שני המבקשים + שני דיירים מהבניין הצמוד לבניין המדובר + נציגות הבית המשותף.**

2. **הבניין המדובר הינו חלק ממתחם מגורים משותף.** המתנגדים הינם 8 דיירים מהבניין ועוד 2 דיירים מהבניין הצמוד אליו (בית"ר 11) וגם נציגות הבית המשותף מתנגדת לתוספת המבוקשת.

3. סך כל ההסכמות בבניין **27% בלבד.**

4. בעלי הדירות בקומת קרקע – הם הנפגעים העיקריים. תוספת המרפסות בהגשת התוכנית בקומה ב – בחזית אחורית.

5. בתב"ע המקורית **4748 ב' אין אופציה לתוספת מרפסות.**

6. הבניינים במתחם התב"ע 4748 ב' **תוכננו ונבנו בסגנון מיוחד** רואים זאת **במרפסות העגולות הקטנות אשר מופיעות בכל הבניינים במתחם הנ"ל.**

7. סגנון תוספת המרפסות ע"י המבקשים נוגד את הקו המיוחד שבו נבנו הבניינים. אין ספק כי תוספת המרפסות **מהווה פגיעה חמורה במרקם התכנוני הייחודי לבניין ולמתחם המשותף כולו.** זאת גם הסיבה כי נציגות הבית המשותף (קרי - של כלל הבניינים הזהים שתוכננו באותה צורה ואותו סגנון המאוגדים יחדיו למתחם משותף אחד) מתנגדים אף הם לתכנית המוצעת.

8. **בתאריך 4 למאי 2023, בצעתי ביקור בבניין** ובסביבותיו. מצאתי כי בניית המרפסות **אינה תואמת באופן חזיתי ותגרום לפגיעה אנושה ליופיו וייחודיותו של הבניין** -ואף תפגע בכל הבניינים הסמוכים שכן בכולם חוזר המוטיב של מרפסות עגולות קטנות. מוטיב מרכזי הינו ייחודי למתחם הספציפי הזה והופך את המתחם למעין בניין לשימור.

9. תוספת המרפסות גורמת להחשכה משמעותית של האזור מתחתיהן. עומק המרפסות שביקשו 200 ס"מ **והדבר יגרום להחשכה מהותית-** במיוחד אצל השכן מקומת קרקע, יצחק גרבלי, שם רוחב הגינה הלא מקורה **יישאר 93 ס"מ בלבד.**

10. התכנית הוגשה בהקלה מנספח הבינוי- **הקלה מקו בניין אחורי 40% אחוז. לפי בדיקה שערכתי התכנית אינה תקינה בעניין ההקלה.**

<u>הסבר :</u>

במרפסת של דניאל אייזנשטיין המרחק בין קו מגרש לקו בניין **298** ס"מ. הקלה של 40% מאפשרת לו לצאת מקו בניין רק **119.5 ס"מ בלבד, אך בפועל המרפסת יוצאת 200 ס"מ . כלומר, ישנה חריגה משמעותית ביותר של 80.5 ס"מ מהמותר.**

מסקנה- יש טעות חמורה בהגשת התכנית ויש לפסול אותה כפי שהוגשה .

11. בעניין תוספת המרפסת של יניב גלבוע:
מרחק **קו בניין לבניין 293 ס"מ.** תוספת המרפסת שהוגשה הינה בעומק של 200 ס"מ , כלומר-
מרחק **מקו בניין למרפסת 93 ס"מ בלבד.**

12. **מבנה שתי המרפסות שונה ואינו אחיד** – מרפסת אחת עגולה והשניה מלבנית . צורתן אינה אחידה ואינה יוצרת חזית יפה ואחידה לבניין . ראה תכנית חתך וחזית בהרמוניקה שהוגשה .

13. **חתך א.א** מראה את הצמידות לקו מגרש ומוכיח באופן חד משמעי את חוסר תקינותה של התכנית.
בתכנית שהוגשה אפשר לראות כי המרפסת העגולה **עוברת את קו הבניין ונצמדת לקו מגרש .**

14. **רוב מוחלט של הדיירים בבניין ישראל אלדד 27 מתנגדים לתוספת המרפסות.** (הערה – לא קוים שום דיון עם השכנים טרם הגשת התוכנית המבוקשת)
בהנחה וייתן ההיתר המבוקש, יודגש כי השכנים המתנגדים שגרים **מתחת ומעל** לאיזור מרפסות המבוקשות- <u>לא יאפשרו כניסה לשטח האישי שלהם לצורך הקמת המרפסות הנ"ל .</u>
קשה לי לראות כיצד ניתן יהיה לבצע בנייה שכזאת מבחינה טכנית בשטח- למשל, כיצד מבצעים טפסנות להקמת מרפסת מהקרקע או מהגג ללא אישור השכנים.
במקרה שכזה – הוספת המרפסות מתוך הדירות עצמן עלולה להוות סכנה בטיחותית משמעותית לדיירים בבניין ואף למבנה הבניין עצמו . מדובר בבניין בן כ- 20 שנה , והחדרת קורות לתוך קירות המבנה הקיים עלולים לגרום לבעיות בטיחותיות חמורות.

15. **לעניין המתנגדים מהבניין הצמוד לבניין המדובר (השכנים ברחוב בית"ר 11)**- מדובר בשני בניינים צמודים מאוד אחד לשני . תוספת המרפסות מהווה גם עבורם פגיעה משמעותית באיכות חייהם. לטענתם , הקירבה הצמודה כ"כ תפגע בפרטיותם, ותחדור ממש לפרטיותם.

16. כמי שעוסק בתחום מזה שנים רבות , הגשתי תוכניות רבות לתוספת מרפסות. ככלל, דרישת הרישוי הינה תמיד <u>שלא לפגוע בחזיתות הבניין</u> ולהראות אופציה עתידית לשכנים- לא נראה שכך בוצע בהגשת תכנית זו.

17. **המרפסת העגולה הקיימת היום אצל המבקש יניב גלבוע כלל לא סומנה להריסה ! השטח להריסה לא נצבע בצהוב,** בניגוד לדרישת מחלקת הרישוי . קיים חשש שהתעלמו מכך במכוון, על מנת שלא להראות את הנזק בלתי הפיך לחזית הבניין ליופיו של הבניין ולאופי המיוחד שלו.

18. כאשר מוסיפים מרפסת <u>מלבנית</u> במרכז הבניין , כאשר מתחתיה <u>כבר קיימת מרפסת עגולה</u> - נוצר **חוסר רצף אסתטי ופגיעה ביופי ובייחודיות של החזית המדוברת.**

לסיכום

לאור הדברים שציינתי בסעיפים הנ"ל ולאור ניסיוני המקצועי הרב אין כל הצדקה לאשר תכנית זו מבחינה אדריכלית.

להלן רשימת הנקודות העיקריות :

1.רוב מוחלט של שכנים המתנגדים לתוכנית בבניין המדובר (ישראל אלדד 27), שכנים המתנגדים גם בבניין הצמוד אליו (ביתר 11) , והתנגדות של נציגות הבית המשותף.

2.פגיעה מהותית בחזיתות הבניין .

3.פגיעה במרקם והתכנוני של הבניין והמתחם המשותף.

4.תכנית לא תקינה בחישוב ההקלה . ישנן חריגות מהותיות.

5.צמידות לקו מגרש.

6.חוסר סימטריות בין שני המרפסות – מרפסת מלבנית ומתחתיה מרפסת עגולה..

7.בתב"ע כלל לא מוזכרת תוספת מרפסות .

8.פגיעה מהותית באיכות החיים של שני הדיירים בקומת קרקע.

9.החשכה של הבתים והגינות ביציאה שלהם לגינה פרטית .

10. תכנית שהוגשה ללא אופציה עתידית לשכנים.

11.אין אפשרות להוסיף מרפסות ללא טפסנות מהגינה או ע"י חבלים מהגג.(המתנגדים מלמעלה ומלמטה לא יאפשרו עבודות משטחם)

12.כלל לא סומנה להריסה המרפסת הקיימת של המבקש יניב גלבוע – בניגוד לתקנות מחלקת הרישוי .

13.בבניית המרפסת המלבנית נוצר חוסר רצף שפוגע ביופיו של המבנה .

ראה תמונות מצורפות המעידות על אופי המיוחד של הבניין והבניינים מסביב .

על החתום רוני מור, הנדסאי אדריכלות

ת.ז- 028791226

מספר רישיון - 65226

מייל mor.arc10@gmail.com

כתובתי: אפרת רחוב זית שמן 16

נייד : 0508384334

נתלה בתאריך: 16/5/2023

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי הוגשה לוועדה בקשה להיתר ע"י: **יניב גלבוע, דניאל איזשמיין**

מספר הבקשה: 1997/0593.04
מהות הבקשה: תוספת שני מרפסות
כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה

גוש: 30695
חלקה: 22

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי

הקלה מנספח בינוי

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:
https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik
התנגדויות לאישור ההקלות הנ"ל, או איזו מהן, ניתן להגיש עד יום 06/06/23
לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.
הטופס המקוון להגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים
בכתובת: https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

מחלקת רישוי בניה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 טלפון: 02-6298033
שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ה בין השעות 8:30-12:30

בס"ד

פרסום אקספרס

רח' הישיבה 2 גאולה. ירושלים טל: 02-5000333 פקס: 02-5000474
כתובת מייל: pexpres1@gmail.com

תאריך: 16/5/2023
כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27
גוש: 30695
חלקה: 22
מס' בקשה להיתר: 1997/0593.04
מס' תיק פנימי: 13181

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא

שלום והברכה,

הנדון: הודעות לפי חוק התכנון והבניה

ביצענו בתיק הנ"ל את העבודות המפורטות:

- פרסום בעיתונים.
- הדבקת מודעות ע"ג הנכס ובחלקות הרצ"ב.
- איתור בעלי זכויות בנכס ובגובלים.
- מסירת הודעות לבעלי הזכויות בנכסים.
- משלוח הודעות לפי תקנה 36

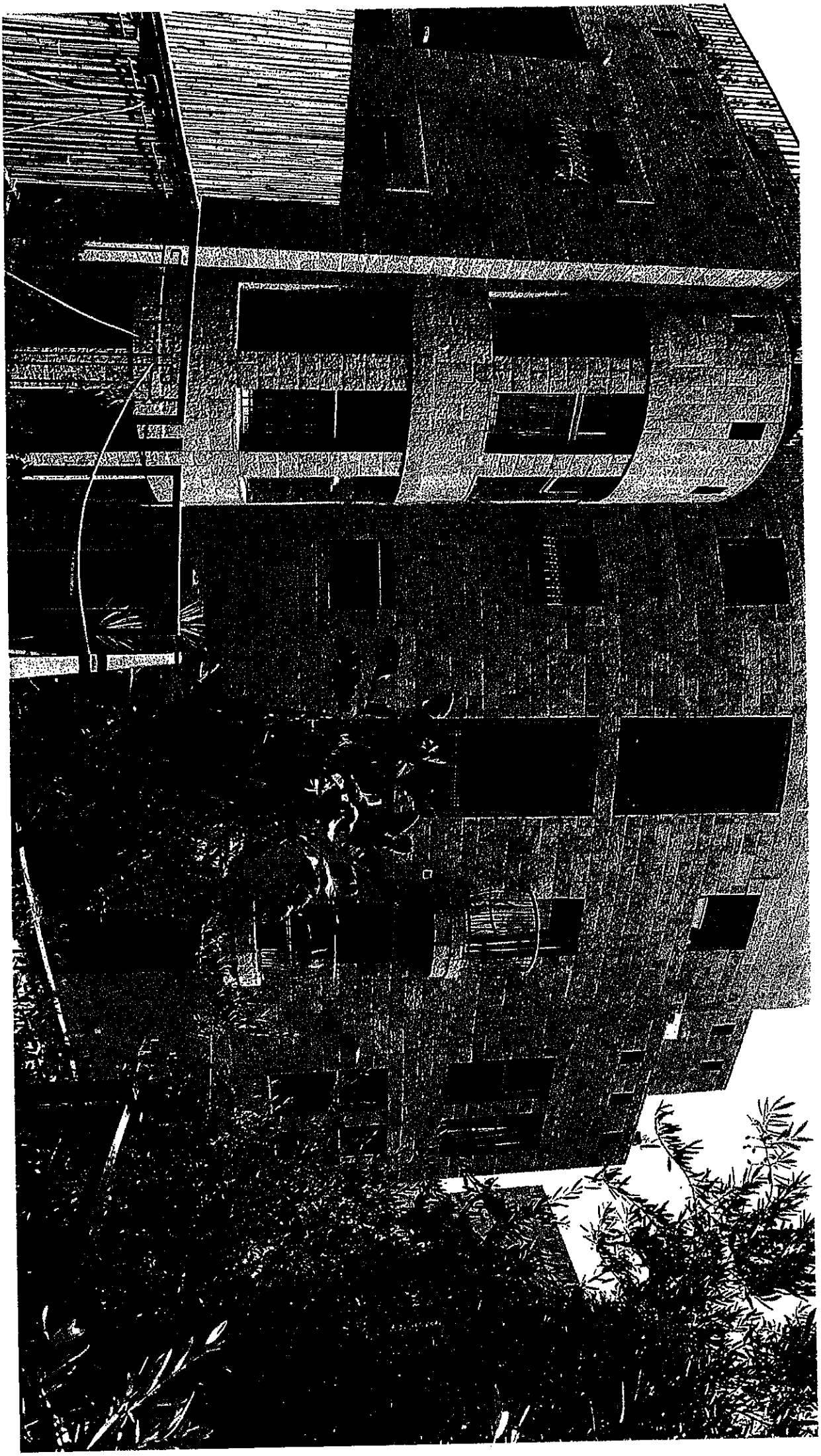
תאריך סיום הליך הפרסום: 16/5/2023

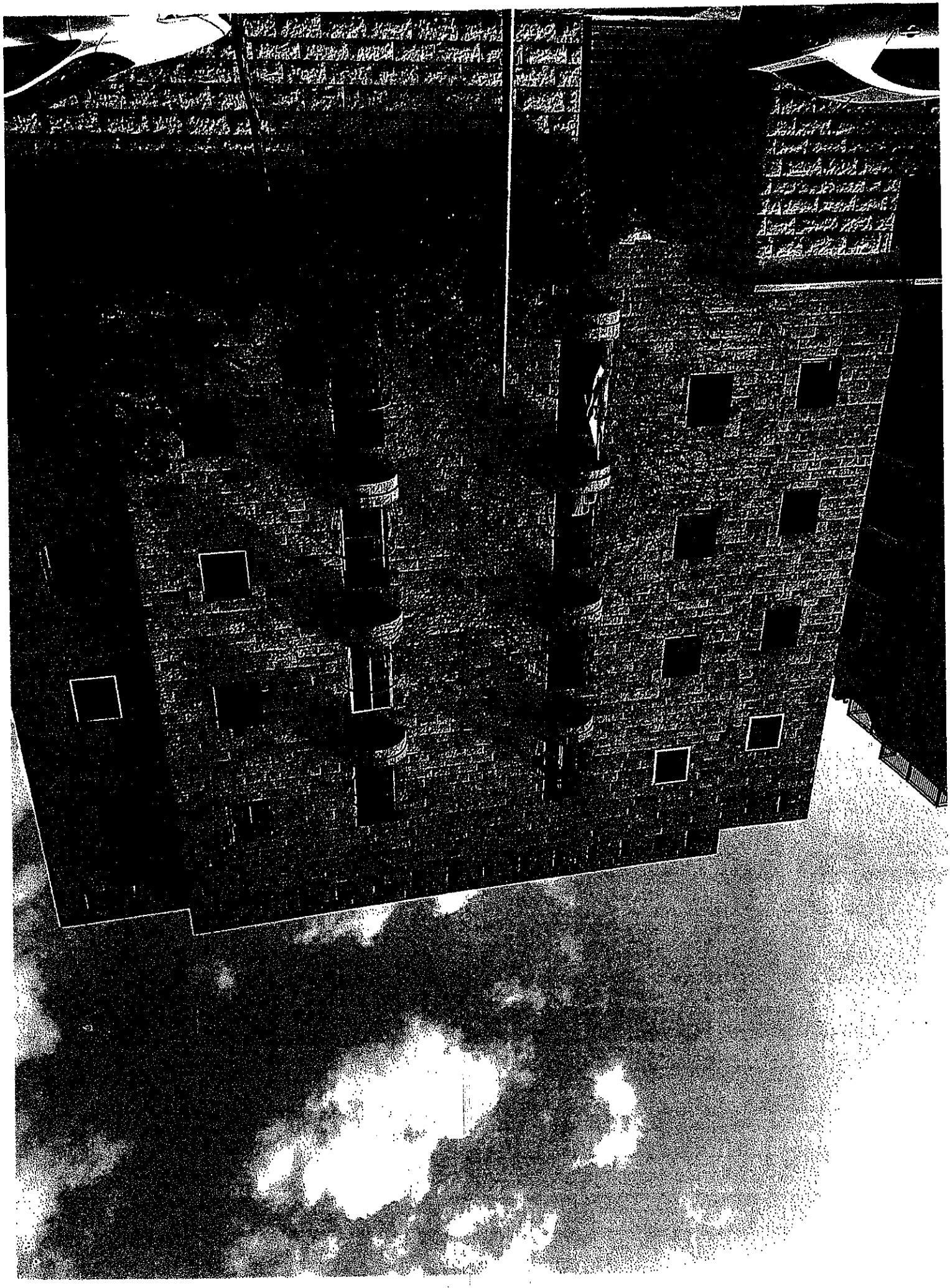
בכבוד רב,
פרסום אקספרס

1

3

5





תצהיר

אני החתום מטה, ברק ציקוטאי, נושא תעודת זהות מס' 025649377, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה מס 1997/0593.04 במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, המוגשת מטעם דיירים שונים ברחי ביתיר 11 וישראל אלדד 27, ירושלים.

2. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.

3. אני מצהיר כי זה זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה

א י ש ו ר

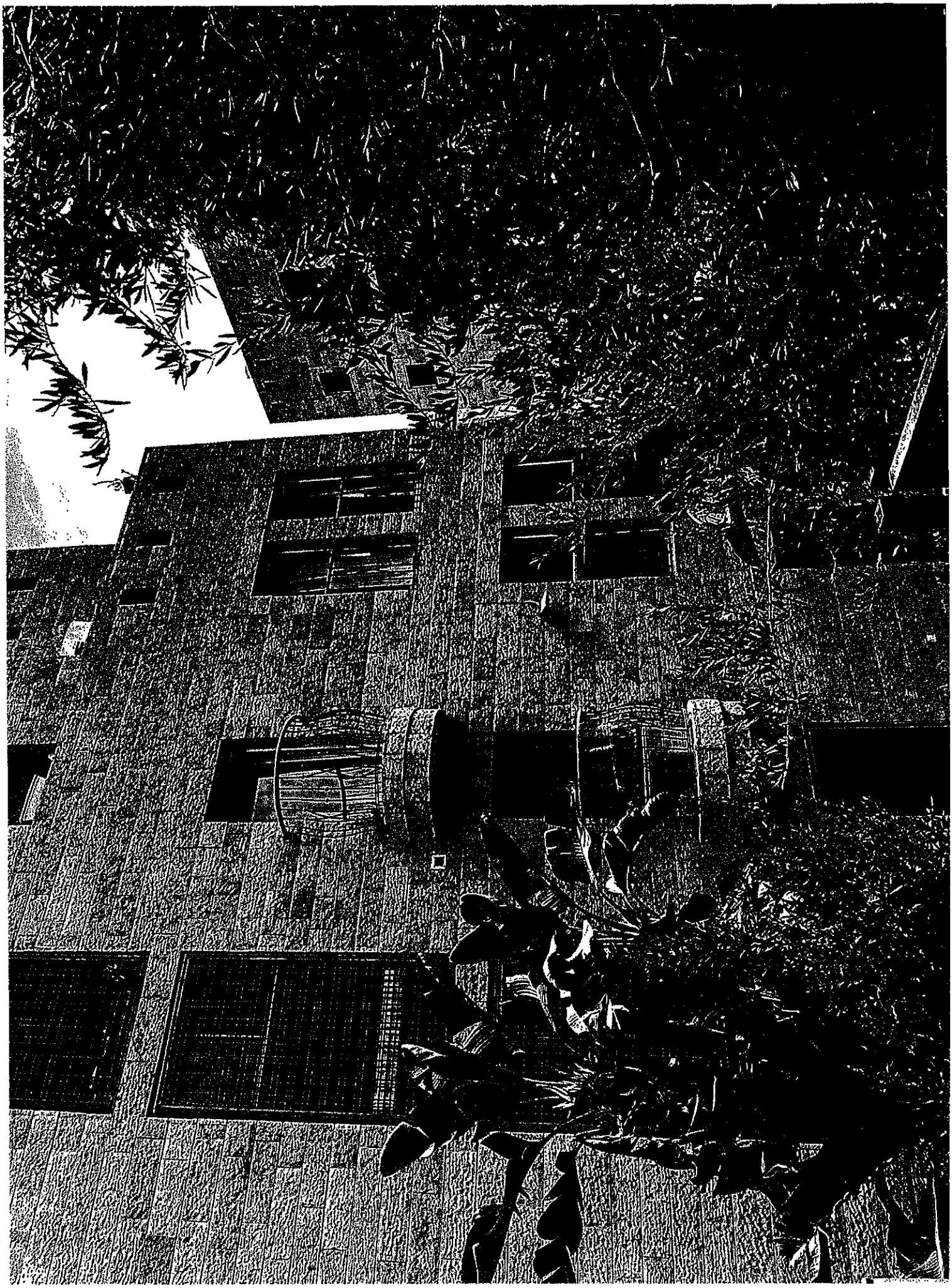
הנני מאשר בזה כי ביום 04/06/23 הופיע בפני, עו"ד גדעון קורן מ"ר 11944, במשרדי בירושלים, מר ברק ציקוטאי ת.ז. מספר 025649377 ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

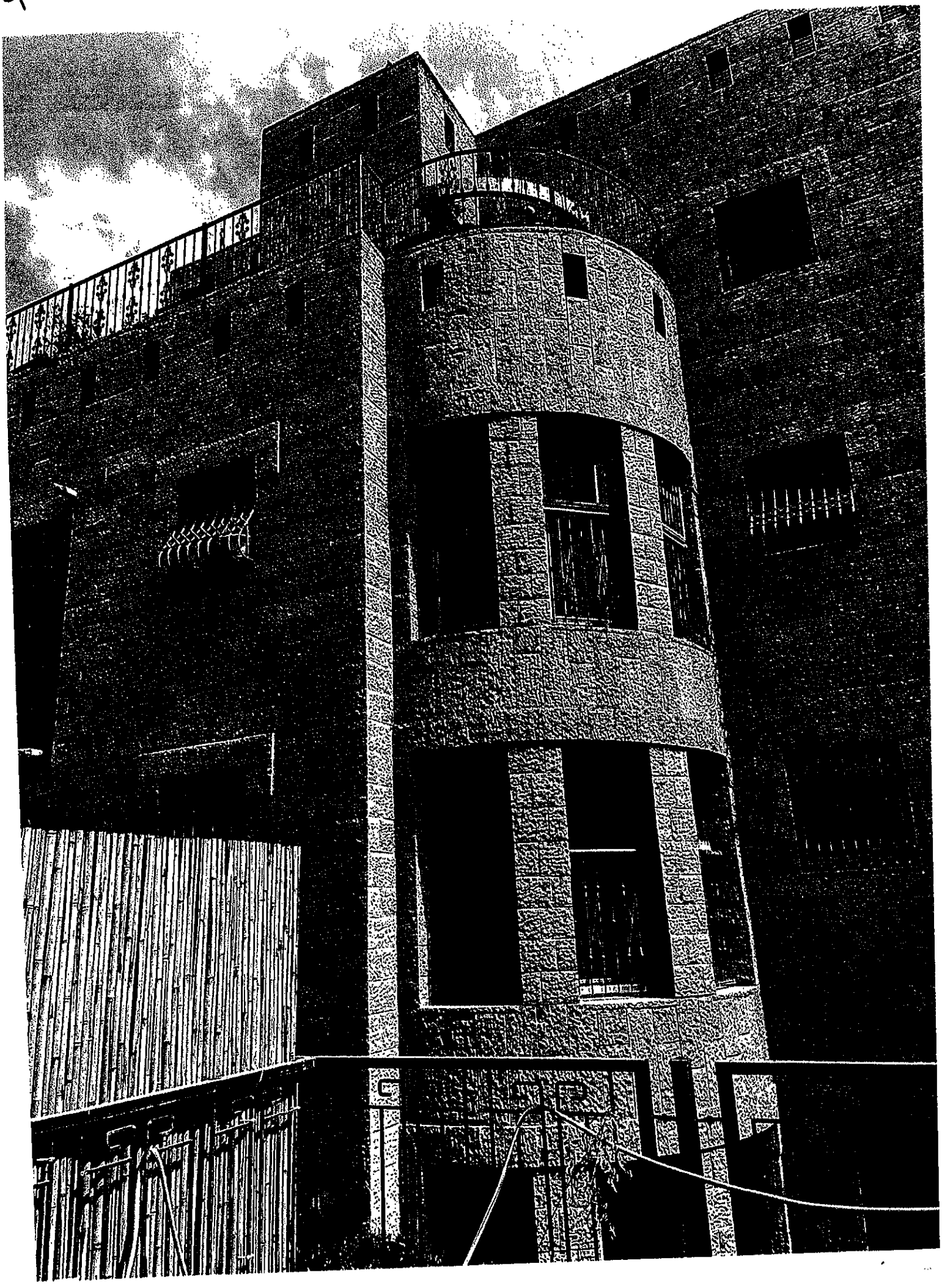
גדעון קורן, עו"ד
מ.ר. 11944

עורך דין

04/06/23

תאריך





בס״ד

ירושלים, 27.3.2024



לכבוד

מר אליעזר ראוכברג, יו״ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

<u>במסירה אישית</u>

<u>א.נ</u>

<u>תגובה מטעם מבקשי ההיתר להתנגדות מיום 16.1.2024</u>

<u>שהגיש עו״ד בועז מאירי</u>

<u>ביחס לבקשה להיתר מס׳ 1997/0593.04</u>

<u>ישראל אלדד 27 ירושלים</u>

1. ועדה נכבדה בטרם אתייחס להתנגדות שבנדון חשוב לי לחזור ולהבהיר כי אנו מבקשים היתר **<u>לבניית מרפסת סוכה!!! לא לשום דבר אחר!!! מרפסת סוכה בלבד!!!</u>** **<u>בגודל של כ- 12 מ״ר בלבד!!! בדיוק כפי שמותר לפי הדין!!!</u>** **מרפסת זו תשתלב בצורה מלאה בבניין (תבנה באותו גוון ולפי אותם מעקות).**
2. לא ניתן להשלים / לקבל מצב שבו בשנת 2024 יש דירות ללא מרפסת כלל!!! או מרפסת קטנה של כ- 50 ס״מ!!!
3. יודגש כי **<u>המיקום המבוקש למרפסות הינו פנימי (לא לכיוון הכביש)</u>** הפונה לפארק המשותף.
4. בניית המרפסת כה חשובה למבקשים נוכח הרצון הטבעי שלהם להקים סוכה בחג הסוכות, לזכות למקום בו ניתן להתאוורר, לשאוף אוויר צח, להירגע ולזכות באיכות חיים טובה יותר – תקופת הקורונה לימדה, למרבה הצער, כל עם ישראל כמה חשובה מרפסת בוודאי מרפסת סוכה.

5. **<u>תגובה נקודתית להתנגדות שבנדון:</u>**

א. **<u>״הטענה״ כי תוכנית הצל להתייחסות</u>** - אינה נכונה כלל ועיקר - התוכנית צורפה והוצגה לדיירים!!!

ב. **<u>״הטענה״ שהפרוייקט תוכנן כך שאין מרפסות מלבד מרפסות עגולות</u>** - טענה שאינה נכונה כלל ועיקר!!!

ג. סיור קצר במתחם הפרוייקט מגלה כי קיימות מרפסות - בדיוק כמו אלו המבוקשות בבקשה להיתר - בפרוייקט וכן בבניין עצמו!!!

ד. לדוגמא: למתנגדת תקוה לוין יש מרפסת מלבנית בבניין!!!

ה. ברח' ישראל אלדד 23 - כל המרפסות הן מלבניות!!! בדיוק כמו המרפסות המבוקשות.

ו. כך גם ברח' לנקין 5!!! לנקין 7!!!

ז. **מצ"ב תמונות להמחשה** - בבחינת טוב מראה עיניים.

ח. המסקנה ברורה: המתנגדים מעדיפים "לא לדייק" במסגרת מלחמתם בבקשה תנועה, לגיטימית ופשוטה לבניית מרפסות.

ט. יודגש למען הסר כל ספק: המרפסות שיבנו, בעזרת השם, יהיו בדיוק - אבל בדיוק - מאותה אבן, אותו מעקה ולמעשה הם כלל לא יפגעו בחזות הבניין / הפרוייקט.

י. **"הטענה" כי הבקשה סותרת את תקנון הבית המשותף** - ראשית, צודק ב"כ המתנגדים בטענתו כי הועדה הנכבדה אינה דנה בנושאים קניינים.

יא. **למרות זאת, ב"כ המתנגדים מקדיש מספר רב של עמודים כדי להסביר כי הבקשה להיתר שהוגשה היא בניגוד לתקנון הבית המשותף.**

יב. **לטענתו, לפי סעיף 13 לתקנון, חל איסור על עשיית שינויים קלים במראה החיצוני של הבניינים כדי לא לפגוע במראה האחיד.**

יג. יודגש כי מן הבחינה המשפטית המבקשים עומדים בסעיף 13 מאחר והם מבקשים לבנות מרפסת אחידה שתשתלב היטב בבניין והם לא מבקשים לבצע פעולה אחרת המפורטת בסעיף 13.

יד. **סעיף 13 מפרט רשימה של מעשים אסורים כגון:**

טו. התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מיזוג אוויר, התקנת סורגים, התקנת תריסים וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני.

טז. אלא מה!!! **המתנגדים בעצמם ויתר השכנים לא הקפידו על קיומו של סעיף זה והוא למעשה חסר כל תוקף משפטי / חוזי נוכח התנהגות ומעשיהם של השכנים בכלל והמתנגדים בפרט!!!**

יז. **סעיף 13 הוא למעשה 'אות מתה' בתקנון שאף אחד לא אכף אותו עד היום (שנים על גבי שנים) וכעת - בחוסר תום לב קיצוני וניסיון הטעיה מכוון - מבקשים המתנגדים 'לעשות בו שימוש' כדי למנוע בקשה לגיטימית, צנועה ומקובלת של המבקשים לבנות מפרסת סוכה קטנה.**

יח. לשם המחשה **יפורטו השינויים שעשו המתנגדים בעצמם בבניין:**

רח' ישראל אלדד 27

1) **המתנגד ברק צ'קוטאי - חיבר (בעצמו / בני משפחתו) 2 דירות ברח' ישראל אלדד 27 באמצעות מדרגות פנימיות** - הכל ללא היתר - לפי הודאתו.
2) אם לא די בכך, הוא / בני משפחתו **פיצלו שלא כדין וללא היתר דירה בבניין.**
3) בנוסף, ברק צ'קוטאי **בנה מחסן על גבי הרכוש המשותף בחניית הבניין** השתלט עליו ועושה בו שימוש בלעדי.
4) ברק צ'קוטאי **השתלט, כך לדבריו, על גג חדר האשפה, הרחיב את גינתו,** גידר, בנה מתקן הצללה / פרגולה ללא היתר והוא עושה בגג זה שימוש בלעדי.
5) ברק צ'קוטאי **הרכיב על קירות הבניין 2 תנורי חימום על גז / סולר וצנרת** מכוערת.
6) ברק צ'קוטאי **הרכיב מערכת הצללה** נפתחת על קיר הבניין.
7) ברק צ'קוטאי **הרכיב סורגים בחלונות** שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרוייקט.

8) ברק צ'קוטאי **הרכיב רשתות בחלונות דירותיו עם פרופיל בצבע לבן** ולא בצבע ירוק דבר המכער את חזות הבניין.
9) ברק צ'קוטאי **התקין גופי תאורה על קירות הבניין**.
10) מצ"ב תמונות.

11) **המתנגד יצחק גרבלי** - **התקין מזגן על הקירות החיצוניים** של הבניין.
12) **הרכיב רשתות בחלונות עם פרופיל בצבע לבן** ולא בצבע ירוק דבר המכער את חזות הבניין.
13) **הרכיב סורגים בחלונות** שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרוייקט.
14) מצ"ב תמונות.

15) **המתנגדת אהובה שושני** - **התקינה מזגן על הקיר החיצוני של הבניין.**
16) **הרכיבה סורגים בחלונות** שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרוייקט.
17) מצ"ב תמונות.

18) **המתנגדת נורית סילברווטר** - **הרכיבה סורגים** במרפסת שלה (מעל גובה מעקה האבן).
19) מבלי לגרוע מכך הרי שסורגים אלו אינם תואמים את סוג הפרזול שבפרוייקט.
20) נורית סילברווטר **התקינה צינורות בצבע לבן (צנרת מזגן)** על קירות המבנה.
21) נורית סילברווטר **התקינה חוטים ואנטנות שונות על גג הבניין** ובמרפסת שלה.
22) מצ"ב תמונות.

בית"ר 11

23) **המתנגדים ושכניהם התקינו פרגולות, סורגים, גדרות עץ, מזגנים על קירות המבנה ואף הגדילו לעשות והחליפו חלק מהגדרות הבניין שהיו בצבע ירוק לצבע אפור.**
24) **כיצד הם יכולים לטעון לפגיעה בחזית הבניין!!!**

6. **סופו של דבר**, המתנגדים נוקטים בי'סטנדרט כפול' פועלים בניגוד לתקנון ולא אוכפים אותו וכעת משתמשים בסעיף 13 לתקנון בניסיון לסכל בניית מרפסת סוכה קטנה אשר תשתלב בצורה מלאה עם הבניין.
7. דין ההתנגדויות להידחות.
8. הועדה הנכבדה מתבקשת ליתן היתר בניה לבניית מרפסות הסוכה.

בכבוד רב ובברכה

יניב גלבוע

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תאריך: 05/06/2023
הגשה 11:59:16

תיק מספר: 1997/0593.04

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
תאגיד	6057999	ישראל אלדד 27

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	ניסים	בנבנישתי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת רחל	ישראל אלדד שייב

מספר בית	דירה	ת.ד
27		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666991	050-5242402	main@gkl.co.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ **בבעלות המתנגד** ○ **בשכירות** ○ **בדמי מפתח** ○ **בחכירה**

נימוקי ההתנגדות

מצורפת התנגדות מפורטת

נציגות הבית המשותף של הבניינים

ברח' ישראל אלדד 23, 25, 27, רח' ביתר 11, רח' אליהו לנקין 1, 3, 5, 7

שכונת ארנונה הצעירה, ירושלים

מס' חבר באגודה לתרבות הדיור 6057999

02.06.2023

לכבוד
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מר אליעזר ראוכברגר
עיריית ירושלים
ככר ספרא 1 ירושלים

<u>הנידון: התנגדות לשינויים ארכיטקטוניים בבית המשותף</u>

נודע לנו על תכנית, תיק בניין מספר 1997/593.04, שהוגשה לאגף לרישוי בניה בעיריית ירושלים לצורך בניית מרפסות בבניין שבכתובת ישראל אלדד 27.

הבניין שבכתובת ישראל אלדד 27, הידוע גם כגוש 30695 חלקה 22, הוא חלק ממתחם בית משותף הכולל 311 דירות, 14 בניינים/חלקות, רשום בפנקס הבתים המשותפים כתיק בית משותף מס' 96537985 (מצורף עמוד ראשון של צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מאת המפקח/ת על רישום מקרקעין).

<u>מדובר במתחם יוקרתי שתוכנן על ידי טוב האדריכלים במדינת ישראל, ואנו מתנגדים בתוקף לכל שינוי בבנייה הפוגע באופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ובנראות הבניינים.</u>

בכבוד רב
נציגות הבית המשותף,

ניסים בנבנישתי
מנחם רביבי
מנחם וייס

נציגות הבית המשותף של הבניינים
ברח' ישראל אלדד 23, 25, 27, רח' ביתר 11,
רח' אליהו לנקין 1, 3, 5, 7
שכונת ארנונה הצעירה, ירושלים.

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין
ירושלים

מספר תיק 96537985
גוש / חלקה 30695/22

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח/ת על רישום מקרקעין

מס' תיק : 96537985
מס' שטר : 10226/22

גוש	שיטה	חלקה	שטח	3D
30695		22	1066.00	
30695		23	1405.00	
30695		24	1157.00	
30695		25	1433.00	
30695		26	1545.00	
30695		53	1595.00	
30695		56	952.00	
30695		85	2160.00	
30695		87	1327.00	
30695		89	808.00	
30695		92	5935.00	
30695		93	2239.00	
30695		94	1515.00	
30695		95	1355.00	
		סה"כ שטח:	24492.00	

להלן- המקרקעין
לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;
ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק המקרקעין (להלן-"החוק");
ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק;
הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, כדלהלן:-

1. <u>תיאור הבית</u>

מבנה	אגף	כניסה	מספר קומות	מספר תתי חלקות	כתובת
I		א	12	35	פרימו לוי 7, ירושלים
		ב	9	18	פרימו לוי 5, ירושלים
		ג	9	18	פרימו לוי 3, ירושלים
		ד	8	12	פרימו לוי 1, ירושלים
		ה	7	12	לוקח אליהו 17, ירושלים
		ו	11	27	לוקח אליהו 13, ירושלים
		ז	11	26	לוקח אליהו 15, ירושלים
II	1	א	9	23	לוקח אליהו 9, ירושלים

משרד המשפטים
הרשות לרישום וסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין
ירושלים

מספר תיק: 96537985
גוש / חלקה: 30695/22

II		ב	9	24	לנקין אליהו 11, ירושלים
	2	א	6	11	ישראל אלדד 27, ירושלים
		ב	7	14	ישראל אלדד 25, ירושלים
		ג	10	35	ישראל אלדד 23, ירושלים
		ד	7	12	לנקין אליהו 7, ירושלים
		ה	7	12	לנקין אליהו 5, ירושלים
		ו	8	12	לנקין אליהו 3, ירושלים
		ז	7	11	לנקין אליהו 1, ירושלים
		ח	6	8	בית"ר 11, ירושלים
		סה"כ תתי חלקות:		310	

2. תיאור תתי חלקות והצמדות

מספר תת חלקה	מבנה	אגף	כניסה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
								תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח הצמדה
1	1		א	131.10	דירה	קומה 0	13/ 2805	קרקע	א	סגול	146.00
								משטח	ב	סגול	2.60
								חניה	ג	סגול	12.70
								חניה	ד	סגול	12.70
								מחסן	ה	סגול	4.60
2	1		א	89.20	דירה	קומה 0	9/ 2805	משטח	ו	ירוק	139.40
								קרקע	ז	ירוק	10.30
								חניה	ח	ירוק	12.70
								חניה	ט	ירוק	12.70
								מחסן	י	ירוק	4.10
3	1		א	153.10	דירה	קומה 0	15/ 2805	קרקע	יא	תכלת	177.20
								משטח	יב	תכלת	174.50
								קרקע	יג	תכלת	2.50
								חניה	יד	תכלת	14.70
								חניה	טו	תכלת	12.70
								מחסן	טז	תכלת	4.90
								משטח	יז	תכלת	4.10
4	1		א	89.20	דירה	קומה 1	9/ 2805	חניה	יח	כתום	28.50
								מחסן	יט	כתום	2.60
								משטח	כ	כתום	1.90
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 5.80 מ"ר											
5	1		א	78.40	דירה	קומה 1	8/ 2805	חניה	כא	צהוב	14.00
								מחסן	כב	צהוב	2.60
								משטח	כג	צהוב	1.60

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969

אני הח"מ, קרן קיימת לישראל, בעלת המקרקעין בגוש 30695 חלקות 22 (בשטח 1,066 מ"ר), 23 (בשטח 1,405 מ"ר), 24 (בשטח 1,157 מ"ר), 25 (בשטח 1,433 מ"ר), 26 (בשטח 1,545 מ"ר), 53 (בשטח 1,595 מ"ר), 56 (בשטח 952 מ"ר), 85 (בשטח 2,160 מ"ר), 87 (בשטח 1,327 מ"ר), 89 (בשטח 808 מ"ר), 92 (בשטח 5,935 מ"ר), 93 (בשטח 2,239 מ"ר), 94 (בשטח 1,515 מ"ר) ו- 95 (בשטח 1,355 מ"ר) וסה"כ שטח כולל של 24,492 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

פרק א'- מבוא, הגדרות ופירושים

1. בתקנון זה יהיו למונחים הבאים הפירושים הניתנים בצידם אלא אם נוסח התקנון או הדבק העניינים דורש אחרת:
   א. **החוק**- חוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969, לרבות כל תיקון לחוק וכל חוק שיבוא במקומו.
   ב. **התקנון או התקנון המוסכם**- תקנון מוסכם זה. באין הוראה אחרת בתקנון המוסכם יחולו הוראות התקנון המצוי בחוק, במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או שינוי בין התקנון המוסכם לבין התקנון המצוי, יכריעו ויחולו הוראות התקנון המוסכם.
   ג. **המקרקעין**- מקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקות 22, 23, 24, 25, 26, 53, 56, 85, 87, 89, 92, 93, 94 ו- 95.
   ד. **הבית או הבית המורכב או הבית המשותף**- 2 מבנים (מבנה ראשון בעל שבע כניסות ומבנה שני בעל שני אגפים כאשר באגף ראשון ישנן שתי כניסות ובאגף שני ישנן שמונה כניסות) שהוקמו על המקרקעין לרבות כל הבנוי והמחובר למקרקעין חיבור של קבע ולרבות החלקים והשטחים המרכיבים את הבית המשותף לרבות חלק מהקרקע, המבנים, הדירות, הצמדות, הרכוש המשותף בבית לרבות החניון התת קרקעי והגינה המרכזית המשותפת ודרכי הגישה אליהם וכן הרכוש המשותף בכל מבנה ומבנה.
   ה. **מבנה**- כל אחד מבין שני המבנים המרכיבים את הבית לרבות הדירות, הצמידויות במבנה.
   ו. **אגף**- כל אחד מבין שני האגפים המרכיבים את מבנה II לרבות הדירות, הצמידויות באגף.
   ז. **כניסה**- כל אחת מבין שבעה עשר הכניסות המרכיבות את הבית לרבות הדירות, הצמידויות בכניסה.
   ח. **הרכוש המשותף בבית**- כל החלקים והשטחים בתחומי הבית לרבות החניונים המשותפים, דרכי הגישה אליהם והמתקנים הנדרשים לחפעלתם, הגינות המרכזיות המשותפות ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעברים וכן כל החלקים והשטחים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות או מרביתם בבית המשותף ודיריהם שהבית מהווה חלק ממנו למעט הדירות וההצמדות לדירות.
   ט. **בעל דירה**- בעלים/בעל זכויות החכירה לדורות בדירה.
   י. **נציגות כניסה** - אדם אחד או יותר מבין בעלי הדירות בכניסה, לצורך טיפול בענייני העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכניסה.

* רשות מקרקעי ישראל * תמי אשרית מרכזת בתים משותפים וניהול במינהל בפועל אגף בעלויות ורישום בשם מדינת ישראל
D.P. 712- 2021
* ירושלים * המפקח על רישום המקרקעין לטיפול במשרד המשפטים

יא. **נציגות אגף** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות באגף מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות באגף ולרכוש המשותף של האגף.

יב. **נציגות מבנה** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות במבנה מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות במבנה ולרכוש המשותף של המבנה.

יג. **נציגות הועד** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות המבנים כקבוע בתקנון זה, ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל חברי המשותף ולרכוש המשותף.

יד. **הוצאות התחזוקה**- כל ההוצאות הכספיות בגין ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בבית לרבות הגינות המרכזיות, החניונים התחתיים והמתקנים חדרושים להפעלתם (כניסות, מחסומים וכיו"ב) ודרכי הגישה אליהם, וכן מתקנים אחרים המיועדים לשמש את בעלי הדירות בבית המשותף ודייריהם וכן כל חוצאה אחרת שהוצאו בקשר עם מתקנים ו/או פעולות ו/או שירותים הנחוצים לשמש ו/או לתחזק את הרכוש המשותף בבית ובכלל זה הוצאות אבטחה, ניקיון, תחזוקה, ביטחון, ביטוח, טיפוח, תיקון, קרן פחת, וכיו"ב הכל בצירוף מע"מ.

טו. **אסיפה כללית**- כמשמעותה בחוק.

2. כל האמור בתקנון זה בלשון יחיד אף רבים במשמע ולהיפך, וכל האמור במין זכר כאילו אמור במין נקבה ולהיפך.

<u>פרק ב'- צמידויות</u>

3. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק מוצאים בזה החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף המפורטים בטבלה המופיעה כפי שתוקנה ביום 24.10.2021 בתשריט הבית המשותף מיום 13.9.2018 המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

4. בעל דירה בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או בבית שבתחום דירתו או מעל לדירתו ו/או בחלק המוצמד לדירתו קיימים מתקנים ו/או צינורות ו/או כל אביזר אחר חמשמש בעלי דירות אחרות בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או בבית (כגון: קווי צנרת מים, מיזוג אויר, ביוב, ניקוז, קווי תשתיות ציבוריים ו/או משותפים חשמל, טלפון, כבלים וגו וכגון: ארונות חשמל, מים, טלפון, כבלים, כבלי טלוויזיה וגו וכגון: פתחי ניקוז ובקרה של מים) יאפשר גישה חופשית לצורך החזקה שוטפת ולצורך תיקונם ככל שיידרש, וכן יאפשרו גישה חופשית לבעלי מקצוע ולנציגות, בתאום מוקדם עם בעל הדירה, לצורך החזקתם השוטפת ולצורך תיקונם, והכל עפ"י חוראת חנציגות.

08 -12- 2021

<u>פרק ג'- הפרדת הרכוש המשותף למבנים, אגפים וכניסות</u>

לסעיף 59 לחוק המקרקעין, נקבע כי הבית מורכב מ-2 מבנים כדלהלן:

מבנה I – מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 – 148 יחידות.

הדירות במבנה I מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה חבאה:

* רשות מקרקעי ישראל * מרכז גביית מיסים משולחים במינהל בפטור במינהל בעלות (בהסכם) בשם מדינת ישראל

* לשכת המפקח על רישום המקרקעין * ירושלים * משרד המשפטים

1. כניסה א - מיחידה 1/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 35/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 35 יחידות.
2. כניסה ב - מיחידה 36/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 53/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 18 יחידות.
3. כניסה ג - מיחידה 54/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 71/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 18 יחידות.
4. כניסה ד - מיחידה 72/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 83/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 12 יחידות.
5. כניסה ה - מיחידה 84/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 95/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 12 יחידות.
6. כניסה ו - מיחידה 96/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 122/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 27 יחידות.
7. כניסה ז - מיחידה 123/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 148/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 26 יחידות.

ב. מבנה II – מיחידה 149/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 310/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 162 יחידות.

הדירות במבנה II מחולקות לאגפים בהתאם לחלוקה חבאה:

1. אגף 1 - מיחידה 149/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 195/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 47 יחידות.

הדירות באגף 1 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה חבאה:

א. כניסה א - מיחידה 149/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 171/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 23 יחידות.

ב. כניסה ב - מיחידה 172/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 195/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 24 יחידות.

2. אגף 2 - מיחידה 196/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 310/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 115 יחידות.

הדירות באגף 2 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

א. כניסה א - מיחידה 196/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 206/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 11 יחידות.

ב. כניסה ב - מיחידה 207/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 220/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 14 יחידות.

ג. כניסה ג - מיחידה 221/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 255/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 35 יחידות.

ד. כניסה ד - מיחידה 256/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 267/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 12 יחידות.

ה. כניסה ה - מיחידה 268/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 279/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 12 יחידות.

ו. כניסה ו - מיחידה 280/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 291/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 12 יחידות.

ז. כניסה ז - מיחידה 292/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 302/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 11 יחידות.

ח. כניסה ח - מיחידה 303/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 עד וכולל יחידה 310/95,94,93,92,89,87,85,56,53,26,25,24,23 – 8 יחידות.

סה"כ כולל חבית המשותף 310 יחידות.

6. לכל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי היחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה.

08-12-2021
* רשות מקרקעי ישראל * ה
מרכזת בכירה בתום משפטים וזכויות
במינהל בכמל
אגף בעלות ודקשרים
בשם מדינת ישראל

* רשות המפקח על רישום המקרקעין *
* ירושלים *
מבשרד המשפטים

7. חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, וכן מתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה מסוימים, יהוו רכוש משותף ליחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, גם אם הם בתחומי דירה מסוימת, ולמעט הקרקע והמרתף, אשר יהוו חלק מהרכוש המשותף הכללי.

8. מובחר בזאת כי כל מתקן ושטח המשרת את הדירות בכניסה מסוימת או את מרביתן, גם אם נמצא מחוץ לתחומי אותה כניסה, הינו חלק מהרכוש המשותף הכניסתי כמוגדר לעיל, של הכניסה אותה המתקן משרת, ואולם כל מתקן ושטח בתחומי כניסה, המשרת גם את הדירות הממוקמות בכניסה אחרת, או את מרביתן, יהווה חלק מהרכוש המשותף של הכניסה עם הכניסה האחרת.

9. חלקי הרכוש המשותף שלא הוצמדו לאחד מן המבנים ו/או האגפים ו/או הכניסות, כגון הקרקע, למעט הקרקעות שהוצמדו, יהיו רכוש משותף של כל בעלי היחידות בבית המשותף, ולפיכך תחול חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הנ"ל על כל בעלי היחידות בבית המשותף.

<u>פרק ז'- האסיפה הכללית ונציגות</u>

10.

א. בעלי הדירות שבכל כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת לכל כניסה וכניסה ויבחרו מתוכם נציגות לכניסה.

ב. במבנה II נציג אחד מנציגות כל כניסה, בכל אחד מהאגפים בנפרד, ייבחר לנציגות האגף בו מצויה הכניסה. נציגות כל אגף תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של האגף, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות באגף.

ג. נציג אחד מנציגות כל כניסה, ייבחר לנציגות המבנה בו מצויה הכניסה. נציגות כל מבנה תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של המבנה, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות ו/או לאחד מהאגפים (במבנה II בלבד) במבנה.

08-12-2021

ד. נציג אחד מנציגות כל כניסה ייבחר לנציגות חבית המשותף שתקרא "נציגות עליי" שתחא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים.

בעלי הדירות בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין, ישמעו להוראות נציגות הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או נציגות העל, לפי העניין, שינתנו בכל דרך שימצאו לנכון בע"פ ו/או בכתב. הנציגות או הבאים מכוחה יהיו רשאים למנוע מכל בעל דירה בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין לפעול ו/או להתיר פעולה העומדת בניגוד להוראות תקנון זה. לשם כך יהיו רשאים הנציגות או הבאים מכוחה לאחר מתן הודעה מראש להגיש תלונות ו/או תביעות בפני כל רשות מוסמכת וכן לקבל כל סעד משפטי לרבות צו מניעה ו/או עשה להחזרת המצב לקדמותו וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד להם על פי הדין.

<u>פרק ח'- חלקים ברכוש המשותף בבית, במבנה, באגף ובכניסה</u>

* רשות מקרקעי ישראל *
תמי אסיף
מרכזת בכירה בתום משרדים וזכויות
במינהל בפועל
אגף בעלות
בשם מדינת ישראל ורשות מקרקעי ישראל

* לשכת רישום המקרקעין ירושלים *
משרד המשפטים

12. בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק מוסכם בזה, כי שיעורו של החלק ברכוש המשותף בבית הצמוד לכל דירה ודירה יהיה לפי יחס שטח הרצפה של הדירה מחולק ב-10 ומעוגל (עד ארבע עשיריות כולל- מעוגל מטה ומחמש עשיריות - מעוגל מעלה) (להלן: "מונה הדירה") לסך כל מוני הדירות של הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין.

<u>לדוגמא:</u>

דירה ששטחה הינו 85.6 מ"ר - מונה הדירה יהיה 9.

דירה ששטחה הינו 81.7 מ"ר - מונה הדירה יהיה 8.

<u>פרק ו'- השימוש בדירה וברכוש המשותף</u>

13. בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות בדירתו ו/או בדירה אחרת ו/או בהצמדות ו/או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או חגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרשיונות המתאימים מהרשויות המוסמכות.

"שינויים ו/או תוספות" משמען בסעיף זה לרבות סגירת מרפסת, התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מזגני אוויר, התקנת שלטים, התקנת דודי שמש או דודי חשמל מתקני כביסה, תריסים, סורגים, שינוי גודל או צורת חלון או דלת חיצוניים וכיו"ב וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבית או המבנה או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

14. השימוש ברכוש המשותף יעשה אך ורק בדרך ובמידה שלא יגרום לפגיעת בהנאתם הסבירה של יתר בעלי הדירות ודייריהם בבית ובכלל זה להימנע מגרימת רעש, לכלוך או הפרעה מכל סוג אחר.

15. המעברים (כולל כניסה לבניין, חדר מדרגות, שבילים) המהווים רכוש משותף ישמשו למעבר בלבד, ברגל או בכלי רכב, הכל לפי סוג או ייעוד המעבר ואין להשתמש בהם לכל מטרה אחרת שהיא.

16. בעלי הדירות ודייריהם יקפידו על ניקיון הרכוש המשותף ובכלל זה לא יעמידו כל מתקן, אשפה ופסולת כלשהי בתחומי הרכוש המשותף, למעט המקומות המיועדים לכך. כמו כן בעלי הדירות ינקטו בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף בבית, המתקנים והמערכות המצויים בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו בהתאם להוראות הנציגות ו/או ספקים של אותם מערכות ומתקנים.

17. בעלי הדירות בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה רשאים לעלות לגג הבית לצורך טיפול ותחזוקת המערכות הסולרית, האנטנה המרכזית ושאר המתקנים המשרתים את הדירה או את הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה והמצויים על הגג.

18. בעלי הדירות לא יהיו רשאים להתקין ו/או להרשות לאחרים להתקין אנטנה סלולארית או מכשור המשמש ציוד או טלפון סלולארי על גגות הבניינים, בתוך הדירות ועל הרכוש המשותף בבית, לא בצורה גלויה ולא בצורה סמויה.

19. בעלי הדירות מתחייבים שלא לבצע שינויים הפוגעים במבנה של המרחב המוגן הדירתי (ממ"ד) או הפוגעים במראה החיצוני של הבניין בו מצויה דירתם, לרבות שינויים במרפסות

08-12-2021
* רשות מקרקעי ישראל * מרכזת נכסים מוסדיים ומיוחדים במינהל בפעולת אגף בעלות ממשלתית בשם מדינת ישראל
* הרשות על רישום המקרקעין * ירושלים * המשפטים

הדירה או הצד החיצוני של הקירות התיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לקבלת כל רשיון הנדרש על פי דין ובכפוף לקבלת אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

20. בעלי דירות אשר איחדו שתי דירות או יותר לדירה אחת, ו/או בעלי דירות אשר פיצלו דירה אחת לשתי דירות או יותר, יהיו רשאים לשוב ולאחד ו/או לפצל את הדירות למצבן המקורי (על פי היתר הבניה המקורי לבניין בו מצויה דירתם), ללא קבלת חסכמת כלל הדיירים, וללא צורך באישור מאת נציגות כלשהיא.

<u>פרק ז'- הוצאות והתחזוקה במבנה ו/או בבית</u>

21. חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה וחניהול של הרכוש המשותף, המוצמד לכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה, תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה ו/או אגף ו/או מבנה בלבד, לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה.

22. חובת תחשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים חנ"ל, תחול על כל בעלי הדירות בבית, לפי היחס של שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כלל חדירות בבית.

<u>פרק ח'- כללי</u>

23. על אף האמור בתקנון זה לעיל, הוגשה בקשה לתיקון צו הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בלבד, יידרשו תאישורים המתאימים והסכמות מטעם בעלי חדירות באותו המבנה בלבד.

24. על אף האמור בתקנון זה לעיל, בעל דירה אשר בתשריט דירתו סומנה חריגת בניה, יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשותף לאחר הסדרת חריגת הבניה בכפוף לכל דין, והסכמת כלל בעלי הדירות ניתנת בזאת מראש להסדרת החריגות ולתיקון צו הבית המשותף כאמור.

25. לענין הוראות פרק ו' סימן ג'1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו הבית המשותף שתוגש על פיו, יהיו המבנים בבית עצמאים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מס' הדירות על הצמדותיהן ושיעורי החלקים היחסיים ברכוש המשותף בכל מבנה ומבנה ייעשו לכל מבנה בנפרד ובמנותק מהבית ו/או משאר המבנים בבית.

בהתאם לתקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 הריני מבקשת בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהוראות על רישומו.

אני מאשרת כנציג/ה מוסמך/ת מטעם רמ"י מעידה כי נתמלאו כל תנאי אימות החתימת בהתאם לחוראות הדין.

רשות מקרקעי ישראל
תמי אטיה
מרכזת בכירה בתים משותפים וזכויות במקרקעין בישראל
אגף בעלות ורישום

08-12-2021

אני, הח"מ עו"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר _____
הזכאי לחתום בשם קרן קיימת לישראל וכן מאשר כי החתימה ו/או החותמת על תקנון זה הינה שלו וכי הוא מוסמך לחתום בשם קרן קיימת לישראל באופן שחתימתו בצירוף חותמת תחייבנ אותה לכל דבר ועניין וכי הוא ערך את התקנון מרצונו הטוב וחחופשי וחבין את תוכנו.

משרד המשפטים

חתימה וחותמת עורך הדין

תאריך

אני מאשר התקנון לרישום
רביב מיוחס, עו"ד
מפקח על רישום מקרקעין
מפקח על הרישום מקרקעין

1/3/22
תאריך

לשכת המפקח על רישום המקרקעין * ירושלים *
משרד המשפטים

משרד הבריאות (הודעה דחופה)

16 Mar 2022 09:26:31 +02:00

Geoda

לכבוד

הנדון: הנחיות לטיפול בחולים מאומתים בקורונה

בהמשך להנחיות הקודמות בנושא הטיפול בחולים מאומתים בקורונה, מצ"ב הנחיות עדכניות לטיפול בחולים מאומתים בקורונה.

בברכה,

GIDEON KOREN & Co.
LAW OFFICES
גדעון קורן ושות'
משרד עורכי דין

Gideon Koren (i/v)
Joel Yaakov Katzin (iv)
Meir A. Fuchs (i)
Yehuda Elram (i)
Ori Shorer

Alon Oz (iii) (v)
Esther (Shaanan) Landes (iv)
Martin Fedar
Amitay David
Shay Ris (iv)
Shimon Spivak
Shmuel Peters

(i) Admitted to practice in Israel & New York
(ii) Notary
(iii) CPA
(iv) Authorized Mediator

גדעון קורן (i/v)
יעקב קצין (iv)
מאיר פוקס (i)
יהודה אלרם (i)
אורי שורר

אלון עוז (iii) (v)
אסתר (שאנן) לנדס (iv)
מרטין פדר
אמיתי דוד
שי ריס (iv)
שמעון שפיבק
שמואל פיטרס

(i) חבר לשכת עורכי דין בישראל ובניו-יורק
(ii) נוטריון
(iii) רו"ח
(iv) מגשר מוסמך

04 יוני 2023 ט"ו סיון תשפ"ג

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר, מייר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלקת רישוי בניה
קרית העיריות, ככר ספרא
ירושלים

הנדון: **התנגדות דיירי רח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27 לבקשה 1997/0593.04**
רח' ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה, ירושלים

בשם מרשינו, חייה סילבה קמוביץ ת.ז 015509565, איתי הר אבן ת.ז 054247580
אני בר און ת.ז 341061380, אפרים לבת ת.ז 015327612, ברק צקוטאי ת.ז
025649377, יצחק גרבלי ת.ז 009960667, ארובה שושני ת.ז 600221999, מיכאל
קשיאנסקי ת.ז 304301275, נורית סילברווטר ת.ז 057789372, ותקוה לוין ת.ז.
042220954, כולם דיירים ברח' בית"ר 11 וברח' ישראל אלדד 27, אנו מתכבדים
בזאת להגיש התנגדות בעניין שבנדון כדלקמן:

הבקשה להיתר על דרך קבלת הקלה מתייחסת לתוספת בניין ברח' ישראל אלדד
שייב 27, ירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, ומציעה תקמות
מרפסות והרחבת מרפסת נוספת בשתי דירות מגורים בבניין.

כפי שיפורט להלן, מדובר בבקשה שדינה להידחות על הסף, ושהועדה הנכבדת כלל
אינה מוסמכת לאשר, וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן.

www.gkl.co.il
mail@gkl.co.il

www.notaim.co.il

הגשת הבקשה שלא כדין

דין הבקשה להידחות על הסף בשל כל אחד מהטעמים שלהלן, לא כל שכן בהתקיימם יחדיו.

הבקשה לא פורסמה כדין וממילא לא במועד המצדיק דרישה להגשת ההתנגדויות עד ליום 6 ביוני 23. הבקשה נתלתה על דלת הבנין רק ביום 17 במאי ועל כן ומטעם זה בלבד מועד הגשת ההתנגדות לנמסר לדיירים היה שגוי, שלא לומר מטעה, ונועד לבצע מחטף ולקבל היתר שלא כדין.

יתר על כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל – לא נמסרו חודעות אישיות כמתחייב בחוק למרבית המתנגדים המיוצגים ע"י החתימ ולרובם נודע על הבקשה במקרה, אר זה מזה. אישור חברת המסירה לשכנים שנמצא בתיק הוועדה אינו אמת, פשוטו כמשמעו. למותר לציין, כי עד שלא נמסרו הודעות כמתחייב לכלל השכנים ובעלי הזכויות ולא ניתנה להם האפשרות להגיש התנגדות – אין כלל לדון בבקשה.

אין בכך לגרוע מהעובדה שבבר בשלב הנוכחי ישנו רוב ברור של הדיירים המתנגד לבקשה ולפגיעה הקשה בחוזת הבנין, הכל כמפורט לחלן.

הגשת הבקשה מתייחסת לשימוש ברוב ברכוש המשותף בבנין ואין כל אפשרות לבצעה ללא שינויים מהותיים ברכוש המשותף ושימוש בפועל בו לצורך ביצוע חבניה. בנסיבות אלה הגשת הבקשה בוצעה שלא על דעת וממילא ללא ההסבמה הנדרשת של בעלי הזכויות.

הבנין בן מתבקשים החיתרים הינו חלק ממתחם ובו מספר בנינים וכ-310 דירות. הבניינים כולם מחווים בית משותף ומנוהל על ידי ועד מתחם כמקובל בבתים משותפים. לפיכך היה על מבקשי ההיתר למסור הודעה לדיירי כלל הבניינים. הדבר לא נעשה.
למיטב ידיעת החתימ ועד המתחם מתנגד אף הוא לבקשה ואין ספק גם בהקשר זה, שאין מקום להתייחס לבקשה של שני דיירים בלבד, באשר מרבית דיירי המתחם לא יודעים עליה.

הגשת בקשה מטעה

מושכלות ראשונים הן שעל מגישי הבקשה להגיש הרמוניקה ובה תיאור מצב קיים שלם ומדויק, שיאפשר לרשות הרישוי ו/או לוועדה, לפי העניין, לקבל רושם ברור ומדויק לגבי מהות הבקשה והמצב הקיים בפועל בשטח עבר להגשת הבקשה.

1 Select David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6554403
Tel: +972-3-6005555
Fax: +972-3-6005556

15 Sokolov St.
POB 7658
Jerusalem 9107931
Tel: +972-2-5666691
Fax: +972-2-5664992

9 David Fikes Street
4th Floor
Ralin Science Park
Rehovot 7632806
Tel: +972-8-9461365
Fax: +972-8-9472674

רח' דוד חיים 9
קומה 4
פארק המדע (בין)
רחובות 7632806
טל: 08-9464364
פקס: 08-9472674

רח' מקסים 15
ת.ד. 7658
ירושלים 9107931
טל: 02-5666691
פקס: 02-5666932

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6554403
טל: 03-6005555
פקס: 03-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

הבקשה דנן אינה עונה על דרישות אלה וגם מטעם זה בלבד יש לדחותה.
כך, **ההרמוניקה** שהגישו המבקשים מציינת קיום מרפסת **מרובעת קיימת** בקומת חדירה של חמתנגד ברק צ'קוטאי, בעוד שאין במקום כל מרפסת מרובעת אלא **מרפסת עגולה** כמו בבנין כולו. הצגת המרפסת המרובעת הפיקטיבית לא נועדה אלא ליצור רושם שהבקשה להיתר מבקשת דבר מה שכבר קיים בבנין ואינה משנה את חזותו, אך מצגים אלה אינם אמת.
למותר להכביר מילים על נסיון זה ועל חומרתו.

בדירת המבקש גלבוע קיימת כיום מרפסת עגולה זהה לקיים בדירות האחרות במתחם. הקמת המרפסת **המרובעת** המבוקשת **מחייב הריסה** של המרפסת העגולה הקיימת. הוראות מחלקת הרישוי מחייבות **סימון ברור** של שטחים להריסה וסימון **זה נעדר כליל** ופרט מהותי וחשוב זה אינו מצוין ומפורט בבקשה.

כלל החזיתות במתחם ואף בבנין לא הוצגו בצורה מלאה. כתוצאה מכך לא באה לידי ביטוי ברור העובדה שקיים **מוטיב חוזר של מרפסות עגולות וזהות במתחם כולו**. נושא מהותי וחסר זה הינו מביא אל נכון שבבנין מתקיימות הרמוניה מלאה, כל המרפסות זהות, ולא קיימות בבנין מרפסות מרובעות או מלבניות.
למותר לציין את החשיבות הרבה שיש לנושא חסר זה בהפעלת שיקול הדעת התכנוני המתבקש בבחינת היתר הקלה כמן בבקשה דנן.

נימוקים תכנוניים

על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תוכנית נקודתית מס' 4748ב'/במ אשר ניתן לה תוקף בחודש אפריל 1998 ופורסמה ב28/04/1998 (להלן: התוכנית)

אין חולק, כי על המקרקעין עליהם חוקם המתחם חלה תובנית נקודתית מס' 4748ב'/במ (להלן: "**התוכנית**"). על פי התכנית נבנה המתחם כולו, באותו סגנון ועל פי מרקם תכנוני אחיד חן לבנין בן מצויות דירות חמבקשים והן לבניינים נוספים במתחם. בין היתר, מאופיין המתחם במרפסות עגולות קטנות, אשר גם הן נבנו בצורה אחידה בבניני המתחם ומחוות חלק מרכזי באופיו.
על כן, התכנית החלה על המתחם לא נתנה כל אופציה לתוספת מרפסות או שינוי בהן.

מעבר לעובדה שאין בתכנית כל אופציה לאשר את חבנייה המוצעת, בניית מרפסת **מרובעת** כה שונה מסגנון המרפסות **העגולות** הקיים בבנין ובמתחם פסולה מבחינה תכננית ותהווה חריגה בוטה מצורתו, יופיו וייחדיותו של הבנין, הן כיחידה בודדת והן בפגיעה באחידות המתחם כולו.

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6314463
Tel. +972-3-6065663
Fax. +972-3-6065566

15 Schatlow St.
POB 7668
Jerusalem 9107501
Tel. +972-2-5666061
Fax. +972-2-5666062

3 David Fikes Street
4th Floor
Robin Science Park
Rehovot 7632806
Tel. +972-8-9461888
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד פיקס 3
קומה 4
פארק המדע רובין
רחובות 7632806
טל. 08-9461888
פקס. 08-9472674

רח' שדרות 15
(ת.ד. 7668)
ירושלים 9107501
טל. 02-5666061
פקס. 02-5666062

שד' דרך חברון 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6065663
פקס. 03-6065566

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

עובדה זו מקבלת משנה חומרה כאשר הבקשה מתייחסת לשטחי מרפסות שונות אף זו מזו (ולא רק מיתר המרפסות בבניין ובמותחם כולו).

מעבר לאמור לעיל, הבקשה לתוספת מרפסת **מרובעת** במרכז חבנין חמורה במיוחד, שכן **מתחת למרפסת זו קיימת מרפסת עגולה**. קבלת הבקשה תיצור לפיכך חוסר רצף אסטתי ומגיעה קשה באופי קיר החבניין החיצוני ואחידותו.

סטייה ניכרת

החקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת ואף מטעם זה בלבד אין להתירן.

אשר למרפסת המבקש אייזנשטיין – המרחק בין קו המגרש לקו הבניין הינו 298 ס"מ. לפיכך, החקלה המקסימלית המותרת של 40% מאפשרת לו יציאה מקו תבנין למרחק של 119.5 ס"מ בלבד, בעוד שעל פי הבקשה המרפסת עתידה לחרוג ב-200 ס"מ – קרי: בסטייה של 80.5 ס"מ מעל המותר ובאופן המהווה סטייה ניכרת.
מצב של **סטייה ניכרת** כשלעצמו שולל את אפשרות מתן החקלה המבוקשת.

אשר למרפסת המבקש גלבוע – המרחק הינו 293 ס"מ, תוספת המרפסת הינה בעומק של 200 ס"מ, ולפיכך מהווה אף הוא סטייה ניכרת באמור.

סטייה ניכרת נוספת נובעת מחלופה 10 לתקנות. נדמה לנו, כי במקרה שלפנינו - אופין האחיד של המתחם, לרבות המרפסות בו, אשר נבנו בחתאם לתכנית החלה עליו באופן אחיד, מצדיק קביעה כי החקלה המבוקשת הינה סטייה ניכרת מאותן הוראות שביקשו "לקבוע את אופיה של הבנייה בתחום התכנית" וכן "לשמור על אופי וחזות הסביבה". אם לא במקרה כגון זה שלפנינו - מתי אם בכלל תחול חלופה זו?

נימוקים נוספים

המרפסות יגרמו לחחשכת משמעותית של תאזור מתחתן ובכלל זה של הדירות שמתחתן, דבר שאין לן כל הצדקה תכנונית.

יתר על כן, עבור המתנגד גרבלי עתידה לתיבנות המרפסת ממש מעל גינתו הפרטית, באופן שימנע כמעט לחלוטין כניסת אור טבעי אל שטחי גינתו ורוחב הגינה שתיוותר לא מקורה יהיה מתחת מטר אחד זו. פגיעה דומה עתידה להיגרם גם לגינת חשכן ציקוטאי. בנוסף לכך, עתידה להיגרם חסימת אור והחשכה דרמטית לדירה זו.

אישור בניית המרפסות עתיד לפיכך לקבוע נזקים משמעותיים לבעלי הדירות המתנגדים ובכלל זה ירידה בערך דירותיהם. בהקשר זה יוטעם, כי שני המבקשים

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6564463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6065556

16 Sokolow St.
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9484848
Fax. +972-8-9472674

רח' הרצ"ק 5
קומה 4
פארק המדע רחובות
רחובות 7632805
טל. 08-9461848
פקס. 08-9472674

רח' סוקולוב 16
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6564463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

כלל לא גרים במתחם ועל כן, אף אם לא מדובר בשיקול תכנוני גרידא – בודאי שראוי להעדיף את האינטרסים והשמירה על זכויות הדיירים, הגרים במתחם בפועל יום יום.

יתר על כן, כפי שכבר צוין לעיל, ביצוע חבניות המבוקשת יחייב קבלת זכויות שימוש ברכוש של דיירים אחרים ואף ברכוש המשותף בבנין. המתנגדים מבהירים כבר בשלב זה כי הסכמה כזו לא תינתן ועל כן ברור שכלל לא יהיה ניתן לבצע את התוכנית. אכן, קיים קושי בחבאת ברשבון של שיקולים קנייניים ואלה אמורים לבוא לידי ביטוי בחלוקים במסגרות אחרות, אך עם זאת, כאשר ברור שמדובר בבקשה תיאורטית שאין כל סיכוי לבצעה, נראה כי ראוי להביא זאת בחשבון ולא ליתן היתר בנייה שערכן על הנייר בלבד ובבקשתנו נעשה שימוש לרעה בהליכי הדיון בבקשה להקלת ובזבוז ברור של זמנם של כל העוסקים בבראנתה.

סיכום

התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר ברק צ'קוטאי, אחד המתנגדים.

ההתנגדות נתמכת בחוות דעתו של רוני מור אשר נבקש לראותה כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ורצ"ב.

אשר על כל האמור לעיל, אנו מבקשים לדחות את הבקשה ולקבוע כי יש לשמור על הבניין כפי שהוא באופן מלא.

נבקש לזמן את המתנגדים באמצעות החיים לכל דיון אשר יתקיים בבקשה. נוכח הזמן הקצר שניתן להגשת ההתנגדויות כמפורט לעיל נבקש לשמור על הזכות להשלים טענותינו ולהמציא מסמכים או חומר נוסף רלוונטי לדיון בבקשה לעת הדיון בה.

בכבוד רב,

גדעון קורן, עו"ד
בייכ המתנגדים
גדעון קורן ושות', משרד עורכי דין

1 Ederet David HaMelech
2nd Floor
Tel Aviv 6954483
Tel. +972-3-6005555
Fax +972-3-6005555

15 Sokolow St.
POB 7565
Jerusalem 9107501
Tel. +972-2-5668091
Fax +972-2-5668092

6 David Fikes Street,
4th Floor,
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax +972-8-9472574

רח' מרדכי פיקס 5
קומה 4
רחובות 7632805
טל' 08-9464888
פקס 08-9472574

רח' סוקולוב 15
ת"ד 7565
ירושלים 9107501
טל' 02-5668091
פקס 02-5668092

קומה 2
תל אביב 6954483
טל' 03-6005555
פקס 03-6005555

www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

בס"ד

י"א סיון תשפ"ג
31 מאי 2023

לכבוד
1. מירי הבנין ברחוב ישראל אלדד שיב 27 + בית"ר 11, ירושלים
2. עו"ד גדעון קורן
3. הועדה המקומית לתכנון מתון ירושלים.

חנדון : **בדיקה אדריכלית תכנונית לגבי תוספת מרפסות בבניין ישראל אלדד 27 - התבגדות לתכנית המוצעת.**

המקום : שכונת ארנונה ,רחוב ישראל אלדד שיב 27
גוש : 30695
חלקה: 22
מגרש : 21
תכנית שחלה בבניין 4748 ב
מספר בקשה שהוגשה : 1997-0593.04 לתוספת המרפסות
מבקש מספר 1 : יניב גלבוע ת"ז 0169911523 תת חלקה 204 ,קומה ב ,חזית אחורית.
מבקש מספר 2 : דניאל אייזנשטיין ת"ז 027124205 תת חלקה 8 ,קומה ב ,חזית אחורית .

הצהרה : בהתאם לבקשת 8 המתנגדים בבניין ברחוב ישראל אלדד 27 + 2 מתנגדים בבניין רח' בית"ר 11 ירושלים , ועל פי בדיקה אדריכלית שערכתי במקום- להלן חוות דעתי המקצועית בנוגע להגשת תוספת מרפסות עבור השכנים\המבקשים: יניב גלבוע ודניאל אייזנשטיין, אותה אציג בוועדת התנגדויות בהתאם לדרישות השכנים המתנגדים.
אני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות התוק הפלילי בדבר עדות שקר, חוות דעתי זאת מסתמכת על נתונים של התכנית אשר הוגשה לתוספת המרפסות- זאת ע"פ ביקור בבניין ובסביבותיו , סיור במחזם המשותף כולו , ניתוח התב"ע וההיתר שהונפק עם הדיירים בבניין.

השכלה
פרטי השכלתי:
רוני מור , ת.ז- 028791226
מספר רישיון - 65226

1. הנדסאי אדריכלות משנת 1999.
2. תעודת רישום בפנקס ההנדסאים .
3. קורס הכשרה לפקחי בניין.
4. לומד כרגע בקורס של ממונה בטיחות.

ניסיון וריישוי
1. עצמאי מזה 24 שנה.
2. במהלך שנות עבודתי, הגשתי למחלקת הריישוי בעיריית ירושלים עשרות פרויקטים-

ובינהם –

- הרחבת מגורים רחוב ברל לוקר 27, 32 יחידות דיור תכנון ,רישור,פיקוח.
- מפעל מרציפאן 2000 מ"ר
- מפעל 2400 מ"ר פארק תעשיות נוש עציון
- תוספת מרפסות לבניין רחוב הרב אשי
- תוספת מרפסות לרחוב שבו

<u>רקע עובדתי</u>

1. **המתנגדים הם רוב מוחלט ומובהק של דיירי הבניין למעט שני המבקשים + שני דיירים מהבניין הצמוד לבניין המדובר + נציגות הבית המשותף.**

2. **הבניין חמידובר היו חלק ממתחם מגורים משותף.** המתנגדים היום 8 דיירים מהבניין ועוד 2 דיירים מהבניין הצמוד אליו (בית"ר 11) וגם נציגות הבית המשותף מתנגדת לתוספת המבוקשת.

3. **סך כל ההסכמות בבניין 27% בלבד.**

4. בעלי הדירות בקומת קרקע – הם הנפגעים העיקריים. **תוספת המרפסות בהגשת התובעת** בקומה ב – בחזית אחורית.

5. **בתב"ע המקורית 4748 ב' אין אופציה לתוספת מרפסות.**

6. **הבניינים במתחם התב"ע 4748 ב' תוכננו ובנו בסגנון מיוחד רואים זאת במרפסות העגולות הקטנות אשר מופיעות בכל הבניינים במתחם הנ"ל.**

7. סגנון תוספת המרפסות ע"י המבקשים נוגד את הקו המיוחד שבו נבנו הבניינים. אין ספק כי תוספת המרפסות מהוות **סגירה חמורה במרקם התכנוני הייחודי לבניין ולמתחם המשותף כולו.** זאת גם הסיבה כי נציגות הבית המשותף (קרי - של כלל הבניינים הזהים שתוכננו באותה צורה ראותו מבנון זהמאוגדים יחדיו למתחם משותף אחד) מתנגדים אף הם לתכנית המוצעת.

8. **בתאריך 4 למאי 2023, בצעתי ביקור בבניין** ובסביבותיו. מצאתי כי בניית המרפסות **אינה תואמת באופן חזותי ותכנים לסגינה אנושה ליופיו וייחודיותו של הבניין** -ואף תפגע בכל הבניינים הסמוכים שכן במולם וחזר המוטיב של מרפסות עגולות קטנות. מוטיב מרכזי הינו ייחודי למתחם הספציפי הזה והופך את המתחם למעין בניין לשימור.

9. תוספת המרפסות גורמת להשכה משמעותית של האזור מתחתיהן. עומק המרפסות שביקשו 200 ס"מ **ותדבר יגרום להחשכת מהותית-** במיוחד אצל השכן מקומת קרקע, יצחק גרבלי, שם רוחב הגינה הלא מקורה יישאר 93 ס"מ בלבד.

10. **התכנית הוגשה בהקלה מנספח הבינוי- הקלה מקו בניין אחורי 40% אחוז. לפי בדיקת שערכתי התכנית איננה תקינה בעניין ההקלה.**

<u>הסבר :</u>

במרפסת של דניאל אייזנשטיין המרחק בין קו מגרש לקו בניין **298** ס"מ. הקלה של 40% מאפשרת לו לצאת מקו בניין רק **119.5** ס"מ **בלבד, אך במרפסת המרפסת יוצאת 200 ס"מ . בלומר, ישנה חריגה משמעותית ביותר של 80.5 ס"מ מהמותר.**

מסקנה- יש טעות תמורה מהגשת התכנית ויש לבטל אותה כפי שהוגשה .

11. בעניין תוספת המרפסת של יניב גלבוע:
מרחק קו בניין לבניין 293 ס"מ. תוספת המרפסת שהוגשה היא בעומק של 200 ס"מ, כלומר- מרחק מקו בניין למרפסת 93 ס"מ בלבד.

12. מבנה שתי המרפסות שונה ואינו אחיד – מרפסת אחת עגולה והשניה מלבנית. צורתן אינה אחידה ואינה יוצרת חזית יפה ואחידה לבניין. ראה תכנית חתך וחזית בהרמוניקה שהוגשה.

13. חתך א-א מראה את הצמידות לקו מגרש ומוביל באופן חד משמעי את חוסר תקינותה של התכנית. בתכנית שהוגשה אפשר לראות כי המרפסת העגולה עוברת את קו הבניין ונצמדת לקו מגרש.

14. רוב מוחלט של הדיירים בבניין ישראל אלידד 27 מתנגדים לתוספת המרפסות. (הערה – לא קיים שום דיון עם השכנים טרם הגשת התוכנית המבוקשת)
בהנחה וייתן ההיתר המבוקש, יודגש כי השכנים המתנגדים שגרים מתחת ומעל לאיזור מרפסות המבוקשות- לא יאפשרו כניסה לשטח האישי שלהם לצורך הקמת המרפסות הנ"ל.
קשה לי לראות כיצד ניתן יהיה לבצע בנייה שכזאת מבחינה טכנית בשטח- למשל, כיצד מבצעים טפסנות להקמת מרפסת מהקרקע או מהגג ללא אישור השכנים.
במקרה שכזה – הוספת המרפסות מחוץ הדירות עצמן עלולה להוות סכנה בטיחותית משמעותית לדיירים בבניין ואף למבנה הבניין עצמו. מדובר בבניין בן כ- 20 שנה, וההחדרת קורות לתוך קירות המבנה הקיים עלולים לגרום לבעיות בסיכותיות חמורות.

15. לעניין המתנגדים מהבניין הצמוד לבניין המדובר (השכנים ברחוב בית"ר 11)- מדובר בשני בניינים צמודים מאוד אחד לשני. תוספת המרפסות מהווה גם עבורם פגיעה משמעותית באיכות חייהם. לטעמתם, הקירבה הצמודה כ"כ תפגע בפרטיותם, ותחדור ממש לפרשיותם.

16. כמי שעוסק בתחום מזה שנים רבות, הגשתי תוכניות רבות לתוספת מרפסות. ככלל, דרישת הרישוי הינה תמיד שלא לפגוע בחזיתות הבניין ולהראות אופציה עתידית לשכנים- לא נראה שכך בוצע בהגשת תכנית זו.

17. המרפסת העגולה הקיימת היום אצל המבקש יניב גלבוע בלל לא סומנה להריסה! השטח להריסה לא נצבע בצהוב, בניגוד לדרישת מחלקת הרישוי. קיים חשש שהתעלמו מכך במכוון, על מנת שלא להראות את הנזק בלתי הפיך לחזית הבניין ליופיו של הבניין ולאופי המיוחד שלו.

18. כאשר מוסיפים מרפסת מלבנית במרכז הבניין, כאשר מתחתיה כבר קיימת מרפסת עגולה - נוצר חוסר רצף אסתטי וסגיעה ביופי וביחודיות של חזית המדוברת.

לסיכום

לאור הדברים שציינתי בסעיפים הנ"ל ולאור נסיוני המקצועי הרב אין בכל התנדקה לאשר תכנית זו מבחינה אדריכלית.

להלן רשימת הנקודות והציקריות:

1. רוב מוחלט של שכנים המתנגדים לתוכנית בבניין המדובר (ישראל אלדד 27), שכנים המתנגדים גם בבניין הצמוד אליו (ביתר 11), והתנגדות של נציגות הבית המשותף.
2. פגיעה מהותית בחזיתות הבניין.
3. פגיעה במרקם והתכנוני של הבנין והסחם המשותף.
4. תכנית לא תקינה בחישוב התקלה, ישנן חריגות מהותיות.
5. צמידות לקו מגרש.
6. חוסר סימטריות בין שני המרפסות – מרפסת מלבנית ומחתיה מרפסת עגולה.
7. בתב"ע כלל לא מוזכרת תוספת מרפסות.
8. פגיעה מהותית באיכות החיים של שני הדיירים בקומת קרקע.
9. החשכה של הבתים והגינות ביציאה שלהם לגינה פרטית.
10. תכנית שהונשה ללא אופציה עתידית לשכנים.
11. אין אפשרות להוסיף מרפסות ללא טפסנות מהבינה או ע"י חבלים מהגב (המתנגדים מלמעלה ומלמטה לא יאפשרו עבודות משטחם)
12. כלל לא סוסנה להריסה המרפסת הקיימת של המבקש יניב גלברע – בניגוד לתקנות מחלקת הרישוי

13. בבניית המרפסת המלבנית נוצר חוסר רצף שפוגע ביופיו של המבנה.

ראה תמונות מצורפות המעידות על אופי המיוחד של הבנין והבניינים מסביב.

על החתום רוני טור, הנדסאי אדריכלות
ת.ז- 028791226
מספר רשיון - 65226
מייל mor.arc10@gmail.com
כתובת: אפרת רחוב זית שמן 16
נייד: 0508384334

www.notsign.co.il

נתלה בתאריך: 16/5/2023

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי הוגשה לוועדה בקשה לרשיון ע"י: **יניב גלבוע, רוניאל איזשטיין**

מספר הבקשה: 1997/0593.04
מהות הבקשה: תוספת שני מרפסות
כתובת האתר: ישראל אלדד שיוב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה

גוש: 30695
חלקה: 22

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי

הקלה מנספח בינוי

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה לרשיון באתר האינטרנט בכתובת:
https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik
התנגדויות לאישור הרשקות הנ"ל, או איזה מהן, ניתן להגיש עד יום 06/06/23
לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.
רשימת המקומות לרגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת: https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

מחלקת רישוי בניה, קריית העיריה, כיכר ספרא 1 טלפון: 02-6298033
שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ה בין השעות 8:30-12:30

בס"ד

פרסום אקספרס

רח' הישיבה 2 גאולה, ירושלים טל: 02-5000333 פקס: 02-5000474
כתובת מייל: pexpress1@zahav.net.il

תאריך: 16/5/2023
כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27
גוש: 30695
חלקה: 22
מס' בקשה להיתר: 1997/0593.04
מס' תיק פנימי: 13181

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
בית ספרא

שלום וברכה,

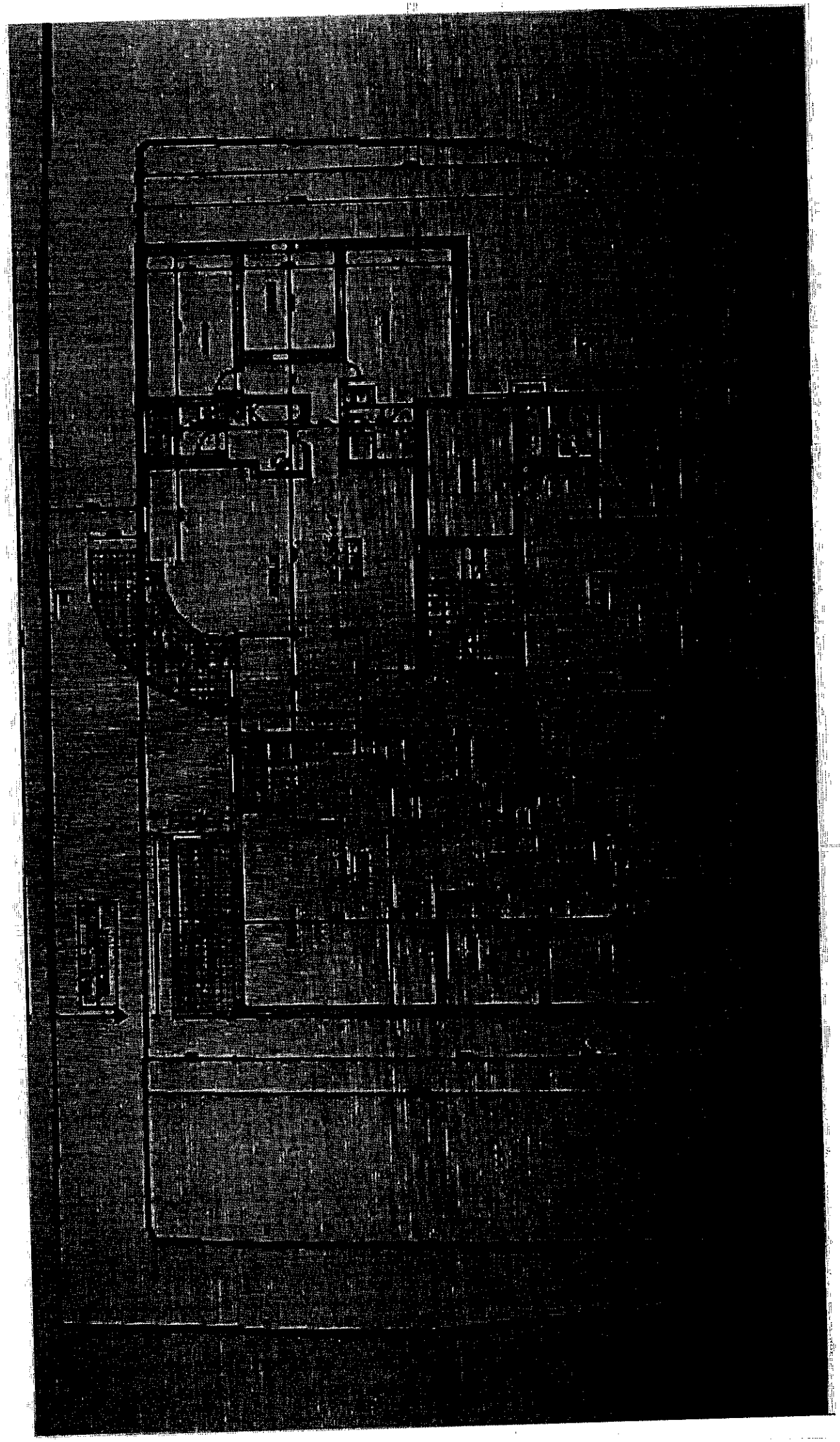
הנדון: הודעות לפי חוק התכנון והבניה

ביצענו בהיק הנ"ל את העבודות המפורטות:

- פרסום בעיתונים.
- הדבקת מודעות צ"ג הנכס ובחלקות הרצ"ב.
- איתור בעלי זכויות בנכס ובגובלים.
- מסירת הודעות לבעלי הזכויות בנכסים.
- משלוח הודעות לפי תקנה 36

תאריך סיום הליך הפרסום: 16/5/2023

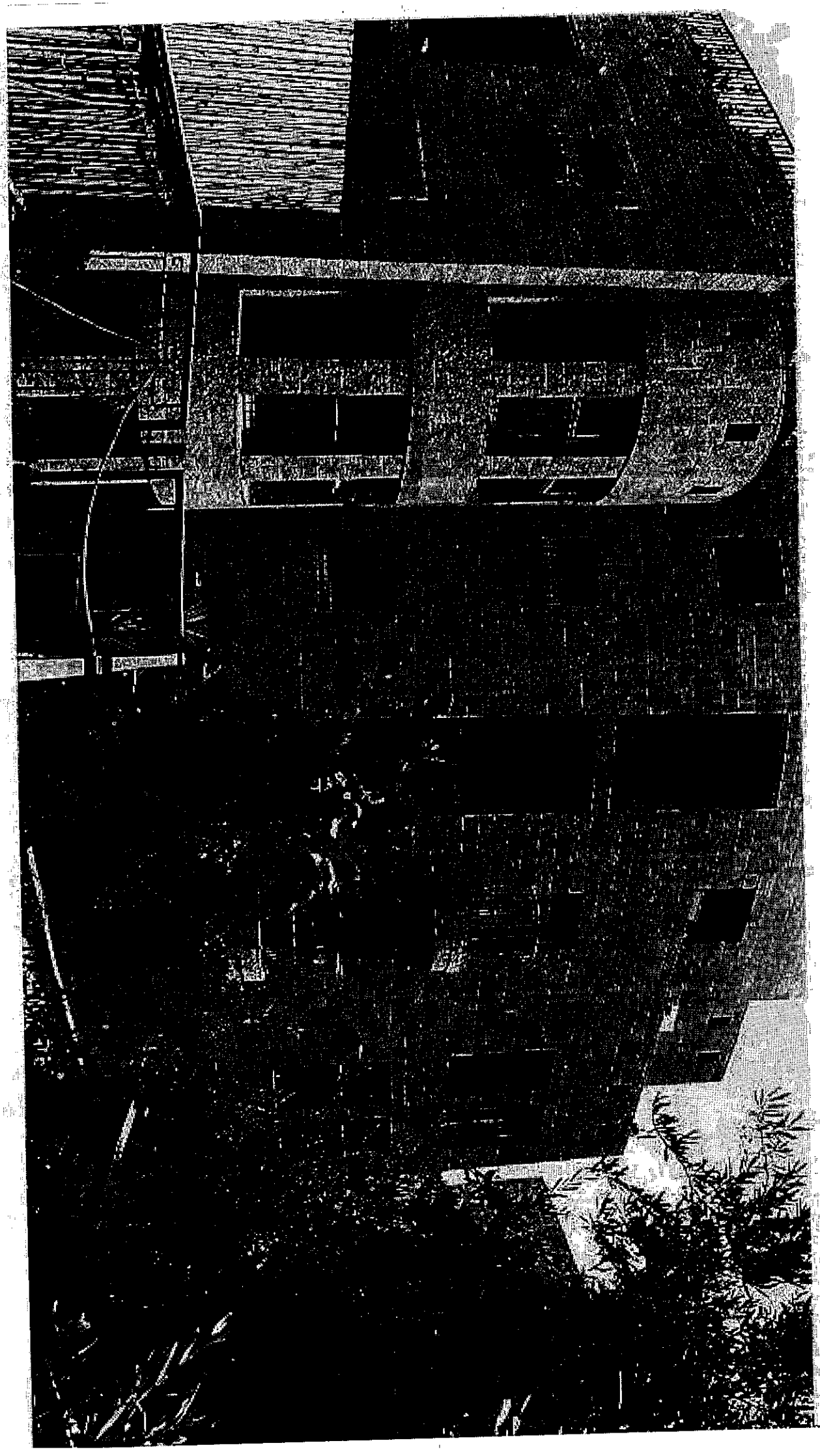
בכבוד רב,
פרסום אקספרס

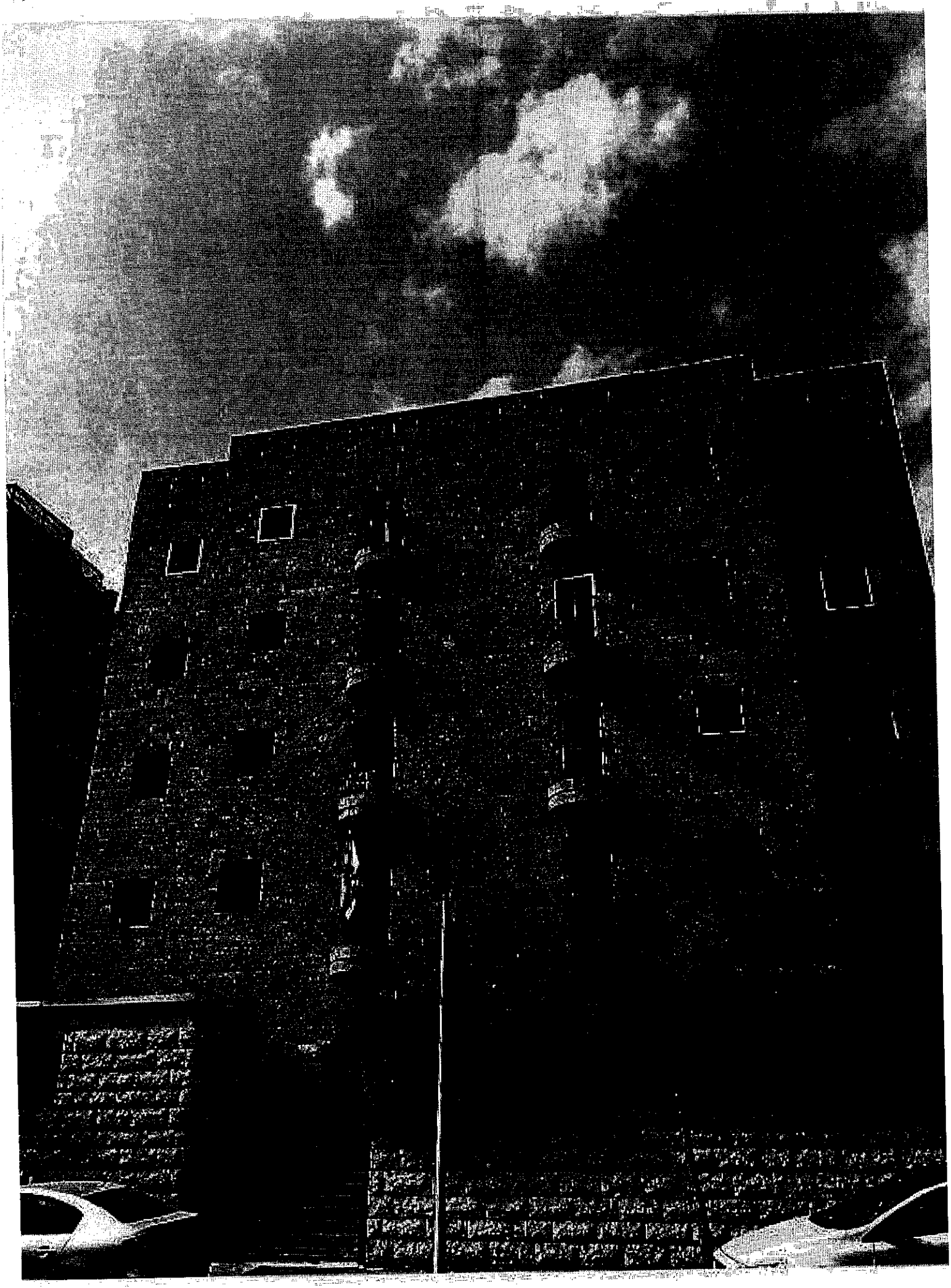


3

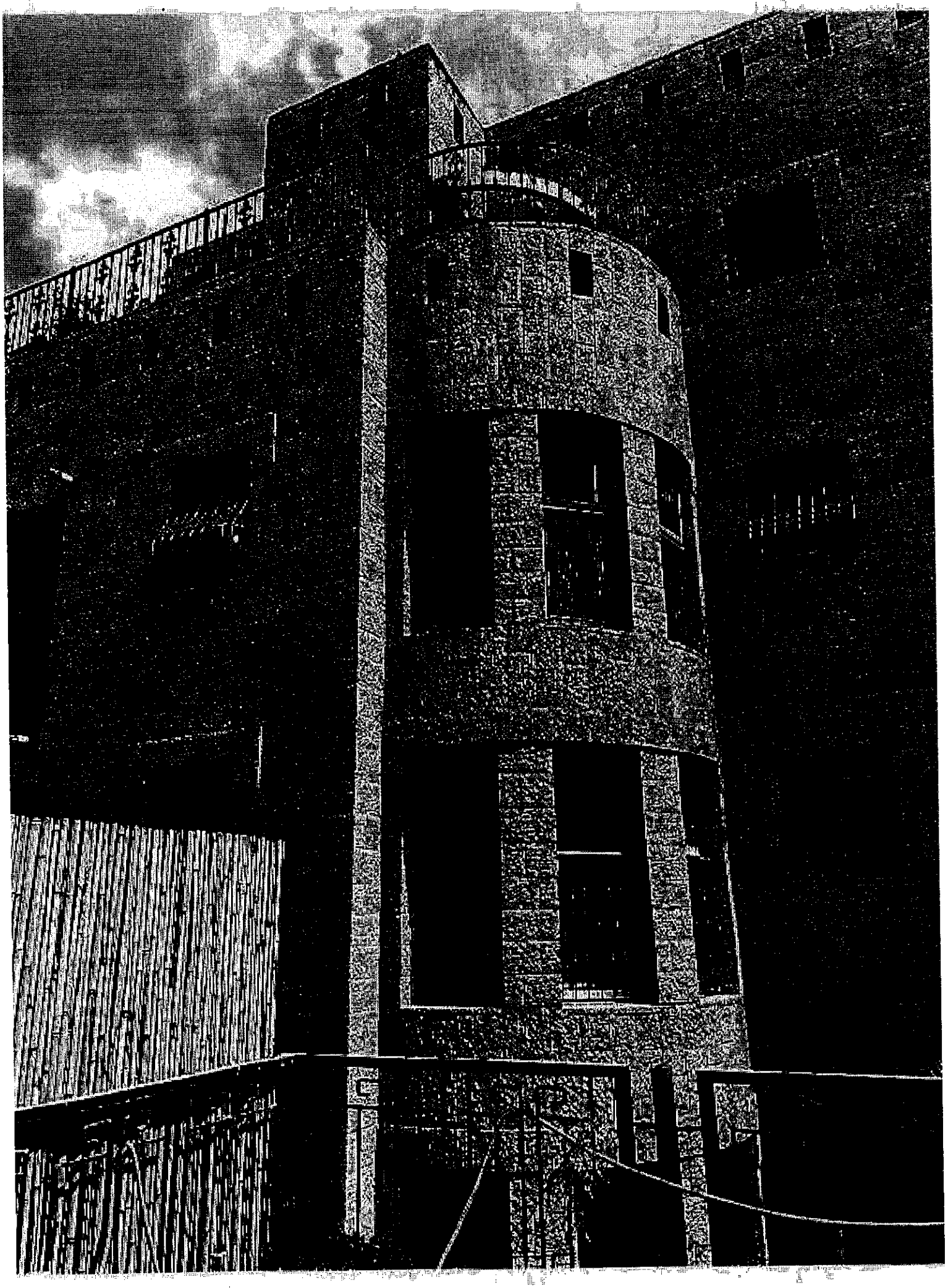
5

6

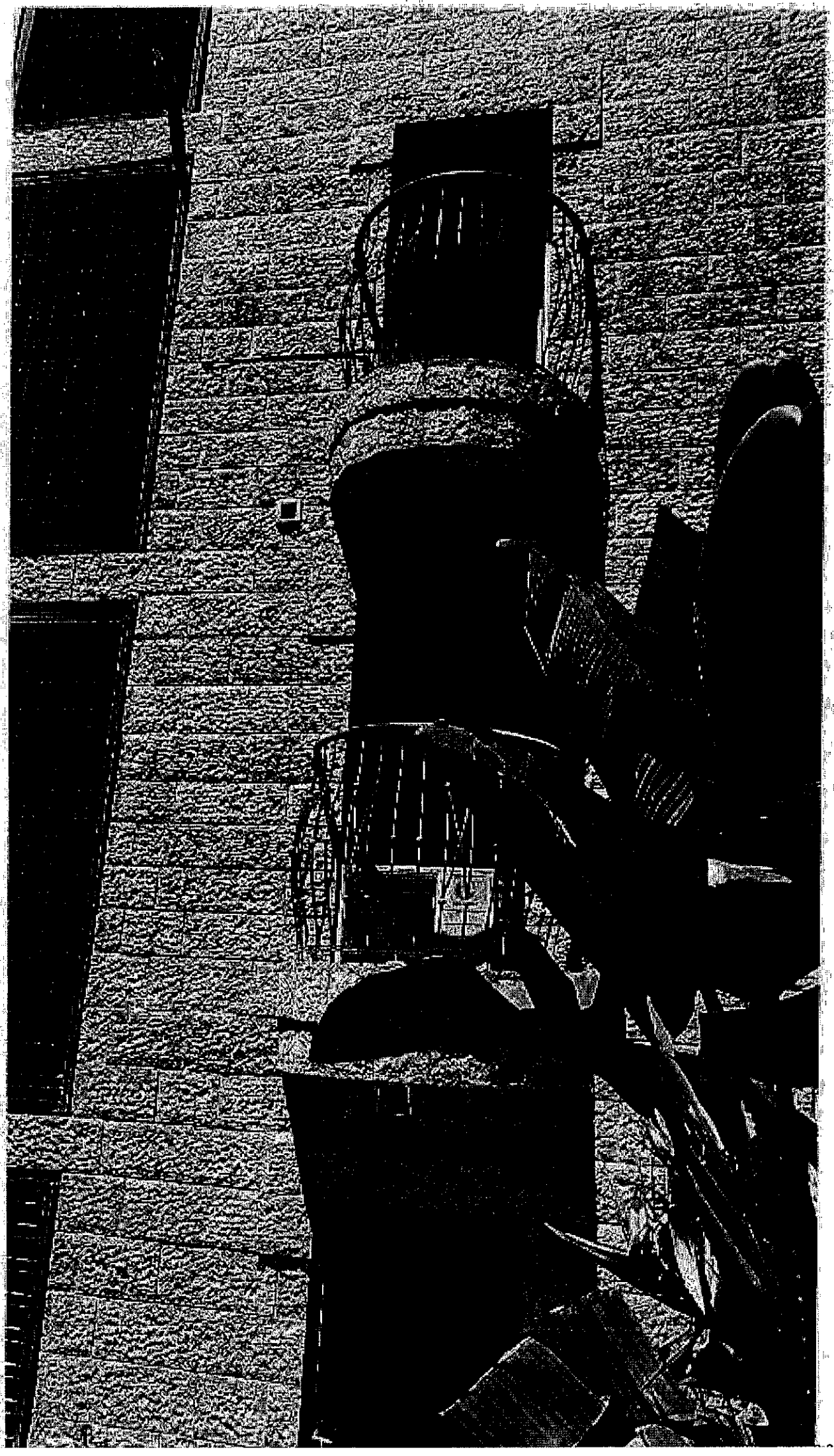


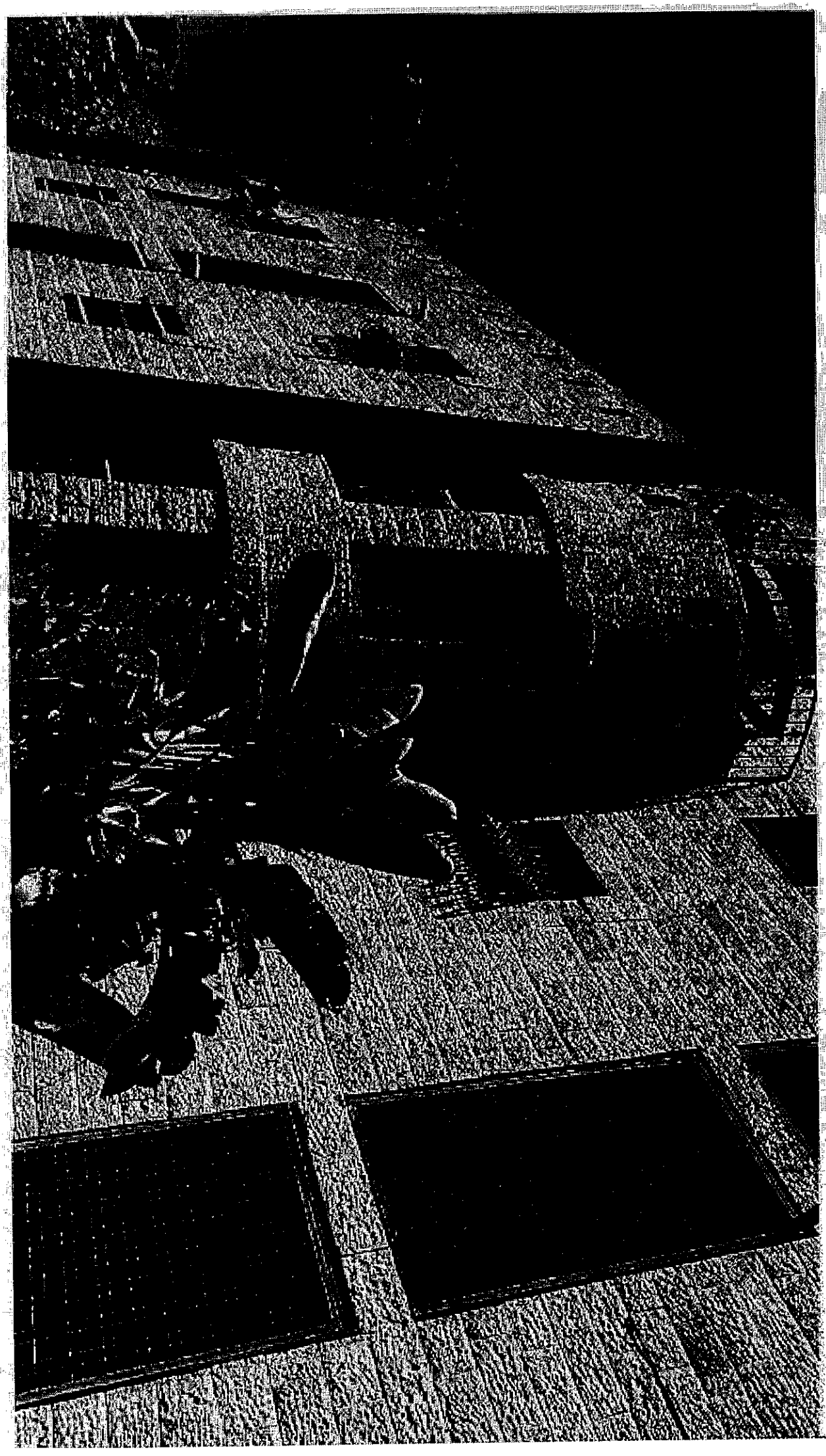


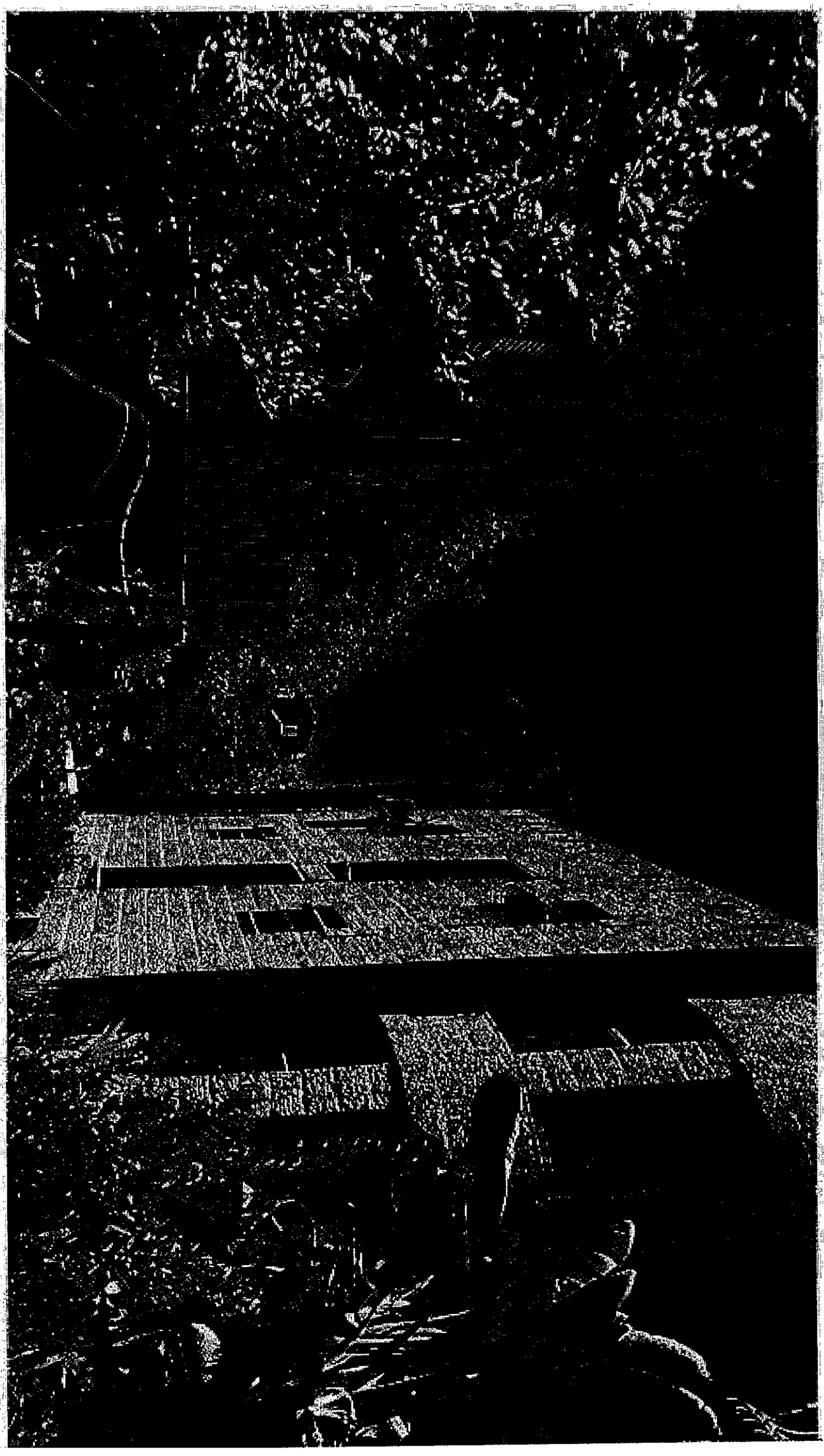




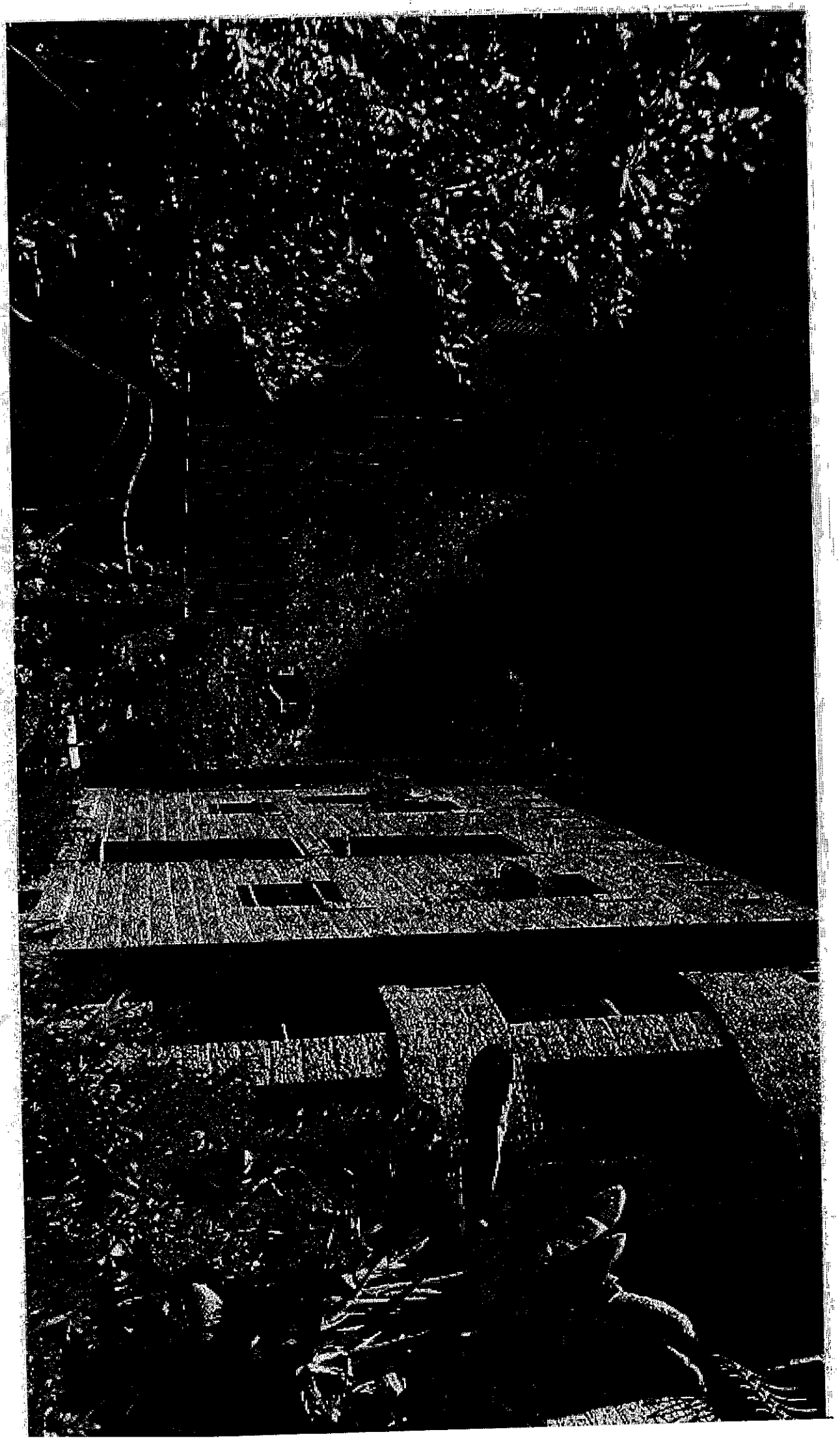
10







13



תצהיר

אני החתום מטה, ברק ציקוטאי, נושא תעודת זהות מס' 025649377, לאחר שהוזהרתי כי עלי לחצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה בהתנגדות לבקשה מס' 1997/0593.04 במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, המוגשת מטעם דיירים שונים ברח' ביתיר 11 וישראל אלדד 27, ירושלים.

2. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים במימוקי ההתנגדות נכונים.

3. אני מצהיר כי זה זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה

א י ש ו ר

חנגג מאשר בזה כי ביום 04/06/23 הופיע בפני, עו"ד גדעון קורן מ"ר 11944, במשרדי בירושלים, מר ברק ציקוטאי ת.ז. מספר 025649377 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לחצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

עורך דין

תאריך

www.notaign.co.il

נספח 2

תקנון הבית המשותף

עמודים 42 עד 50

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969

אני החתימ, קרן קיימת לישראל, בעלת המקרקעין בגוש 30695 חלקות 22 (בשטח 1,066 מ"ר), 23 (בשטח 1,405 מ"ר), 24 (בשטח 1,157 מ"ר), 25 (בשטח 1,433 מ"ר), 26 (בשטח 1,545 מ"ר), 53 (בשטח 1,595 מ"ר), 56 (בשטח 952 מ"ר), 85 (בשטח 2,160 מ"ר), 87 (בשטח 1,327 מ"ר), 89 (בשטח 808 מ"ר), 92 (בשטח 5,935 מ"ר), 93 (בשטח 2,239 מ"ר), 94 (בשטח 1,515 מ"ר) ו- 95 (בשטח 1,355 מ"ר) וסה"כ שטח כולל של 24,492 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

פרק א'- מבוא, הגדרות ומירושים

1. בתקנון זה יהיו למונחים הבאים המירושים הניתנים בצידם אלא אם נוסח התקנון או הדבק העניינים דורש אחרת:
   א. **החוק**- חוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969, לרבות כל תיקון לחוק וכל חוק שיבוא במקומו.
   ב. **התקנון או התקנון המוסכם**- תקנון מוסכם זה. באין הוראה אחרת בתקנון המוסכם יחולו הוראות התקנון הסטנדרטי בחוק, במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או שינוי בין התקנון המוסכם לבין התקנון הסטנדרטי, יכריעו ויחולו הוראות התקנון המוסכם.
   ג. **המקרקעין**- מקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקות 22, 23, 24, 25, 26, 53, 56, 85, 87, 89, 92, 93, 94 ו- 95.
   ד. **הבית או הבית המורכב או הבית המשותף**- 2 מבנים (מבנה ראשון בעל שבע כניסות ומבנה שני בעל שני אגפים כאשר באגף ראשון ישנן שתי כניסות ובאגף שני ישנן שמונה כניסות) שהוקמו על המקרקעין לרבות כל תבנוי והמחובר למקרקעין חיבור של קבע ולרבות החלקים והשטחים המרכיבים את הבית המשותף לרבות חלק מהמקרקע, המבנים, הדירות, הצמדות, הרכוש המשותף בבית לרבות החניון התת קרקעי והגינה המרכזית המשותפת ודרכי הגישה אליהם וכן הרכוש המשותף בכל מבנה ומבנה.
   ה. **מבנה**- כל אחד מבין שני המבנים המרכיבים את הבית לרבות הדירות, הצמידות במבנה.
   ו. **אגף**- כל אחד מבין שני האגפים המרכיבים את מבנה II לרבות הדירות, הצמידות באגף.
   ז. **כניסה**- כל אחת מבין שבעה עשר הכניסות המרכיבות את הבית לרבות הדירות, הצמידות בכניסה.
   ח. **הרכוש המשותף בבית**- כל החלקים והשטחים בתחומי חבית לרבות החניונים המשותפים, דרכי הגישה אליהם והמתקנים המדרשים להפעלתם, הגינות המרכזיות המשותפות ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעברים וכן כל החלקים והשטחים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות או מרביתם בבית המשותף ודייריהם שהבית מהווה חלק ממנו למעט הדירות והחצמדות לדירות.
   ט. **בעל דירה**- בעלים/בעל זכויות המוכיחה לדורות בדירה
   י. **נציגות הכניסה** - אדם אחד או יותר מבין בעלי הדירות בכניסה, לצורך קידום העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכניסה

נוסח מוסכם

נרשם במרקעי ישראל
תמצי אשרה
פרטות בכירות מתים מוסמכים ומקרקעין
אגף מקרקעין ומשפט
משרד המשפטים

נרשם בפנקס המקרקעין
משרד המשפטים

יא. **נציגות אגף** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות באגף מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות באגף ולרכוש המשותף של האגף.

יב. **נציגות מבנה** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות במבנה מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות במבנה ולרכוש המשותף של המבנה.

יג. **נציגות העל** - נציגות שתמונה על ידי נציגויות המבנים כקבוע בתקנון זה, ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הבית המשותף ולרכוש המשותף.

יד. **התאמות התחזוקה**- כל ההוצאות הכספיות בגין ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בבית לרבות הגינות והמרכזיות, התיעולים התחתיים והמתקנים הדרושים להפעלתם (כניסות, מתסומים וכיו"ב) ודרכי הגישה אליהם, וכן מתקנים אחרים המיועדים לשמש את בעלי דירות בבית המשותף ודיירותם וכן כל תוצאה אחרת שהוצאו בקשר עם מתקנים ו/או פעולות ו/או שירותים המתוצים לשמש ו/או לתחזק את הרכוש המשותף בבית ובכלל זה תוצאות אבטחה, ניקיון, תחזוקה, ביטחון, ביטוח, טיפות, תיקון, קרן שוטר, וביוב הכל בציוף מעיים.

טו. **אשיפת כללית**- כמשמעותה בחוק.

ג. כל האמור בתקנון זה בלשון יחיד אף ובים במשמע ולהיפך, וכל האמור במין וכר כאילו אמור במין נקבת ולהיפך.

פרק ב'- הגדרות

3. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק מוצאים בזה החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף חמסורטים בטבלת חמופיעה כפי שתוקנה ביום 24.10.2021 בתשריט הבית חמשותף מיום 13.9.2018 המחווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

4. בעל דירה בבניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או בבית שבתחום דירתו או מעל לדירתו ו/או בחלק חמוצמד לדירתו קיימים מתקנים ו/או ציוורות ו/או כל אביזר אחר חמשמש בעלי דירות אחרות בבניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או בבית (כגון: קווי צנרת מים, מיזוג אויר, ביוב, ניקוז, קווי תשתיות ציבוריים ו/או משותפים חשמל, טלפון, כבלים וכו וכגון - ארונות חשמל, מים, טלפון, כבלים, כבלי טלוויזיה וכו וכגון: פותחי ניקוז ובקורת של מים) לאפשר גישה חופשית לצורך התחזקה שוטפת ולצורך תיקונם ככל שיידרש, וכן לאפשרו גישה חופשית לבעלי מקצוע ולנציגות, בתאם מוקדם עם בעל הדירה, לצורך התחזקתם השוטפת ולצורך תיקונם, והכל עמיי הוראת הנציגות.

פרק ג'- חלוקת הרכוש המשותף למבנים, אגפים וכניסות

לסעיף 59 לחוק המקרקעין, נקבע כי חבית מורכב מ-2 מבנים כדלהלן:

מבנה 1 – מיחידה 1/23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95 עד וכולל 148/23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95 – 148 יחידות.

חדירות במבנה 1 מחולקות למניות בהתאם לחלוקה הבאה:

18 -12- 2021
רשות מקרקעי ישראל
חטר אסורת
מרכזת נכסים משותפים
במינהל מקרקעי ישראל
משרד המשפטים

1. כניסה א - מיחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/35 – 35 יחידות.
2. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/36 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/53 – 18 יחידות.
3. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/54 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/71 – 18 יחידות.
4. כניסה ד - מיחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/72 עד וכולל יחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/83 – 12 יחידות.
5. כניסה ה - מיחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/84 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/95 – 12 יחידות.
6. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/96 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/122 – 27 יחידות.
7. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/123 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 – 26 יחידות.

ב. מבנה II – מיחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 – 162 יחידות.

הדירות במבנה II מחולקות לאגפים בהתאם לחלוקה הבאה.

1. אגף 1 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 – 47 יחידות.

הדירות באגף 1 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/171 – 23 יחידות.

ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/172 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 – 24 יחידות.

2. אגף 2 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 – 115 יחידות.

הדירות באגף 2 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/206 – 11 יחידות.

ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/207 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/220 – 14 יחידות

ג. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/221 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/255 – 35 יחידות

ד. כניסה ד - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/256 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/267 – 12 יחידות.

ה. כניסה ה - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/268 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/279 – 12 יחידות.

ו. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/280 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/291 – 12 יחידות.

ז. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/292 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/302 – 11 יחידות

ח. כניסה ח - מיחידת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/303 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 – 9 יחידות

סה"כ סולל הבית המשותף 310 יחידות.

6 לכל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי היחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה.

8-12-2021
* רשות המקרקעין ישראל * ת
* מרכז בכירה כתים משפטים וכלכלה
בפיקוח בכיר
אגף בעלי זכויות
המשפטים
* ירושלים *

7. חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, וכן מתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בכניסות ו/או אגף ו/או מבנה מסוימים, יהוו רכוש משותף ליחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, גם אם הם בתחומי דירה מסוימת, ולמעט הקרקע והמרתף, אשר יהוו חלק מהרכוש המשותף הכללי

8. מובהר בזאת כי כל מתקן ושטח המשרת את הדירות בכניסה מסוימת או את מרביתן, גם אם נמצא מחוץ לתחומי אותה כניסה, יהיו חלק מהרכוש המשותף הכניסתי כמוגדר לעיל, של הכניסה אותה המתקן משרת. ואולם כל מתקן ושטח בתחומי כניסה, המשרת גם את הדירות המצוקמות בכניסה אחרת, או את מרביתן, יהוו חלק מהרכוש המשותף של הכניסה עם הכניסה האחרת.

9. חלקי הרכוש המשותף שלא הוצמדו לאחד מן המבנים ו/או האגפים ו/או הכניסות, כגון הקרקע, למעט הקרקעות שהוצמדו, יהיו רכוש משותף של כל בעלי היחידות בבית המשותף, ולפיכך יחול חובת ההשתתפות בהוצאות ותחזוקת של הרכוש המשותף חייל על כל בעלי היחידות בבית המשותף

<u>פרק ד'- תאסיפה הכללית ונציגות</u>

10.

א. בעלי הדירות שבכל כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת לכל כניסה וכניסה ויבחרו מתוכם נציגות לכניסה.

ב. במבנה II נציג אחד מנציגות כל כניסה, בכל אחד מהאגפים בנפרד, ייבחר לנציגות ואגף בו מצויה הכניסה. נציגות כל אגף ואגף מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של האגף, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות באגף.

ג. נציג אחד מנציגות כל כניסה, ייבחר לנציגות המבנה בו מצויה הכניסה נציגות כל מבנה תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של המבנה, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות ו/או לאחד מהאגפים (במבנה II בלבד) במבנה.

ד. נציג אחד מנציגות כל כניסה ייבחר לנציגות הבית המשותף שתקרא "נציגות עליי שתהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים

בעלי הדירות בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין, ישמעו לחוראות נציגות הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או נציגות הבית, לפי העניין, שיינתנו בכל דרך שימצאו לנכון בעניין ו/או בכתב. הנציגות או הבאים מכוחה יהיו רשאים למנוע מכל בעל דירת בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין לפעול ו/או להתיר פעולה העלולות לגרום לחוראות תקנון זה. לשם כך יהיו רשאים הנציגות או הבאים מכוחה לאחר מתן הודעה מראש להגיש תלונות ו/או תביעות בפני כל רשות מוסמכת וכן לקבל כל סעד משפטי לרבות צו מניעה קבוע עשה להחזרת המצב לקדמותו וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר ועומד להם על פי הדין.

<u>פרק ה'- חלקים ברכוש המשותף בבית, במבנה, באגף ובכניסה</u>

08-12-2021
רשות מקרקעי ישראל
תמר אסיף
עורכת דין מורשה מס' 43
במינהל בשטח
אגף בכיר
באמצעות שירותי בית משפט

משרד המשפטים

12. בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק מוסכם בזה, כי שיעורו של חלקן ברכוש המשותף בבית תצמד לכל דירה ודירה יהיה לפי יחס שטח הרצפה של הדירה מחולק ב-10 ומעוגל (עד ארבע עשיריות כולל- מעוגל מטה וחמש עשיריות - מעוגל מעלה) (להלן - "יחסית הדירה") לסך כל מוני הדירות של הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין.

לדוגמא:

דירה ששטחה הינו 85.6 מ"ר - מונה הדירה יהיה 9.

דירה ששטחה הינו 81.7 מ"ר - מונה הדירה יהיה 8.

פרק ו'- השימוש בדירה וברכוש המשותף

13. בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות בדירתו ו/או בדירה אחרת ו/או בהצמדות ו/או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או חגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרשיונות המותאימים מהרשויות המוסמכות.

"שינויים ו/או תוספות" משמען בסעיף זה לרבות סגירת מרפסת, התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מזגני אוויר, התקנת שלטים, התקנת דודי שמש או דודי חשמל מותקני בביסוד, תריסים, סורגים, שינוי גודל או צורת חלון או דלת חיצוניים וכיוב' וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבית או המבנה או שיש בו כדי למנוע בעמידות או בשלד הבניין.

14. השימוש ברכוש המשותף יעשה אך ורק בדרך ובמידה שלא יגרום לפגיעה בהנאתם הסבירה של יתר בעלי הדירות ודייריהם בבית ובכלל זה להימנע מגרימת רעש, לכלוך או הפרעה מכל סוג אחר.

15. המעברים (כולל כניסה לבניין, חדר מדרגות, שבילים) המהווים רכוש משותף ישמשו למעבר בלבד, ברגל או בכלי רכב, הכל לפי סוג או ייעוד המעבר ואין להשתמש בהם לכל מטרה אחרת שהיא.

16. בעלי הדירות ודייריהם יקפידו על ניקיון הרכוש המשותף ובכלל זה לא יעמידו כל מתקן, אשפה ופסולת כלשהי בתחומי הרכוש המשותף, למעט המקומות המיועדים לכך. כמו כן בעלי הדירות ינקטו בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף בבית, המתקנים והמערכות המצויים בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו בהתאם להוראות הנציגות ו/או ספקים של אותם מערכות ומתקנים.

08-12-2021

17. בעלי הדירות בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה רשאים לעלות לגג הבית לצורך טיפול ותחזוקת המערכות הסולרית, האנטנה המרכזית ושאר המתקנים המשרתים את הדירה או את הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה והמצויים על הגג.

18. בעלי הדירות לא יהיו רשאים להתקין ו/או להרשות לאחרים להתקין אנטנת סלולארית או מבשור המשמש ציוד או טלפון סלולארי על גגות הבניינים, בתוך הדירות ועל הרכוש המשותף בבית, לא בצורת גלויה ולא בצורת סמויה.

19. בעלי הדירות מתחייבים שלא לבצע שינויים המגעים בטמטה של חמרחב המקדים הדירתי (ממ"ד) או המגעים במראה החיצוני של הבניין בו מצויה דירתם, לרבות שינויים בכמות המשפטים

הדירה או חצד התיצוני של הקירות התיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לקבלת כל רשיון הנדרש על פי דין ובכפוף לקבלת אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

20. בעלי דירות אשר איחדו שתי דירות או יותר לדירה אחת, ו/או בעלי דירות אשר פיצלו דירה אחת לשתי דירות או יותר, יהיו רשאים לשוב ולאחד ו/או לפצל את הדירות למצבן המקורי (על פי היתר הבניה המקורי לבניין או מצורפ דירתם), ללא קבלת הסכמת כלל הדיירים, וללא צורך באישור מאת נציגות כלשהוא

פרק ז' - התאמות והתוקנים במבנה ו/או בבנית

21 חובת התשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, המוצמד לכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה, תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה ו/או אגף ו/או מבנה בלבד, לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה.

22 חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים הנייל, תחול על כל בעלי הדירות בבית, לפי היחס של שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בבית

פרק ח' - כללי

23. על אף האמור בתקנון זה לעיל, חוגשה בקשת לתיקון צו הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בלבד, יידרשו האישורים המתאימים והסכמות מכלעם בעלי הדירות באותו המבנה בלבד.

24. על אף האמור בתקנון זה לעיל, בעל דירה אשר בתשריט דירתו סומנה חריגת בניה, יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשותף לאחר הסדרת חריגת הבניה בכפוף לכל דין, והסכמת כלל בעלי הדירות ניתנת בזאת מראש להסדרת החריגות ולתיקון צו הבית המשותף כאמור.

25. לענין הוראות פרק ו' סימן ג'1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו הבית המשותף שתוגש על פיו, יהיו הכובים בבית עצמאים ונפרדים זה מזה ביחסן שחישוב מסי הדירות על הצמודותיהן ושיטורי החלקים היחסיים ברכוש המשותף בכל מבנה וכובה ייעשו לכל מבנה בנפרד ובכפוף מהבית ו/או משאר המבנים בבית.

בהתאם לתקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום), התשעייב - 2011 תריכי מבקשת בזה לאשר את התקנון הנייל ולחורות על מחיקתו.

הוראות בקשיבה מוסמך/ת מטעם רמ"י מעידת כי המפלט כל תנאי אימות החתימה מתאים לחוראות תדין.

רשות מקרקעי ישראל
תמי אסיף
מרכזת בניה בתים משותפים ומכירות
במחוז המרכז של רשות מקרקעי ישראל
אגף בעלות ורישום

08-12-2011

אני, הח"מ עו"ד _____ מעיד בזה כי _____ הופיע בפני מר _____

וזכאי לחתום בשם קרן קיימת לישראל וכן מאשר כי תחתימת ו/או החותמת על תקנון זה היא שלו וכי הוא מוסמך לחתום בשם קרן קיימת לישראל באופן שחתימתו בצירוף חותמת המוצג אותה לכל דבר ועניין וכי הוא ערך את התקנון מרצונו הטוב ותחופשי והבין את תוכנו.

משרד המשפטים

חתימה וחותמת עורך הדין

תאריך

אני מאשר התקנון לרישום
רביב מיזל, עו"ד
מפקח על רישום המקרקעין

מפקח על רישום מקרקעין

1/3/22
תאריך

לשכת המפקח על רישום המקרקעין * ירושלים *
משרד המשפטים

בפני כבוד השופט (בדימוס) משה לנדוי

המבקשים:

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

נגד

המשיבים:

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]

בקשה לקיום דיון נוסף בפסק דינו של בית המשפט העליון מיום [illegible]

www.netsign.co.il

נספח 3

תצהיר המתנגד

עמודים 51 עד 52

www.netaim.co.il

תצהיר

אני החתימ ברק ציקונטאי ת.ז 025649377 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכת בהתנגדות לתכנית 1997/0593.04 המונשת ע"י דיירים מרחוב ישראל אלדד 27 ובית"ר 11.

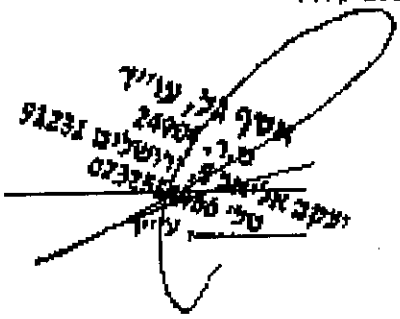
2. כל האמור בתימוכי ההתנגדות נכונים

אני מצהיר כי חשם למעלה הוא שמי, חתימתי זהה לחתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברק ציקונטאי

אישור

אני הח"מ, עו"ד [illegible] מאשר בזאת כי ביום 15/01/2024, חופיע לפני ברק ציקונטאי ת.ז 025649377 ברחוב _____ לאחר שהזהרתי אותו שעליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הניח את נכונות הצהרתו וחתם עליה



www.notaim.co.il

נספח 4

מתנגדים - רחוב ביתר 11

עמודים 53 עד 56

ייפוי כח

אני החתום מטה ישראל גולדן ת.ז. 055509565 ממנה בזה את שרמי הדין נדעון קורן ו/או יעקב קנין ו/או מאיר מקס ו/או צורי שורר ו/או אסתר לידס ו/או שמעון שפיבק ו/או מרסיין פדר ו/או יוני דיס ו/או אסף גל וכן עורכי דין אחרים הממשיך במשרד קורן ושות', לחיות בא כוחי תמכון, לתוקף ולהוציאלי בכל הקשור לניהול הליך ולתנהלות לצורך בקשת פתיחה 1992/059.04 בגוש 30695 חלקות 22 וכל הליך אחר הקשור בהתאגדות זו.

מובלי לפגוע בכלליות האמור ובנוסף יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל העסקות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או הבקשה שבנדך, ו/או כל בקשה, תמנת, התנגדות, בקשת למתן רשות לעיון, עיכוב, דיון נוסף, נפיעה, טענה, תשובה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או המבע מהחליך האמיל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לתגדות ו/או לצורי בשמי בהשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או למלוי תצהירות מקדימות או אחרות, לדרוש הבדות פשיטת רגל, או פירוק נגד משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין האמיל.
3. לבקש ולקבל כל חות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר בכל הפא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חות דעת אחרת הנוגעת לעניין האמיל.
4. ליצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות האמיל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות מנהליות, שיפוטיות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לסיומם חלוטות, בכל שתוברים נדונים או קמוים לעניין האמיל.
5. לנקוט בכל הפעולות הבדוקות בניצוב האמור והמותרות על-פי סדרי הדין והקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הוסנות עדים ומימי מומחים, וחכל על-פי הדין שורות ומפי שבא כוחי ומצא לנכון.
6. למשוך כל עניין הנוגע ומתעניין האמור לעיל למוות ולחתום על שטר בורות בפי שבא כוחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על משרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להתרצות לפעול כל פסיק או החלטת או פו, לדרוש ערוי פכירה או סקירות מאסר ולנקוט בכל הפעולות הנמותרות על פי חוק התוצאה לפעול ולזקפותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל המסמך או כתב נלי יהיא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין חגיל.
10. לבצות את סכום הפיצוי או כל סכום אחר בכל עניין המתעניינים הגיל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל המסמך והמך ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שאני זכאי לקבלו על פי כל דין בכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין חגיל.
12. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות העיפוניות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לקבל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לפעל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת כדין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחי רשאי לייצגני ולהופיע בשמי בכל הפעולות המפורטות לעיל.

ולראיה באתי על החתום, היום 9 לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנייל על יפוי כוח זה.

תאריך: 9 במאי 2023.

אסף גל, עו"ד
ת.ד. 24984, ירושלים 9123102
שדרות אליאב 5, ירושלים 07
טלפון 02-5

ייפוי כוח

אני החתום מטה _____ 054247580 מאשר בזה את שורכי הדין גדעון קורן ושאו יעקב קניון ושאו מאיר פוקס ושאו אורי שוורד ושאו אשתר לדם ושאו שמעון שפיבק ושאו מרטין פדר ושאו שי ויס ושאו אסף גל וכן עורכי דין אחרים ממשרד גדעון קורן ושות', להיות בא כוחי ומכוח, ומשקי ומיכוחי בכל הקשור לניהול ההליך והתנגדות לתוקף בקשת מיתר 1997/0993.06 בנוגע 30695 תלקה 22 ובכל הליך אחר מקשור בהתנגדות זו.

מובהר למניעת ספקות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ובקשים בשמי כל תביעה או תביעת שכנגד, ושאו בל בקשות, הגשה, התנגדות, בקשה למתן רשות למריב, עיכוב, דיון נוסף, חודעה, טענה, תשובה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנוגע מההליך תגיל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ושאו לכפור בשמי בטענים בלילים.
2. לחתום על ושאו לשלוח הצהרות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת סעיפת ועל, או פירוק נוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנלבות בהנעיין מגיל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ושאו בל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבוקן אותי ושאו כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הגיל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ומקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הגיל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין לסוגיהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מוסדות מקומיות ושאו בל רשות אחרות, עד לסיומם הסופי, בכל שהדברים טעונים או קשורים לעניין הגיל.
5. לנקוט בכל הפעולות הנדרשות בייצוג האמור והמוזכרת על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם זה ומאת עדים ומיומי מומחים, והבל על-פי הדין שיחול ובמי שבא כחי יפנא לנכון
6. למשוך בל עיון ומוסבע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולהחתים על שטר בוררות בפי שבא בחי יפנא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנוגע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה בזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא למעיל בל מסיד או תחלואה או עץ, לדרום צמי מכירה או מקומות מאמד ולנקוט בכל הפעולות הנמנדות על פי חוק להוצאת למעיל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על בל מסמך או בתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יפנא לנכון בכל הנעיין הנוגע ושאו הנוגע לעניין הגיל.
10. לנוהת את סיום התביעה או בל סכום אחר בכל עניין מהעמיתים הגיל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עוריך, לקבל בשמי בל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא בחי יפנא לנכון ולמתאים
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי בל דין מבל מאגר מידע של רשות בלשהי הנוגע לעניין הגיל.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ומקומי על בל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של בל גוף משפטי ולטפל בבל דבר הנוגע לו ולבצע בל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בבל הקשור לרישום מבאים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוגדרת בדין.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום ___ לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל, עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הגיל על יפוי כוח זה.

תאריך: ___ במאי 2023.

אסף גל, עו"ד
מ.ר. [illegible]
ירושלים [illegible]
[illegible]
יעקב אשתר טל [illegible]

www.notaim.co.il

ייפוי כח

אני החתום מטה [illegible] 34106138 מ.ז. מאשר בזאת את עורכי הדין בדימן קורן ושות יעקב קורן ושות מאיר פוקס ושות אורי שורר ושות אסתר לנדס ושות שמעון שניבק ושות פרטנר פדר ושות שי ריס ושות אסף גל וכן עורכי דין אחרים ממשרד גדעון קורן ושות, לחתום בא כוחי ושכנן, ומורקי והיחידי בכל הקשור לניהול חלקי התובענות לסניף בקשה לסיווג [illegible] 1,997,059,3.04 בגוש 30695 וחלקות 22 וכל חלקי אחר והקשור בהתנגדות זו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור הנני מייפה את כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ושאר כל נקטנו, ושאה, השמטות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, סיכום, חיכוה, ערר, הודעות או כל חלק אחר ושונה או הנובע מהחלק הנייל ללא יוצא מן הכלל, וכמבקי למנוע באמור לעיל גם להודות ושנו לכפור בשמי בפרוטוקולים כלשהם.
2. לחתום על ושאן לשלוח הודעות מרצריומיות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק נוף במשפטי ולנשות את כל הפעולות והקשורות והנרבעות מהאמור לעיל.
3. לבקש ולקבל כל החנת דעת המומחית ושנו כל מסמך דפואי אחר מכל רשות או פרסד שבזק אותי ושאן כל הנות דעת אחרת הנוגעת לענין הנייל
4. ליצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנייל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, ושויות ממשלתיות, עירוניות, מוסדות מקומיות ושאן כל רשות אחרת, צד לצרכאתם הפעולות, כגון שחקרים נוגעים או קשורים לעניין הנייל.
5. לקיים בכל הפעולות האכורות ביצוע האמור והחלטות על-פי סדרי הדין והקיצים או שיהיד קיימים בעתיד ובכללם חתימת ערים וסיוני מוסרים, וחבל על-פי הדין שיחול וכפי שבא לחי יפצא לנכון.
6. למסור כל ענין הנובע מהענין האמור לנייל לבוררות ולהחתם על שטר בוררות כפי שבא לחי למצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהענייגים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על נסמכ בנית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא למעל כל מסייד או החלטת או פ, לדרוש צווי מניעה או מקדמות מאסר ולקבוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק והפוצאה למעל והקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי יפצא לנכון נכיב ענין הנובע ושאן הנוגע לענין הנייל
10. לענות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענייגים הנייל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עוייד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולחת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי יפצא לנכון ולמתאים.
11. לנקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנייל.
12. ליצגני ולהופיע בפני בתי דין לעבודה, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, למחום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום נוף משפטי, למפל בדיקתו או מחיקתו של כל נוף משפטי ולמפל בכל דבר הנוגע לו ולקבוע כל פעולה בקשר לאותו נוף בפשטי.
13. לעטל בשמי בכל בקשר לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת כדין.

הסמוכ דלעיל ביחיד יבלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 23 לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל עוייד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנייל על יפוי כוח זה.

תאריך: 23 במאי 2023.

אסף גל, עוייד
24944 מ.ר.
[illegible] 91231
יעקב [illegible]
טל 073[illegible]

www.notsim.co.il

נספח 5

מתנגדים - ישראל אלדד 27

עמודים 57 עד 64

ייפוי כח

אני הח"מ מטה [illegible] 045327612 [illegible], ממנה בזה את עורכי הדין גדעון קורן ו/או יעקב קנין ו/או מאיר פוקס ו/או אורי שורר ו/או אפיתר לנדס ו/או שמעון שפינק ו/או מרטין פדר ו/או שי ריס ו/או אסף גל ובן עמדבי רין ושות', לשמש כמשרדי גדעון קורן ושות', להיות בא כוחו המלא, התיקי והבלעדי בכל הקשור לניהול ולהליך התנגדות למיק בקשת להיתר 3997/059 בנוש 30695 חלקה 22 וכל הליך אחר הקשור בהתנגדות זו.

מבלי לצמצם בכלליות האמור הנייל יהיה בא כוחנו רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמנו כל הבקשה או הבקשה שבעבר, ראו כל בקשה, תגות, התנגדות, בקשת למתן רשות לעיון, עיעור, דחן נוסף, ועדות, טוענה, תשובה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנייל לכל ערכאה מן הנכלל. ובמבלי לצמצם באמור לעיל גם לחתום ולאו לבצע בשמנו בשאפטים פלילים.
2. לחתום על ולאו לשלוח הודעות טלפוניות או אחרות, לדרוש הבהרות משיבות דבר, או מידוק מהן בשפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנייל.
3. לבקש ולקבל כל חומר דשת רלוואית ולאו כל מסמך רמצאי אחר מכל רשות או מוסד שבדק אותו ולאו כל הודעת דשת אחרת הנוגעת לענין הנייל.
4. ליצוגנו ולהופיע בשמנו ובמקומנו בקשר לכל אחת מהפעולות הנייל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין לבוריהם, רשויות ממשלתיות, עירוניות, מועצות מקומיות ולאו כל רשות אחרות, עד לעילאתם הסלוטית, בכל פרוצדורים נהגים או קשורים לענין הנייל.
5. לנקוט בכל הפעולות והבדיקות בייחוד האמור והאמורות עליי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בשחיד ובכללם הזמנת עדים ומיצוי המסמכים, וחכל עליי הדין שיחול ובפי שבא כחי יפנא לנכון.
6. למסור כל עניין הנוגע ומתענין האמור לעיל לבוררות ולהחתם על שטר בוררות בפי שבא כחי יבוא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או האמור מתענייים האמורים לעיל בפי שיקול דעתו של בא כחי ולהחתם על פשרות בזה בכיות המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסיד או החלטת או צו, לדרוש צווי מאירת או פקודות בסמכר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק התוצאה לפועל ותקותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולהחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יפנא לנכון בכל עניין האמור ואו הנוגע לענין הנייל.
10. לבטל את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין משתענייים הנייל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עורייד, לקבל בשמי כל מסמך ותשך ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא כחי יפנא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שיתגי ויהיי לקבלן על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לענין הנייל.
12. ליצגנו ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום נוף משפטי, לטהל ברישומו או מחיקתו של כל נוף משפטי ולקבל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו נוף משפטי.
13. לטהל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

הכותב ולעיל ביקש יקטל את הרשום ולחתם

ולראיה באתי על החתום, היום 28 **לחודש מאי, 2023.**

אני, אסף גל עוייד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנייל על יפוי כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.

www.notarim.co.il

ייפוי כח

אני הח"מ _____ 057[illegible]37 ת.ז. _____ מצהיר בזה את שרכי הדין נדשן קורן ו/או יעקב קנין ו/או נאיר פרקש ו/או אורי שורר ו/או אסתר לנדס ו/או שמעון שמיטק ו/או מרטין פדר ו/או ריס ו/או אסף וכל עורכי דין אחרים ממשרד נדשן קורן ושות', להיות בא כוחי מנכון, תחוקי ותיחיתי בכל הקשור למיחול תלוך והתנגדות לצוים בקשה למתיר 84 23/0592 1997 בנוש 30695 תפקה 22 וכל הלוך אחר הקשור בהתנגדות זו.

מבלי למנוע מכלליות האמור אציל יחיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ובקשים בשמי כל תביעה או תביעת שכנגד, ו/או כל בקשה, ממה, התנגדות, בקשת למתן רשות לקריר, עיכוב, דיון נוסף, הודעה, טענה, תשובה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנוגע מהתלוך האציל ללא יוצא מן הכלל וכמבלי לפגוע באמור לעיל גם להחליט ו/או לכתוב בשמי בפשפטים פלילים.

2. לחתום על ו/או לשלוח הודאות עובדתיות או אחרות, לדרוש הבדות משיעת דבר, או ביחוק נגף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין האציל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין האציל.

4. ליצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות האציל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות מנהליות, שיורות, סוענות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, בכל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין האציל.

5. לנקוט בכל הפעולות והברוטות בייצוג האמור והאחרות עליהי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל עליפי הדין שיחול ובפי שבא בוח יפצא לנכון.

6. למסור כל עניין הנוגע בהעמין האמור לעיל לבוררות ולהחתום על שטר בוררות בפי שבא בוח יפצא לנכון.

7. להשפיע בכל עניין הנוגע או הנוגע בהאמיים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא בוח ולהחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להוציא לפועל כל פסיד או החלטה או צו, לדרוש ומי מכוחו או בקנידתו ואו בקנידת מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לנקוט בכל האמצעים להחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא בוחי יפצא לנכון בכל עניין ונוגע ו/או הנוגע לעניין האציל.

10. לבצוע את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין הנוגע לבצוע האציל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא בוחי יפצא לנכון ולפשהאים.

11. לבקש ולקבל מידע שהמי זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין האציל.

12. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות וביום האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצוע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת הפיכרת בדין.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך

ולראיה באתי על החתום, היום ___ לחודש מאי, 2023.

_____

אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנ"ל על יפוי כוח זה.

תאריך: ___ במאי 2023.

_____

ייפוי כח

אני הח"מ פטה [illegible] 30730427, מצהה בזה את עו"ד יהודה ודעון קורן ו/או יעקב (יאקו) אליאב ו/או אורי שורר ו/או אסתר לנדס ו/או שמעון שפיגלר ו/או מרסין עדי ו/או שי ריס ו/או אסף גל וכן עורכי דין אחרים ממשרד ודעון קורן ושות', לחיות בא כוחי הנאמן, תאגיד והחיידע בבל הקשור לניהול חלין התאגדות למיק בקשה לחיתר 1997/0693 בנוש 30695 חלקה 22 וכל חלק אחר הקשור בחתגבלה זו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור מעיל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. להתגונן על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעת שכנגד, ו/או כל בקשה, הגשה, התנגדות, בקשה למתן רשות להגיש, עיכוב, עיכוב, דיון נוסף, חידוש, סיעוד, השגת, ערר, תובענת או כל הליך אחר המונע או חמונע מחחליך תגיל ללא יוצא מן הכלל. ובמבלי לפגוע באמור לעיל גם לחזיזות ו/או לכפור בשמי בפשפטים פלילים.

2. להתגונן על ו/או להשלות התרעות פוליציונית או אחרות, לדרוש הבדוקת פסיעת ראל, או פרוק גוף פשפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והטבעות בפיעניין חניל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל פסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או בל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין חניל.

4. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הניל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, ועניות מפשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים פוגעים או קשורים לענין חניל.

5. לקבוע בכל הפעולות האמורות בייצוג האמור והמוחרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם תומנות עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי חדיר מיחול וכפי שבא בחי יפצא לנכון.

6. למשוך בל ענין הנוגע בפיעניין האמור לעיל בפוררות ולחתום על שטר בוררות בפי שבא בחי יפצא לנכון.

7. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנוגע בפיעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא בחי ולחתום על פשרה בזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להוציא לפועל בל פסיק דין והחלטה או צו, לדרוש עזרי פבירות או פקודות מאסר ולקבוע בכל הפעולות המוזכרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לקבוע בכל הפעולות ולחתום על בל פסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא בחי יפצא לנכון בכל ענין הנוגע ו/או הנוגע לענין חניל.

10. לנכות את סכום והתביעה או בל סכום אחר בכל ענין מהעניינים חניל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי בל פסמך וחבץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא בוחי יפצא לנכון ולפחאים.

11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי בל דין מכל פאגר מידע של רשות בלשהי הנוגע לענין חניל.

13. לייצגני ולחופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, להחתום בשמי ובמקומי על בל בקשה או פסמך אחר בקשר לרשום גוף פשפטי, לטפל בריישומו או מחיקתו של בל גוף פשפטי ולטפל בבל דבר הנוגע לו ולבצע בל פעולה בקשר לאותו גוף פשפטי.

14. לטפל בשמי בבל הקשור לריישום פנטטים, סימני פסחר וכל זכות אחרת חפוברת בדין.

הכתוב דלעיל ניחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 27 לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל, עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הניל על יפוי כוח זה.

תאריך: 27 במאי 2023.

אסף גל, עו"ד
24864
יעקב אליאב, עו"ד
073254[illegible]

ייפוי כח

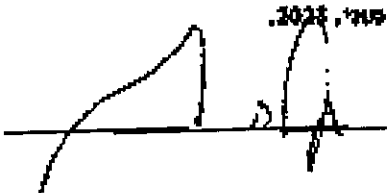
אני החתום מטה גלעד שין 042220954 ממנה בזה את עורכי הדין נדיאן קורן ו/או יעקב קצין ו/או מסיר פוקס ו/או אורי שדות ו/או אסתר לדס ו/או שמעון שפיבק ו/או מרטין פדר ו/או שי רימן ו/או אסף גל וכן עורכי דין אחרים משרד נדיאן קורן ושות', לחלופין בא כוחו הנמען, ההוקי והיחידי בכל הקשור לטיפול הליך והתנגדות לתיק בקשה להותר 2997/05/23.04 בבוש 30695 חלקה 22 וכל חלק אחר הקשור בהתנגדות זו.

מובלי למנוע בכלליות האמור לעיל יהיה כוח מוחלט לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשת למתן רשות לערער, ערעור, דיון עליך, הודעת, טיעות, השגה, שיר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנוגע מהחליך הגיל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לחידות ו/או לטפל בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח הודעות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק נוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהאניין הגיל.
3. לבקש ולקבל כל תוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל תוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הגיל.
4. ליעצני ולתפיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אותן מהפעולות הגיל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות מהשלהיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לסיכאתם הסופית, כפל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הגיל.
5. לקבל בכל המסלולות הכרוכות ביישום האמור והאמורות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיעוי מסמכים, והכל על-פי הדין ישיפל וכפי שבא כוחי יסבא לנכון.
6. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולהתחום על שטר בוררות בפי שבא כוחי יסבא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנוגע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרת כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסיד או החלטת או צו, לדרוש צווי מניעה או מקדמות מאסור ולקבל בכל הפעולות האמורות על פי דין חתוצאה למיטב הבנתו.
9. לוקוט בכל הפעולות ולהתחום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי יסבא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הגיל.
10. לבצות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין שהוגשיים הגיל לרשות תוצאות בית המשפט ושכר טרחת עורך, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא כוחי יסבא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהמי ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי ומוגע לעניין הגיל.
12. ליעצני ולתפיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות חשיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום נוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל נוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לן ולכצע כל פעולה בקשר לאותו נוף משפטי
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת חמוכרת בדין.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 28 לחודש מאי, 2023.



אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי דלעיל על ימי כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.



ייפוי כח

אני החתום מטה _____ 025699377 מאשר בזאת את עורכי הדין גדעון קורן ו/או יעקב קציר ו/או מאיר שקד ו/או אורי שורר ו/או אסתי קדים ו/או שמעון שפיבק ו/או מרטין פדר ו/או שי דיס ו/או אסף גלוכן עורכי דין אחרים המשרדו בדגון קורן ושות', לחתום כאן כנותי תעבון, התוקפי והייחודי בכל הקשור לניהול התיק התנגדות לחיוב בקשה לחיתר 3997/05/23 בנוש 30695 תלקה 22 וכל תלין אשר תקשור התתנגדות זו.

מובלי לפגוע בכלליות האמור הנייל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל התפעלות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, תוספת, בקשה, תשובה, ערר, תרגומות או כל חלק ואחר הנוגע או הנוגע מהתלין הנייל ללא יוצא מן הכלל. ומובלי למגוע מאמור לעיל גם לחופות נשא לפעול בשמי בתשטרים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח תודעות נוטריוניות או אחרות, לדרוש תכרזת פשיטת רגל, או פירוק מף משפטי ולעשות את כל הפעולות והקשורות והנובעות מתענין הנייל.
3. לבקש ולקבל כל תוות דעת רפואית ו/או כל פסמך רפואי אחר שכל ויוצא או מוסד שבוקן אותי ו/או כל הוות דעת אחרת ומוגעת לעניין הנייל.
4. לייצגני ולתיפוע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנייל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות מוסמלויות, עירוית, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, כגד שיהדבריים טוענים או קשוריים לתיק הנייל.
5. לנקוט בכל תפעולות וחכרוכות בייצוג תאמור והמתחדות על-פי סדרי הדין תקיימים או שיהיו קיימים בשתיד ובכללם הזמנת עדים ומיוני מומחים, וחבל על-פי חוק שוויאל וכפי שבא בתי יתוצא לגבון.
6. לחסור כל עניין המוגע מתעניין תאמור לעיל לבוררות ולחתום על סיגר בוררות כפי שבא בתי יתוצא לגבון.
7. להתפשר בכל עניין חנוגע או ו/או הוגע מתעגייגים תאמוריים לעיל לפי שיקול דעתו של בא בתי ולחתום על פשרה כזו בבית תמשפט או מיותה לו.
8. לתיצוג לפועל כל פסיד או תחלטת או צו, לדרוש צווי מכירת או מקדמת מאסר ולנקוט בכל תפעולות הנאותיות על פי חוק ההוצאת לפועל תקיימים.
9. לנקוט בכל התפעלות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא גן הכלל אמור בא כתי יתוצא לפעון בכל עניין הנוגע ו/או תוגע לעניין הנייל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין האמוריים הנייל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עורך, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות תשחרורים כפי שבא מוחי יפצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהגי וכאי לקבלו על פי כל דין בכל תאגי מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנייל.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם התחברות, רשם תשתתפויות נרשם האגודות חשיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום מף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל חקשר לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת תמוכרת בדין

וכתוצר ולצייל ביחיד יכלול את חריבים ולהפך.

ולראיה באתי על תחתום, היום 25 לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל עוייד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנייל על יפוי כוח זה.

תאריך: 25 במאי 2023.

עוייד
24907
07325

ייפוי כוח

אני הח"מ ולנטין ברכלי 034760862 ממנה בזה את עורכי הדין גדעון קורן ו/או יעקב קצין ו/או מאיר פוקס ו/או אורי שורר ו/או אסתר לנדס ו/או שמעון שפיבק ו/או מיכאל פרי ו/או שי ריס ו/או אסף גל ו/או עורכי דין אחרים ממשרד גדעון קורן ושות', להיות בא כוחי הנכון, התוקף והייחודי בכל הקשור לניהול תלוך התנגדות למיקוד בקשה לתיקון צו 1997/058943.04 בנושא 50695 וחלקה 22 וכל הלוך אשר הקשור בהתנגדות זו.

מובהר למען הסר ספק כי הסמכויות המינוי תהיה כוח רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל העסקות הפעולות, כולן או מקצתן, בדלקמן:

1. לתתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ראה כל בקשה, תגנה, והתנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, מדיפה, טענת, תשובה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנוגע מהליך המיל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות וראה לפשרה בשמי במשמעים פלילים.
2. לתתום על וראה לשלוח ההודאות מוקדמות או אחרות, לדרוש הכרזות פשיטת רגל, או פירוק נוף משפטי ולנשות את כל המשלות הקשורות והנוגעות מהעניין חניל.
3. לבקש ולקבל כל רשות ועת רשויות וראה כל מסמך רשמי אשר מכל רשות או מוסד שבדק אותי וראה כל ושות דעת אחרות והנוגעת לעניין חניל.
4. ליצגני ולהופיע בשמי ומקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הניל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עירוית, מועצות מקומיות וראה כל רשות אחרת, עד לשרואתם הסליטה, בכל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין חניל.
5. למקוט בכל העסקות הסכומות ביוצג וראה והאמור והמתחרות עליהי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הוראות עדים וסיוע מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובמי שבא כחי יסבא למען.
6. למשור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולהתום על שטר בוררות כפי שבא כחי יסבא למען.
7. להשתתף בכל עניין הנוגע או הנוגע מהאינטרסים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולהתום על פשרה כזו בבית משפט או מחוצה לו.
8. להגיש לפועל כל פסיד או החלטת או צו, לדרוש צווי מניעה או פקודות מוסדי ולקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל והתקנותיו.
9. לקום בכל הפעולות ולהתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יסבא לעבוך בכל עניין הנוגע וראה הנוגע לעניין חניל.
10. לבצות את שכום והתביעה או כל שכום אחר בכל עניין מהאינטרסים חניל לבצות הוצאות ביה המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי יסבא למען ולמחאים.
11. לנקוט ולקבל כיוצ שאני זכאי לקבלן על פי כל דין מכל מוצר מיוצ של רשות כלשהי הנוגע לעניין חניל
13. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לתתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום נוף משפטי, לטפל ברישומו או פיקוחו של כל נוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו נוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום סמנים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

ולכתוב ולעשות ביתיר יבטל את הרשים ולהנך.

ולראיה באתי על התום, היום 28 לחודש מאי, 2023.

אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי חניל על יפוי כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.

www.netaim.co.il

ייפוי כוח

אני הח"מ [illegible] 058234499, ממנה בזה את שורכי הדין גדעון קורן ו/או יעקב קבין ו/או מאיר פרקש ו/או אודי שוחר ו/או אפתר לנדס ו/או שמעון שפיצק ו/או מרטין פדר ו/או שי ריס ו/או אסף בל וכן עורכי דין נוספים מטעמם גדעון קורן ושות', לחתום בא כוחי הנכון, החוקי והמוצדי בכל הקשור לניהול חלק התובענות לחיים בקשת לחיתר 1997/05/13.04 בסיס 30695 חלקות 22 וכל חלק אחר מקשור בתובענות זו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשת למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, תוספת, טענה, תשובה, ערר, תגובה או כל הליך אחר הנוגע או להנוגע מהחלק ולגיל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לגרוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.

2. לחתום על ו/או לשלוח הצהרות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חברויות עסיקות רגל, או פירוק מוף משפטי ולפעות את כל הפעולות הקשורות והנוגעות להתובענין הנייל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבוק אותו ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנייל.

4. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנייל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, סוכנות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לעיכאתם הסופיות, בכל שהדבריים נוגעים או קשורים לעניין הנייל.

5. לנקוט בכל הפעולות הנדרשות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הגשת עדים ומוצגים מומחים, ותצהיל עליהם חזרן שלחול ובפני שבא כחי יופיע לעניין.

6. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לבוררות ולהתחום על פסק בוררות כפי שבא כחי יסוא לנכון.

7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנוגע מהענינים האמורים לעיל בפי שקול דעתו של בא כחי ולהתחום על פשרה בזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להשביא למועל כל פסייד או החלטה או אז, לדרוש צווי מכירה או פקדות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק המוכאות למועל המקנותיו.

9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או מחוב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יסוא לנכון בכל ענין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנייל.

10. לגבות את סכום התקבולה או כל סכום אחר בכל ענין מהאמורים הנייל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עוייד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים בפי שבא כוחי יסוא לנכון ולמתאים.

11. לבקש ולקבל מידע שהנני ובאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לענין הנייל.

13. לייצגני ולחופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם העמותות והשיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום חוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום סוכנים, חיובי מסחר וכל זכות אחרת והמוכרת בדין.

המתוב רשאי ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום [illegible] לחודש מאי, 2023.

[illegible]

אני, אסף בל עוייד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי דנייל על יפוי כוחנות.

תאריך: [illegible] במאי 2023.

[illegible]
אסף בל, עוייד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברק צ'אקוטאי / תאריך: 16/01/2024 10:50 / מספר בקשה: 2320934

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	צ'אקוטאי
שם פרטי:	ברק
דואר אלקטרוני:	nezikin.jerusalem@gmail.com
תעודת זהות:	025649377
מספר תיק רישוי:	1997/0593.04

סטטוס טיפול

18/01/2024 09:11
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16/01/2024 10:50
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	1997/0593.04

הזדהות:

שם פרטי:	ברק
שם משפחה:	צ'אקוטאי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	025649377

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	nezikin.jerusalem@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

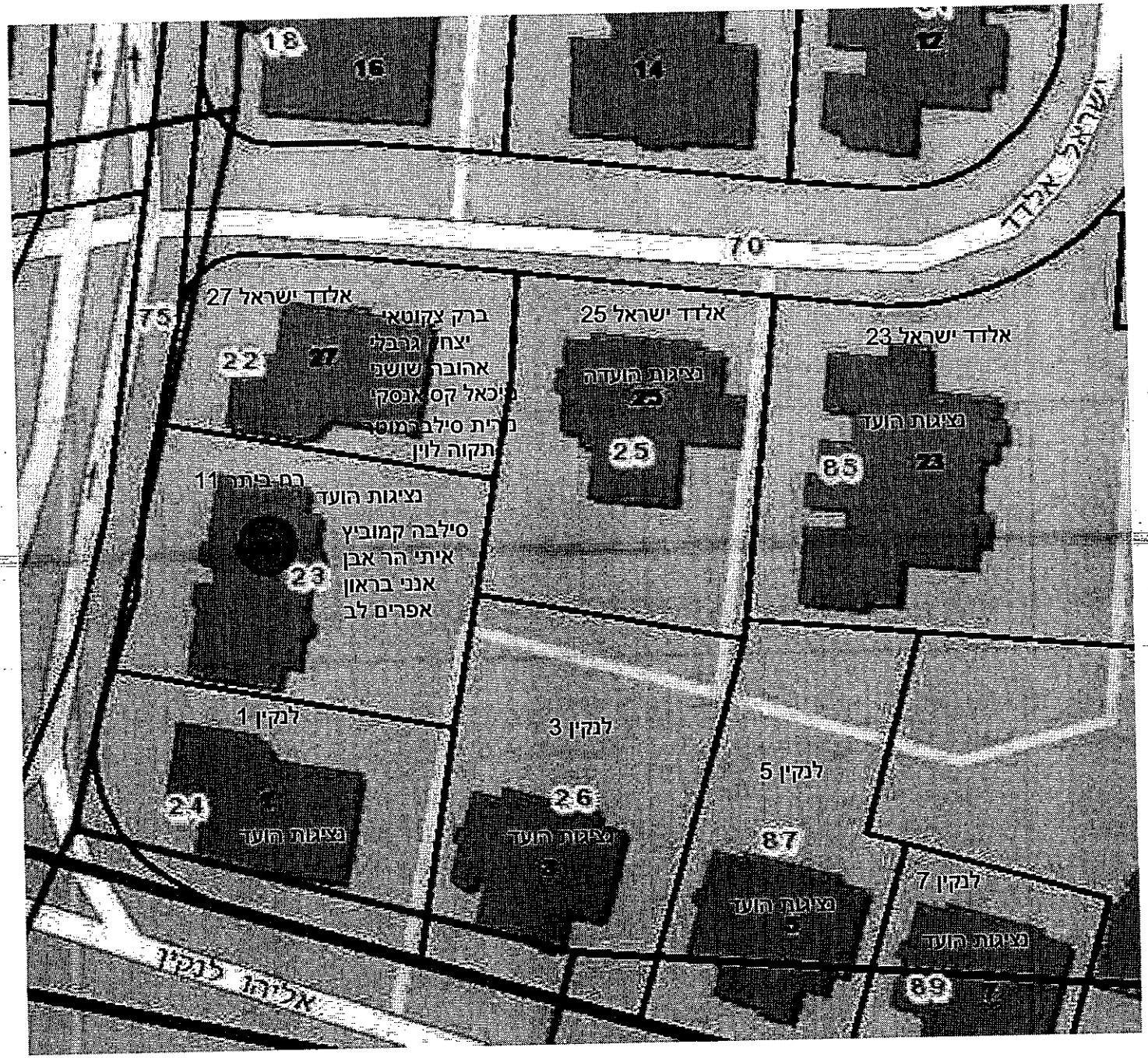
יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9339923
כתובת מלאה:	ישראל אלדד 27 ירושלים
שכונה:	
רחוב:	16701875
מס' בית:	27
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצורף קובץ

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	בועז
שם משפחה:	מאירי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	029334182
טלפון נייד:	5306012
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	nezikin.jerusalem@gmail.com


18
16
14
12
70
אלדד ישראל
אלדד ישראל 27
75
22
ברק צקוטאי
יצחק גרבלי
אהובה שושני
מיכאל קס אנסקי
מרית סילבר מוטי
תקוה לוין
אלדד ישראל 25
נציגות הועדה
25
אלדד ישראל 23
נציגות הועד
85
בית כנסת 11
נציגות הועד
סילבה קמוביץ
איתי הר אבן
אנני בראון
אפרים לב
23
לנקין 1
לנקין 3
לנקין 5
24
נציגות הועד
26
נציגות הועד
87
נציגות הועד
לנקין 7
נציגות הועד
89
אלנבי
לנקין

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/30
מספר בקשה	1979/0884.05
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי ייעוד מאחסנה למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שניאור מקס
עורך הבקשה	כהן אורה
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אביעד 4 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	71	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים טורי 2 כניסות, בן 4 קומות, מעל 1 קומות מרתף,

61 יח"ד קיימות בחלקה כולה, 12 דיירים בבניין.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות): לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: כן

[הערה: נוסח הקלות מצוי בהליך התיק]

נוסח ההקלות:

בדבר שינויים בפתחים בחזית הצפונית והמזרחית, וכן שינוי בגודל התוספת - בהתאם לאפשרויות הבניה בפועל בשטח

בניה שלא בהינף אחד בחזית הצפונית והדרומית

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 09/04/2024

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה	24/11/2024	לאחר שיושמעו הצדדים התיק מובא להכרעת הוועדה. בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למשי שניאור. התוספת כוללת: הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף ביום 17/7/2024 התיק נדון בוועדה והוחלט כי יש לזמן את המתנגדים. עם זאת החלטת הוועדה קבעה כי טרם דיון ולאור דו"ח הפיקוח מהשטח יש לתקן טרם דיון בהתנגדויות: סימון הריסת מדרגות פיתוח המסומנות בתשריט להריסה, והסרת ההקלה לאי הריסתן, מטבלת ההקלות. סימון הפרגולה הסגורה הקיימת בקומת קרקע בחזית צפונית, להריסה. הצגת חלק מקירות המבנה בקומת המרתף, כמוצעים, שכן

		חלקם טרם אושרו בהיתר. התקבלה תכנית מתוקנת כאמור. תכנית זו מובאת לדיון בוועדת התנגדויות. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. להלן התאמת המוצע למותר: בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי – תוספת זו תואמת לנספח בינוי. ההקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה- הוסרה מהבקשה והמדרגות סומנו להריסה, וע"כ ההקלה מתייתרת. יצוין כי תנאי להוצאת ההיתר הינו הריסת המסומן להריסה בתא שטח המבקש, זאת בהתאם להוראות התכנית החלות בחלקה. להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: בשאלה האם השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. לשאלה האם בקומת מרתף בחלק הצפוני ישנה עבירת בניה, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בשטח שאינו בנוי והחצר פתוחה לשמיים. לשאלה לעניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. לאור דוח הפיקוח: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר) – הוצג כנדרש. לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא

		בנויה ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע- הוצג כנדרש. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. יש לזמן מתנגדים.
חוות דעת תכנונית	24/11/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי: 1 תכניות כפופות: 1083, 2021 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן רקע לבקשה

		ביום 17/7/2024 התיק נדון בוועדה והוחלט כי יש לזמן את המתנגדים. עם זאת החלטת הוועדה קבעה כי טרם דיון ולאור דו"ח הפיקוח מהשטח יש לתקן טרם דיון בהתנגדויות: סימון הריסת מדרגות פיתוח המסומנות בתשריט להריסה, והסרת ההקלה לאי הריסתן, מטבלת ההקלות. סימון הפרגולה הסגורה הקיימת בקומת קרקע בחזית צפונית, להריסה. הצגת חלק מקירות המבנה בקומת המרתף, כמוצעים, שכן חלקם טרם אושרו בהיתר. התקבלה תכנית מתוקנת כאמור. תכנית זו תובא לדיון בוועדת התנגדויות. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: ההקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה- הוסרה מהבקשה. קומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי - תוספת זו תואמת לנספח בינוי.

		פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 21/6/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת מבוקשים שטחים בקומת המרתף, שטחים אלו מבוקשים כשינוי משטח מחסן לשטח עיקרי לדירה הקיימת בקומת קרקע – המוצע תואם למותר. עפ"י הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.2(א): "תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה" - בניית קומת עיקרית זו תואמת למותר בתב"ע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 60 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו בחלקה זו קיימות 61 יח"ד, בתיק זה על פניו לא מבוקשת בניית יח"ד. נציין כי קיים סעיף סטייה נכרת לעניין מס' יח"ד שבחלקה. וע"כ לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: מתחת הכניסה הקובעת 32.96 מ"ר תוספת מוצעת במפלס 0.00: 86.5 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר

		מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ״ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא דו״ח פיקוח להלן דו״ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: בשאלה האם השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. לשאלה האם בקומת מרתף בחלק הצפוני ישנה עבירת בניה, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בשטח שאינו בנוי והחצר פתוחה לשמיים. לשאלה לעניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. לאור דוח הפיקוח: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר) – הוצג כנדרש. לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא בנויה ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב״ע- הוצג כנדרש. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי

		השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. יש לזמן מתנגדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: סומן במערכת ביום 21/3/2022 : "הבקשה לא נבחנה". בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/02/2022: "אין לפגוע בעצים קיימים" תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 :לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	17/07/2024	בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרש להסיר את המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע. כעת מבוקשת התוספת בקומת מרתף בלבד. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. להלן התאמת המוצע למותר: בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי – תוספת זו תואמת לנספח בינוי.

		נדרש לעדכן בתכנית בצבע כמוצע את קירות התוספת המוצעים. בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה . הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.9 קבעו : מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנייני ם / הגדרות המסומנים להריסה. בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי" הוראות התכנית כאמור קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת בטרם קבלת היתר בניה. ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות חוקית בדין, באשר לאי-עמידה בהוראות סעיף 145(ג1), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית. לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים אלו להריסה כתנאי לדיון בוועדת התנגדויות וכן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן : לעניין השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. עניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא. לאור דות הפיקוח נדרש :

		בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר). לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא קיימת ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת כפי שפורט. הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית b
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	09/07/2024	בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למשי שניאור. התוספת כוללת: הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרש להסיר את המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע. כעת מבוקשת התוספת בקומת מרתף בלבד.

		בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. להלן התאמת המוצע למותר: בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי – תוספת זו תואמת לנספח בינוי. נדרש לעדכן בתכנית בצבע כמוצע את קירות התוספת המוצעים. בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה . הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.9 קבעו: מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנייני ם / הגדרות המסומנים להריסה. בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי" הוראות התכנית כאמור קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת בטרם קבלת היתר בניה. ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות תוקית בדין, באשר לאי-עמידה בהוראות סעיף 145(ג1), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית. לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים אלו להריסה כתנאי לדיון בוועדת התנגדויות וכן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: לעניין השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק

		הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. עניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא. לאור דוח הפיקוח נדרש: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר). לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא קיימת ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. המלצת האגף היא להביא את הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות ושמיעת הצדדים, וזאת לאחר שתוגש תכנית מתוקנת כפי שפורט. בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית b

חוות דעת תכנונית	03/07/2024	
		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן רקע לבקשה התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרשו תיקונים רבים. לאחר וועדה הוגשה תכנית בה הוסר המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע וכעת נותרה רק התוספת המבוקשת בקומת מרתף. תכנית זו נשלחה לפרסום. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין

		ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה הוראות התכנית סעיף 4.1.9 קבעו: מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/ הגדרות המסומנים להריסה. בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי" הוראות התכנית קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת בטרם קבלת היתר בניה. ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות חוקית בדין, באשר לאי-עמידה בהוראות סעיף 145(ג1), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית. לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים אלו להריסה כתנאי לדיון בוועדת התנגדויות וכן להסיר את הטבלה מטבלת ההקלות. בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי - תוספת זו תואמת לנספח בינוי. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. נדרש להציג את קירות התוספת בצבע כמקובל.

		יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון : נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד' נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חוו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 21/6/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע : מס' קומות מוצע : מבוקשים שטחים בקומת המרתף, שטחים אלו מבוקשים כשינוי משטח מחסן לשטח עיקרי לדירה הקיימת בקומת קרקע – עפ"י הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.2(א) : "תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה" - בניית קומת עיקרית זו תואמת למותר בתב"ע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר : לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 60 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט : עפ"י נסח טאבו בחלקה זו קיימות 61 יח"ד, בתיק זה על פניו לא מבוקשת בניית יח"ד. נציין כי קיים סעיף סטייה נכרת לעניין מס' יח"ד שבחלקה.

		וע"כ לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: מתחת הכניסה הקובעת 32.96 מ"ר תוספת מוצעת במפלס 0.00: 86.5 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא דו"ח פיקוח להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: בשאלה האם השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. לשאלה האם בקומת מרתף בחלק הצפוני ישנה עבירת בניה, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בשטח שאינו בנוי והחצר פתוחה לשמיים. לשאלה לעניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא. לאור דוח הפיקוח נדרש: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת

		בהיתר). לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא בנויה ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. המלצת האגף היא להביא את הבקשה לדיון בוועד התנגודיות ושמיעת הצדדים, וזאת לאחר שתוגש תכנית מתוקנת כפי שפורט. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: סומן במערכת ביום 21/3/2022 : "הבקשה לא נבחנה". בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/02/2022 : "אין לפגוע בעצים קיימים" תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 :לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	בדבר אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	22/05/2022	בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: תוספת בניה במפלס 0.00 חזית צפונית תוספת קומת מרתף לשטחים עיקריים בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. בבחינת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע, כדלקמן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי" לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות, הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהיקף אחד. יש לממש את כל התוספת לדירה, ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש- שכוללים הריסת בינוי בחזית דרומית והריסת מדרגות בחזית מזרחית. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה. הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים.

		תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת זאת ועוד, המחסן המבוקש מיועד בנספח לדירה מס' 10, בעוד שבנספח דירת המבקש היא דירה מס' 8. פורסמה הקלה: "החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל" לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המחסן ללא הסכמה מפורשת מבעלי המחסן המקוריים, הסכמה זו תיחתם ותאומת באמצעות עו"ד. פרגולה עפ"י מפת מדידה קיימת פרגולה בקומת הקרקע ללא היתר ושהינה חלק מתיק פיקוח נדרש לסמן את הפרגולה להריסה. למבקש תיק פיקוח מס' 11/3446 המעיד על קיומה של קומת מרתף ופרגולב בקומת קרקע. על המבקש להתאים את הקומה לנספח הבינוי, וללא חריגות כל שהן. כמו כן, תנאי להוצאת ההיתר הוא הריסת החלקים המיועדים להריסה בנספח כולל מדרגות חיצוניות, תוספת בחזית דרומית ופרגולה בחזית צפונית. נדרש לקבל את אישור הפיקוח להריסה, כתנאי להוצאת ההיתר. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות

		להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	15/05/2022	בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: תוספת בניה במפלס 0.00 חזית צפונית תוספת קומת מרתף לשטחים עיקריים בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. בבחינת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע, כדלקמן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי" לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות, הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהיקף אחד.

		יש לממש את כל התוספת לדירה, ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש- שכוללים הריסת בינוי בחזית דרומית והריסת מדרגות בחזית מזרחית. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה. הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים. זאת ועוד, המחסן המבוקש מיועד בנספח לדירה מס' 10, בעוד שבנספח דירת המבקש היא דירה מס' 8. פורסמה הקלה: "החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל" לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המחסן ללא הסכמה מפורשת מבעלי המחסן המקוריים, הסכמה זו תיחתם ותאומת באמצעות עו"ד. פרגולה עפ"י מפת מדידה קיימת פרגולה בקומת הקרקע ללא היתר ושהינה חלק מתיק פיקוח נדרש לסמן את הפרגולה להריסה. למבקש תיק פיקוח מס' 11/3446 המעיד על קיומה של קומת מרתף ופרגולב בקומת קרקע. על המבקש להתאים את הקומה לנספח הבינוי, וללא חריגות כל שהן. כמו כן, תנאי להוצאת ההיתר הוא הריסת החלקים המיועדים להריסה בנספח כולל מדרגות חיצוניות, תוספת בחזית דרומית ופרגולה בחזית צפונית.

		נדרש לקבל את אישור הפיקוח להריסה, כתנאי להוצאת ההיתר. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a
חוות דעת תכנונית	09/05/2022	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1

		תכניות כפופות: 2021, 1083 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כפופה למתאר סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי" לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יש לממש את כל התוספת לדירה ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש- שכוללים בינוי בחזית דרומית ומדרגות בחזית מזרחית. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות, הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהינף אחד. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה

		הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים. יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון: נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד' נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חוו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 21/6/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: מוצעת קומה אחת מתכת הכניסה הקובעת, קומה זו מבוקשת כשטח עיקרי לדירה קיימת בקומת קרקע – עפ"י הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.2(א): "תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה" - בניית קומת עיקרית זו תואמת למותר בתב"ע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 60 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו בחלקה זו קיימות 61 יח"ד, בתיק זה על פניו לא מבוקשת בניית יח"ד. נציין כי קיים סעיף סטייה נכרת לעניין מס' יח"ד שבחלקה.

		וע"כ לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: מתחת הכניסה הקובעת 43.96 מ"ר תוספת מוצעת במפלס 0.00: 86.5 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 23.46 מ"ר כאשר מתוכם: אחסנה מוצע: 18.11 מ"ר מעברים: 5.35 מ"ר- יש להציג כשטח משותף שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח שירות מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 1376.00 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 32.00 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים: לא לגבי מיקום המחסן: המבקש מספח לעצמו את מיקום המחסן השייך בנספח לדירה 10, בעוד שהוא בדירה 8. לא רק שלא התקבלה הסכמת הדייר, אלא התקבלה התנגדות שלו. נדרש לתכנן את המחסן במקום המיועד לדירת המבקש

		או לחילופין לקבל הסכמה מפורשת בכתב, שתהיה חתומה ומאומתת באמצעות עו"ד. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: סומן במערכת ביום 21/3/2022 : "הבקשה לא נבחנה". בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/02/2022: "אין לפגוע בעצים קיימים" תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 :לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא חוות דעת אדריכלית למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה.

		יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים בהתנגדויות (באם ישנם), בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי. בכל אישור הקלה יש לשקול: האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/02/2022	החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל בדבר שינויים בפתחים בחזית הצפונית והמזרחית, וכן שינוי בגודל התוספת - בהתאם לאפשרויות הבניה בפועל בשטח בניה שלא בהינף אחד בחזית הצפונית והדרומית

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

לאחר שיושמעו הצדדים התיק מובא להכרעת הוועדה.

בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4

מבוקשת תוספת בניה למשי שניאור. התוספת כוללת:

הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף

ביום 17/7/2024 התיק נדון בוועדה והוחלט כי יש לזמן את המתנגדים.

עם זאת החלטת הוועדה קבעה כי טרם דיון ולאור דו"ח הפיקוח מהשטח יש לתקן טרם דיון בהתנגדויות:

סימון הריסת מדרגות פיתוח המסומנות בתשריט להריסה, והסרת ההקלה לאי הריסתן, מטבלת ההקלות.

סימון הפרגולה הסגורה הקיימת בקומת קרקע בחזית צפונית, להריסה.

הצגת חלק מקירות המבנה בקומת המרתף, כמוצעים, שכן חלקם טרם אושרו בהיתר.

התקבלה תכנית מתוקנת כאמור.

תכנית זו מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.

בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים.

להלן התאמת המוצע למותר:

בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי –

תוספת זו תואמת לנספח בינוי.

ההקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה- הוסרה מהבקשה והמדרגות סומנו להריסה, וע"כ ההקלה מתייתרת.

יצוין כי תנאי להוצאת ההיתר הינו הריסת המסומן להריסה בתא שטח המבקש, זאת בהתאם להוראות התכנית החלות בחלקה.

להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן:

בשאלה האם השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר.

לשאלה האם בקומת מרתף בחלק הצפוני ישנה עבירת בניה, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בשטח שאינו בנוי והחצר פתוחה לשמיים.

לשאלה לעניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה.

לאור דוח הפיקוח:

בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר) – הוצג כנדרש.

לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא בנויה ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע- הוצג כנדרש.

התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד).

המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע

למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה.

המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי

השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו.

יש לזמן מתנגדים.

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

תאריך הגשה: 15/02/2022 12:27:37

תיק מספר: 1979/0884.05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד •

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11577558	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יורם	שבתיאן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת מרדכי	אביעד

מספר בית	דירה	ת.ד
4	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-8946060	YoramS@hadassah.org.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
אביעד 4/3 גבעת מרדכי ירושלים	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מעל המבקש — דירה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ **בבעלות המתנגד** ○ **בשכירות** ○ **בדמי מפתח** ○ **בחכירה**

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, מצ"ב מכתב התנגדות מעודכן (נא לצרף למכתב התנגדות הקודם) החלטת ועדת המשנה לתיכנון ובניה מתאריך 17/07/2013 בברכה יורם שבתיא

בס"ד

א. בקומת המרתף מבקש מחסן בחלקו הצפוני בתא שטח שע"פ נספח הבינוי תא זה משויך לדירתי דירה מס' 10 על כן **ללא הסכמה שלי** להחלפת המחסנים אין למבקש זכות קנינית לבקש מחסן המשויך אלי בהתאם לתב"ע.

ב. מקומה זו מבוקש גם הכשרה של עבירת בניה קיימת למגורים כאשר שבחלקו הדרומי חורג מקונטור הבניין הקיים ובנוסף מבקש בקומת הקרקע בחלקו הצפוני תוספת חלקית של כ-12 מטר תוספות אלו וכן ניסיון הכשרת העבירות הבניה הקיימת הינה בניגוד הוראות התוכנית סעיף 4.1.10 שלבי ביצוע שקבוע שחבניה תתבצע בהינף אחד ובהתאם לסעיף א' שקובע "לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בנין" (לא ניתן לבצע חזית צפונית או דרומית באופן חלקי) בהתאם להוראות החוק סעיף 145 ג' לחוק התכנון והבניה.

ג. למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם אף מופעים בנספח הבינוי להריסה והמבקש מתעלם מההוראות התוכנית שקבעו כהריסות המסומנות בצבע צהוב להריסה **יהרסו** כתנאי להוצאות היתר (המדרגות ומבואות כניסה החיצונית).

ד. בשטח הגינה המשותפת בחלקו הצפוני בנה המבקש פרגולה שהיה צריך לפרק ועדין לא פירק ומשמש לחדר כביסה, מקפיא וכל צרכיו האישיים.

הפרגולה חורגת מקו הבניין, ובגובה אשר מגיע כמעט לחלונות ביתי וגורם לרעשים טורדניים ברוחות ובגשמים, מה שנותן לגיטימציה למבקש שלא לבנות תוספת הרחבה ובכך מונע מכלל הדירים בעמודה זו לממש את זכויותינו לתוספת בניה כחוק יש לציין כי בתאריך 17/04/2013 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה והוחלט כי יש לבטל את הפרגולה המחווה פגיעה חזותית עיצובית ואף מנטרלת אפשרות לתוספת בניה עתידית של הדיירים ויש לבטל את המדרגות המציעות כניסה פרטית (מצ"ב מסמך מתאריך הנ"ל).

ה. בנוסף לכך המבקש משתלט על כל השטח של החצר המשותפת של הבניין ואף גידר את כל החצר בצד הצפוני והמזרחי ואף שם שער שאף אחד לא יוכל להיכנס ואף הוציא מהחצר את כל בלוני הגז של השכנים ואת כל שעוני המים וזרק אותם מעבר לגדר.

ו. בנוסף לכך השתלט על החלק הדרומי של הבניין והפך אותו לחניה פרטית כך שהילדים בבניין לא יכולים לשחק גם בחצר זו.

על כן אנו מתנגדים לבקשת היתר והחקלות הנ"ל ומבקשים מהעירייה לפרק את המדרגות החיצוניות ואת המבואה ולסגור את 2 הפתחים שפתח בצד הצפוני וחצד הדרומי ולפתוח פתח מתוך חדר המדרגות כבתחילה ולפרק את כל הגדרות מצד

צפון ומזרח וחשער כך שכל דיריי הבניין יוכלו להשתמש בשטח זה ללא הפרעה כמו כן אבקש לפרק את הפרגולה אשר מפריעה לבניה עתידית ונותנת לו גושפנקה לא לבנות כחוק.

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

תאריך: 16/02/2022
הגשה 22:39:55

תיק מספר 1979/0884.05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	42246835	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אברהם	אלשייך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת מרדכי	אביעד

מספר בית	דירה	ת.ד
4	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6783055	052-4284840	yehiel@israntique.org.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
קנאי הגליל 28 ירושלים	9326614

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ **בבעלות המתנגד** ○ **בשכירות** ○ **בדמי מפתח** ○ **בחכירה**

נימוקי ההתנגדות

המבקש הגיש בקשה לתוספת בחזית הצפונית וכן הכשרת עבירת בנייה קיימת הנוגדת את הוראות תכנית נספח הבינוי (סעיף 4.1.10) הקובע שהבניה תתבצע בהינף אחד. הבקשה נוגדת גם את הסעיף הקובע ש"לא ניתן לבצע בנייה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", כלומר שלא ניתן לבצע בנייה בחזית צפונית או דרומית באופן חלקי. 2. נגד המבוקש נפתח תיק עברה 11/3446 בנוגע להיתר שביקש בעבר (2012/0373.00). עברות הבנייה הללו מופיעות בנספח הבינוי להריסה והמבקש מתעלם מהוראות התכנית. 3.בתאריך 17/04/2013 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה והחליטה לבטל את הפרגולה בחזית הצפונית, שנבנתה בשטח הגינה המשותפת, שמנטרלת אפשרות לתוספת בנייה עתידית של הדיירים בקומות העליונות. 4. המבקש השתלט על כל שטח החצר המשותפת וגידר אותה בחזית הצפונית והמזרחית לצרכיו הפרטיים. 5.אי לכך אנו מתנגדים לבקשת ההיתר וההקלות שביקש, ומבקשים מהעירייה לפרק את המדרגות החיצוניות ואת המבואה שבנה בחזית הדרומית ולסגור את שני הפתחים שפתח בחזית הצפונית והדרומית. כמו כן לאכוף את פירוק הגדרות שמונעות שימוש בחצר המשותפת ע"י כל הדיירים.

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

תאריך הגשה: 22/02/2022 17:01:31

תיק מספר: 1979/0884.05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	064724057	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	גולדברגר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		יצחק קצנלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
4		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5706609	goldneomi@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
יצחק קצנלסון 4 ירושלים 92621	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר
דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ **בבעלות המתנגד** ○ **בשכירות** ○ **בדמי מפתח** ○ **בחכירה**

נימוקי ההתנגדות

רצוף בזה מכתב התנגדות לבנייה של מר שניאור ברחוב אביעד כניסהראשונה גבעת מרדכי, ירושלים

מכתב התנגדות לבנייה

מספר בקשה 1979/0844.05

רחוב אביעד 4 גבעת מרדכי ירושלים.

מר מקס שניאור מבקש להפוך מחסן בחלקו הצפוני של הבניין למקום מגורים. מחסן אשר שייך לאחד השכנים (מר יורם שבתיאן) וזאת מבלי לבקש את רשותו לעניין.

למר מקס שניאור אין זכות קניינית על השטח השייך למר שבתיאן בהתאם לתב"ע.

זאת ועוד, מר שניאור מבקש אף הכשרה של עבירת בנייה למגורים אותה ביצע כאשר בחלקו הדרומי הוא חורג מקו הבניין הקיים.

כמו כן, היות והוא מבקש להסב את המחסן למטרת מגורים, זה יגרע מזכותנו ומשטח המגורים שאנו אולי נבנה בעתיד.

בנוסף לכל הנ"ל מבקש אף לבנות תוספת חלקית של כ-12 מ"ר ומנסה להכשיר עבירת בנייה שבניגוד להוראות התכנית בתבע, שקובעות שהעבודה תתבצע בהינף אחד ולא בשלבים, בחזיתות של אותו בניין, בהתאם לסעיף 145 ג' לחוק תכנון ובנייה.

כמו כן, ועדת המשנה לתכנון ובנייה קבעה אף היא בתאריך ה-17.4.2013, כי התכנית המבוקשת של מר שניאור אינה תואמת את נספח הבינוי מכמה סיבות:

א. התכנית אינה תואמת את נספח הבינוי, בגין העובדה שהיא אינה מבוצעת בהינף אחד.

ב. התכנית שלא בהתאם לנספח הבינוי יכולה לגרוע מזכותם של דיירי הקומות העליונות (בהם אני ומר שבתיאן) לבנות על פי הנספח.

לכן לאור כל הדברים אותם ציינתי אני מתנגדת לבקשתו של מר שניאור לתוספת בנייה, תוספת מחסנים ושינוי ייעוד מאחסנה למגורים.

בתודה מראש

מרים גולדברגר

ת.ז. 064724057

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/30**
מספר בקשה	**2023/0385.00**
מספר סידורי	**6**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים בבנין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**מבנה חדש 2.5 קומות, שינויי פנים להתאמת נגישות ושינויי פתחים במעטפת בניין קיים לשימור.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר רביבי רותם**
עורך הבקשה	**אדריכל מאירוביץ יניב**
מתכנן השלד	**מהנדס בנואליד אלי**
מספר מתנגדים	**6**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

חיים נחמן ביאליק 17 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	5018	אזור מגורים 5	1404
0911א	תחילת תוקף	25/12/1994			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963	36	דרך חדשה או הרחבה	
16000	נגנזה	26/04/2021	114	מגורים	
16000	נגנזה	26/04/2021	623	דרך משולבת	

תאור הבקשה

במגרש קיים מוצע להריסה חלק ממבנה קיים שחלקו לשימור, ומוצע במקום זאת מבנה בן 2.5 קומות.

כדלהלן:

מוצעת קומה 2- עבור חניה ומדרגות לעליה למעלה.

מוצעות 4 חניות ופיר מעלון לרכב לקומה מעל, שטח נוסף עבור חניות שיוצעו בעתיד (ניתן עפ"י תקן חניה

להציגן גם כיום)

כמו"כ מוצע פיר לשחרור עשן.

בקומה 1- מוצע 6 חניות נוספות ופיר מעלון לרכב.

כמו"כ, באגף הימני מוצע:

תעלות לשחרור עשן משימושים לשרות

חדר מערכות

מחסן משותף

לובי קומתי מדרגות משותפות ומעלית

מחסן אופניים

חדר כביסה

באגף שמאל מוצע – חדר טרפו, מסדרון כניסה והובלת ציוד , פתח הורדת כבלים, ומדרגות.

כמו"כ מוצע פיר מעלית נוסף במבנה לשימור.

בקומת הכניסה מוצע באגף שמאל- אחסנה ומבואת כניסה, כניסה למעלית רכב, כניסה לחדר טרפו ותעלות אוויר.

באגף ימין מוצעות 3 דירות הכוללות שטחים עיקריים ומרפסות דק במבוק בפיתוח הקרקע, וממ"ק.

בקומה ראשונה מוצע באגף שמאל- חלל משותף לדיירים

באגף ימין מוצעות 4 דירות הכוללות שטח עיקרי ומרפסות דק במבוק, ממ"ק, ומסתור לדוודים.

בקומה שניה מוצע רק אגף ימין- ובו מוצעות 3 יחידות דיור הכוללות שטח עיקרי ומרפסות דק במבוק וממ"ק.

סה"כ מוצעות 10 יח"ד עבור מגורי סטודנטים אורחים של האוניברסיטה העברית.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	17/12/2024	התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות, להלן תמציתן: משרד עו"ד מיתר מתנגד בשם 6 בעלי תתי חלקה בחלקות הסמוכות למבנה המוצע: הם מלינים אודות ההקלות שהוצעו- לחריגה מקווי הבניין, ובכך טוענים עי ישנה התקרבות לחלקתם.

		כמו״כ טוענים כי השכונה בעלת צפיפות נמוכה לדונם וכעת מוצעים 12 יח״ד. הם טוענים כי המבנה לשימור יפגע, וכל סביבתו. טענתם כי המבנה המוצע בעל נפח חריג אשר יהרוס את אופי הסביבה הקרובה. נראה להם כי הבינוי סוטה מהוראות התכנית התקפה. טענתם כי השטחים עולים על השטח המותר בתב״ע. וכן כי הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר בקשה זו, מאחר ומדובר בתוספת מבנה למגרש, וכן בשימושים שלטענתם חורגים מהמותר בתב״ע. בינוי המרפסות סוטה מהוראות הבינוי בתכנית המתאר. השימושים בקומת המרתף העליונה מהווים סטיה נכרת. אישור ההקלות יהווה סטיה נכרת. הגדר המוצעת בין החלקות- הינה מעל 3.00 מ׳. פירי שתרור עשן פונים לכיוון החלקה הסמוכה. הבקשה נוגדת את כתב ההקדש. לא ניתן לדון בבקשה עד לאחר הבחירות הוגשה התנגדות ע״י המינהל הקהילתי, לטענתם נמצאה פגיעה חמורה בחצר הבית הקיים לשימור בבקשה. הם טוענים כי השינויים המוצעים בחלקה אינם מידתיים וכמינהל קהילתי הם אינם יכולים שלא להתנגד לכך. המינהל סובר שלמרות שרק החזית הוגדרה לשימור יש לתת שימור מלא לכל הנכס. המינהל מתנגד לכך שהמוצע אינו בהליך של תכנית אלא בהליך של היתר רגיל. המינהל מבקש לא לתת היתר לבקשה וכן לבטל את ההיתר הזמני שניתן לבקשה זו. מתנגד נוסף מר רלבג אבי טוען כי הבקשה נוגדת את כתב ההקדש. המועצה לשימור אתרים התנגדה גם היא, אולם בפגישה עם ע״ב

		הוגשה הסרת ההתנגדות ע"י אדר' ציפי שלף. ע"ב ציין כי יציג זאת בפני הוועדה בעת הוועדה בה יוזמן לשמיעת טענותיו. המתנגדים משפחת אמיר- מתנגדים לתוספת קומה בהקלה, לאור כך שמדובר בסטיה נכרת, וכך יגרם עומס רב על הרחוב. וכן נגרם לשכנים הצמודים פגיעה בלתי מידתית. יגרם להם עומס חניה שלא יוכלו להתמודד איתו. וכן מפגע זיהום אוויר, רעש ופליטות חום. כמו"כ הם טוענים כי הבקשה להיתר מנוגדת לכתב ההקדש. תגובת המחלקה: הבקשה נבדקה ואכן לא עמדה בשטחים המותרים ולשם כך- נדרש המבקש לצמצם את הבינוי המוצע וכך אכן יעשה. כמו"כ חישוב השטחים לא בוצע נכון וחושבו שטחים רבים מעבר לנדרש עפ"י חוק- ולאחר עדכון ע"ב הבהיר כי יצמצם זאת. שאר הבקשה עומדת במותר. הגדר המוצעת בין החלקות תתוקן ע"י ע"ב כך שלא תעלה על 3.00 מ' בשום צד. בפגישה שהתקיימה בין ע"ב לבוחנת התכנית הוצגה הדמיה של הבקשה שתוצג גם בוועדה ובה ניתן לראות כי לאור כך שהמגרש משופע- המבנה המוצע אף שעולה על קומה אחת אינו מתרומם מעל המבנה לשימור יותר מכחצי קומה, וע"כ- לא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית באופי הסביבה הקרובה כפי שמתארים זאת המתנגדים. כמו"כ הוצגה הסרת ההתנגדות של אדר' ציפי שלף, וכן הוצג כתב ההקדש שיוצג לוועדה ויבחן על ידה האם אכן הבקשה נוגדת את כתב ההקדש כפי שנטען. מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית במגרש קיים מבנה שחלקו לשימור , החלק שאינו לשימור מוצע להריסה ובמקומו מוצע להותיר את האגף הקיים לשימור ובו

		מוצע שטח עיקרי ושרות עבור הדיירים- ע"ב הציג תכנית מתוקנת בה הוא מציע שטח שרות בלבד במבנה לשימור, כמו"כ מוצע בתת הקרקע חדר טרפו כדרישת חברת החשמל. מוצע אגף חדש במרחק של מעל 6 מ' מהמבנה לשימור בו מוצעות יח"ד לסטודנטים של האוניברסיטה העברית, וכן שטחי אחסנה וחניה. התכנית המוצעת תואמת לתב"ע הקיימת במגרש. בתחילה הוגשה תכנית שאינה תואמת במלואה מאחר והייתה הפקעה בחלקה שע"ב לא חישב את השטחים לפיה, אולם בסופו של דבר השטחים צומצמו כנדרש, והוגשה תכנית מתוקנת. תיקון תכנית a
חוות דעת תכנונית	12/12/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0911 תחילת תוקף: 23/11/1961 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות: 0911א, 1039 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטיה נכרת. נספח בינוי

		לא קיים נספח בינוי.
		קווי בניין המבנה מוצע בתוך תחום ההקלות של קווי הבנין כדלהלן. למעט חדר טרפו וכל הנלווה לו המוצע כתת קרקעי עד לגבול המגרש, אין מניעה לאשר אותו לפי תקנות בניה במרווחים. בשאר חזיתות המבנה מוצעות חריגות בהקלה , פורסמו ההקלות הנדרשות. בחזית מערבית קיים מבנה לשימור מעבר לקווי הבניין, לא מוצעת בו תוספת בניה, מוגדר כשטח קיים. אין מניעה לאשר. מוצע מעלון לרכב מעבר לקווי הבניין וכן מעבר לחניה. מאחר ומדובר בפיר מעלון וכן פירי מעברים- אין מניעה לאשר. החניות המוצעות בן קומות חניה עם מעלון רכב המשנע את הרכב בעצמו כאשר הנהג ממתין למעלה כך שמדובר בפירים בלבד למעט מקומות החניה עצמם.
		מספר קומות קיימות 2 קומות, מוצע להרוס את המבנה הקיים למעט החלק לשימור, ולבנות 2 קומות חניה ושרות, ו-2.5 קומות למגורים. בתב"ע ניתן לבנות 2 קומות, ואם המגרש מדורג- ניתן להוסיף עוד קומה. כמו"כ ניתן לתת חניות לפי התקן. עומד במותר.

		גבהים המוצע עומד בגובה המותר בתב"ע. מספר יחידות דיור התב"ע לא קבעה מספר יח"ד , ולכן ניתן לתת מספר יח"ד שעומד בתקן השטחים המינימליים המותרים לדירה. מוצעות 10 יח"ד. עומד במותר. עומד בשטח מינימלי לדירה. שטחי בניה שטחים עיקריים: קיים שטח עיקרי בסך: 141.03 מ"ר. מוצע שטח עיקרי בסך: 618.78 מ"ר. עפ"י התב"ע מותר שטח של 50% משטח המגרש, שטח המגרש (לאחר ההפקעה): 1197 מ"ר*50%= 598.5 מ"ר. ע"ב מציע שטח נוסף ע"ב שטח של 6% הקלה: 1197*6%= 71.82 מ"ר. כמו"כ מוצעת הקלה 5% נגישות עבור מעלית: 1197*5%= 59.85 מ"ר. וכן מוצעת הקלה לתוספת קומה 2.5%: 1197*2.5%= 29.9 מ"ר. סה"כ מותר: 760.07 מ"ר קיים+ מוצע: 759.81 מ"ר. פורסמו הקלות בנדון, עומד במותר. בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת, נדון עניין השטח העיקרי בתיק, והוחלט כי ניתן יהיה להכיר בשטחי המדרגות כשטח שרות לאור הסעיף בתב"ע המפנה לשטחי שרות למרות שהתב"ע משנת 1960. החרמוניקה הוגשה בתחילה כאשר שטחי הבקשה היו גדולים מאלו המצוינים כעת מאחר והייתה הפקעה לחלקה.

		ע״ב סידרו את התכניות כך שהשטחים צומצמו כנדרש, ולשם כך הורדו 2 יח״ד ממה שהוצע בתחילה. לאור הנחיית מנהל האגף- לא נדרש לפרסם שוב את התכנית, אלא לציין בפני המתנגדים שישימו לב כי התכנית השתנתה במערכת וצומצמו השטחים כפי שנדרש. שטחי שרות: לפי התב״ע ניתן לתת שטחי שרות לפי התקן. מוצע מחסן משותף, ומחסן לאופניים. שטח המחסנים יחד 64.89 מ״ר. מותר 8% מכלל הבניה, דהיינו: 890.65*8%= 71.252 מ״ר- עומד במותר. מוצע שטח עבור מבואות וחדרי מדרגות בסך: 89.68 מ״ר, ניתן לתת לפי הצורך- אין מניעה לאשר עומד במותר. מוצע שטח עבור מרחב מוגן בסך: 94.36 מ״ר, מוצעים ממ״דים וממ״קים כפי שיפורט להלן. מוצע שטח למעלית בסך: 3.92 מ״ר. מוצעת חניה בסך: 411.19 מ״ר, מאחר והתקבל אישור חניה- עומד בתקן- אין מניעה לאשר זאת, השטח מוצע כולל מעלון לרכב. מוצעים שטחים עבור מתקנים טכניים, אחד מהם זהו חדר כביסה, מאחר ומדובר בסטודנטים, כל עוד עומדים בשטחי השרות המותרים- אין מניעה לאשר את השימוש הזה – הנדרש להם. בסך: 39.23 מ״ר. עומד במותר. ממדים מוצעים ממ״קים בכל הקומות, וממ״דים לחלק מהדירות. שטחם: עבור ממ״דים: השטח המוצע הינו 9.00 מ״ר+ קירות- עומד במותר.

		עבור הממ״קים : השטח עומד במותר, מוצע למספר דירות בקומה. תדרים 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 מחסנים מוצע מחסן משותף ומחסן לאופניים, מאחר ומדובר בדירות לסטודנטים, אין מניעה לאשר את המחסנים הללו לדיירים. שטח המחסנים עומד במותר. מיקום המחסנים הינו בתת הקרקע. מרפסות בקומות השונות מוצעים ריצוף חצר ומרפסות גג לדיירים, כאשר השטח הכלוא בין 3 קירות מחושב כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר את המוצע.

תימוכין קניינים בשטח משותף

כל בעלי החלקה תתומים על הבקשה.

תנאים טרם דיון

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 07/04/2024

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 24/12/2023

התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 14/12/2023

התקבל אישור מאדריכל העיר ע"י בן זקרי עומרי מתאריך 14/12/2023

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 07/01/2024

התקבל אישור ממחלקת הדרכים ע"י קורזבסקי שילת מתאריך 26/12/2023

התקבל אישור ממחלקת המאור באגף שפ"ע ע"י שניר קהת מתאריך 11/12/2023

התקבל אישור ממחלקת שימור ע"י יעקובוב אסנת מתאריך 28/01/2024

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות, להלן תמציתן :

		משרד עו"ד מיתר מתנגד בשם 6 בעלי תתי חלקה בחלקות הסמוכות למבנה המוצע: הם מלינים אודות ההקלות שהוצעו- לתריגה מקווי הבניין, ובכך טוענים עי ישנה התקרבות לחלקתם. כמו"כ טוענים כי השכונה בעלת צפיפות נמוכה לדונם וכעת מוצעים 12 יח"ד. הם טוענים כי המבנה לשימור יפגע, וכל סביבתו. טענתם כי המבנה המוצע בעל נפח חריג אשר יהרוס את אופי הסביבה הקרובה. נראה להם כי הבינוי סוטה מהוראות התכנית התקפה. טענתם כי השטחים עולים על השטח המותר בתב"ע. וכן כי הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר בקשה זו, מאחר ומדובר בתוספת מבנה למגרש, וכן בשימושים שלטענתם חורגים מהמותר בתב"ע. בינוי המרפסות סוטה מהוראות הבינוי בתכנית המתאר. השימושים בקומת המרתף העליונה מהווים סטיה נכרת. אישור ההקלות יהווה סטיה נכרת. הגדר המוצעת בין החלקות- הינה מעל 3.00 מ'. פירי שחרור עשן פונים לכיוון החלקה הסמוכה. הבקשה נוגדת את כתב ההקדש. לא ניתן לדון בבקשה עד לאחר הבחירות הוגשה התנגדות ע"י המינהל הקהילתי, לטענתם נמצאה פגיעה תמורה בחצר הבית הקיים לשימור בבקשה. הם טוענים כי השינויים המוצעים בחלקה אינם מידתיים וכמינהל קהילתי הם אינם יכולים שלא להתנגד לכך. המינהל סובר שלמרות שרק החזית הוגדרה לשימור יש לתת שימור מלא לכל הנכס. המינהל מתנגד לכך שהמוצע אינו בהליך של תכנית אלא בהליך של היתר רגיל. המינהל מבקש לא לתת היתר לבקשה וכן לבטל את ההיתר הזמני שניתן לבקשה זו.

		מתנגד נוסף מר רלבג אבי טוען כי הבקשה נוגדת את כתב ההקדש. המועצה לשימור אתרים התנגדה גם היא, אולם בפגישה עם ע"ב הוגשה הסרת ההתנגדות ע"י אדר' ציפי שלף. ע"ב ציין כי יציג זאת בפני הוועדה בעת הוועדה בה יוזמן לשמיעת טענותיו. המתנגדים משפחת אמיר- מתנגדים לתוספת קומה בהקלה, לאור כך שמדובר בסטיה נכרת, וכך יגרם עומס רב על הרחוב. וכן נגרם לשכנים הצמודים פגיעה בלתי מידתית. יגרם להם עומס חניה שלא יוכלו להתמודד איתו. וכן מפגע זיהום אוויר, רעש ופליטות חום. כמו"כ הם טוענים כי הבקשה להיתר מנוגדת לכתב ההקדש. תגובת המחלקה: הבקשה נבדקה ואכן לא עמדה בשטחים המותרים ולשם כך- נדרש המבקש לצמצם את הבינוי המוצע וכך אכן יעשה. כמו"כ חישוב השטחים לא בוצע נכון וחושבו שטחים רבים מעבר לנדרש עפ"י חוק- ולאחר עדכון ע"ב הבהיר כי יצמצם זאת. שאר הבקשה עומדת במותר. הגדר המוצעת בין החלקות תתוקן ע"י ע"ב כך שלא תעלה על 3.00 מ' בשום צד. בפגישה שהתקיימה בין ע"ב לבוחנת התכנית הוצגה הדמיה של הבקשה שתוצג גם בוועדה ובה ניתן לראות כי לאור כך שהמגרש משופע- המבנה המוצע אף שעולה על קומה אחת אינו מתרומם מעל המבנה לשימור יותר מכחצי קומה, וע"כ- לא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית באופי הסביבה הקרובה כפי שמתארים זאת המתנגדים. כמו"כ הוצגה הסרת ההתנגדות של אדר' ציפי שלף, וכן הוצג כתב ההקדש שיוצג לוועדה ויבחן על ידה האם אכן הבקשה נוגדת את כתב ההקדש כפי שנטען. מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

		חוות דעת אדריכלית במגרש קיים מבנה שחלקו לשימור , החלק שאינו לשימור מוצע להריסה ובמקומו מוצע להותיר את האגף הקיים לשימור ובו מוצע שטח עיקרי ושרות עבור הדיירים- ע"ב הציג תכנית מתוקנת בה הוא מציע שטח שרות בלבד במבנה לשימור, כמו"כ מוצע בתת הקרקע חדר טרפו כדרישת חברת החשמל. מוצע אגף חדש במרחק של מעל 6 מ' מהמבנה לשימור בו מוצעות יח"ד לסטודנטים של האוניברסיטה העברית, וכן שטחי אחסנה וחניה. התכנית המוצעת תואמת לתב"ע הקיימת במגרש. בתחילה הוגשה תכנית שאינה תואמת במלואה מאחר והייתה הפקעה בחלקה שע"ב לא חישב את השטחים לפיה, אולם בסופו של דבר השטחים צומצמו כנדרש, והוגשה תכנית מתוקנת. ע"כ כעת אין מניעה לאשר את המוצע.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	03/11/2023	הקלה כמותית 6% תוספת קומה אחת בהקלה לפי הטבלה בסעיף 2(8) לתקנות סטייה ניכרת הקלה בקוי בניין צידי צפוני- מבוקשת הקלה בקו בניין צידי במסגרת 10% המותרים. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה. הקלה בקוי בניין אחורי- מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (7)(א) בתקנות התכנון והבניה. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי חוק התכנון והבניה- מתוך תקנות סטייה ניכרת, סעיף2 7(ב)

		הקלה כמותית על תוספת מעלית 5% הקלה כמותית על תוספת קומה 2.5% הקלה בקוי בניין צידי דרומי- מבוקשת הקלה בקו בניין צידי במסגרת 10% המותרים. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור משרד הבריאות	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות, להלן תמציתן:

משרד עו"ד מיתר מתנגד בשם 6 בעלי תתי חלקה בחלקות הסמוכות למבנה המוצע:

הם מלינים אודות ההקלות שהוצעו- לחריגה מקווי הבניין, ובכך טוענים עי ישנה התקרבות לחלקתם.

כמו"כ טוענים כי השכונה בעלת צפיפות נמוכה לדונם וכעת מוצעים 12 יח"ד.

הם טוענים כי המבנה לשימור יפגע, וכל סביבתו.

טענתם כי המבנה המוצע בעל נפח חריג אשר יהרוס את אופי הסביבה הקרובה.

נראה להם כי הבינוי סוטה מהוראות התכנית התקפה.

טענתם כי השטחים עולים על השטח המותר בתב"ע.

וכן כי הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר בקשה זו, מאחר ומדובר בתוספת מבנה למגרש, וכן בשימושים שלטענתם חורגים מהמותר בתב"ע.

בינוי המרפסות סוטה מהוראות הבינוי בתכנית המתאר.

השימושים בקומת המרתף העליונה מהווים סטיה נכרת.

אישור ההקלות יהווה סטיה נכרת.

הגדר המוצעת בין החלקות- הינה מעל 3.00 מ'.

פירי שחרור עשן פונים לכיוון החלקה הסמוכה.

הבקשה נוגדת את כתב ההקדש.

לא ניתן לדון בבקשה עד לאחר הבחירות

הוגשה התנגדות ע"י המינהל הקהילתי, לטענתם נמצאה פגיעה חמורה בחצר הבית הקיים לשימור בבקשה.

הם טוענים כי השינויים המוצעים בחלקה אינם מידתיים וכמינהל קהילתי הם אינם יכולים שלא להתנגד לכך.

המינהל סובר שלמרות שרק החזית הוגדרה לשימור יש לתת שימור מלא לכל הנכס.

המינהל מתנגד לכך שהמוצע אינו בהליך של תכנית אלא בהליך של היתר רגיל.

המינהל מבקש לא לתת היתר לבקשה וכן לבטל את ההיתר הזמני שניתן לבקשה זו.

מתנגד נוסף מר רלבג אבי טוען כי הבקשה נוגדת את כתב ההקדש.

המועצה לשימור אתרים התנגדה גם היא, אולם בפגישה עם ע"ב הוגשה הסרת ההתנגדות ע"י אדר' ציפי שלף.

ע"ב ציין כי יציג זאת בפני הוועדה בעת הוועדה בה יוזמן לשמיעת טענותיו.

המתנגדים משפחת אמיר- מתנגדים לתוספת קומה בהקלה, לאור כך שמדובר בסטיה נכרת, וכך יגרם עומס רב על

הרחוב.

וכן נגרם לשכנים הצמודים פגיעה בלתי מידתית.

יגרם להם עומס חניה שלא יוכלו להתמודד איתו.

וכן מפגע זיהום אוויר, רעש ופליטות חום.

כמו"כ הם טוענים כי הבקשה להיתר מנוגדת לכתב ההקדש.

תגובת המחלקה:

הבקשה נבדקה ואכן לא עמדה בשטחים המותרים ולשם כך- נדרש המבקש לצמצם את הבינוי המוצע וכך אכן יעשה.

כמו"כ חישוב השטחים לא בוצע נכון וחושבו שטחים רבים מעבר לנדרש עפ"י חוק- ולאחר עדכון ע"ב הבהיר כי יצמצם זאת.

שאר הבקשה עומדת במותר.

הגדר המוצעת בין החלקות תתוקן ע"י ע"ב כך שלא תעלה על 3.00 מ' בשום צד.

בפגישה שהתקיימה בין ע"ב לבותנת התכנית הוצגה הדמיה של הבקשה שתוצג גם בוועדה ובה ניתן לראות כי לאור כך שהמגרש משופע- המבנה המוצע אף שעולה על קומה אחת אינו מתרומם מעל המבנה לשימור יותר מכחצי קומה, וע"כ- לא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית באופי הסביבה הקרובה כפי שמתארים זאת המתנגדים.

כמו"כ הוצגה הסרת ההתנגדות של אדר' ציפי שלף, וכן הוצג כתב ההקדש שיוצג לוועדה ויבחן על ידה האם אכן הבקשה נוגדת את כתב ההקדש כפי שנטען.

מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

חוות דעת אדריכלית

במגרש קיים מבנה שחלקו לשימור , החלק שאינו לשימור מוצע להריסה ובמקומו מוצע להותיר את האגף הקיים לשימור ובו מוצע שטח עיקרי ושרות עבור הדיירים- ע"ב הציג תכנית מתוקנת בה הוא מציע שטח שרות בלבד במבנה לשימור, כמו"כ מוצע בתת הקרקע חדר טרפו כדרישת חברת החשמל.

מוצע אגף חדש במרחק של מעל 6 מ' מהמבנה לשימור בו מוצעות יח"ד לסטודנטים של האוניברסיטה העברית, וכן שטחי אחסנה וחניה.

התכנית המוצעת תואמת לתב"ע הקיימת במגרש.

בתחילה הוגשה תכנית שאינה תואמת במלואה מאחר והייתה הפקעה בחלקה שע"ב לא חישב את השטחים לפיה, אולם בסופו של דבר השטחים צומצמו כנדרש, והוגשה תכנית מתוקנת.

תיקון תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם יורקביץ / תאריך: 05/12/2023 12:48 / מספר בקשה: 2233292

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יורקביץ
שם פרטי:	אברהם
דואר אלקטרוני:	Avrahamy@meitar.com
תעודת זהות:	305589251
מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

סטטוס טיפול

08:17 06/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:48 05/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

הזדהות:

שם פרטי:	אברהם
שם משפחה:	יורקביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305589251

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6144820
קידומת טלפון:	03
דוא"ל:	Avrahamy@meitar.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	רח' ביאליק 13 - כמה עשרות מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36108600
תא דואר:	
מיקוד:	5250608
כתובת מלאה:	אבא הלל סילבר 16 רמת גן

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב קובץ התתנגדות מפורט הכולל את פירוט נימוקי המתנגדים

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	יובל
שם משפחה:	פלד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	053472700
טלפון נייד:	8023733
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6144820
קידומת טלפון:	03
דוא"ל:	Avrahamy@meitar.com

MEITAR

מיתר | עורכי דין
דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608, ישראל
טל. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אתר. www.meitar.com

5 דצמבר 2023

לכבוד

מר אליעזר ראוכברגר יושב ראש הוועדה,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים,
קריית העירייה, כיכר ספרא 1,
ירושלים 9414109

באמצעות דוא"ל ובאמצעות המערכת המקוונת

א.נ,

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/385.00 רח' חיים נחמן ביאליק 17, ירושלים**
גוש 30159 חלקה 18

בשם מרשינו, ה"ה יובל ויפעת פלד; יוחנן ורינה בן בסט; יעקב חורש; נעם ודליה שטוקמן; מאיר חן ומרים פררה חן; דפנה גלילי וצבי אוחל; עודד זקס; יעל יובל לבנידקר, נעמי ותמר קפלן, דורון שטרן וענת שמגר שטרן – בעלי זכויות בחלקות 12, 13, 17, 19, 20 ו-80 בגוש 30159 (להלן: "**המתנגדים**") הרינו מתכבדים להגיש בזאת כתב התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/385.00 "***מבנה חדש 2.5 קומות, שינויי פנים להתאמת נגישות ושינויי פתחים במעטפת בניין קיים לשימוד***", במקרקעין הידועים כגוש 30159 חלקה 18, ברחי חיים נחמן ביאליק 17 ירושלים (להלן: "**הבקשה להיתר**" ו-"**המקרקעין**"), אשר הוגשה על ידי ה"ה רותם רביבי, מנחל נכסי האוניברסיטה העברית (להלן: "**מגיש הבקשה**", "**מגישת הבקשה**" ו-"**האוניברסיטה**").

ההתנגדות מוגשת במועד זה בהתאם לארכה שניתנה על ידי הגבי יעקבי רוחמה אחראית התנגדויות בוועדה.

- העתק ייפוי כח המתנגדים מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "1"**.
- העתק אישור הארכה מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "2"**.

הוועדה הנכבדה תתבקש על בסיס ההתנגדות דנן, לדחות את הבקשה להיתר ואת הקלות שהתבקשו במסגרתה, בין היתר מאחר והיא חורגת מסמכותה ומהווה סטיה ניכרת.

א. פתח דבר

1. הבקשה להיתר הינה בקשה להקמת מבנה נוסף במקרקעין בהם קיים מבנה ותיק המיועד לשימור. במסגרת בקשה זו התבקשו לא פחות **משמונה** הקלות שונות, אשר יש בהן לשנות את אופי ונפח הבינוי האפשרי במקרקעין וכן להביא לכך שהמבנה הנוסף יוקם בסמוך לחלקות הסמוכות, תוך פגיעה משמעותית בבעלי זכויות בנכסים סמוכים, בהם גם המתנגדים דנן.
2. המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר מצויים בשכונת בית הכרם, שהיא שכונה ותיקה, בעלת חשיבות היסטורית. הן בשל מועד הקמתה לפני קום המדינה, והן בשל זהות מקימיה. הליבה ההיסטורית של השכונה מאופיינת בבינוי נמוך ובצפיפות נמוכה.

3. הבקשה להיתר, הכוללת כאמור הקלות ניכרות, לרבות הקלות כמותיות מתעלמת מכל זה. הקמת המבנה הנוסף כפי שמוצע בבקשה להיתר תביא לכך שהמבנה יתנשא מעל למבנה הקיים המיועד לשימור ותאפיל עליו. המבנה יתנשא גם מעל למבנים הקיימים במגרשים הסמוכים, תוך הצגת חזית בת 4 קומות, הכוללות מרפסות, הפונות לכיוון מבנים אלו, ותוך פגיעה בפרטיות בעלי הדירות.

4. יתירה מכך, כאמור, במקרקעין קיים מבנה המיועד לשימור. בהתאם לתיק התיעוד, המבנה הקיים הינו בעל ערכים אדריכליים, היסטוריים, אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו כמבנה לשימור. בין יתר ערכי השימור מצביע תיק התיעוד על חשיבות שימורה של הגינה הקיימת במקרקעין, בשל העצים הבוגרים הקיימים בה ובשל הפיתוח הנופי הכולל טרסות, ריצוף ומדרגות חוץ. החשיבות לשימור המבנה והגינה הקיימת על כל אלמנטי הפיתוח נובעת אף מכך שאלו הוקמו על ידי מר פיליפ יולס, שכיהן כאגרונום בממשלת המנדט הבריטי וטופחו על ידו.

5. הבקשה להיתר מתעלמת מאחד מערכי השימור המשמעותיים עליהם הצביע תיק התיעוד, הערך הבוטני, ומרוקנת אותו מכל תוכן, שכן אישור הבקשה להיתר יביא לפגיעה משמעותית בגינה הקיימת, בפיתוח הנופי ובצומח.

6. למעשה הבקשה להיתר מבקשת "לחצניח" בלב השכונה הוותיקה, ובמקרקעין בעלי ערכי שימור משמעותיים, מבנה בעל נפח חריג שאינו מתיישב עם הסביבה. הבקשה להיתר ומימוש הבניה מכחה תשנה את אופי הבניה בשכונה, באופן שהיא מהווה סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשרה.

7. כפי שנראה להלן בהתנגדות זו, הבינוי המוצג בבקשה סוטה מהוראות התכניות התקפות, ומהווה סטיה ניכרת מבחינות רבות, ומשכך הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשרה.

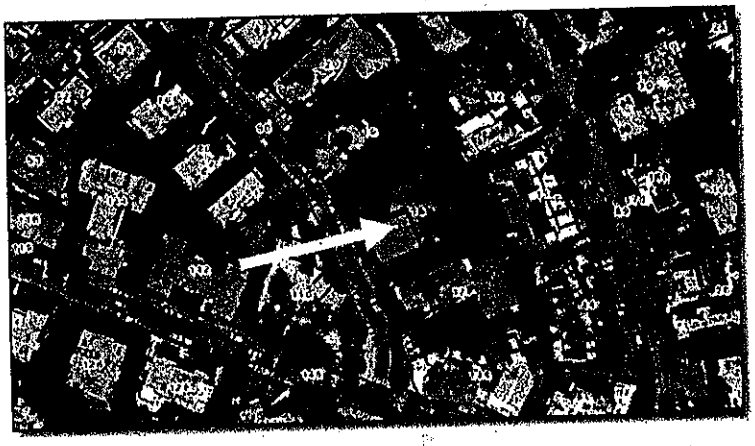
8. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי כל הקלה וכל תוספת בפני עצמה הינה משמעותית, קל וחומר כשהן מצטברות. החקלות שהתבקשו יוצרות בינוי מסיבי, גבוה, רחב ובעל תכסית משמעותית – שאינו הולם את סביבתו הקרובה, באופן המהווה סטייה ניכרת פי כמה.

9. בהתאם לכך יטענו המתנגדים כי בנסיבות דנן יהא זה בלתי סביר לאשר את הבקשה להיתר על מכלול הבינוי המוצג בה ויש לחורות למבקש ההיתר ולאוניברסיטה לנקוט "בדרך המלך" ולפעול לאישור תכנית מפורטת שתסדיר את הבינוי במקרקעין באופן סדור ונורמטיבי.

10. המתנגדים יוסיפו כי בהתאם לעמדת מנהל התכנון ולחוות דעת היועמ"ש למנהל התכנון, אין לדון בבקשה זו הכוללת הקלות רבות שאינן תואמות את מדיניות הוועדה המקומית, עד לאחר הבחירות המוניציפאליות וכינון הוועדה המקומית.

ב. רקע עובדתי ותכנוני בתמצית

11. המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקות 12,13, 17, 19, 20 ו-80 בגוש 30159 – וראו סימון החלקות ע"ג תצ"א (המקרקעין הכלולים בבקשה מסומנים בחץ):



ב.1. המקרקעין נשוא הבקשה

12. הבקשה להיתר הוגשה כאמור בעניין המקרקעין הידועים כגוש 30159 חלקה 18, ברח' חיים נחמן ביאליק 17 בשכונת בית הכרם. ראו התצלום להלן, בו ניתן לזהות את המקרקעין, המבנה לשימור ופיתוח הגינה:

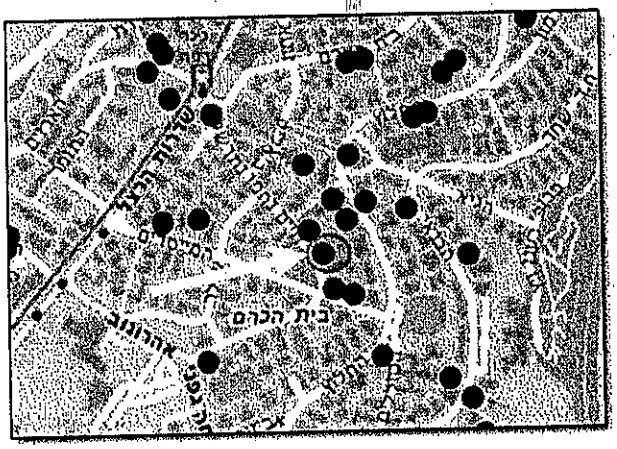


13. ראשיתה של שכונת בית הכרם היא בסוף שנת 1920, אז התאגדו חברי הסתדרות המורים והחליטו להקים שכונה למורים, פקידים וסופרים – בהתאם לרעיונות ועקרונות תכנון "עיר הגנים". כמאה וחמישים חברים נרשמו לאגודה, וביניהם גם יצחק בן צבי, דוד בן גוריון וחיים נחמן ביאליק, אשר התגורר בבית הסמוך ברח' ביאליק 15, ואשר על שמו קרוי הרחוב בו מצויים המקרקעין.

14. שטח השכונה במועד הקמתה עמד על כ-278 דונם, והוא מאופיין בעיקר בבניה נמוכה של עד שתי קומות בלבד. ברבות השנים נבנו מבנים גבוהים יותר ובעלי צפיפות גבוהה יותר, אך מבנים אלו בנויים בעיקר בפאתי השכונה והרחק מהליבה החיסטורית של השכונה.

15. שכונת בית הכרם מהווה שכונה בעלת חשיבות היסטורית, הן בשל מועד הקמתה לפני קום המדינה, הן בשל אופייה כשכונת גנים והן בשל זהות מקימיה. בהתאם לכך, נערך לשכונה סקר מבנים לשימור והומלץ על שימורם של 82 מבנים ואתרים בתחומי השכונה. בכללם הומלץ על שימור המבנה הקיים במקרקעין דנן (רח' ביאליק 17) והמבנים הסמוכים להם (רח' ביאליק 15 ו-21, וברח' החלוץ 38).

16. ראו האתרים לשימור בסמיכות למקרקעין דנן:



17. חמבנה הקיים במקרקעין והמיועד לשימור מכונה "בית יולס" ולעיתים "בית אילת", והוא נבנה בסגנון המנדטורי בינלאומי, על ידי מר פיליפ יולס ששימש כאגרונום בממשלת המנדט הבריטי, וממוקם בליבה החיסטורית של שכונת בית הכרם.

18. המבנה נבנה כבית קרקע בן קומה אחת וקומה תחתונה חלקית, ושטחו הכולל הוא כ-197 מ"ר. להרחבה לעניין זה, נפנה לתיק התיעוד שנערך על ידי האדריכל מר משה שפירא (להלן: "**תיק התיעוד**").

19. בנוסף להקמת המבנה, נבנתה בתחום המגרש גינה רחבת ידיים, הכוללת מדרגות, רחבות ושבילים מרוצפים, טראסות, פסלים, עצים ותיקים ומרשימים וצמחייה שופעת.

20. בתיק התיעוד נקבע כי המבנה הקיים הינו בעל ערכים אדריכליים, היסטוריים, אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו כמבנה לשימור, ומפאת חשיבות הדברים נצטט את הסיכום מתיק התיעוד:

> בית אילת הינו מבנה בעל ערכים אדריכליים היסטוריים אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו במבנה לשימור.
>
> <u>ערך היסטורי:</u> בבית זה התגורר אליהו אילת היה אגרונום בממשלה, ציווה את הבית לאוניברסיטה.
>
> <u>ערך אדריכלי:</u> הבניין נבנה בסגנון המנדטורי- בין לאומי ומותאמיין בפרטי האבן הייחודיים שבו בניית מסת הבינוי ושבות צורת הבית לקומפוזיציה זו מנסרות מאפיינת הן את הבית והן את הפיתוח בגינת החזית. מלבד קומפוזיציה זו נעשה שימוש מרשים בפרטי אבן ייחודיים.
>
> <u>ערך אורבני וסביבתי:</u> המבנה ממוקם בליבה ההיסטורית של בית הכרם ושמר על מאפייניו המקוריים.
>
> <u>ערך חברתי:</u> אין למבנה כל ערך חברתי.
>
> <u>ערך בוטני:</u> מבחינה בוטנית יש בגינת הבית מספר עצים בוגרים מרשימים שנטעו בכל הנראה ע"י יולס עצמו- מלבד העצים ישנו תכנון נופי המתבטא בטראסות ריצופים ומדרגות חוץ.
>
> <u>ערך טכנולוגי:</u> לא נמצא כל ערך טכנולוגי לבניין אשר תואם את הבינוי בתקופתו.
>
> בברכה,
>
> אדריכל משה שפירא

21. לפירוט ולחמחשת הערך הייחודי הקיים בשכונת בית הכרם, כמו גם במקרקעין דנן ובמבנה והגינה הקיימים בהם, נבקש לצרף את חוות דעת על ידי מר אפרים שלאין, בעל תואר MA בגיאוגרפיה ובתכנון עירוני ובן למשפחה הראשונה בשכונה (להלן: "**אפרים שלאין**" ו-"**חוות דעת אפרים שלאין**").

22. בחוות דעתו, עומד מר אפרים שלאיין על חשיבות שימורו של בית יולס, החצר והגינה בו (שהוקמה על ידי מר יולס, אשר כאמור לעיל, היה אגרונום בממשלת המנדט), **כמכלול אחד**.

מר שלאיין מציין כי שכונת בית הכרם, הוקמה "כשכונת גנים", בתכנון האדריכל הידוע ריכרד קאופמן. הבתים תוכננו בחלק העליון של המגרש ובצמוד לרחוב, וכי –

"לכן בית אילת/יולס בנוי בחלק הגבוה וכל החצר בחלק התחתון.

הנכס מצגים בצורה מושלמת את התפיסה התכנונית של ריכרד קאופמן שמומשה ובוצעה ע"י תושבי השכונה – מבנה במעלה המגרש, החצר במדרון.

לאחר שהוא עומד בקצרה על ההיסטוריה של המקום הוא מסכם ומציין –

"הבית והגינה הינם מכלול אחד בהקמתם, בחיי המתגוררים בבית, בזיכרונות משפחת יולס ובהקדש משפחת אילת"...."

➤ העתק חוות דעת אפרים שלאין מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "3"**.

23. כפי שיפורט בהתנגדות זו, המתנגדים סבורים כי אישור הבקשה להיתר, לרבות ההקלות שהתבקשו במסגרתה תגרום לפגיעה יתירה באיכות החיים הקיימת בשכונה, כמו גם בערכי השימור שהוצגו ביחס למקרקעין ולמבנה הקיים בהם.

ב.2. <u>התכניות הרלוונטיות החלות במקרקעין</u>

נפרט בקצרה את התכניות העיקריות החלות על המקרקעין, והנדרשות לענייננו;

24. <u>**תכנית מתאר ירושלים מס' 62, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16.7.1959**</u> (להלן: "**תכנית המתאר**") – ייעוד המקרקעין על פי תכנית זו הינו אזור "**מגורים 1**".

25. <u>**תכנית מס' 911 "תיקון מס' 1 שנת 1958 לתכנית המתאר של ירושלים מס' 688", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1961**</u> (להלן: "**תכנית 911**") – שינתה את ייעוד המקרקעין מאזור מגורים 1, לאזור "**מגורים 5**", וקבעה כי שטח מגרש מינימלי יעמוד על 500 מ"ר, וזכויות הבניה יעמדו על 50% משטח המגרש נטו בבניה של שתי קומות. במגרשים שהמצב הטופוגרפי מצדיק זאת, יהא ניתן להקים קומת קרקע תחתונה, בתנאי ששטח הרצפה של שלוש הקומות לא יעבור את שטח הבניה המקסימלי (50% של שטח המגרש נטו).



26. **<u>תכנית 1039 "הרחבת דרכים בשכונת בית הכרם והסביבה", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29.8.1963</u>**

(להלן: "**תכנית 1039**") – תכנית זו ייעדה חלק משטחו המערבי של המגרש לטובת הרחבת הדרך הגובלת במקרקעין. בהתאם למדידה שהוצגה בבקשה להיתר מתוך שטח מגרש של 1,404 מ"ר ייועדו 207 מ"ר לדרך, ו-1,197 מ"ר לשטח מגורים:



27. **<u>תכנית מס' 911א "שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 911", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 25.12.1994</u>**

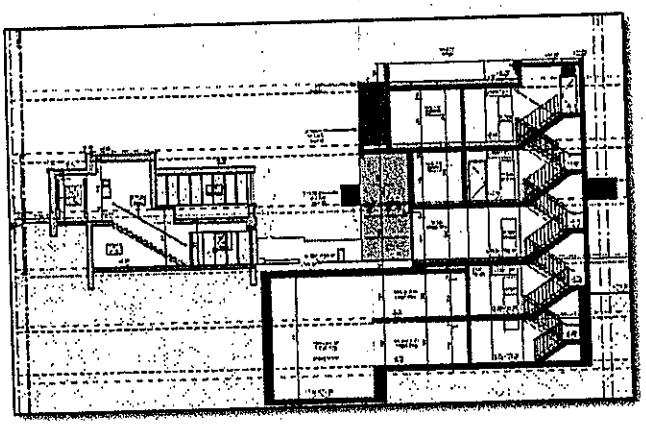
(להלן: "**תכנית 911א**") – מטרתה של תכנית זו, בהבחרת ההוראה שבסעיף 7ב בתכנית 911, לעניין חישוב שטחי הבניה באזור מגורים 5, לפיה אחוזי הבניה יעמדו על 50% משטח המגרש נטו. התכנית מבהירה, כי שטחי הבניה יחושבו משטח מגרש נטו, אף בעניין מגרשים בהן סומנה הפקעה לדרך עתידית/קיימת. שטח זה כולל את כלל שטחי הבניה העיקריים שבמעטפת הבניין, ולמעט שטחי השירות כמפורט להלן: חניה מקורה בהתאם לתקן החניה; שטח חדר מדרגות בהתאם לתכנית 4213; מקלט לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א; מחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו', עד 8% משטח הבניה המירבי.

ג. <u>הבקשה להיתר מושא ההתנגדות</u>

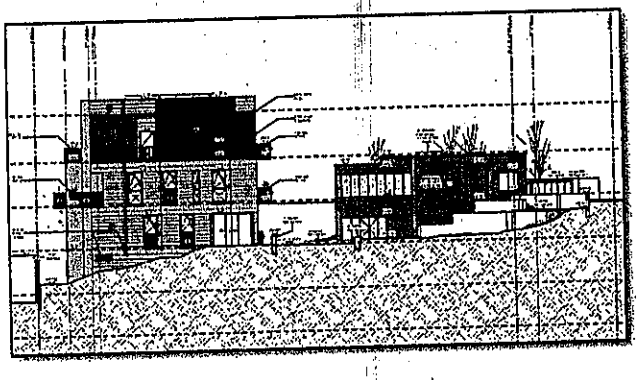
28. הבקשה להיתר כוללת ביצוע שינויים פנימיים במבנה הקיים במקרקעין, המיועד לשימור, כך שיכיל חללי עבודה וחללים משותפים נוספים (להלן: "**המבנה הקיים**" ו/או "**המבנה המיועד לשימור**"). כן מבוקש להקים מבנה מגורים חדש בן 2.5 קומות מעל 2 קומות מרתף, והכולל 12 יח"ד ושטחים משותפים (להלן: "**המבנה החדש**" ו/או "**המבנה הנוסף**"), בהתאם לפירוט הבקשה, המבנה החדש מיועד לשמש למגורי חוקרים של האוניברסיטה.

ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:

חתך (המבנה לשימור משמאל):



חזית צפונית (המבנה לשימור מימין):



29. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה שורה ארוכה של הקלות משמעותיות לרבות הקלות כמותיות לתוספת שטחי בניה בהיקף כולל של 13.5% משטח המגרש, וראו מתוך ההודעה שפורסמה ליידוע הציבור:

כתובת האתר: חיים נחמן ביאליק 17, בית הכרם, ירושלים
גוש: 30159 חלקה: 18
הקלה כמותית 6%
תוספת קומה אחת בהקלה לפי הטבלה בסעיף 2(8) לתקנות סטיה ניכרת
הקלה בקוי בניין צידי צפוני–מבוקשת הקלה בקו בניין צידי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה
הקלה בקוי בנין אחורי – מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(7)(א)
חבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי חוק התכנון והבניה מתוך תקנות סטיה ניכרת סעיף 2 7 (ב), הקלה כמותית על תוספת מעלית 5% הקלה כמותית על תוספת קומה 2.5%
הקלה בקוי בנין צידי דרומי–מבוקשת הקלה בניין צידי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה

ד. <u>נימוקי ההתנגדות</u>

ד.1. <u>הבקשה להיתר מהווה סטייה ניכרת שכן שטחי הבניה שהתבקשו בה עולים על השטח המירבי המותר במקרקעין (גם לאחר אישור ההקלות)</u>

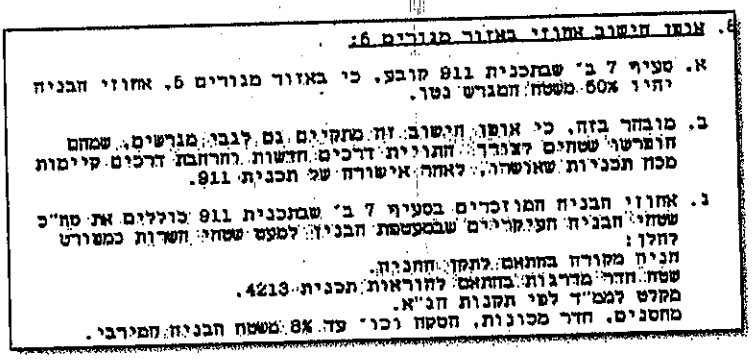
30. המתנגדים יטענו כי שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר עולים על השטח המירבי שניתן לאשר במקרקעין **במאות מטרים רבועים**! משכך מדובר בבקשה המהווה סטיה ניכרת ויש לדחותה.

31. כאמור, תכנית 911א ביקשה להבהיר ולתקן את הוראות סעיף 7ב' לתכנית 911, המסדירה את אופן חישוב זכויות הבניה באזור מגורים 5, ובתוך כך קבעה תכנית 911א את ההוראות הבאות:

31.1. שטחי הבנייה במגרש הם 50% משטח המגרש **נטו**, אף במגרשים מהם הופרשו שטחים לצורך התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות מכח תכניות שאושרו, לאחר אישורה של תכנית 911;

31.2. סעיף 8(ג) לתכנית זו קבע כי היקף שטחי השירות שניתן לאשר במקרקעין הם **8% משטח הבניה המירבי**, המיועדים למחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו'. בנוסף ניתן לאשר שטחי שירות לחניה מקורה, שטחי שירות לממ"ד/ממ"ק לפי תקנות התגוננות אזרחית וכן שטחי שירות לחדרי מדרגות בהתאם לתכנית 4213 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 2.4.1992 (להלן: "**תכנית 4213**");

ראו מתוך הוראות תכנית 911א:



ו. אכסון חישוב אחוזי באזור מגורים 6:

א. סעיף 7 ב' שבתכנית 911 קובע, כי באזור מגורים 6, אחוזי הבניה יהיו 60% משטח המגרש נטו.

ב. מובהר בזה, כי אומן חישוב זה מתקיים גם לגבי מגרשים, שמהם הופרשו שטחים לצורך חזוית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות מכח תכניות שאושרה, לאחר אישורה של תכנית 911.

ג. אחוזי הבניה המוזכרים בסעיף 7 ב' שבתכנית 911 כוללים את סה"כ שטחי הבניה העיקריים שבמקטשת הבניין למעט שטחי השרות כמשורט להלן:
מניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
שטח חדרי מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.
מקלט למע"ד לפי תקנות הג"א.
מחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי.

32. מעיון בבקשה להיתר הבניה, ניתן לראות כי שטחי הבניה שהתבקשו (ללא שטחי מרפסות) הינם:

| למטרות עיקריות: | | |

32.2. **<u>שטחי שירות</u>**: (קיים + מוצע) **894.54 מ"ר**, הכוללים – מרחב מוגן דירתי/קומתי: 52.25 מ"ר; מערכות טכניות ומתקני שירות: 212.89; אחסנה: 52.94; חניה: 411.19 מ"ר; מבואות וחדרי מדרגות: 163.31 מ"ר; קומת עמודים מפולשת ומקמרות: 1.96 מ"ר.

33. המתנגדים יטענו כי חישוב זכויות הבניה שגוי מעיקרו והוא כולל שטחים בהיקף של מאות מ"ר שלא ניתן לאשרם גם באם יאושרו כלל ההקלות הכמותיות שהתבקשו.

34. ראשית – נראה כי השטח העיקרי חושב משטח מגרש **<u>ברוטו</u>** ולא משטח המגרש **<u>נטו</u>**. דרך חישוב זו שגויה, בהתאם להוראות סעיף 8(ב) לתכנית 911א המצוטט לעיל, הובהר באופן ברור ומוחלט כי אופן חישוב זכויות הבניה משטח המגרש יחא על בסיס שטחו "נטו" אף במגרשים בהם קיימת תכנית המייעדת חלק משטח המגרש להרחבת/התווית דרך ושאושרה לאחר תכנית 911.

35. בענייננו, לאחר אישורה של תכנית 911 (בשנת 1961) אושרה תכנית 1039 (בשנת 1963) אשר ייעדה חלק משטח המקרקעין להרחבת הדרך הגובלת.

על כן, בהתאם להוראות סעיף 8(ב) הנזכר לעיל יש לחשב זכויות הבניה בהתאם לשטח המגרש נטו, **<u>בניכוי</u> השטחים שיועדו להרחבת הדרך הקיימת**.

36. במדידה שהוצגה בבקשה להיתר הבניה הוצג, ששטח המקרקעין **<u>ברוטו</u>** הינו 1,404 מ"ר, המורכב משטח של 207 מ"ר המיועד להרחבת הדרך בהתאם לתכנית 1039, **<u>ושטח נטו</u>** של 1,197 מ"ר המיועד לאזור מגורים 5 בהתאם לתכנית 911:

טבלת שטחים						
גוש	חלקה	בשלמות	שטח רשום בדים	חלקה עראית	שטח מגרש בדים	תוכנית מפורטת
30159	18	כן	1.404	[25]	1.197	911
				[26]	0.207	1039

37. משכך, את שטחי הבניה יש לחשב אך ורק על בסיס שטח מגרש של 1,197 מ"ר. זכויות הבניה המיועדות לשטח עיקרי עומדות על 50% **משטח נטו של 1,197 מ"ר – היינו 598.5 מ"ר בלבד**.

לעומת זאת זכויות הבניה לשטח עיקרי שהוצגו בבקשה להיתר הן 890 מ"ר! נראה שהיקף זכויות אלו מחווים 63.5% משטח מגרש **<u>ברוטו</u>** של 1,404 מ"ר, קרי שמבקשי ההיתר חישבו את הזכויות כ-50% **משטח מגרש** ברוטו בתוספת 13.5% הקלות כמותיות, שאף הן חושבו משטח **המגרש ברוטו** בהתבסס על ההקלות שהתבקשו.

38. שנית – טעות נוספת באופן חישוב שטחי הבניה נוגעת לאופן חישוב תוספת השטחים הנובעת מההקלות הכמותיות.

כפי שהראינו לעיל, בתכנית 911א נקבע כי בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, מותרת גם תוספת שטחי שירות בשיעור של 8% מהשטח העיקרי. הבקשה להיתר מייחסת את השטחים שהתבקשו בהקלות כמותיות (6% למגרש, 5% למעלית ו-2.5% לתוספת קומה) **כחלק מהשטחים העיקריים** ולא חלק שטחי הבנייה **<u>הכוללים</u>**. בהתאם לכך, נראה כי מבקש ההיתר חישב את תוספת שטחי השירות, לפי 8% כום **המצטבר** של השטח העיקרי שהוצג בבקשה להיתר (50% משטח מגרש) בתוספת השטח קש בהקלות הכמותיות. בדרך חישוב זו, שטחי השירות חורגים מהשטח שניתן לאשר בהתאם התקפות.

39. שלישית – שטחי השירות המוצגים בבקשה, אף הם חורגים מהשטח המירבי המותר.

39.1. כמצוטט לעיל תכנית 911א קבעה זכויות בניה לשטחי שירות בשיעור של 8% משטח הבניה המירבי, המיועדות לבניית מחסנים, חדרי מכונות, חדרי הסקה וכו'. שטח **הבניה המירבי** לפי תכנית 911א הינו 598.5 מ"ר ו-8% מכך הם כ-**47.88 מ"ר** בלבד. אך מהפירוט המוצג בבקשה עולה כי היקף השטחים המיועדים למערכות טכניות, מתקני שירות ואחסנה הינו **כפי חמישה מכך : 265.83 מ"ר.** כלומר, **קיימת חריגה של כ-217.95 מ"ר בשטחי השירות שהוצגו בבקשה להיתר.**

39.2. תכנית 911א קובעת כי שטחי השירות לחניה מקורה יהיו בהתאם לתקן החניה. הבקשה להיתר מציגה 12 מקומות חניה. בהתאם לתכנית תקן חניה בירושלים, תכנית 5166 (פורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2004) שטח מקום חניה לרבות שטחי התמרון הנדרשים לו, עומד על 30 מ"ר. בהתאם לכך, ניתן לאשר שטחי שירות לחניה בהיקף של 360 מ"ר בלבד (12*30 מ"ר). אך בבקשה להיתר התבקשו שטחי חניה בהיקף של 411.19 מ"ר, **קרי 51.19 מ"ר מעל לשטחי השירות לחניה שניתן לאשר.**

39.3. מעבר לדרוש נציין שבניית חניון ל-12 מקומות חניה **אינו נדרש** לאור השימוש האמיתי שמייעדת המבקשת לעשות לבניין, אירוח חוקרים זרים ולאור שטח היחידות. בניה בהיקף הבניה המקורי בהתאם לתכניות התקפות, הייתה מאפשרת הקמת מספר קטן יותר של דירות (לכל היותר 5 או 6 דירות בגודל ובבינוי סביר) ובהתאמה גם הייתה מחייבת צמצום שטחי החניה. הניסיון להתיר, בהקלה, את היקף השטחים התורג וכן בניית מעונות חוקרים ולהקמת 12 יחידות דיור מביאה להכפלת שטחי החניה הנדרשים ליחידות אלה. זוהי למעשה תוצאה קלוקלת להתנהלות קלוקלת שבה נעשה ניסיון להתיר את מה שמהווה סטיה ניכרת, ותוצאות הסטייה הניכרים ניכרים גם בהיבט שטחי החניה העתירים שמתבקשים.

40. בהתאם לכל האמור לעיל, השטח המירבי שניתן לאשר במגרש בהתאם לתכנית 911א, בתוספת ההקלות הכמותיות, הינו כדלקמן:

40.1. שטח עיקרי – 598.5 מ"ר (50% משטח מגרש נטו של 1,197 מ"ר).

40.2. שטח שירות – 47.88 מ"ר שירות (המהווים 8% מהשטח העיקרי) ובנוסף 360 מ"ר שטחי שירות לחניה. להיקף שטחים זה ניתן להוסיף שטחי מיגון (מרחב מוגן דירתי/קומתי) ואת השטחים הנדרשים להקמת חדרי מדרגות ומבואות, אשר בהתאם לבקשה להיתר הינם 215.56 מ"ר.

מכאן שסך השטחים (עיקרי + שירות) המירבי המותר לבניה במקרקעין (לפני הקלות), עומד על כ-1,221.94 מ"ר בלבד!

40.3. הקלות כמותיות – אף אם נניח כי ניתן יהיה יהא ניתן לאשר את כלל השטחים שהתבקשו בהקלות כמותיות (6% למגרש, 5% למעלית ו-2.5% לתוספת קומה) הרי שחישובם משטח **המגרש נטו** מאפשר תוספת שטח כולל (עיקרי ושירות) של 161.595 מ"ר בלבד.

41. **מכאן, בהנחה האופטימית (לפיה ההקלות הכמותיות יאושרו כולן) השטח המירבי שניתן לאשר במקרקעין, כולל ההקלות הינו כ-1,383.535 מ"ר בלבד! לעומת זו הבקשה להיתר הציגה בינוי בשטח כולל של כ-1,795 מ"ר!**

לאור האמור יטענו המתנגדים כי הבקשה להיתר כוללת שטחי בניה בהיקף חורג של כ-411.5 מ"ר!

42. ברי כי הפחתת היקף הבינוי לשטח המותר בהתאם לתכניות התקפות, אף אם באישור ההקלות הכמותיות (להן מתנגדים המתנגדים דנן) תביא לכך שהבינוי במקרקעין יצומצם לגודלו הטבעי והסביר ביחס למקרקעין וביחס לסביבתו הקרובה, ואף תייתר את מירב ההקלות שהתבקשו לשם מימוש שטחי הבניה העודפים, וזאת אף מבלי להידרש ליתר טענות המתנגדים אשר יפורטו מטה.

43. בנוסף, צמצום השטחים האמורים מחייב בחינת צמצום מספר היחידות שניתן וראוי לאשר במקרקעין, בשים לב לשטחו של המבנה הקיים העומד על כ-196.12 מ"ר עיקרי, ושאינו עתיד לשמש למגורים.

ד.2. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הבינוי המבוקש</u>

44. כאמור, הבקשה להיתר מבוססת על תכנית 911א, המהווה תיקון לתכנית המתאר לירושלים, וכפופה להוראותיה (ראו הוראות סעיף 7 לתקנון תכנית 911א).

45. כפי שנראה להלן, ביחס לחלק מרכיבי הבינוי בבקשה להיתר, נדרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר, אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), כגון: תוספת מבנה במגרש, תוספת גובה למבנה וכיו"ב. **אלא שלבקשה להיתר לא התקבל אישור הוועדה המחוזית.**

46. יודגש, ההוראות הדורשות את אישור הוועדה המחוזית **לא** בוטלו בתכנית 4850 "שינוי מס' 8/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים", פורסמה למתן תוקף ביום 16.2.1996 (להלן: "**תכנית 4850**"). שכן בסעיף 4 לתכנית 4850, נקבע מפורשות כי ביטול התצורך באישור הוועדה המחוזית, **לא** יחול ביחס למבנים בעלי ערך ארכיטקטוני המיועדים לשימור או בבניינים אופייניים. ראו מתוך הוראות התכנית:

> 4) ביטול הוראה בתכנית:
> ---
> כל מקום שנקבעה הוראה בתכנית מתאר מקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שחן שינוי לתכנית מתאר ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתחייסות לבנינים בעלי ערך ארכיטקטוני המוגדרים כבנינים לשימור, או בנינים אופייניים אשר לגביהם חשאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הועדה המחוזית.

47. אם כן, ובהתאם לסיוג הקבוע בסעיף 4 המצוטט לעיל, ולאור קביעת המבנה הקיים במקרקעין כמו גם הגינה הקיימת בהם לשימור, הרי שהוראות תכנית המתאר הדורשות את אישור ו/או הסכמת הוועדה המחוזית **עומדות בתוקפן בעניינן.**

ראו לעניין זה פסק הדין בעת"מ (י-ם) 18723-07-18 **רשות הרישוי לתכנון ולבניה בירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים** (נבו 19.12.2018), סעיפים 19-20, אשר אישרר את קביעותיה של וועדת הערר:

> "19. **מקובלת עלי עמדת ועדת הערר כי סעיף 4 לתוכנית 4850 לא ביטל את הצורך באישור ועדה מחוזית במקרה דנן, על שום שתוכנית 4850 אינה חלה על "בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני המוגדרים כבניינים לשימור או בניינים אופייניים"**. המונח "בניינים אופייניים" איננו מונח בעל הגדרה סטטוטורית, ואולם דומה כי מהתנהלות העותרת 2 ומעמדת גורמי השימור שלה **ניתן ללמוד על היותם של המבנים הנדונים למיצער בניינים "אופייניים", בעלי חשיבות, המוחרגים מגדרי תוכנית 4850 כאמור.**

ראשית, כאמור, <u>מדובר במבנים אשר נכללים בכרטסת השימור</u> של עיריית ירושלים.

(...)

20. <u>בהסתמך על דברים אלו</u> <u>ברי כי ניתן להגדיר את המבנים הנדונים כ"בניינים אופייניים" אשר הפטור הכללי מאישור ועדה מחוזית כפי שנקבע בתוכנית 4850, איננו חל לגביו.</u>"

48. במקרה זה עסקינן במקרקעין עליהם קיים מבנה אשר נכלל בכרטסת השימור של הוועדה המקומית דנן, ובהתאם לתיק התיעוד שנערך במסגרת הבקשה להיתר דנן, נקבע כי קיים למבנה ערך אדריכלי היסטורי וערך אורבני סביבתי, וזאת בנוסף לערך הבוטני במקרקעין לאור קיומה של גינה בעלת פיתוח ייחודי.

49. משכך, המתנגדים יטענו כי הוראות תכנית המתאר הדורשות את אישור הוועדה המחוזית ו/או את הסכמתה, עומדות בתוקפן. בהתאם לכך, הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הרכיבים המפורטים להלן, בטרם יתקבל אישור ו/או הסכמת הוועדה המחוזית.

ד.2.א. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר הקמת שני מבנים על גבי מגרש אחד</u>

50. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להקים מבנה **נוסף** מעבר למבנה הקיים במקרקעין (המהווה כאמור מבנה לשימור), כלומר שני מבנים במקרקעין המהווים מגרש תכנוני אחד.

51. הוראות פרק (ו) סעיף (א)(3)(1) לתכנית המתאר, קובעות, כי מותר להקים בית אחד בלבד על מגרש, והקמת שני בתים או יותר **טעונה את אישור הוועדה המחוזית**:

3.	(1) מותר להקים בית אחד בלבד על מגרש, באזורי מגורים ומותר בחלקי בית באישורה של הועדה המחוזית ההיה הועדה המקומית מוסמכת להרשות הקמת שני בתים או יותר על מגרש אחד.

52. מן האמור עולה באופן ברור ומפורש, כי לא ניתן לאשר הקמת שני בתים על המקרקעין, אלא באישורה של הוועדה המחוזית, אישור אשר במקרה זה לא התבקש וממילא לא ניתן, **ולכן הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הקמת המבנה הנוסף כבית נוסף במקרקעין.**

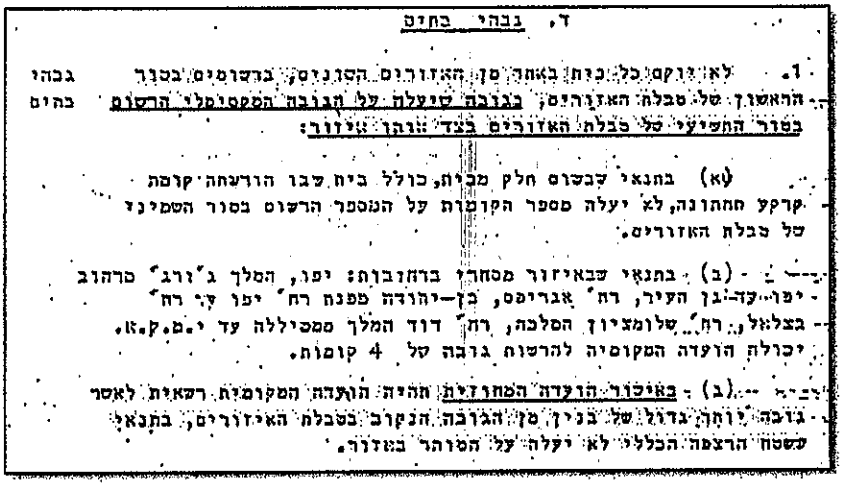
ד.2.ב. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר הקמת המבנה החדש בגובה המוצג בבקשה</u>

53. המתנגדים יטענו כי הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הקמת המבנה החדש בגובה המוצג בבקשה, בהיותו **חורג מהגובה המקסימלי שנקבע בתכנית המתאר.** האפשרות לאשר בניה בחריגה מהגובה המקסימלי טעונה אף היא את אישור הוועדה המחוזית.

54. תכנית המתאר קבעה הוראות בניה ביחס לאזורים הקבועים בתכנית, ובכלל זאת קבעה בטור התשיעי לטבלת הבניה כי באזור מגורים 5 יהא ניתן להקים מבנים עד גובה של **9 מ' בלבד**. זאת בשים לב כי גובה בניין יימדד ממפלס הסופי המאושר של הקרקע עד סמוך לסוף המעקה ו/או הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר:

"גובה בניין" פירושו הגובה הנמדד מהמיפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לסוף המעקה, במקרה שאין מעקה, עד למפלס עליון הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר ובבנין גמלון עד למפלס מדלפות הגג.	גובה בנין

55. חריגה מהגובה האמור, ללא תוספת זכויות בניה, אפשרית בהתאם להוראות סעיף ד(1)(ג) לתכנית המתאר – וכפופה לאישור הוועדה המחוזית:


ד. גבהי בתים

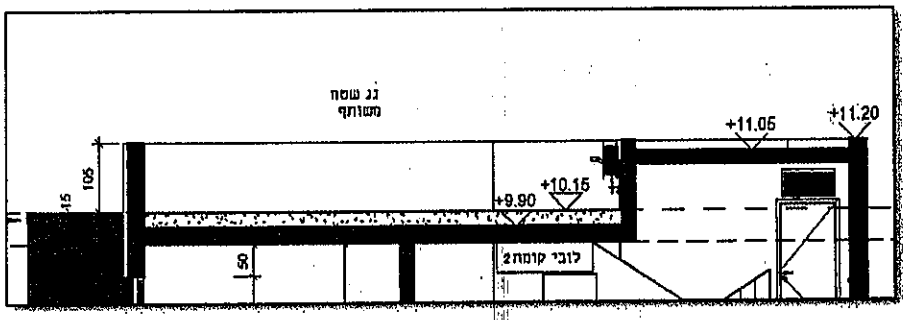
1. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים המצוינים בטבלה גבהי
בהתאם של טבלת האזורים; בגובה שיעלה על הגובה המקסימלי הרשום בתים
בטור המציעי של טבלת האזורים בצד שהוא מציין:

(א) בתנאי שבשום חלק מבית, כולל בית שבו הורשתה קומת קרקע מתחונה, לא יעלה מספר הקומות על המספר הרשום בטור השמיני של טבלת האזורים.

(ב) בתנאי שבאיזור מסחרי ברחובות: יפו, הסלע ג'ורג' סרהוב יפו-עד-בן העיר, רח' אגריפס, בן-יהודה פינת רח' יפו עד רח' בצלאל, רח' שלומציון הסלטה, רח' דוד המלך ממכיללה עד י.מ.ק.א. יכולת הוועדה המקומית להרשות גובה של 4 קומות.

(ב) באיזור הוועדה המחוזית תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר גובה רוחק גדול של בנין מן הגובה הנקוב בטבלת האזורים, בתנאי ששטח הרצפה הכללי לא יעלה על הסוהר באזור.

56. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה המבנה הנוסף עד לרום המעקה העליון עומד **על 11.2 מ'!** היינו חריגה של 2.2 מ' מעל הגובה המקסימלי שניתן לאשר באזור מגורים 5:

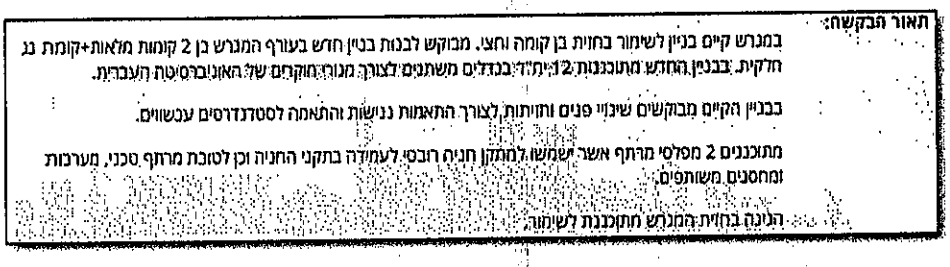


57. לאור האמור, יטענו המתנגדים שמאחר וגובה המבנה בהתאם להגדרתו בתכנית המתאר עולה על הגובה המקסימלי אותו מוסמכת הוועדה המקומית לאשר, נדרש אישורה של הוועדה המחוזית.

ד.2.ג. <u>הבקשה להיתר כוללת שימושים שלא ניתן לאשר במקרקעין ולמצער שימושים שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר</u>

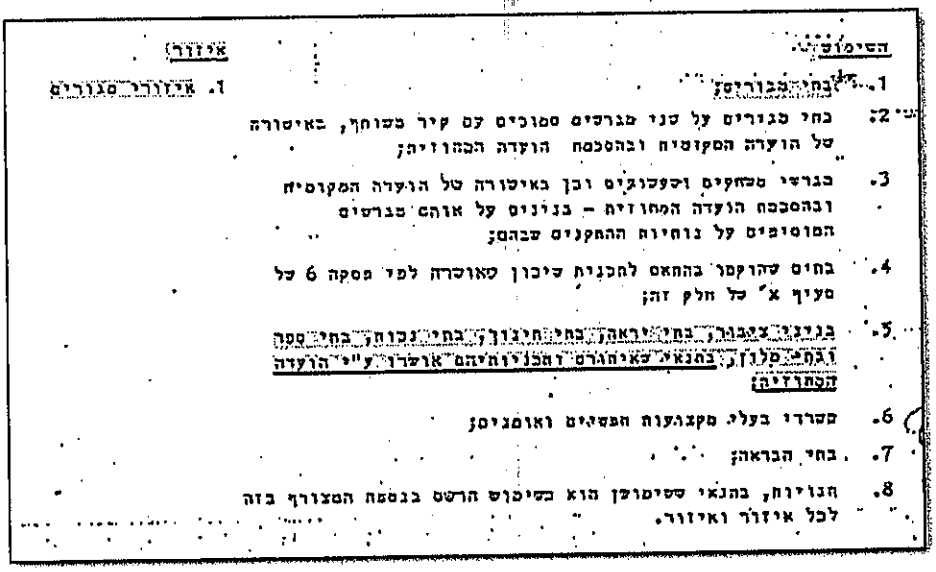
58. מן הבקשה להיתר עולה כי במבנה **<u>הקיים</u>** במקרקעין (והמיועד לשימור) מתוכננים חללים משותפים, חלל רב תכליתי להתכנסות ילדים, חלל משותף לאירוח (הכולל מטבח), חדר עבודה משותף. בנוסף מתוכננים במבנה זה מתקנים לאנשי "צוות", משרד איש צוות, חדר איש צוות ושירותים. **כלומר שהמבנה לשימור איננו כולל שימושי מגורים.**

59. בתיאור הבקשה להיתר באתר הוועדה המקומית, הובהר כי במבנה **<u>החדש</u>** מתוכננות 12 יחי"ד בגדלים שונים המיועדות לצורך מגורי חוקרים של האוניברסיטה העברית, נציין כי שטחי היחידות נע בין כ-39 מ"ר לכ-87 מ"ר, ובנויות כיחידות סטודיו ועד יחידות בנות 4 חדרים:


תאור הבקשה:
במגרש קיים בניין לשימור בחזית בן קומה וחצי. מבוקש לבנות בבנין חדש בעורף המגרש בן 2 קומות מלאות+קומת גג חלקית. בבנין החדש מתוכננות 12 יח"ד בגדלים משתנים לצורך מגורי הסגל של האוניברסיטה העברית.
בבנין הקיים מבוקשים שינוי פנים וחזיתות לצורך התאמות נגישות והתאמה לסטנדרטים עכשווים.
מתוכננים 2 מפלסי מרתף אשר ישמשו לחניון רובסי לעמידה בתקני החניה וכן לטובת מרתף טכני, מערכות ומחסנים משותפים.
הגישה בחזית המגרש מתוכננת לשימור.

60. המתנגדים יטענו כי השימושים האמורים לעיל אינם תואמים את השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, ולמצער, התרתם דורשת את אישור הוועדה המחוזית. ונפרט:

61. כאמור, ייעוד המקרקעין הוא "אזור מגורים 5" באזור זה יותרו בהתאם להוראות תכנית המתאר השימושים הבאים:


השימושים: | איזורים
1. בתי מגורים; | 1. איזורי מגורים
2. בתי מגורים על שני מגרשים סמוכים עם קיר משותף, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית;
3. מגרשי משחקים וספורט ובן באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית – בנינים על אותם מגרשים המוסיפים על נוחיות הדרים שבהם;
4. בתים שהוקמו בהתאם לתכנית שיכון כאמור לפי פסקה 6 של סעיף א' של חלק זה;
5. מגרשי ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, בתנאי שאיחורם ותכונותיהם אושרו ע"י הועדה המחוזית;
6. מסחר בעלי מקצועות חפשיים ואומנים;
7. בתי הבראה;
8. חנויות, בתנאי שהשימוש הוא בשיעור הדרוש בנפשה המצורף בזה לכל איזור ואיזור.

62. כאמור, המבנה הקיים אינו כולל שימושי מגורים, אלא חללים משותפים ובכלל זה חללי עבודה, חללי אירוח וחללים רב תכליתיים. משכך, אינו נכנס בגדר השימושים המותרים בתכנית המתאר.

גם אם ייטען כי מדובר בשימוש נלווה לשימושים במבנה החדש, המיועד למגורי חוקרים, כי אז משמעות הדברים היא כי האוניברסיטה מבקשת לשנות את השימוש במקרקעין ממבנה מגורים למבנה בדומה של מעונות סטודנטים, הכולל שימושים משותפים לדיירי המתחם.

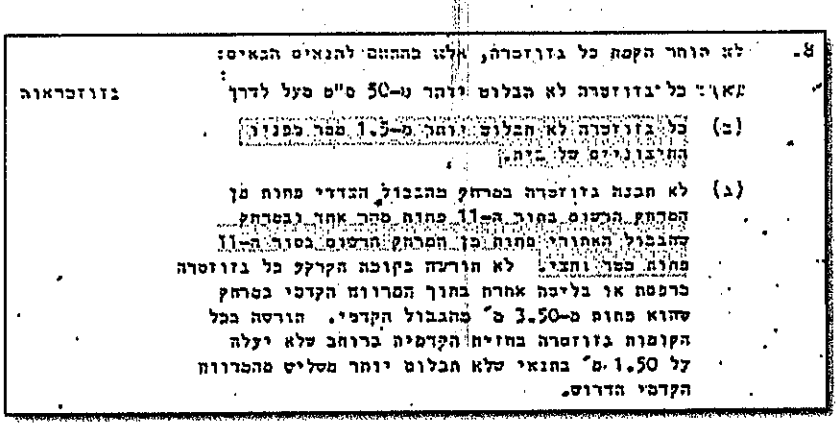
63. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי השימוש למעונות חוקרים, הדומה במהותו למעונות סטודנטים לא נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות תכנית המתאר ולכן נראה שלא ניתן לאשרו ללא תכנית המאפשרת שימוש זה במגרש המיועד לאזור מגורים.

64. למצער, יטען כי אם אף ניתן לאשרו, חדבר דורש את אישורה של הוועדה המחוזית, שכן ניתן להיווכח כי במקום בו תכנית המתאר קבעה הוראות המאפשרות לאשר שימושים בעלי אופי מגורים "שונה" הדבר מותנה באישור הוועדה המחוזית.

65. **משכך, יטענו המתנגדים כי השימוש המבוקש במבנים למעונות ולחללי עבודה משותפים אינו תואם את תכנית המתאר ולא ניתן לאשרו. למצער נדרש לשם כך את אישור הוועדה המחוזית.**

ד.3.ב. <u>בינוי המרפסת הצפון מזרחית סוטה מהוראות הבינוי בתכנית המתאר</u>

72. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, סעיף ו(8) לתכנית המתאר קובע הוראות לבניית גזוזטראות כדלקמן:



8. לא יותר הקמת כל גזוזטרה, אלא בהתאם להנאים הבאים:

בזוזטראות: כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-50 ס"מ פעל לדרך

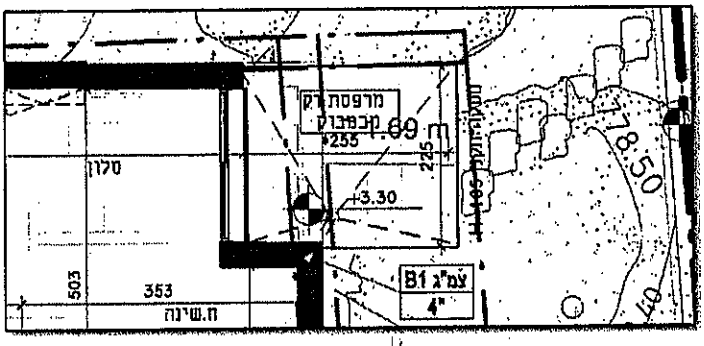
(ב) כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-1.5 מטר מקיר החיצוני של הבית.

(ג) לא תכנה גזוזטרה בסרחק מהגבול הצדדי פחות מן הסרחק הנקוט בחוק ה-11 פחות מטר אחד (בסרחק מהגבול האחורי פחות מן הסרחק הנקוט בסעיף ה-11 פחות מטר וחצי). לא תורשה בקומה הקרקע כל גזוזטרה כרפסת או בליטה אחרת בתוך הסרווח הקדמי בסרחק שהוא פחות מ-3.50 מ' מהגבול הקדמי. הורשה בכל הקומות גזוזטרה בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' בתנאי שלא תבלוט יותר משליש מהסרווח הקדמי הנדרש.

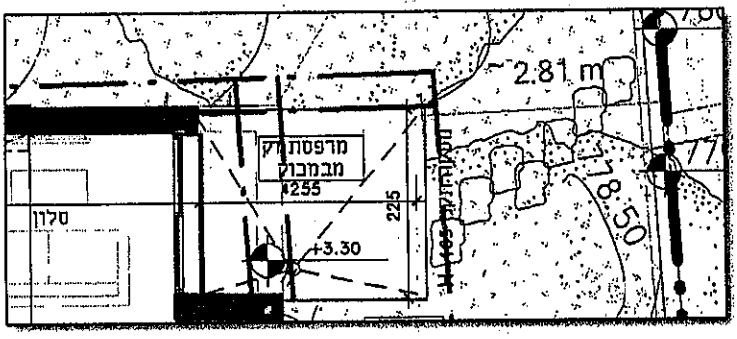
73. כלומר סעיף ו(8)קובע שתי הוראות מגבילות ביחס להבלטת מרפסות (א) לא ניתן להבליט מרפסת יותר מ-1.5 מ' מפניו (קירותיו) החיצוניים של הבניין; (ב) החריגה המותרת מקו הבניין האחורי, לצורך הבלטת מרפסות, היא 1.5 מ' לכל היותר.

74. בהתאם להוראות אלו, ניתן להבליט את המרפסת עד 1.5 מ' מקיר הבניין ולכל היותר עד מרחק של 3.5 מ' מגבול המגרש האחורי (5 מ' פחות 1.5 מ' למרפסת). מעיון בתכנית הבקשה עולה כי המרפסת הצפון מזרחית איננה עומדת במגבלות אלה.

75. ראשית, מעיון בתכנית הבקשת, הובלטה כ-1.7 מ' מקיר הבניין (ואף למעלה מכך אם ההבלטה תיבחן מקיר הבניה ממנו הובלטה מרפסת):



76. שנית, המרחק בין המרפסת לגבול המגרש האחורי עומדת על כ-2.8 מ' בלבד, וראו מתוך תכנית הבקשה:



77. לאור האמור, יטען כי לא ניתן לאשר את הקמת המרפסת המבוקשת שכן היא סוטה מהוראות תכנית המתאר, ולא נתבקשה הקלה מהוראות אלו.

78. ודוק. המתנגדים יטענו כי פרסום ההקלה להבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין מלמד לכל היותר על הבלטתה מעבר לקו הבניין התכנוני, אך הוא אינו כולל פירוט לכך שהבלטה זו מצמצמת את המרחק שבין חמרפסת לגבול המגרש מעבר למרחק שנקבע בתכנית; בנוסף הפרסום לא כלל פירוט לכך שהמרפסות חורגת יותר מ- 1.5 מ' מקירותיו החיצוניים של המבנה.

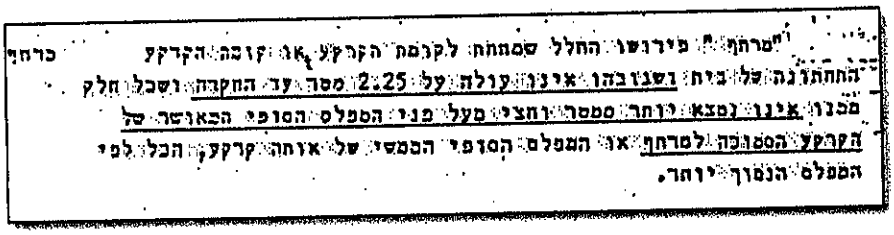
79. משכך, יטענו המתנגדים שנפל פגם באופן פרסום ההקלות שהתבקשו, ולאור פגם זה אפשר שגורמים נוספים לא הבינו את מהות הבקשה ולכן לא הגישו את התנגדותם לבקשה, ולא ניתן לאשר את הבקשה להיתר בעניין זה. לחשיבות ביצוע הפרסום כנדרש ראו בין רבים פסק חדין בעע"מ 2141/09 **הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון** (נבו 31.12.2009); ולעניין התרופות לפגם באופן הפרסום ראו הדיון והחפניות בסעיף 49 לפסק חדין בעע"מ 2339/12 **יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא** (נבו 19.08.2013).

80. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי גם לו נתבקשה הקלה מהוראות הבינוי שבתכנית המתאר לא ניתן היה לאשרה, שכן הוראות תכנית המתאר לאופן הבלטת המרפסות **הינן דרישות בינוי או עיצוב שנועדו לשמור על אופי וחזות הסביבה**, וסטייה מהן מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(10) לתקנות סטייה ניכרת.

81. על כך יש לחוסיף כי אישור הקמת המרפסת באופן האמור מקרב, באופן משמעותי ומהותי, את הבינוי למבנים הקיימים במקרקעין הגובלים, באופן המביא לפגיעה מהותית בפרטיות ובאיכות החיים של השכנים.

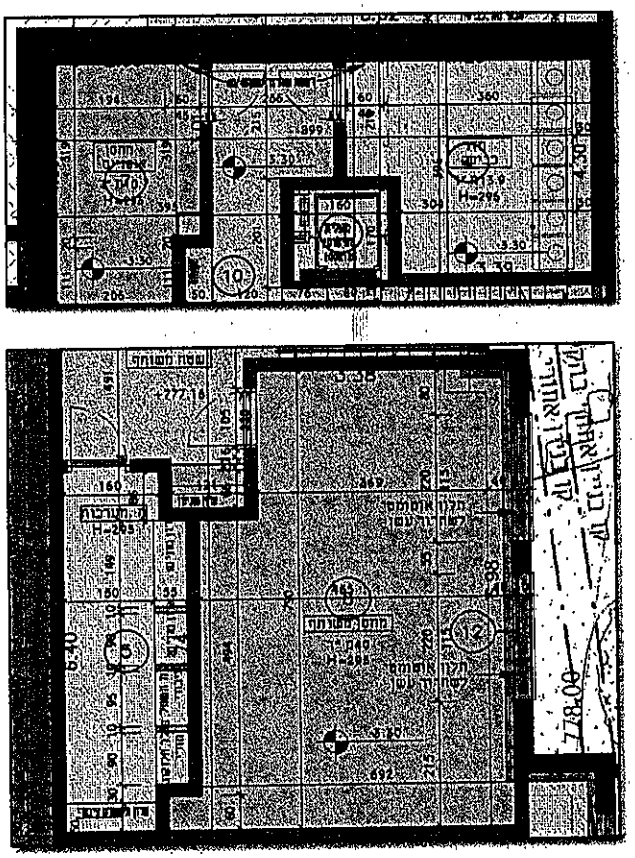
4.7. <u>השימושים המוצגים בקומת המרתף העליונה מהווים סטייה ניכרת</u>

82. תכניות 911 ו-911א אינן קובעות הוראות או זכויות להקמת קומת מרתף, אך תכנית המתאר מתירה הקמת קומות מרתף, אך הגבילה את גובהן כך שלא יעלה על 2.25 מ' נטו (מרצפה עד התקרה):


"מרתף" פירושו החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומה הקרקע כולה או חלקה כאחד ההתחדנה של בית ושגובהו איננו עולה על 2.25 מטר עד התקרה ושכל חלק מכנו איננו נמצא יותר ממטר אחד מעל פני הטפלס הסופי הבאושה של הקרקע הסמוכה למרתף או הטפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, הכל לפי הטפלס הנמוך יותר.

83. תכנית 5166ב, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.1.2010 (להלן: "**תכנית 5166ב**"), המהווה תיקון לתכנית 5166, קבעה הוראות המאפשרות הקמת מרתפי חניה בגובה <u>העולה</u> על 2.25 מ', **אך הגבילה את השימוש המותר בהן, כך ששימוש בחלל שגובהו גדול מ-2.25 מ' ישמש לחניה בלבד**.

84. במקרה זה מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה קומות המרתף עומד לכל הפחות מעל ל-2.55 מ' (נטו), היינו מעבר לגובה המותר בתכנית מתאר. בקומת המרתף העליונה הוצגו בנוסף לשטחי החניה: מחסן אופניים, מחסן משותף, חדר מערכות וחדר כביסה כולם בגובה של 2.95 מ', וראו מתוך הבקשה להיתר:



85. **לאור האמור יטענו המתנגדים כי לא ניתן לאשר את השימושים המבוקשים בקומת המרתף, שכן מבוקש להתיר שימושים שאינם לחניה בקומת מרתף שגובהה עולה על 2.25 מ' בניגוד להוראות תכנית 5166ב.**

ד.5. <u>אישור ההקלות שהתבקשו יהווה סטייה ניכרת</u>

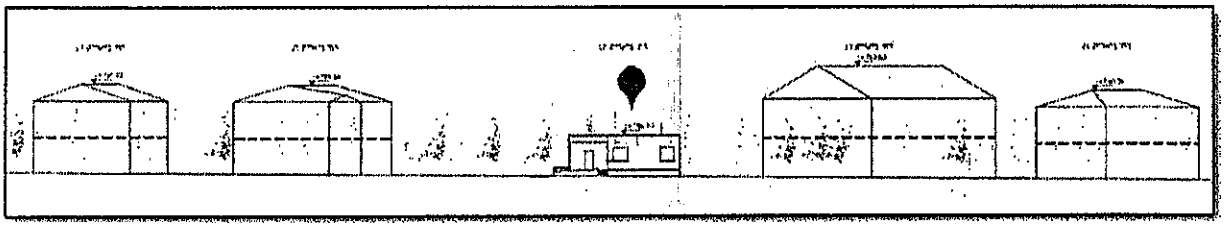
86. מבלי לגרוע מיתר טענותיהם כפי שפורטו לעיל, יוסיפו המתנגדים ויטענו כי בנסיבות המקרה דנן, לא ניתן לאשר את ההקלות שהתבקשו, אשר כל אחת בפני עצמה, ובוודאי במשקלן הכולל, עולות כדי סטייה ניכרת, מאחר ויש בהן להציג שינוי גס בוטה ומהותי מהבינוי אותו ניתן לאשר במקרקעין בהתאם לתכניות התקפות.

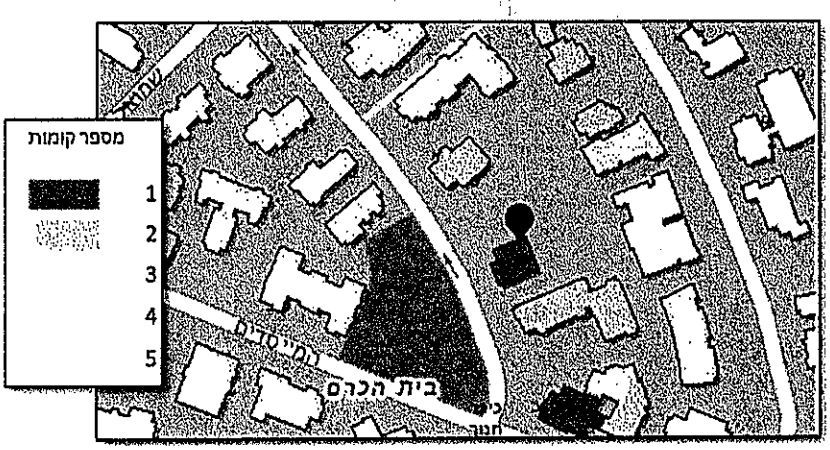
87. כפי שהוצג לעיל בהרחבה, הבקשה להיתר מבקשת לאפשר הוספת מבנה נוסף למקרקעין שעתיד לכלול 12 יח"ד. לשם כך מבוקש לאשר תוספת בניה של 13.5% משטח המגרש (בשים לב לכך שהתכנית התקפה מאפשרת בינוי של 50% בלבד משטח המגרש, קרי תוספת של מעל 25% ביחס להיקף הזכויות המאושרות). לשם מימוש הזכויות הנוספות, שלא ניתן לממשן במסגרת הוראות הבינוי המאושרות, התבקשו הקלות בקווי הבניין האחורי והצדדיים וכן הקלות לתוספת קומה מעבר <u>לשתי</u> הקומות המאושרות בתכניות התקפות (קרי תוספת של 50% במספר הקומות).

88. גם אם ניתן היה לטעון כי כל הקלה וכל תוספת בפני עצמה עשוי להיראות כתוספת זניחה (הגם ולגישתנו אין זה כך), הרי כמכלול, ההקלות שהתבקשו יוצרות בינוי מסיבי, גבוה, רחב ובעל תכסית משמעותית, שאיננה הולמת את הסביבה הקרובה, ואת הבינוי המקובל בליבה ההיסטורית של השכונה.

89. כפי שפורט ברקע העובדתי דלעיל, שכונת בית הכרם הינה שכונת ותיקה והמקרקעין נמצאים בליבה ההיסטורית של השכונה בסמוך למגרשים ובהם מבנים נמוכים בבינוי מוגבל.

ראו את אופי הבינוי הקיים במגרשים הסמוכים (התמונות מתיק התיעוד שנערך למבנה), שם ניתן להיווכח כי רוב המבנים הסמוכים הינם כבני 2 קומות בלבד, ורק מקצת המבנים המרוחקים בנויים כמבנים בני 3 או יותר קומות:





90. **לאור האמור, יטענו המתנגדים כי הבינוי המבוקש הנגזר מההקלות שהתבקשו עולה כדי בינוי שיש בו בכדי לשנות את אופי הבניה והסביבה הקרובה, ולכן אישור ההקלות המבוקשות עולה כדי סטייה ניכרת בהתאם תקנה 2(2) לתקנות סטייה ניכרת.**

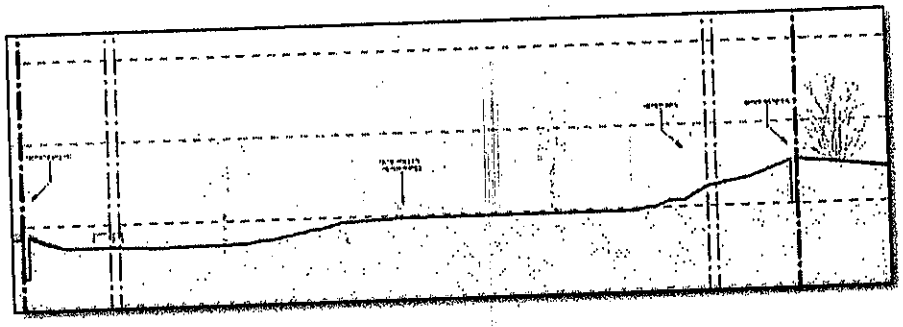
91. על כך יש להוסיף ולציין כי המקרקעין כוללים אלמנטים לשימור, הן ביחס למבנה הקיים והן ביחס לגינה הקיימת. כעולה מתיק התיעוד ומחוות דעתו של אפרים שלאין, אחד מערכי השימור הבולטים במקרקעין, הינו הערך הבוטני של הגינה במקרקעין, הכוללת עצים בוגרים משמעותיים, אשר נשתלו, ככל הנראה, על ידי מר פיליפ יולס, ששימש כאגרונום של ממשלת המנדט, והן בשל הפיתוח הנופי של הגינה. ונצטט לעניין זה מתוך תיק התיעוד המדגיש את החשיבות בשימור הגינה והקיים בה, בין היתר בשל זהותו ותפקידו של מר יולס:

> **"ערך בוטני: מבחינה בוטנית יש בגינת הבית מספר עצים בוגרים מרשימים שנטעו ככל הנראה ע"י יולס עצמו – מלבד העצים ישנו תכנון נופי המתבטא בטראסות ריצופים ומדרגות חוץ"**

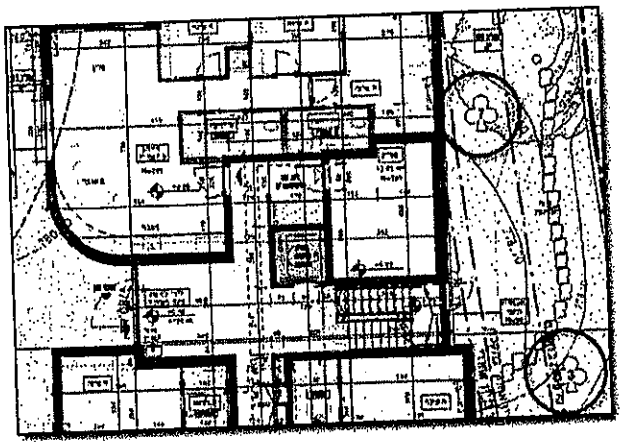
92. ראו הגינון והעצים הקיימים במקרקעין, בפרט בחלקם העורפי, המיועד להקמת המבנה הנוסף:



93. הבקשה להיתר, ובפרט ההקלות בקווי הבניין יביאו לפגיעה יתרה בשטח הגינה, הצמחייה, העצים, הטראסות, הריצוף והחומות הקיימות, שכן יש בהקלות אלו כדי להגדיל את תכסית הבניה. ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר, המציגה עצים רבים לעקירה ואלמנטים נופיים להריסה:



94. בנוסף, מעבר לפגיעה הנובעת מעצם הקמת המבנה הנוסף, הרי שההקלה בקו הבניין האחורי עתידה לגרום לכך שיעקרו שני עצים נוספים (עץ מס' 3 ועץ מס' 7). עצים אלו מצויים מחוץ לגבול קווי הבניין המאושרים, אך ההקלה לשינוי קו הבניין האחורי מביאה לכך שעצים אלו יכללו בתחום השטח המיועד לבניה או בסמוך לו, ובהתאם לכך סומנו בבקשה להיתר לכריתה. ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:



95. **פגיעה באלמנטים ו/או מבנים המיועדים לשימור עשויה לעלות בפני עצמה כדי סטייה ניכרת, כאשר בנסיבות המקרה דנן, הפגיעה בערכי השימור יחד עם השינוי בסביבה הקרובה, מלמדים מעבר לכל ספק כי אישור ההקלות שהתבקשו יעלו כדי סטייה ניכרת, ולכן יש לדחות את הבקשה להיתר.**

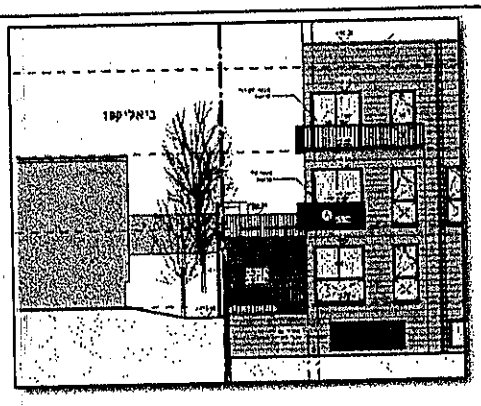
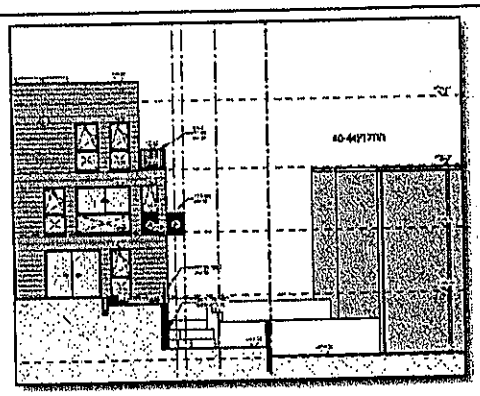
100. יישום הפרמטרים האמורים, ביחס למקרה דנן מלמד כי לא ניתן לאשר את ההקלות שהתבקשו, ומשכך על הוועדה המקומית ולהורות למבקשת החיתר להכין תכנית חדשה;

101. **ראשית** – כפי שפורט לעיל, מכלול ההקלות במצטבר מציג מבנה רחב היקפים שאינו משתלב בסביבתו ו/או בבינוי הקיים.

102. **שנית** – חבקשה להיתר איננה מציגה ולו ראשיתה של הצדקה תכנונית, נימוקי ההקלות כפי שהוצגו בבקשה להיתר הינן "שיפור התכנון" או "התאמתו לסטנדרטים עכשווים", נימוקים סתמיים אלו אינם יכולים להצדיק מתן הקלה, לבטח הקלות בהיקף ובנפח כפי שהתבקשו במקרה דנן.

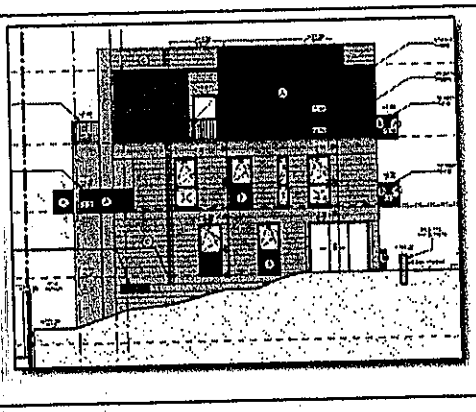
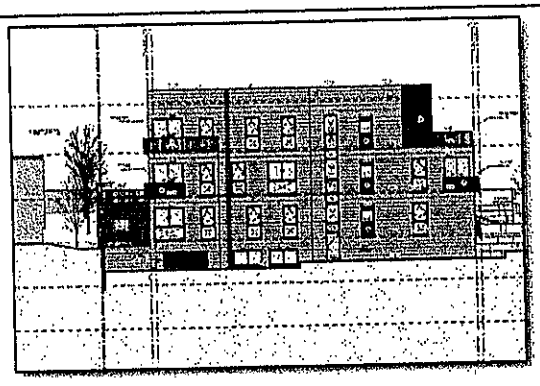
103. **שלישית** – כאמור, שכונת בית הכרם מאופיינות בבינוי נמוך, הקמת המבנה כפי שהוצג בבקשה להיתר יביא לפגיעה משמעותית במבנים הבנויים בחלקות הסמוכות, הן בשל רוחבו של המבנה העתידי בשל החקלות שהתבקשו בקווי הבניין לבינוי ולמרפסות, והן בשל תוספת הקומה שהתבקשה בהקלה, והקמתו בגובה העולה על הגובה המירבי שאושר בתכנית המתאר.

ראו לעניין זה פערי הגובה העתידיים בין המבנה החדש למבנה ברח' ביאליק 19 וברח' החלוץ 40 – 44:

ביאליק 19	החלוץ 40 – 44
	

104. יודגש, כתוצאה מן ההקלות נוצר בינוי מאסיבי של ממש, ואשר המופע שלו כלפי המגרשים הסמוכים משמעותי.

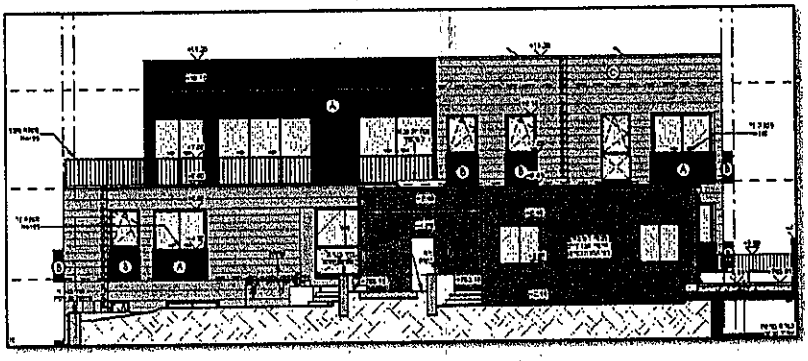
בשל הטופוגרפיה הקיימת במקרקעין, חלק מקומות המרתף הינו למעשה קומה עילית הבולט ב- 1.8 – 2.5 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים. כתוצאה מכך, בחזיתות הצפונית והמזרחית מוצג בינוי של 4 קומות:

צפון	מזרח
	

105. תוספת מבנה במקרקעין, כמו גם הבקשה לתוספת הזכויות בחקלות הכמותיות ובקשה לאישור הקלות במספר הקומות ובקווי הבניין יביאו לכך שהמבנה "יתקרב" למגרשים הסמוכים, ואף יציג כמתואר לעיל מרפסות לכיוון זה. כל אלו יביאו לפגיעה משמעותית במתנגדים בפרטיותם ובאיכות חייהם.

106. מכאן, שבחינת האיזון בין ההצדקה התכנונית שלא הוכחה במקרה דנן לבין הפגיעה במתנגדים ובמגרשים סמוכים שתגרם מאישור החקלות, מחייבת את דחיית הבקשה להיתר והחקלות במסגרתה.

107. **רביעית** – הבינוי המוצע מאפיל ו"מעלים" את המבנה לשימור במקום "להתכתב" עמו, בעיקר למתבונן מרחי ביאליק לעבר המבנה לשימור. למעשה יש בכך כדי לשנות לחלוטין את אופי הרחוב, המהווה חלק מהבינוי ההיסטורי בשכונה ובליבתה ההיסטורית, ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:



108. **חמישית** – עסקינן במגרש בעל רגישות יתרה נוכח ערכי השימור הקיימים במקרקעין ובבנוי בהם, וזאת בהתאם להכללתו בכרטסת השימור העירונית. אישור החקלות ומתן ההיתר להקמת מבנה נוסף במקרקעין ללא הסדרה כוללת למקרקעין באמצעות תכנון מפורט חוטא לעקרונות התכנון, יוצר מוצר תכנוני פגום, שיש בו בכדי לגרום לפגיעה במתנגדים כמו גם באינטרסים העירוניים לשימור המבנה, הגינה הקיימת והפיתוח הנופי הקיים בה.

109. ואכן, לשם הסדרת הבינוי בשכונת בית הכרם וכן ביחס למבנים המיועדים לשימור בשכונה, החלה הוועדה המקומית בעריכת תכנית 16000 "תכנית מתאר בית הכרם", אך קידומה הופסק על ידי הוועדה בשנת 2021. המתנגדים יטענו כי לא ניתן לעקוף את הליך התכנון באמצעות אישור החקלות המבוקשות.

110. לא למותר לציין כי אישור הבינוי המבוקש באמצעות מתן החקלות המרחיבות שהתבקשו, לא רק שאינו אפשרי כפי שפורט לעיל, אלא אם יאושר במסגרת הליך רישוי ולא במסגרת תכנון מפורט, יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המתנגדים, ובכלל זה בכך שלא יהיה בידם לתבוע את נזקיהם בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק.

111. נבקש לציין כי מגישת הבקשה הבינה את הקושי האמור, ולכן פרסמה מכרז פומבי מס' 2021/04/1/85 למתן שירות לתכנון בנין מגורים לחוקרי אורחי האוניברסיטה העברית בשכונת בית הכרם, ירושלים (להלן: "**המכרז**"). במסגרת המכרז ביקשה האוניברסיטה לקבל שירותים להכנת תכנית מפורטת שמכחה יוצא היתר בניה לקמת בנין מגורים ביחס למקרקעין מושא התנגדות זו:

> 1.6. "**השירותים**" – תכנון בנין מגורים איכותי בשכונת בית הכרם לארוח חוקרי האוניברסיטה העברית, לרבות הכנת תב"ע, תכנון מפורט, תכנון מוקדם, תכנון סופי, הוצאת היתר בניה, חכנת מסמכים למכרז קבלנים וליווי חליך הבניה, הכל תוך נסיון לשמר ככל שניתן על הגן שנמצא כיום בשטח;

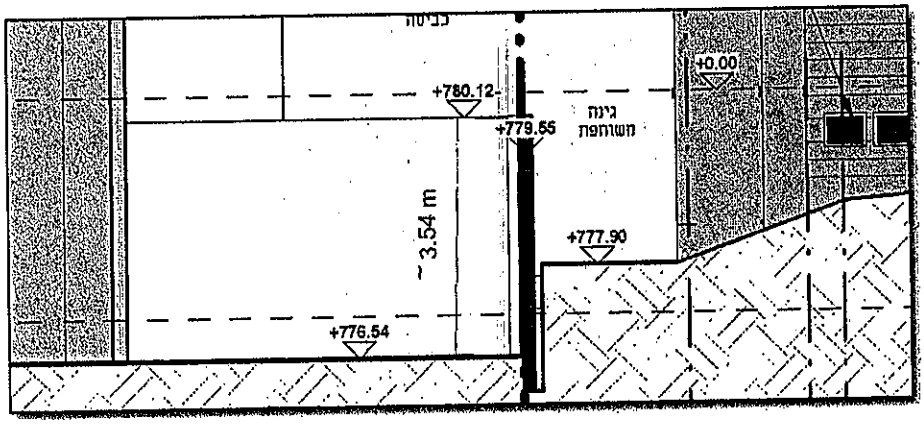
112. **נראה שבמסגרת הבקשה להיתר, מבוקש לייצר מסלול <u>רישוי</u> עוקף <u>תכנון</u>, כך שתתאפשר הקמת מבנה נוסף בעורף החלקה ללא צורך אישור תכנית מפורטת, ולשם כך מבוקש לאשר הקלות מרחיבות לתוספת זכויות, תוספת קומה, והקלות בקווי הבניין.**

113. לאור האמור, המתנגדים יטענו כי לא ניתן לאשר את הבקשה אלא שיש להורות למבקשת ההיתר לפעול להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, שם יהא ניתן לשקול את מכלול השיקולים הנדרשים ולהסדיר את הבינוי הקיים והעתידי במקרקעין.

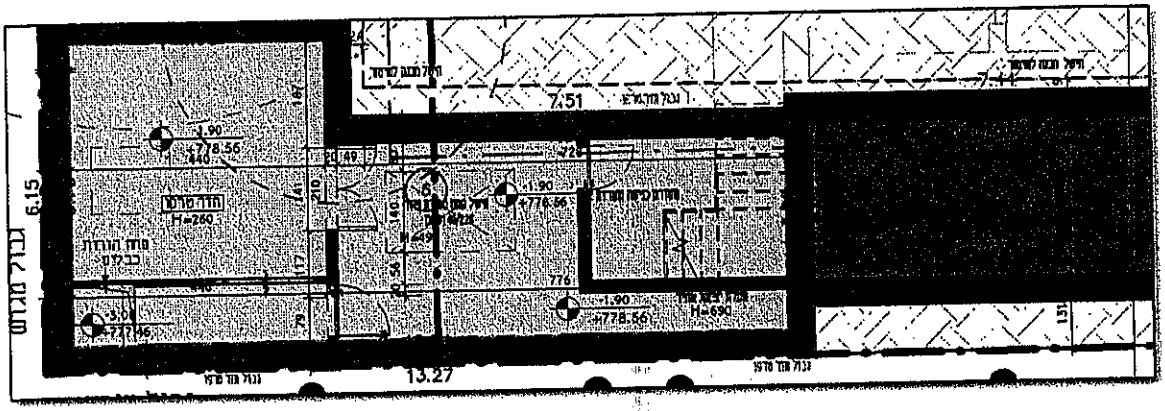
ד.7. <u>סוגיות נוספות שעולות מתכנית הבקשה</u>

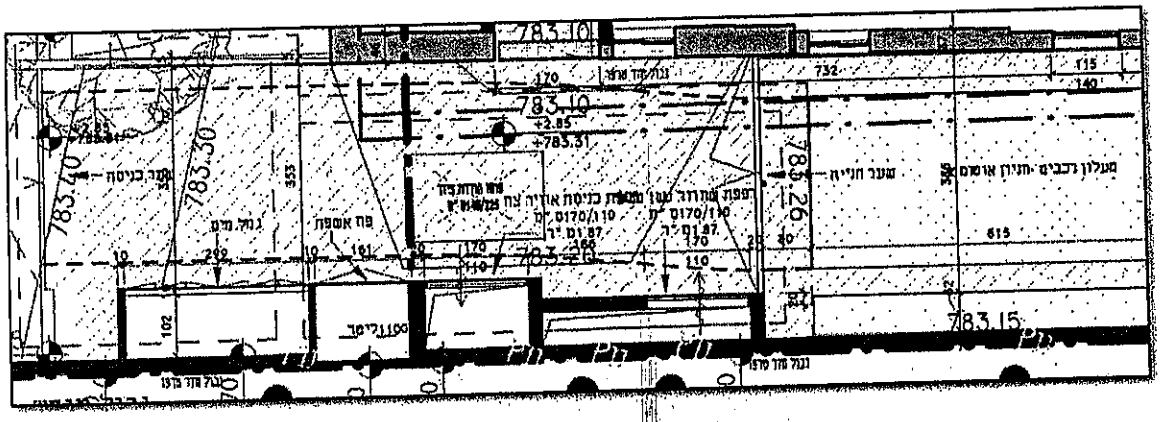
114. הבקשה להיתר כוללת את פיתוח המגרש, ובכלל זאת מבקשת להסדיר חדרי טרפו, גדרות, פחי אשפה, פתחי אוורור לחניון ותשתיות נוספות.

115. המתנגדים יטענו כי פערי הטופוגרפיה יחד עם אופן הפיתוח והקמת הגדרות כפי שהוצג בבקשה להיתר, יביא לכך שתוקם גדר בין המגרש מושא הבקשה והמגרש הגובל ממזרח (רח' החלוץ 40 – 44), שתתנשא לגובה של כ-3.5 מ'! וזאת ביחס לפני הקרקע ברח' החלוץ הנמוכים בכ-1.5 מ' מפני הקרקע במקרקעין מושא ההתנגדות. למעשה הקמת הגדר מהווה חומה גבוהה למול פני הבניין, ותגרום לפגיעה באפשרות לעשות שימוש בשטח הגינה וכן תפגע באיכות החיים של בעלי הזכויות במבנה הסמוך:

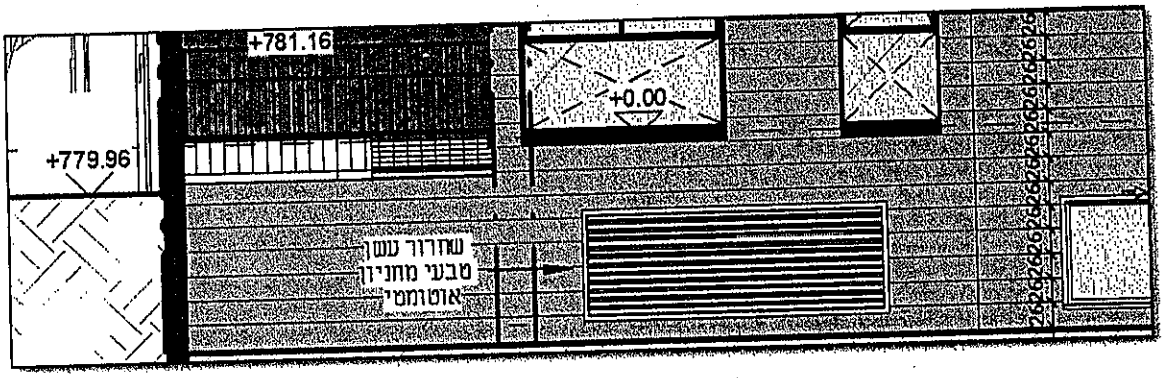


116. בנוסף, המתנגדים יטענו כי אופן פיתוח המגרש מביא לכך שהמתקנים "המטרדיים" הוצבו בצמוד למגרשים הסמוכים, ובפרט למגרש ברח' ביאליק 19 – כך שמבוקש להקים בגבול מגרש בקו בניין 0 או קרוב לכך, מעלון להורדת הרכב לחניון התת קרקעי; חדר טרפו; רפרפות שחרור עשן; פח אשפה בנפח 1,100 ליטר; וגמל מים:





117. כמו כן, מבוקש להפנות רפרפות שחרור עשן שמידותיה 1.15 מ' * 3.25 מ' לכיוון גבול המגרש האחורי (מזרח) הגובל כאמור ברחי החלוץ 40 – 44:



118. כמתואר לעיל, בין המקרקעין לבין המגרש ברחי החלוץ 40 – 44 קיימים הפרשי גובה של כ-1.5 מ', ולכן פתח שחרור העשן ימוקמו בגובה שיפנה את העשן לכיוון קומת הקרקע של בית המגורים הקיים ברחי החלוץ. הדבר חמור עוד יותר בשים לב כי התבקשה הקלה בקו הבניין האחורי, באופן המקרב את פתחים אלו למגרש השכן.

119. אם כן, ניתן להיווכח שהבקשה להיתר מתעלמת כליל מהפגיעה הנגרמת למגרשים הגובלים, ודומה שהיא סבורה שהמקרקעין מצויים באי בודד, שכן את כל האלמנטים שיש בהם כדי לגרום למטרד למגרשים חגובלים היא ממקמת דווקא על גבולות המגרש.

120. משכך, יטען כי יש לתקן את תכנית ההיתר באופן שיבטיח את מזעור הנזקים למגרשים הסמוכים, בין אם בביטול חלק מהאלמנטים המתוארים לעיל, ובין אם בשינוי מיקומם, גודלם או תפקודם.

ד.8. <u>הבקשה נוגדת כתב הקדש ונעדרת תימוכין קנייניים – ולא ניתן לדון בה</u>

121. כפי שפורט ברקע העובדתי, המקרקעין שימשו למגורי מר פיליפ יולס אשר הקים את המבנה למגורי משפחתו, וברבות השנים המקרקעין והמבנה נמכרו לאליהו אילת (אפשטיין) אשר שימש כשגריר ישראל בארצות הברית ובבריטניה, ולימים כנשיא האוניברסיטה העברית. המבנה הוקדש על ידי מר אליהו אילת ורעייתו לאוניברסיטה העברית כחקדש ציבורי, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 27.7.1980 (להלן: "**הסכם ההקדש**" ו/או "**ההקדש**").

122. הבקשה להיתר הוגשה על ידי חברה שהוקמה על ידי המקדישים והועברה לאוניברסיטה העברית כנגד התחייבותה בכתב ההקדש לפעול בנכס, באמצעות החברה, אך ורק בהתאם לכתב ההקדש. מעיון בבקשה להיתר כפי שהוצגה לעיל, ניתן להיווכח שהאוניברסיטה מפרה את התחייבויותיה והבקשה הוגשה בניגוד לסמכותה על פי כתב ההקדש, בשים לב שתנאי ההקדש חלים הן על המבנה החדש והן על המבנה המיועד לשימור:

123. ראשית – הבקשה הייתה צריכה לחיות מאושרת על ידי נאמני ההקדש. האוניברסיטה מינתה עצמה לנאמן ופעלה ללא אישור פה אחד של הנאמנים שנדרש על פי כתב ההקדש.

124. שנית – ההקדש אסר על האוניברסיטה להקים עוד בניין במגרש. היא נדרשה לשמור ככל האפשר על הבניין הקיים ולא לבצע בניה במגרש אלא על דרך של תוספת חדרים או אגף לבניין הקיים (ככל שיידרש), באותו מפלס.

125. האוניברסיטה מבקשת לבנות במגרש בניין נוסף, גדול פי כמה מהבניין הקיים במפלסים מעליו ומתחתיו, ובמנותק ממנו. השימוש במבנה החדש, ל-12 יח"ד שישמשו לטובת מגורי חוקרים באוניברסיטה אינם תואמים את הסכם ההקדש כפי המובא לעיל.

126. שלישית – בנוסף קבע הסכם ההקדש הוראות ביחס לתוספות בניה במקרקעין ונקבע במפורש שיש לעשות כן **בדרך שתשמור על הגינה ככל האפשר**.

127. כאמור לעיל, אופן הבניה המוצג בבקשה להיתר לרבות החקלות הרבות שהתבקשו במסגרתה, כפי שפורט לעיל גורמים לפגיעה יתרה בשטח הגינה, למחיקתה למעשה, וזאת בין היתר כפי שפורט לעיל בהתנגדות. משכך נראה שתנאי זה אף הוא אינו מתקיים.

128. לאור האמור, המתנגדים יטענו המבקשת אינה מוסמכת לבנות על המקרקעין את הבניה שהיא מבקש להתיר, אינה מוסמכת לחתום על הבקשה להתיר בניה אסורה על פי כתב ההקדש והבקשה שהוגשה על ידה היא בטלה ודינה כדין הגשת בקשה על ידי מי שאינו בעל זכות הקנין בנכס. קניינה של המבקשת וסמכויותיה מוגבלות בכתב ההקדש והיא אינה מוסמכת לחרוג ממנו.

129. על כן, ובהתאם להלכה הפסוקה כפי שנקבע בעע"ם 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ**, הרי שהוועדה המקומית איננה מוסמכת לדון בבקשה עד להוכחת קיומם של תימוכין קניינים המלמדים על זכויות האוניברסיטה והמבקשת במקרקעין.

130. אלה הם רק בקליפת אגוז החיבטים התכנוניים של הפרת כתב ההקדש. בנדון זה מוגשת במקביל גם תביעה לבית המשפט המחוזי לאסור על הבניה ולעצור את הבקשה להתירה.

ד.9. <u>לא ניתן לדון בבקשה דנן עד לאחר הבחירות המוניציפליות</u>

131. המתנגדים יטענו כי בהתאם להנחיה הכללית מיום 13.7.2013 שניתנה על ידי מנכ"ל מנהל התכנון מר רפי אלמליח ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה וראש מטה התכנון הלאומי, הרב נתן אלנתן, במקום בו מוגשת בקשה לשימוש חורג ו/או הקלה המעלה סוגיות ונושאים רגישים, חשובים או שנויים במחלקות, לא יהיה מקום לדון בהן "ערב הבחירות", והדבר דורש מתן חוו"ד על ידי היועמ"ש לוועדה המקומית.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הארכת מועד להגשת התנגדות - יעקבי רוחמה	30
2	העתק ייפוי כח המתנגדים	34
3	העתק חוות דעת אפרים שלאין	42

132. גם בחוות דעתה של עוה"ד תדמור עציון, היועמ"ש למנהל התכנון שניתנה בהמשך להנחיה דלעיל, נקבע כי ניתן לדון בבקשה להקלה או שימוש חורג רק אם היא תואמת למדיניות הוועדה. הבחינה לשם כך תעשה על ידי מהנדס הוועדה בחוות דעת כתובה, והיא תועבר לחברי הוועדה עם פירוט מדיניות הוועדה יחד עם סדר היום.

המתנגדים יטענו כי הבקשה להיתר דנן, הכוללת הקלות רבות, אינה תואמת למדיניות הוועדה. מכל מקום, כדי לקיים את הדיון האמור נדרש כי מהנדס הוועדה המקומית יעביר חוות דעת כתובה עם פירוט המדיניות ויראה כי הבקשה תואמת מדיניות זו.

יתירה מכך, מדובר בבקשה המעולה סוגיות ונושאים בעלי רגישות יתרה, זאת בין היתר, נוכח הטענות לסטייה ניכרת וההשפעה העתידית על מקרקעין ומבנה המיועדים לשימור.

133. משכך, המדובר בבקשה שלא ניתן לדון בה עד לאחר הבחירות המוניציפליות וכינון הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה וכל דין.

ה. <u>סוף דבר</u>

134. המתנגדים יטענו כי לאור המפורט לעיל יש לדחות הבקשה להיתר מכל וכל שכן המוצג בה מהווה סטיה ניכרת התורגת מסמכותה של הוועד המקומית.

135. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים, ככל וידרשו לכך, ובפרט הינם שומרים על זכותם להתייחס ולהשיב לתשובת הוועדה המקומית ומבקשת ההיתר.

136. הוועדה המקומית תתבקש בזאת לזמן את המתנגדים לדיון בבקשה להיתר ובהתנגדותם.

בכבוד רב,

תמר מגדל, עו"ד **אברהם יורקביץ, עו"ד**

<u>**העתק**</u>:

המתנגדים;

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל אמיר / תאריך: 22/11/2023 11:15 / מספר בקשה: 2218632

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אמיר
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	amir4143@gmail.com
תעודת זהות:	010168979
מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

סטטוס טיפול

26/11/2023 08:32
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22/11/2023 11:15
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי: 2023/0385.00

הזדהות:

שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	אמיר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	010168979

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6436827
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	amir4143@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צמודה לבניה המבוקשת במרחק כשבעה שמונה מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9622127
כתובת מלאה:	שמואל אמיר רחוב ביאליק 19 ירושלים 9622127
שכונה:	16900056
רחוב:	16701035
מס' בית:	19
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נא ראו קובץ מצורף הכולל את נימוקי המתנגד והצהרת עורך דין

22.11.2023

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מחלקת רישוי בניה, ירושלים

הנדון: <u>התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0385.00</u>

<u>רחוב חיים נחמן ביאליק 17 ירושלים - גוש 30159 חלקה 18</u>

<u>מגיש הבקשה: רותם רביבי ת.ז. 27437151</u>

שלום רב,

אנו הח"מ, רות ושמואל אמיר, בעלי דירה שבה אנו מתגוררים בבית המשותף ברחוב חיים נחמן ביאליק 19 ירושלים, אשר נמצא בגוש 30159 בחלקה 17, החלקה הצמודה לחלקה 18. אנו מתנגדים לבקשה להיתר מס' 2023/0385.00, אשר בבסיסו הצעה לבנות בחלקה 18 בנין <u>נוסף</u> בן 5 קומות (2 תת קרקעיות ו 3 מעל הקרקע) ובו 12 דירות משני טעמים. הטעם העיקרי הוא טעם תכנוני הקשור להיקף הבניה המבוקשת. הטעם השני קשור למעמד החלקה כהקדש.

1. טעם עיקרי: התנגדות לתוספת קומה בהקלה מסטייה ניכרת

ההיתר המבוקש נשען על ההנחה שהוועדה המקומית תאפשר למציע לבנות שלוש קומות על קרקעיות על ידי כך שתאשר לו לבנות את הקומה השלישית בהקלה מסטייה ניכרת. טעם זה בהתנגדות שלנו נשען על שתי טענות. טענה אחת היא שבניה של שלוש קומות מנוגדת להוראות התוכניות התקפות בחלקה, שבניה של קומה שלישית היא סטיה ניכרת ושלוועדת התכנון המקומית אין סמכות להעניק הקלה מסטייה ניכרת. הטענה השנייה היא שבנייה של שלוש קומות ובהן 12 דירות יוצרת עומס סביבתי ופוגעת בנו באופן לא מידתי בהיבטים הבאים:

- עומס חניה ברחוב שהוא כבר עמוס ביתר כי פתרון החניה המוצע בבקשה אינו שימושי בח' הלום יום;
- פגיעה באיכות האויר מפירים ומרפפות עשן יעודיות שיוצאות מחניון הרכבים;
- עומס חום ועומס רעש מ 12 מזגנים על גג הבניין.

1.א תוספת קומה ודירות עומדת בסתירה להוראות חוק התכנון והבניה ולתוכניות התקפות לגבי החלקה

ההיתר המבוקש, אם יאושר, מנוגד הן להוראת חוק התכנון והבניה (סעיף 151 (ב)) והן לתוכנית המתאר 62 ולתב"ע 911 התקפות בחלקה.

לאחר תיקון 134 לחוק התכנון והבניה, סעיף 151(ב) קובע שלא תינתן הקלה אלא בנושאים ששר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, יקבע בתקנות ואין בהם סטיה ניכרת מתוכנית, ואולם, נושאים כאמור <u>לא יכללו</u> הוספת שטחי בניה, הוספת יחידות דיור או הוספת קומות. תיקון זה מקשה יותר מאשר בעבר על יכולתה של ועדה מקומית לתת הקלות בעת הוצאת היתרים, שכן לפי הנוסח הנוכחי הוספת שטחי בניה, יחידות דיור או קומות כלל אינה נמצאת בארסנל ההקלות האפשריות של שר הפנים היכולת לתת

הקלה מסטייה ניכרת לא הייתה קיימת גם בעבר, כפי שמעיד סעיף 151 (א) לפני תיקונו כנאמר "לא ייתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטיה ניכרת מתוכנית החלה על הקרקע או הבניין"

התוכנית התקפה בגוש 30159 שהחלקה הנדונה נמצאת בו היא 911 והיא קובעת שאחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו. תוכנית 1039 קצצה מהמגרש 207 מ"ר לכן השטח של המגרש נטו הוא 1197 מ"ר השטח המותר למגורים הוא 56% מהשטח נטו (כולל הקלה של 6%) כלומר 670.32 מ"ר השטח המבוקש הוא 890.65 מ"ר (שהם 74%) מסקנה: יש לקצץ 220.33 מ"ר משטח הבנייה למגורים, כלומר קומה שלמה.

תוכנית המתאר 62 התקפה בגוש 30159 קובעת כי הגובה המירבי של בנין בגוש לא יעלה על 9 מטר ולא יעלה על 2 קומות כולל קומת קרקע. קומה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב 2002, שאליהן מפנה הבקשה אינן משנות דבר מעבר לאמור לעיל. הן מגדירות מהי סטיה ניכרת, אך אינן מתירות לאשר הקלה מסטייה כזו. לאור האמור לעיל ברור שעל הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר, משום שאין לה סמכות לאשר בקשה להיתר הכוללת בתוכה בקשות להקלות מסטייה ניכרת.

1.ב תוספת קומה ודירות גורמת לנו, כשכנים צמודים למבנה המוצע, פגיעה לא מידתית.

1.ב.1 תוספת קומה ודירות מגדילה את עומס החניה ברחוב

ברחוב חיים נחמן ביאליק כמו בשכונת בית הכרם כולה אין מספיק מקומות חניה. העיריה ביצעה הסדרת חניה בשכונה. במסגרת זו סומנו רחובות רבים בכחול לבן, אזורים שבהם רק תושבי השכונה יכולים לחנות ללא תשלום, כתוצאה מההסדרה העיריה בטלה את האפשרות לתנות בשני צידי הרחוב, בכל מקום שהרחוב צר משבעה מטר. במקרים כאלה בצד אחד של הרחוב הוצב שלט האוסר על החניה. שלט כזה הוצב בריוק מול חלקה 18 בגוש 30159 והוא מקטין את מספר החניות לאורך הרחוב מול החלקה בשבעה מקומות. עובדה זו יוצרת קושי מוגבר למצוא חניה ברחוב, בעיקר בשעות הערב והלילה.

הפתרון המוצע בבקשה להיתר עבור 12 חניות ל 12 דירות אינו שימושי. הוא מבוסס על כך שהרכב "יכנס למגרש מהרחוב, יכנס לתוך מעלון ויצא ממנו לחניה תת קרקעית בגובה 1- או 2- באמצעות מתקן חניה אוטומטי. פתרון זה אולי מרשים מבחינה טכנולוגית, אך אינו שימושי במציאות הקיימת בארץ. טענה זו אינה תיאורטית גרידא אלא נשענת על העדפה מוכחת של נהגים להשתמש בחניות ברחוב במקום להיכנס לחניות תת קרקעיות, שתפוסתן נותרת מועטה. כל שכן, כאשר הכניסה לחניה התת קרקעית והיציאה ממנה מהיה בעזרת אמצעי מתוחכם כמתקן חניה אוטומטי.

ראו תמונות במסמך

https://www.ajrotbhan.org.il/files/2021/06/14_pdf

תמונה 1: בקרבת מקום חניון בבניין מגורים כמעט ריק ורכבים חונים על המדרכה. רחוב בית הכרם, ירושלים 2020
צילום: מאיר יגוד

תמונה 2: רכבים חונים על הכבישים והמדרכות המובילים את אינטרין סדי מחנין קריב לשם כמעט נריק, ירושלים 2020צילום: מאיר יגור

עומס החניה הוא סיבה חשובה ביותר לכך שאנו חושבים שעל הוועדה לדרוש שמספר הדירות, אם בכלל יאושר היתר, יגבל ל 6 לכל היותר. החניה תוגבל למפלס אחד מתחת לקומה 0 בבניין 1, והכניסה אליה תנצל את השיפוע הטבעי שקיים בחלקה ממערב למזרח ותהיה במורד ומעל הקרקע, כפי שכבר קיים בבית מספר 11 ובבית מספר 13 ברחוב.

2.ב.1 תוספת קומה ודירות תגרום למפגעי זיהום אוויר, רעש ופליטות חום

על פי התוכנית המוצעת המבנה יכלול פירים ורפפות "יעודיות שמהן יפלטו עשן וגזים מהחניון התת קרקעי. כמות הפליטות של הרכבים המשתמרות מהחניה התת קרקעית דרך פירים "יעודיים ורפפות עשן תלויה באופן פעולתו של מתקן החניה. עלינו להתייחס לתרחיש הגרוע שבו יגדלו הריכוזים של החלקיקים הנשימים והלא-נשימים, תחמוצות הגופרית, החנקן והפחמן החד חמצני. באופן זה שחרור הפליטות יפגע באיכות האוויר ובאופן ישיר יסכן את בריאותנו ואת איכות חיינו.

איכות החיים שלנו והבריאות שלנו עומדים להיפגע גם מפעולתם של 12 יחידות חיצוניות של 12 מזגנים דירתיים אשר עומדים לפלוט חום רב ולעשות רעש ניכר בסביבה שקטה במיוחד

2. טעם שני: הבקשה להיתר מנוגדת להוראות התכנוניות (סעיף 5.5) של ההקדש החל על החלקה כולה.

סעיף 5.5 בהסכם ההקדש שנחתם בין משפחת אילת, בעלת החלקה, ואברהם הרמן בשם האוניברסיטה העברית הוא סעיף שנושא הוראות תכנוניות והשלכות תכנוניות. הסעיף מתיר רבות, כולל הקמת בנין חדש במקום הבנין הקיים או הרחבת הבנין הקיים על ידי הוספת אגפים, אך הוא אינו מתיר בניה של בנין נוסף בחלקה כמבוקש. למרות שלא עסקנו בבירור השאלה מהם המעמד והתוקף החוקיים של הוראות אלה מבחינת חוק התכנון והבניה, אין לנו אלא לתמוה כיצד האוניברסיטה העברית באמצעות חברת תלקה 18 בגוש 30159 בע"מ, התברה שהוענקה לאוניברסיטה ללא תמורה במסגרת ההקדש, והנכנסים בנעליו של אברהם הרמן מוכנים להפר את הוראות הסעיף. עוד נציין כי מגיש הבקשה בעצמו, באופן אירוני, מייצג צד אחד של החתומים על מסמכי ההקדש

סיכום:

לאור כל האמור, הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות על כל סעיפיה ולדחות את הבקשה להיתר. היה והוועדה לא תקבל את דעתנו ותחליט להתיר בניה בהיקף כלשהו, עדין עליה לדאוג שההיתר יקבע באופן מפורש שהמבנה הנוסף ישמש למגורים לתקופות ממושכות של בעלי זיקה רשמית לאוניברסיטה העברית ולא כדירות אירוח ונופש לתקופות קצרות, משום שהייעוד התכנוני של המגרש הוא למגורים ולא כבית מלון.

כמו כן הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את הח"מ לדיון בבקשה.

בכבוד רב,

שמואל אמיר (ת.ז 010168979)

רות אמיר (ת.ז 006059547)

מס טלפון 02-643-6827 050-671-0992

דוא"ל amir4143@gmail.com

מצורף תצהיר עו"ד

תצהיר

כל העובדות המופיעות בהתנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0385.00, רחוב חיים נחמן ביאליק 17 ירושלים - גוש 30159 חלקה 18 ואשר מוגשת על ידי שמואל אמיר (ת.ז 010168979) ורות אמיר (ת.ז 006059547) שכתובתם רחוב ביאליק 19 ירושלים, ידועות לנו מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

אני, הח"מ, עו"ד אלעזר אמיר-הימל , מ.ר 41031 מאשר/ת בזאת, כי ביום 19.11.2023 הופיעו בפני שמואל אמיר (ת.ז 010168979) ורות אמיר (ת.ז 006059547) ולאחר שהזהרתי אותם, כי עליהם להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשו כן, יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, חתמו בפני על תצהיר זה.

מגישי ההתנגדות:

שמואל אמיר (ת.ז 010168979) _____

רות אמיר (ת.ז 006059547) _____

אלעזר אמיר-הימל , מ.ר _____

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צפי שלף / תאריך: 23/11/2023 13:08 / מספר בקשה: 2219922

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שלף
שם פרטי:	צפי
דואר אלקטרוני:	tzafi@shimur.org.il
תעודת זהות:	580330058
מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

סטטוס טיפול

- 08:26 26/11/2023
  נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי
- 13:08 23/11/2023
  ממתין לבדיקת האגף |
- 12:40 23/11/2023
  נשמר כטיוטה |
- 11:55 23/11/2023
  נשמר כטיוטה |
- 11:10 23/11/2023
  נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

הזדהות:

שם פרטי:	צפי
שם משפחה:	שלף
סוג זיהוי:	עמותה
מזהה:	580330058
טלפון נייד:	4204754
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6249567
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	tzafi@shimur.org.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	התנגדות בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	בית לוי אשכול, רח' בן מימון 46 ירושלים
שכונה:	16900616
רחוב:	16700807
מס' בית:	46
כניסה:	א
מס' דירה:	46

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבינוי המוצע מהווה פגיעה בערכי השימור של האתר ובמרקם השימורי בו הוא נתון. ההיתר המבוקש סוטה ממדיניות התכנון שנקבעה לשכונת בית הכרם, ואינו עומד בהנחיות השימור שלה. א. בנייה וחציבה בצמוד למבנה היסטורי לשימור ב. שינויים משמעותיים בפנים המבנה לשימור ובחזיתותיו המקוריות ג. פירוק והריסת של חלק מהגג והמבנה הקיים לשימור ד. מיקום מעלית רכב בצמוד לבניין לשימור ה. הצבת חדר טרפו בצמוד למבנה לשימור וליסודותיו ו. עקירה וכריתה של עצים בוגרים בעלי ערך שימורי גבוה ביותר ז. תכנון חניון תת קרקעי באופן שמסב נזק משמעותי למבנה ההיסטורי ראו מצורף מסמך נלווה

מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

23 בנובמבר 2023
ירושלים

לכבוד

הועדה המקומית ירושלים
עיריית ירושלים כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון: **<u>התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל להיתר מס' 2023/0385.00</u>**
<u>בית יולס - ברחוב ביאליק 17, בית הכרם</u>

אני החתומה מטה, אדר' צפי שלף, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור

1. אני מגישה תצהיר זה כהתנגדות לבקשה להיתר 2023/0385.00 ברחוב ביאליק 17, בית הכרם בירושלים, מספר גוש 30159 חלקה 18.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת בתוקף תפקידי כאדריכלית במחוז ירושלים ע"פ צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783 -3 ת1).
3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.

א. <u>להלן פירוט הנימוק להתנגדות:</u>

1. **הרקע ההיסטורי:**

אתר הממוקם בליבה ההיסטורי של שכונת בית הכרם, בסמוך לגן המייסדים ולמקבץ מבנים היסטוריים נוספים המסומנים לשימור. האתר כולל מבנה לשימור, אשר הקמתו מתוארכת קודם לשנת 1936 והוא נראה בבירור בתצלומי אוויר ובמפות ההיסטוריות של השכונה. למבנה חשיבות אדריכלית, תרבותית והיסטורית והוא כולל רכיבי בנייה בסגנון בינלאומי-מנדטורי עם פרטי בנייה אופייניים ואלמנטים מקוריים שעומדים על תילם במצב שימורי טוב גם כיום.

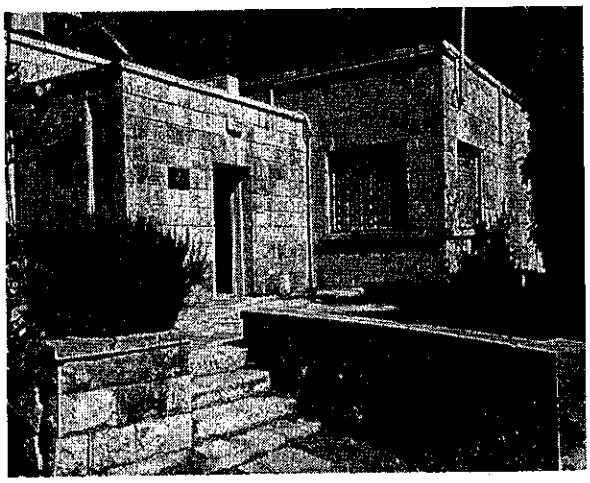
2. **הרקע התכנוני:**

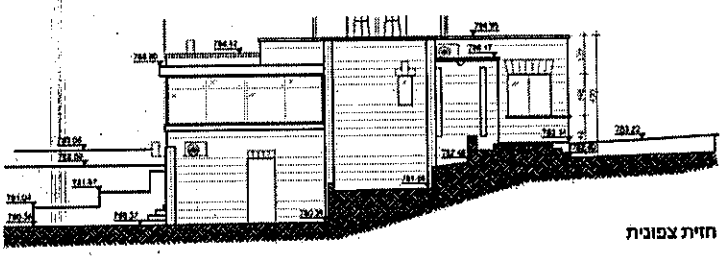
א) <u>תוכנית מס' 0911</u> בתוקף מ-23.11.1961
ב) <u>תוכנית מס' 0911א'</u> בתוקף מ – 25.12.1994
ג) <u>תכנית מתאר מפורטת לשכונת בית הכרם 16000 (משנת 2021)</u> - משמשת כמדיניות תכנונית תקפה למכלול סוגיות השימור. 'בית יולס' עפ"י תוכנית זו הבניין ההיסטורי מס' 205 מסומן לשימור ללא תוספות בנייה, אך עם אפשרות לתוספת בניה בשטח המגרש. (קטגוריה ב'), התכנית מאפשרת בנייה בחצר המגרש, עם תוספת זכויות עד 130% מירבי, בניה במרווחק מהמבנה ההיסטורי במרחק של 6 מ' מינימום, ובתחום קווי בניין שהינם 4 מ' צידי, 5 מ' אחורי. קווי בניין לתת הקרקע לא יגיעו לקו הבניין ההיסטורי הקיים. מתאפשרת כניסה לחניון תת קרקעי עבור הבנייה בעומק החצר, הכניסה לחניון מסומנת בגבול המגרש הצפוני עם חלקה מס' 19 ברחוב ביאליק 15
ד) <u>האתר מסומן לשימור</u> ברשימת השימור העירונית כאתר מס' – 3664 'בית יולס'. (מס' 2360 בכרטסת)
ה) קיימים <u>עשרות עצים בוגרים ועתיקים</u> באתר.

מחוז ירושלים
אדר' צפי שלף, ע' מנהל מחוז ירושלים
מתחם כי"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

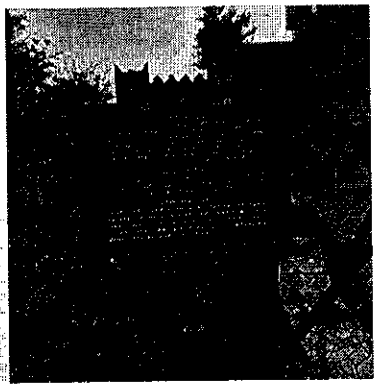
המבנה ברחוב ביאליק -17 תמונה מצב קיים 2023

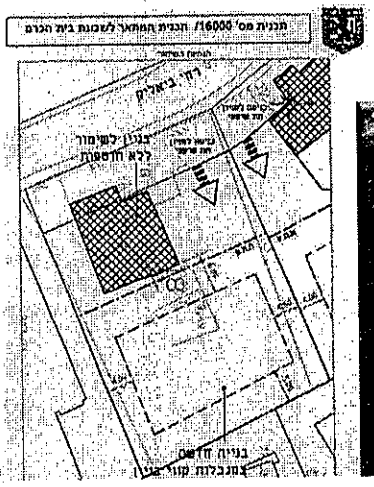


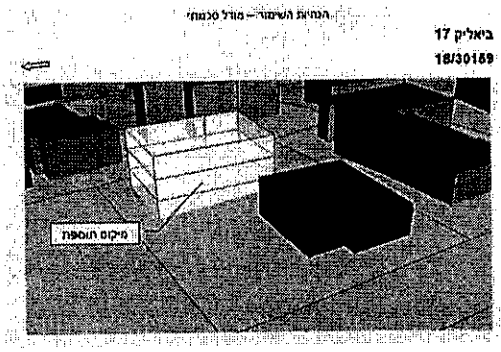


חזית צפונית

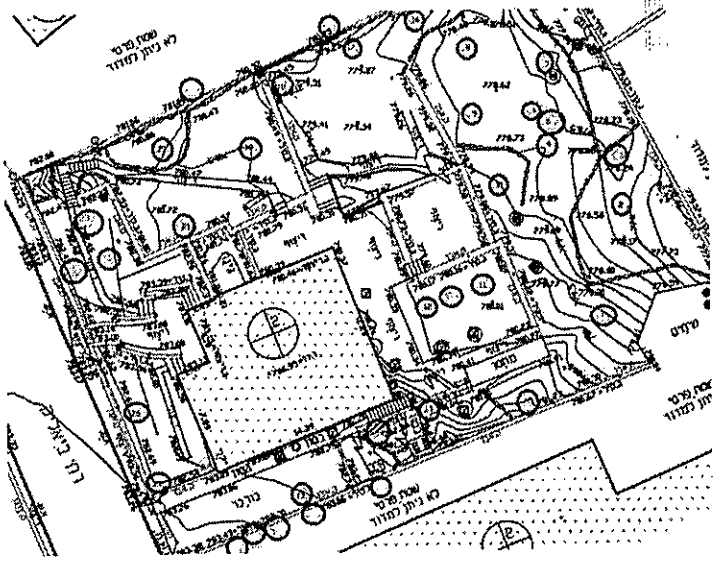
תכנית 16000 נספח שימור







סימון העצים הקיימים באתר ובצמוד אליו



מחוז ירושלים
אדר' צפי שלף, ע' מנהל מחוז ירושלים
מוהם כי"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

3. **הבינוי המוצע בהיתר 2023/385.00 כולל בין היתר:**

א. בנייה וחציבה בצמוד למבנה היסטורי לשימור
ב. שינויים משמעותיים בפנים המבנה לשימור ובחזיתותיו המקוריות
ג. פירוק והריסת של חלק מהגג והמבנה הקיים לשימור
ד. מיקום מעלית רכב בצמוד לבניין לשימור
ה. הצבת חדר טרפו בצמוד למבנה לשימור וליסודותיו
ו. עקירה וכריתה של עצים בוגרים בעלי ערך שימורי גבוה ביותר
ז. תכנון חניון תת קרקעי באופן שמסב נזק משמעותי למבנה ההיסטורי
ח. שינויים מהותיים בחצר ההיסטורית, הטרסות והמפלסים
ט. שינוי במיקום הכניסה לחניון התת קרקעי

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל מתנגדת לתכנית המוצעת בתמצית כדלקמן:

ב. **<u>עיקרי ההתנגדות</u>**

הבינוי המוצע מהווה **פגיעה בערכי השימור של האתר ובמרקם השימורי בו הוא נתון.** ההיתר המבוקש סוטה ממדיניות התכנון שנקבעה לשכונת בית הכרם, ואינו עומד בהנחיות השימור שלה.
מדובר במבנה בעל ערכי שימור ארכיטקטוניים והיסטוריים משמעותיים. זהו אחד מהבתים הראשונים שנבנו בשכונת בית הכרם בראשיתה. הוא נותר כזיכרון היסטורי חשוב כחלק מהמרקם האותנטי של השכונה שעדיין עומד על תילו בשלמותו. זוהי עדות חיה לבינוי המסורתי בסגנון המנדטורי בינלאומי. תכנונו ופרטיו כוללים אלמנטים ומאפיינים ראויים לשימור ויש להגן עליהם כנדרש.

ג. **<u>מידע חסר</u>**

התכנון המוצע אינו כולל סקר עצים, חסר אישור מחלקת שימור ו/או ועדת השימור העירונית.

ד. **<u>לסיכום:</u>** לאור האמור לעיל **ובהתאם למדיניות התכנון של שכונת בית הכרם הכוללות הנחיות שימור מפורשות, סבורים אנו כי הבקשה המוצעת במתכונתה זו תיפגע באתר ובמרקם של השכונה ההיסטורית.**

בעת השמעת ההתנגדויות נבקש לשמור על זכותנו להמציא מסמכים או עדויות מומחים לתמיכה בטענותינו.

ב ב ר כ ה ,

אדר' צפי שלף
ע. מנהל מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

<u>העתקים:</u>

עמרי שלמון
איציק שוויקי
שרון דינור
מינהל קהילתי בית הכרם

מחוז ירושלים
אדר' צפי שלף, ע' מנהל מחוז ירושלים
מתחם כי"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אבי רלבג / תאריך: 18:57 22/11/2023 / מספר בקשה: 2219419

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רלבג
שם פרטי:	אבי
דואר אלקטרוני:	aviralbag5@gmail.com
תעודת זהות:	056527559
מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

סטטוס טיפול

08:29 23/11/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

18:57 22/11/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0385.00

הזדהות:

שם פרטי:	אבי
שם משפחה:	רלבג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056527559

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	aviralbag5@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	משיק לביאליק 17 ממזרח

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	96222
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900056
רחוב:	16701017
מס' בית:	44
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנכס הוא נכס של הקדש לטובת האוניברסיטה העברית, לשימוש נשיא האוניברסיטה.
הוראות ההקדש אוסרות כל שינוי בו.

מרכז קהילתי ע"ש זיו ומרקס בע"מ (חל"צ)

לכבוד :

ועדות תכנון ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

04/12723

אדריכלית אריאלה קורנפלד

מינהל הקהילתי בית הכרם

137 שדרות הרצל

ירושלים

<u>התנגדות המינהל הקהילתי להיתר בניה ברחוב ביאליק 17, בית הכרם</u>

<u>תיק רישוי מס. 0.0385/2023</u>

המינהל הקהילתי מתנגד לבניה המבוקשת בתיק רישוי הזאות: <u>ביאליק 17 גוש 30159 חלקה 18</u>. הבית מצוי בתחום העיר החיסטורית , בשכונת בית הכרם כפי שתוכננה בידי האדריכל הנודע ריכרד קאופמן בשנת 1921 כשכונת 'בוני ביתי'. מדובר במבנה ייחודי מאוד, במיקום מרכזי ביותר בשכונה, מול גן ביאליק. המבנה מסומן בכרטסת השימור (דרגה ב') בתכנית השכונתית של בית הכרם. **בבניה המבוקשת מדובר בפגיעה חמורה ברוח ובחצר של הנכס ההיסטורי הזה.**

אנו מבקשים לתת משקל מיוחד להתנגדות המינהל הקהילתי בבית הכרם שכן אחד מתפקידיו, ובייחוד בעזרתה של וועדת התכנון השכונתית של המינהל הקהילתי, הוא לדאוג לשימורו וטיפוחו של האופי המיוחד של המרחב השכונתי. תוכנית זו מבקשת לערוך שינויים רבים בצמוד למבנה ההיסטורי. הן שינויים הנוגעים בחזיתות ובמראה הבנין לשימור שכולל החצר והעצים שבתחומו, פירוק והריסת של חלק מחגג ומיקום מעלית רכב בצמוד לבניין לשימור. **שינויים אלו <u>אינם</u> מידתיים ופוגעים במכלול המבנה לשימור ומרקם השכונה, במיוחד באזור מגורים היסטורי שהוא בלב התכנית השכונתית.** חשוב לזכור כי שינויים אלו כל כך משמעותיים שאי אפשר לאשרם, ואי אפשר לקבלם כמות שהם.

שד' הרצל 137, ת.ד. 3149 בית הכרם, ירושלים 91031, טל. 02-6423710, פקס. 02-6427612 ד.א.
betkerem@matnasim.org.il

למבנה מ-1936 יש חשיבות אדריכלית, תרבותית והיסטורית והוא כולל רכיבי בנייה בסגנון בינלאומי-מנדטורי עם פרטי בנייה אופייניים ואלמטים מקוריים שעומדים על תילם במצב שימורי טוב.מדובר לא רק במבנה אוטנטי ושלם הכולל גם גינה בעלת ערך אדריכלי אבל גם מבחינת היסטורי מדובר בבעלות של משפחות יולס ואילת שסיפורן שקשורים להקמת השכונה והקמת המדינה.

'בית יולס' מסומן לשימור ללא תוספות בנייה, אך עם אפשרות לתוספת בניה בשטח המגרש. (קטגוריה ב'), התכנית מאפשרת בנייה בחצר המגרש ,עם תוספת זכויות עד 130% מירבי. למרות שרק החזית של הבית של אליהו אילת הוגדרה לשימור, המינהל הקהילתי סובר שהמלצת השימור צריכה להיות <u>שימור מלא של הנכס</u>. בית אליהו אילת/ בית יולס - שתי תקופות, שתי בעלויות לאורך כמעט 100 שנים ממחישות כיצד אבני הדרך לעיל מחייבות את שימור המבנה והחצר, כמכלול אחד. מבנה בעל חשיבות מקומית – **ביאליק 17 זה חלק אינהרנטית מההיסטוריה של בית הכרם.**

לא רק שהמינהל הקהילתי מתנגד למתודה שבו התכנית התקדמה במסגרת הליך רישוי ולא במסגרת תכנית רגילה, גם התוכן עצמו בעיתי עבורנו. הקומה השלישית בהקלה מסטייה ניכרת, השימוש במבנה החדש, ל-12 יח"ד שישמשו לטובת מגורי חוקרים באוניברסיטה, אינם תואמים למשמעות ההיסטורי ושימורי של האתר בעינינו.

בדברי הסבר (בתקנון) של התכנית השכונתית מדגישה ששכונת בית הכרם תוכננה במתכונת עיר גנים מתוך דאגה לאיכות החיים עיי"י יצירת שטחי גינה גדולים סביב הבתים. **הבתים בשכונת קאופמן מבצבצים בין העצים.** אם כל תושב או יזם יבנה בלי הגבלות וחשיבות שימור השכונה, יכניס חניות לתחומי המגרשים, ירצף בהם, יעקור עצים ושיחים, יגביה גדרות, יקים סככות ורמפות על מנת לקבל רווח מחיר ולהתאים את חשטח לצרכיו האישיים בלבד בית הכרם תיהרס. **זוהי גם פגיעה ספציפית ובלתי מידתית וגם תקדים מסוכן. המינהל הקהילתי מתנגד לסטיות שכאלה מעקרונות התכנית שכונתית.**

שד' הרצל 137, ת.ד. 3149 בית הכרם, ירושלים 91031, טל. 02-6423710, פקס. 02-6427612 ד.א.
betkerem@matnasim.org.il

לנכס זה יש משמעות ציבורית :החזון שלנו זה ששהפעלת המבנה לאחר שמירתו- שיתוף פעולה ביננו לאוניברסיטה העברית/עיריית ירושלים יתן את הזדמנויות למימוש הקדש משפחת אילת באופן מכבד ונכון לזוג אילת ולהקדש משפחת אילת.

לסיום: תפקידם של כל הרשויות הוא להגן על השכונה כשכונת גנים מפוארת שהינה כאחת שכונות "עיר-הגנים" האחרונות בירושלים. **אנו מבקשים שלא לאשר את התכנית המוצעת ולבטל את ההיתר הזמני שניתן לבניה זו בביאליק 17.**

בברכה,

דני טאובר

יושב ראש ועדת תכנון בניה ותחבורה

מרכז קהילתי (זיו) בית הכרם

אריאלה קורנפל אדר'

מתכננת אורבנית קהילתית

מינהל הקהילתי בית הכרם

0528090031

plan.bet. hakerem@gmail.com

MEITAR

מיתר | עורכי דין
דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608, ישראל
טל. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אתר. www.meitar.com

5 דצמבר 2023

לכבוד

מר אליעזר ראוכברגר יושב ראש הוועדה,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים,
קריית העירייה, כיכר ספרא 1,
ירושלים 9414109

באמצעות דוא"ל ובאמצעות המערכת המקוונת

א.נ,

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/385.00 רח' חיים נחמן ביאליק 17, ירושלים**
גוש 30159 חלקה 18

בשם מרשינו, ה"ה יובל ויפעת פלד; יוחנן ורינה בן בסט; יעקב חורש; נעם ודליה שטוקמן; מאיר חן ומרים פררה חן; דפנה גלילי וצבי אוהל; עודד זקס; יעל יובל לבנידקר, נעמי ותמר קפלן, דורון שטרן וענת שמגר שטרן – בעלי זכויות בחלקות 12, 13, 17, 19, 20 ו-80 בגוש 30159 (להלן: "**המתנגדים**") הרינו מתכבדים להגיש בזאת כתב התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/385.00 "***מבנה חדש 2.5 קומות, שינויי פנים להתאמת נגישות ושינויי פתחים במעטפת בניין קיים לשימור***", במקרקעין הידועים כגוש 30159 חלקה 18, ברחי חיים נחמן ביאליק 17 ירושלים (להלן: "**הבקשה להיתר**" ו-"**המקרקעין**"), אשר הוגשה על ידי ה"ה רותם רביבי, מנהל נכסי האוניברסיטה העברית (להלן: "**מגיש הבקשה**", "**מגישת הבקשה**" ו-"**האוניברסיטה**").

ההתנגדות מוגשת במועד זה בהתאם לארכה שניתנה על ידי הגב' יעקבי רוחמה אחראית התנגדויות בוועדה.

- העתק ייפוי כח המתנגדים מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "1"**.
- העתק אישור הארכה מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "2"**.

הוועדה הנכבדה תתבקש על בסיס ההתנגדות דנן, לדחות את הבקשה להיתר ואת הקלות שהתבקשו במסגרתה, בין היתר מאחר והיא חורגת מסמכותה ומהווה סטיה ניכרת.

א. פתח דבר

1. הבקשה להיתר הינה בקשה להקמת מבנה נוסף במקרקעין בהם קיים מבנה ותיק המיועד לשימור. במסגרת בקשה זו התבקשו לא פחות **משמונה** הקלות שונות, אשר יש בהן לשנות את אופי ונפח הבינוי האפשרי במקרקעין וכן להביא לכך שהמבנה הנוסף יוקם בסמוך לחלקות הסמוכות, תוך פגיעה משמעותית בבעלי זכויות בנכסים סמוכים, בהם גם המתנגדים דנן.
2. המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר מצויים בשכונת בית הכרם, שהיא שכונה ותיקה, בעלת חשיבות היסטורית. הן בשל מועד הקמתה לפני קום המדינה, והן בשל זהות מקימיה. הליבה ההיסטורית של השכונה מאופיינת בבינוי נמוך ובצפיפות נמוכה.

3. הבקשה להיתר, הכוללת כאמור הקלות ניכרות, לרבות הקלות כמותיות מתעלמת מכל זה. הקמת המבנה הנוסף כפי שמוצע בבקשה להיתר תביא לכך שהמבנה יתנשא מעל למבנה הקיים המיועד לשימור ותאפיל עליו. המבנה יתנשא גם מעל למבנים הקיימים במגרשים הסמוכים, תוך הצגת חזית בת 4 קומות, הכוללות מרפסות, הפונות לכיוון מבנים אלו, ותוך פגיעה בפרטיות בעלי הדירות.

4. יתירה מכך, כאמור, במקרקעין קיים מבנה המיועד לשימור. בהתאם לתיק התיעוד, המבנה הקיים הינו בעל ערכים אדריכליים, היסטוריים, אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו כמבנה לשימור. בין יתר ערכי השימור מצביע תיק התיעוד על חשיבות שימורה של הגינה הקיימת במקרקעין, בשל העצים הבוגרים הקיימים בה ובשל הפיתוח הנופי הכולל טרסות, ריצוף ומדרגות חוץ. החשיבות לשימור המבנה והגינה הקיימת על כל אלמנטי הפיתוח נובעת אף מכך שאלו הוקמו על ידי מר פיליפ יולס, שכיהן כאגרונום בממשלת המנדט הבריטי וטופחו על ידו.

5. הבקשה להיתר מתעלמת מאחד מערכי השימור המשמעותיים עליהם הצביע תיק התיעוד, הערך הבוטני, ומרוקנת אותו מכל תוכן, שכן אישור הבקשה להיתר יביא לפגיעה משמעותית בגינה הקיימת, בפיתוח הנופי ובצומת.

6. למעשה הבקשה להיתר מבקשת "להצניח" בלב השכונה הוותיקה, ובמקרקעין בעלי ערכי שימור משמעותיים, מבנה בעל נפח חריג שאינו מתיישב עם הסביבה. הבקשה להיתר ומימוש הבניה מכחה תשנה את אופי הבניה בשכונה, באופן שהיא מהווה סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשרה.

7. כפי שנראה לחלן בהתנגדות זו, חבינוי המוצג בבקשה סוטה מהוראות התכניות התקפות, ומהווה סטיה ניכרת מבחינות רבות, ומשכך הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשרה.

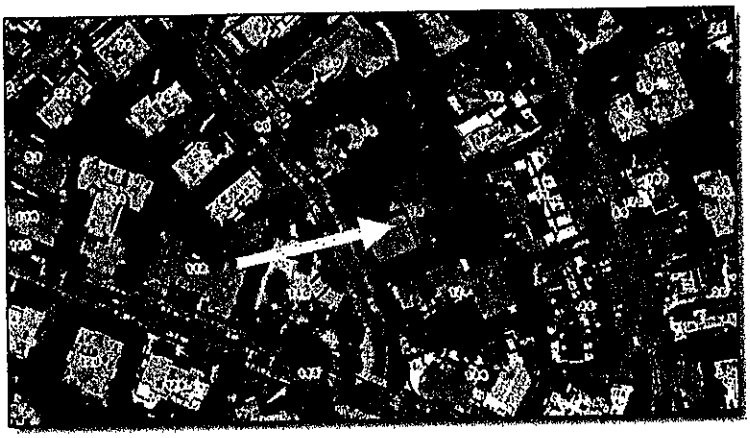
8. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי כל הקלה וכל תוספת בפני עצמה הינה משמעותית, קל וחומר כשהן מצטברות. ההקלות שהתבקשו יוצרות בינוי מסיבי, גבוה, רחב ובעל תכסית משמעותית – שאינו הולם את סביבתו הקרובה, באופן המהווה סטייה ניכרת פי כמה.

9. בהתאם לכך יטענו המתנגדים כי בנסיבות דנן יהא זה בלתי סביר לאשר את הבקשה להיתר על מכלול הבינוי המוצג בה ויש להורות למבקש החיתר ולאוניברסיטה לנקוט "בדרך המלך" ולפעול לאישור תכנית מפורטת שתסדיר את הבינוי במקרקעין באופן סדור ונורמטיבי.

10. המתנגדים יוסיפו כי בהתאם לעמדת מנהל התכנון ולחוות דעת היועמ"ש למנהל התכנון, אין לדון בבקשה זו הכוללת הקלות רבות שאינן תואמות את מדיניות הוועדה המקומית, עד לאחר הבחירות המוניציפאליות וכינון הוועדה המקומית.

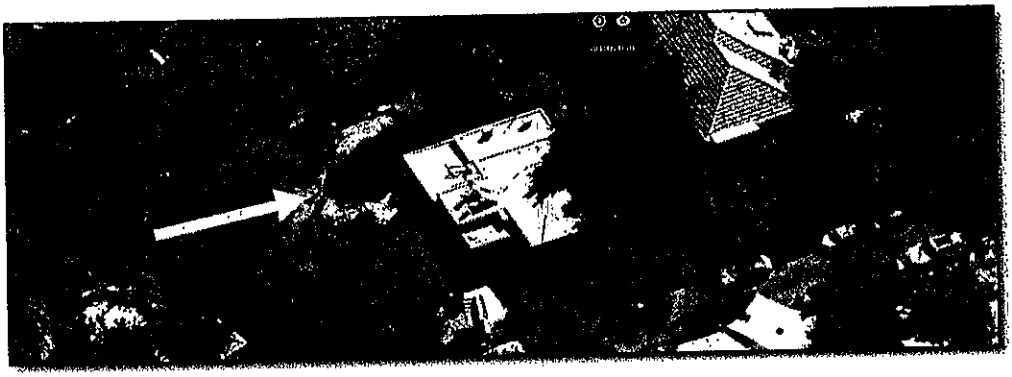
ב. רקע עובדתי ותכנוני בתמצית

11. המתנגדים הינם בעלי הזכויות בחלקות 12,13, 17, 19, 20 ו-80 בגוש 30159 – וראו סימון החלקות ע"ג תצ"א (המקרקעין הכלולים בבקשה מסומנים בחץ):



ב.1. המקרקעין נשוא הבקשה

12. הבקשה להיתר הוגשה כאמור בעניין המקרקעין הידועים כגוש 30159 חלקה 18, ברחי חיים נחמן ביאליק 17 בשכונת בית הכרם. ראו התצלום להלן, בו ניתן לזהות את המקרקעין, המבנה לשימור ופיתוח הגינה:

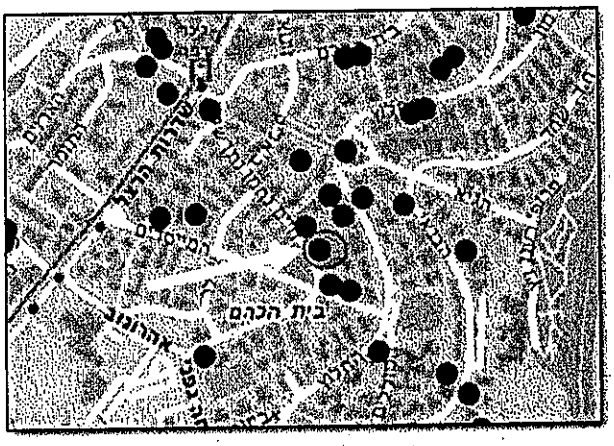


13. ראשיתה של שכונת בית הכרם היא בסוף שנת 1920, אז התאגדו חברי הסתדרות המורים והחליטו להקים שכונה למורים, פקידים וסופרים – בהתאם לרעיונות ועקרונות תכנון "עיר הגנים". כמאה וחמישים חברים נרשמו לאגודה, וביניהם גם יצחק בן צבי, דוד בן גוריון וחיים נחמן ביאליק, אשר התגורר בבית הסמוך ברחי ביאליק 15, ואשר על שמו קרוי הרחוב בו מצויים המקרקעין.

14. שטח השכונה במועד הקמתה עמד על כ-278 דונם, והוא מאופיין בעיקר בבניה נמוכה של עד שתי קומות בלבד. ברבות השנים נבנו מבנים גבוהים יותר ובעלי צפיפות גבוהה יותר, אך מבנים אלו בנויים בעיקר בפאתי השכונה והרחק מהליבה ההיסטורית של השכונה.

15. שכונת בית הכרם מתווה שכונה בעלת חשיבות היסטורית, הן בשל מועד הקמתה לפני קום המדינה, הן בשל אופייה כשכונת גנים והן בשל זהות מקימיה. בהתאם לכך, נערך לשכונה סקר מבנים לשימור והומלץ על שימורם של 82 מבנים ואתרים בתחומי השכונה. בכללם הומלץ על שימור המבנה הקיים במקרקעין דנן (רחי ביאליק 17) והמבנים הסמוכים להם (רחי ביאליק 15 ו-21, וברחי החלוץ 38).

16. ראו האותרים לשימור בסמיכות למקרקעין דנן:



17. המבנה חקיים במקרקעין והמיועד לשימור מכונה "בית יולס" ולעיתים "בית אילת", והוא נבנה בסגנון המנדטורי בינלאומי, על ידי מר פיליפ יולס ששימש כאגרונום בממשלת המנדט הבריטי, וממוקם בליבה החהיסטורית של שכונת בית הכרם.

18. המבנה נבנה כבית קרקע בן קומה אחת וקומה תחתונה חלקית, ושטחו הכולל הוא כ-197 מ"ר. להרחבה לעניין זה, נפנה לתיק התיעוד שנערך על ידי האדריכל מר משה שפירא (להלן: "**תיק התיעוד**").

19. בנוסף להקמת המבנה, נבנתה בתחום המגרש גינה רחבת ידיים, הכוללת מדרגות, רחבות ושבילים מרוצפים, טראסות, פסלים, עצים ותיקים ומרשימים וצמחייה שופעת.

20. בתיק התיעוד נקבע כי המבנה הקיים הינו בעל ערכים אדריכליים, היסטוריים, אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו כמבנה לשימור, ומפאת חשיבות הדברים נצטט את הסיכום מתיק התיעוד:

> בית אילת הינו מבנה בעל ערכים אדריכליים היסטוריים אורבניים ובוטניים המחזקים את חשיבותו כמבנה לשימור.
>
> <u>ערך היסטורי:</u> בבית זה התגורר אליהו אילת היה אגרונום בממשלה, ציווה את הבית לאוניברסיטה.
>
> <u>ערך אדריכלי:</u> הבניין נבנה בסגנון המנדטורי- בין לאומי ומתאפיין בפרטי האבן הייחודיים שבו בניית מסת הבינוי ושבירת צורת הבית לקומפוזיציה זו מנסרות מאפיינת הן את הבית והן את הפיתוח בגינת החזית. מלבד קומפוזיציה זו נעשה שימוש מרשים בפרטי אבן ייחודיים.
>
> <u>ערך אורבני וסביבתי:</u> המבנה ממוקם בליבה ההיסטורית של בית הכרם ושמר על מאפייניו המקוריים.
>
> <u>ערך חברתי:</u> אין למבנה כל ערך חברתי.
>
> <u>ערך בוטני:</u> מבחינה בוטנית יש בגינת הבית מספר עצים בוגרים מרשימים שנטעו ככל הנראה ע"י יולס עצמו- מלבד העצים ישנו תכנון מופי המתבטא בטראסות ריצופים ומדרגות חוץ.
>
> <u>ערך טכנולוגי:</u> לא נמצא כל ערך טכנולוגי לבניין אשר תואם את הבינוי בתקופתו.
>
> בברכה,
>
> אדריכל משה שפירא

21. לפירוט ולהמחשת הערך הייחודי הקיים בשכונת בית הכרם, כמו גם במקרקעין דנן ובמבנה והגינה הקיימים בהם, נבקש לצרף את חוות דעת על ידי מר אפרים שלאין, בעל תואר MA בגיאוגרפיה ובתכנון עירוני ובן למשפחה הראשונה בשכונה (להלן: "**אפרים שלאין**" ו-"**חוות דעת אפרים שלאין**").

22. בחוות דעתו, עומד מר אפרים שלאיין על חשיבות שימורו של בית יולס, החצר והגינה בו (שהוקמה על ידי מר יולס, אשר כאמור לעיל, היה אגרונום בממשלת המנדט), **כמכלול אחד**.

מר שלאיין מציין כי שכונת בית הכרם, הוקמה "כשכונת גנים", בתכנון האדריכל הידוע ריכרד קאופמן. הבתים תוכננו בחלק העליון של המגרש ובצמוד לרחוב, וכי –

"לכן בית אילת/יולס בנוי בחלק הגבוה וכל החצר בחלק התחתון.

הנכס מצגים בצורה מושלמת את התפיסה התכנונית של ריכרד קאופמן שמומשה ובוצעה ע"י תושבי השכונה – מבנה במעלה המגרש, החצר במדרון.

לאחר שהוא עומד בקצרה על ההיסטוריה של המקום הוא מסכם ומציין –

"הבית והגינה הינם מכלול אחד בהקמתם, בחיי המתגוררים בבית, בזיכרונות משפחת יולס ובהקדש משפחת אילת"...."

➢ העתק חוות דעת אפרים שלאין מצורף להתנגדות ומסומן **כנספח "3"**.

23. כפי שיפורט בהתנגדות זו, המתנגדים סבורים כי אישור הבקשה להיתר, לרבות החקלות שהתבקשו במסגרתה תגרום לפגיעה יתירה באיכות החיים הקיימת בשכונה, כמו גם בערכי השימור שהוצגו ביחס למקרקעין ולמבנה הקיים בהם.

ב.2. <u>התכניות הרלוונטיות החלות במקרקעין</u>

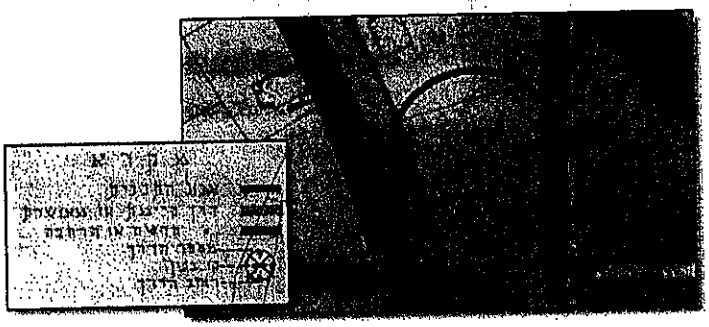
נפרט בקצרה את התכניות העיקריות החלות על המקרקעין, והנדרשות לענייננו;

24. <u>**תכנית מתאר ירושלים מס' 62, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16.7.1959**</u> (להלן: "**תכנית המתאר**") – ייעוד המקרקעין על פי תכנית זו הינו אזור "**מגורים 1**".

25. <u>**תכנית מס' 911 "תיקון מס' 1 שנת 1958 לתכנית המתאר של ירושלים מס' 688", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1961**</u> (להלן: "**תכנית 911**") – שינתה את ייעוד המקרקעין מאזור מגורים 1, לאזור "**מגורים 5**", וקבעה כי שטח מגרש מינימלי יעמוד על 500 מ"ר, וזכויות הבניה יעמדו על 50% משטח המגרש נטו בבניה של שתי קומות. במגרשים שהמצב הטופוגרפי מצדיק זאת, יהא ניתן להקים קומת קרקע תחתונה, בתנאי ששטח הרצפה של שלוש הקומות לא יעבור את שטח הבניה המקסימלי (50% של שטח המגרש נטו).



26. **<u>תכנית 1039 "הרחבת דרכים בשכונת בית הכרם והסביבה", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29.8.1963</u>**
(להלן: "**תכנית 1039**") – תכנית זו ייעדה חלק משטחו המערבי של המגרש לטובת הרחבת הדרך הגובלת במקרקעין. בהתאם למדידה שהוצגה בבקשה להיתר מתוך שטח מגרש של 1,404 מ"ר ייועדו 207 מ"ר לדרך, ו-1,197 מ"ר לשטח מגורים:



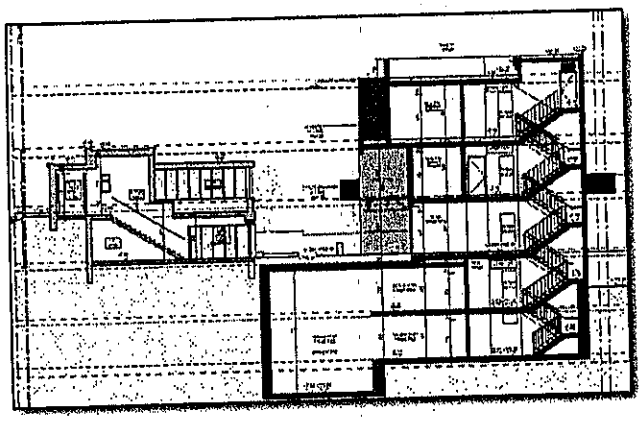
27. **<u>תכנית מס' 911א "שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 911", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 25.12.1994</u>**
(להלן: "**תכנית 911א**") – מטרתה של תכנית זו, בהבהרת ההוראה שבסעיף 7ב בתכנית 911, לעניין חישוב שטחי הבניה באזור מגורים 5, לפיה אחוזי הבניה יעמדו על 50% משטח המגרש נטו. התכנית מבהירה, כי שטחי הבניה יחושבו משטח מגרש נטו, אף בעניין מגרשים בהן סומנה הפקעה לדרך עתידית/קיימת. שטח זה כולל את כלל שטחי הבניה העיקריים שבמעטפת הבניין, ולמעט שטחי השירות כמפורט להלן: חניה מקורה בהתאם לתקן החניה; שטח חדר מדרגות בהתאם לתכנית 4213; מקלט לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א; מחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו', עד 8% משטח הבניה המירבי.

ג. <u>הבקשה להיתר מושא ההתנגדות</u>

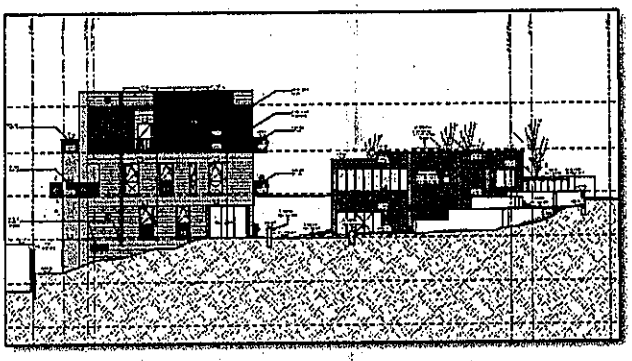
28. הבקשה להיתר כוללת ביצוע שינויים פנימיים במבנה הקיים במקרקעין, המיועד לשימור, כך שיכיל חללי עבודה וחללים משותפים נוספים (להלן: "**המבנה הקיים**" ו/או "**המבנה המיועד לשימור**"). כן מבוקש להקים מבנה מגורים חדש בן 2.5 קומות מעל 2 קומות מרתף, והכולל 12 יח"ד ושטחים משותפים (להלן: "**המבנה החדש**" ו/או "**המבנה הנוסף**"), בהתאם לפירוט הבקשה. המבנה החדש מיועד לשמש למגורי חוקרים של האוניברסיטה.

ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:

חתך (המבנה לשימור משמאל):



חזית צפונית (המבנה לשימור מימין):



29. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה שורה ארוכה של הקלות משמעותיות לרבות הקלות כמותיות לתוספת שטחי בניה בהיקף כולל של 13.5% משטח המגרש, וראו מתוך ההודעה שפורסמה ליידוע הציבור:

כתובת האתר: חיים נחמן ביאליק 17, בית הכרם, ירושלים
גוש: 30159 חלקה: 18
הקלה כמותית 6%
תוספת קומה אחת בהקלה לפי הטבלה בסעיף 2(8) לתקנות סטייה ניכרת
הקלה בקוי בניין צידי צפוני–מבוקשת הקלה בקו בניין צידי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה
הקלה בקוי בנין אחורי – מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(7)(א)
חבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי חוק התכנון והבניה מתוך תקנות סטייה ניכרת סעיף 2 7 (ב), הקלה כמותית על תוספת מעלית 5% הקלה כמותית על תוספת קומה 2.5%
הקלה בקוי בנין צידי דרומי–מבוקשת הקלה בניין צידי במסגרת 10% המותרים מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה

ד. <u>נימוקי ההתנגדות</u>

ד.1. <u>הבקשה להיתר מהווה סטייה ניכרת שכן שטחי הבניה שהתבקשו בה עולים על השטח המירבי המותר במקרקעין (גם לאחר אישור ההקלות)</u>

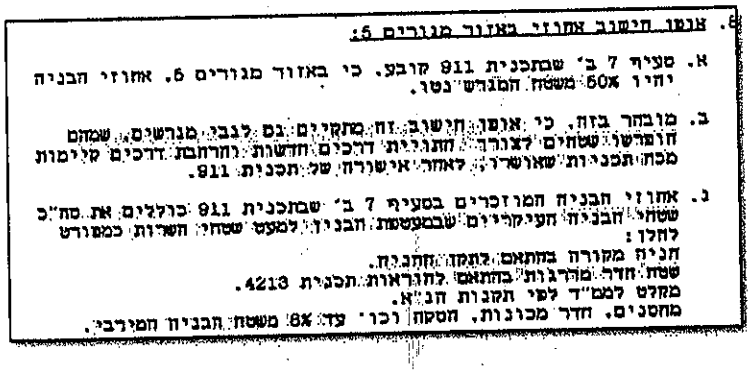
30. המתנגדים יטענו כי שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר עולים על השטח המירבי שניתן לאשר במקרקעין **במאות מטרים רבועים**; משכך מדובר בבקשה המהווה סטיה ניכרת ויש לדחותה.

31. כאמור, תכנית 911א ביקשה להבהיר ולתקן את הוראות סעיף 7ב' לתכנית 911, המסדירה את אופן חישוב זכויות הבניה באזור מגורים 5, ובתוך כך קבעה תכנית 911א את ההוראות הבאות:

31.1. שטחי הבנייה במגרש הם 50% משטח המגרש **נטו**, אף במגרשים מהם הופרשו שטחים לצורך התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות מכח תכניות שאושרו, לאחר אישורה של תכנית 911;

31.2. סעיף 8(ג) לתכנית זו קבע כי היקף שטחי השירות שניתן לאשר במקרקעין הם 8% **משטח הבניה המירבי**, המיועדים למחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו'. בנוסף ניתן לאשר שטחי שירות לחניה מקורה, שטחי שירות לממ"ד/ממ"ק לפי תקנות התגוננות אזרחית וכן שטחי שירות לחדרי מדרגות בהתאם לתכנית 4213 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 2.4.1992 (להלן: "**תכנית 4213**");

ראו מתוך הוראות תכנית 911א:



ב. אנסו חישוב אחוזי באזור מגורים 5:

א. סעיף 7 ב' שבתכנית 911 קובע, כי באזור מגורים 6, אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו.

ב. מובהר בזה, כי אנסו חישוב זה מתקיים גם לגבי מגרשים, שמהם הופרשו שטחים לצורך: חלוקת דרכים חדשות, והרחבת דרכים קיימות מכח תכניות שאושרו, לאחר אישורה של תכנית 911.

ג. אחוזי הבניה המוזכרים בסעיף 7 ב' שבתכנית 911 כוללים את סה"כ שטחי הבניה העיקריים שבמשמעות הבניין למעט שטחי השרות כמפורט להלן:
חניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.
ממלט לממ"ד לפי תקנות הג"א.
מחסנים, חדר מכונות, חסקה וכו' עד 8% משטח הבניין המירבי.

32. מעיון בבקשה להיתר הבניה, ניתן לראות כי שטחי הבניה שהתבקשו (ללא שטחי מרפסות) הינם:

| למטרות עיקריות | | |

32.2. **<u>שטחי שירות</u>**: (קיים + מוצע) **894.54 מ"ר**, הכוללים – מרחב מוגן דירתי/קומתי: 52.25 מ"ר; מערכות טכניות ומתקני שירות: 212.89; אחסנה: 52.94; חניה: 411.19 מ"ר; מבואות וחדרי מדרגות: 163.31 מ"ר; קומת עמודים מפולשת ומקמרות: 1.96 מ"ר.

33. המתנגדים יטענו כי חישוב זכויות הבניה שגוי מעיקרו והוא כולל שטחים בהיקף של מאות מ"ר שלא ניתן לאשרם גם באם יאושרו כלל ההקלות הכמותיות שהתבקשו.

34. ראשית – נראה כי השטח העיקרי חושב משטח מגרש **<u>ברוטו</u>** ולא משטח המגרש **<u>נטו</u>**. דרך חישוב זו שגויה, בהתאם להוראות סעיף 8(ב) לתכנית 911א המצוטט לעיל, הובהר באופן ברור ומוחלט כי אופן חישוב זכויות הבניה משטח המגרש יהא על בסיס שטחו "נטו" אף במגרשים בהם קיימת תכנית המייעדת חלק משטח המגרש להרחבת/התווית דרך ושאושרה לאחר תכנית 911.

35. בעניינו, לאחר אישורה של תכנית 911 (בשנת 1961) אושרה תכנית 1039 (בשנת 1963) אשר ייעדה חלק משטח המקרקעין להרחבת הדרך הגובלת.

על כן, בהתאם להוראות סעיף 8(ב) הנזכר לעיל יש לחשב זכויות הבניה בהתאם לשטח המגרש נטו, **<u>בניכוי</u> השטחים שיועדו להרחבת הדרך הקיימת**.

36. במדידה שהוצגה בבקשה להיתר הבניה הוצג, ששטח המקרקעין **<u>ברוטו</u>** הינו 1,404 מ"ר, המורכב משטח של 207 מ"ר המיועד להרחבת הדרך בהתאם לתכנית 1039, **<u>ושטח נטו</u>** של 1,197 מ"ר המיועד לאזור מגורים 5 בהתאם לתכנית 911:

טבלת שטחים						
גוש	חלקה	בשלמות	שטח רשום בדימ	חלקה עראית	שטח מגרש בדימ	תוכנית מפורטת
30159	18	כן	1.404	[25]	1.197	911
				[26]	0.207	1039

37. משכך, את שטחי הבניה יש לחשב אך ורק על בסיס שטח מגרש של 1,197 מ"ר. זכויות חבניה המיועדות לשטח עיקרי עומדות על 50% **משטח נטו של 1,197 מ"ר – היינו 598.5 מ"ר בלבד**.

לעומת זאת זכויות הבניה לשטח עיקרי שהוצגו בבקשה להיתר הן 890 מ"ר! נראה שהיקף זכויות אלו מהווים 63.5% משטח מגרש **<u>ברוטו</u>** של 1,404 מ"ר, קרי שמבקשי ההיתר חישבו את הזכויות כ-50% **משטח מגרש** ברוטו בתוספת 13.5% הקלות כמותיות, שאף הן חושבו משטח **המגרש ברוטו** בהתבסס על ההקלות שהתבקשו.

38. שנית – טעות נוספת באופן חישוב שטחי הבניה נוגעת לאופן חישוב תוספת השטחים הנובעת מההקלות הכמותיות.

כפי שהראינו לעיל, בתכנית 911א נקבע כי בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, מותרת גם תוספת שטחי שירות בשיעור של 8% מהשטח העיקרי. הבקשה להיתר מייחסת את השטחים שהתבקשו בהקלות כמותיות (6% למגרש, 5% למעלית ו-2.5% לתוספת קומה) **כחלק מהשטחים העיקריים** ולא חלק משטחי הבנייה **<u>הכוללים</u>**. בהתאם לכך, נראה כי מבקש ההיתר חישב את תוספת שטחי השירות, לפי 8% מהסכום **המצטבר** של השטח העיקרי שהוצג בבקשה להיתר (50% משטח מגרש) בתוספת השטח שהתבקש בהקלות הכמותיות. בדרך חישוב זו, שטחי השירות חורגים מהשטח שניתן לאשר בהתאם לתכניות התקפות.

39. שלישית – שטחי השירות המוצגים בבקשה, אף הם חורגים מהשטח המירבי המותר.

39.1. כמצוטט לעיל תכנית 911א קבעה זכויות בניה לשטחי שירות בשיעור של 8% משטח הבניה המירבי, המיועדות לבניית מחסנים, חדרי מכונות, חדרי הסקה וכו'. שטח **הבניה המירבי** לפי תכנית 911א הינו 598.5 מ"ר ו-8% מכך הם כ-**47.88 מ"ר** בלבד. אך מהפירוט המוצג בבקשה עולה כי היקף השטחים המיועדים למערכות טכניות, מתקני שירות ואחסנה הינו **כפי חמישה מכך: 265.83 מ"ר**. כלומר, **קיימת חריגה של כ-217.95 מ"ר בשטחי השירות שהוצגו בבקשה להיתר.**

39.2. תכנית 911א קובעת כי שטחי השירות לחניה מקורה יהיו בהתאם לתקן החניה. הבקשה להיתר מציגה 12 מקומות חניה. בהתאם לתכנית תקן חניה בירושלים, תכנית 5166 (פורסמה למתן תוקף ביום 15.1.2004) שטח מקום חניה <u>לרבות</u> שטחי התמרון הנדרשים לו, עומד על 30 מ"ר. בהתאם לכך, ניתן לאשר שטחי שירות לחניה בהיקף של 360 מ"ר בלבד (12*30 מ"ר). אך בבקשה להיתר התבקשו שטחי חניה בהיקף של 411.19 מ"ר, **קרי 51.19 מ"ר מעל לשטחי השירות לחניה שניתן לאשר.**

39.3. מעבר לדרוש נציין שבניית חניון ל-12 מקומות חניה **<u>אינו נדרש</u>** לאור השימוש האמיתי שמייעדת המבקשת לעשות לבניין, אירוח חוקרים זרים ולאור שטח היחידות. בניה בהיקף הבניה המקורי בהתאם לתכניות התקפות, הייתה מאפשרת הקמת מספר קטן יותר של דירות (לכל היותר 5 או 6 דירות בגודל ובבינוי סביר) ובהתאמה גם הייתה מחייבת צמצום שטחי החניה. הניסיון להתיר, בחקלה, את היקף השטחים החורג וכן בניית מעונות חוקרים ולהקמת 12 יחידות דיור מביאה להכפלת שטחי החניה הנדרשים ליחידות אלה. זוהי למעשה תוצאה קלוקלת להתנהלות קלוקלת שבה נעשה ניסיון להתיר את מה שמהווה סטיה ניכרת, ותוצאות הסטייה הניכרים ניכרים גם בהיבט שטחי החניה העתירים שמתבקשים.

40. בהתאם לכל האמור לעיל, השטח המירבי שניתן לאשר במגרש בהתאם לתכנית 911א, בתוספת ההקלות הכמותיות, הינו כדלקמן:

40.1. <u>שטח עיקרי</u> – 598.5 מ"ר (50% משטח מגרש נטו של 1,197 מ"ר).

40.2. <u>שטח שירות</u> – 47.88 מ"ר שירות (המהווים 8% מהשטח העיקרי) ובנוסף 360 מ"ר שטחי שירות לחניה. להיקף שטחים זה ניתן להוסיף שטחי מיגון (מרחב מוגן דירתי/קומתי) ואת השטחים הנדרשים להקמת חדרי מדרגות ומבואות, אשר בהתאם לבקשה להיתר הינם 215.56 מ"ר.

מכאן שסך השטחים (עיקרי + שירות) המירבי המותר לבניה במקרקעין (לפני הקלות), עומד על כ-1,221.94 מ"ר בלבד!

40.3. <u>הקלות כמותיות</u> – אף אם ננית כי ניתן יהיה יהא ניתן לאשר את כלל השטחים שהתבקשו בהקלות כמותיות (6% למגרש, 5% למעלית ו-2.5% לתוספת קומה) הרי שחישובם משטח **המגרש נטו** מאפשר תוספת שטח <u>כולל</u> (עיקרי ושירות) של 161.595 מ"ר בלבד.

41. **מכאן, בהנחה האופטימית (לפיה ההקלות הכמותיות יאושרו כולן) השטח המירבי שניתן לאשר במקרקעין, כולל ההקלות הינו כ-1,383.535 מ"ר בלבד! לעומת זו הבקשה להיתר הציגה בינוי בשטח כולל של כ-1,795 מ"ר!**

לאור האמור יטענו המתנגדים כי הבקשה להיתר כוללת שטחי בניה בהיקף חורג של כ-411.5 מ"ר!

42. ברי כי הפחתת היקף הבינוי לשטח המותר בהתאם לתכניות התקפות, אף אם באישור ההקלות הכמותיות (להן מתנגדים המתנגדים דנן) תביא לכך שהבינוי במקרקעין יצומצם לגודלו הטבעי והסביר ביחס למקרקעין וביחס לסביבתו הקרובה, ואף תייתר את מירב ההקלות שהתבקשו לשם מימוש שטחי הבניה העודפים, וזאת אף מבלי להידרש ליתר טענות המתנגדים אשר יפורטו מטה.

43. בנוסף, צמצום השטחים האמורים מחייב בחינת צמצום מספר היחידות שניתן וראוי לאשר במקרקעין, בשים לב לשטחו של המבנה הקיים העומד על כ-196.12 מ"ר עיקרי, ושאינו עתיד לשמש למגורים.

ד.2. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הבינוי המבוקש</u>

44. כאמור, הבקשה להיתר מבוססת על תכנית 911א, המהווה תיקון לתכנית המתאר לירושלים, וכפופה להוראותיה (ראו הוראות סעיף 7 לתקנון תכנית 911א).

45. כפי שנראה להלן, ביחס לחלק מרכיבי הבינוי בבקשה להיתר, נדרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר, אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן: "**הוועדה המחוזית**"), כגון: תוספת מבנה במגרש, תוספת גובה למבנה וכיו"ב. **אלא שלבקשה להיתר לא התקבל אישור הוועדה המחוזית.**

46. יודגש, ההוראות הדורשות את אישור הוועדה המחוזית **לא** בוטלו בתכנית 4850 "שינוי מס' 8/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים", פורסמה למתן תוקף ביום 16.2.1996 (להלן: "**תכנית 4850**"). שכן בסעיף 4 לתכנית 4850, נקבע מפורשות כי ביטול הצורך באישור הוועדה המחוזית, **לא** יחול ביחס למבנים בעלי ערך ארכיטקטוני המיועדים לשימור או בבניינים אופייניים. ראו מתוך הוראות התכנית:

> 4) ביטול חוראה בחכנית:
> ---
> כל מקום שנקבעה חוראה בתכנית חמתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שחן שינוי לתכנית מתאר ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן חיתר בניה הוא אישור, או חסכמה של חועדה המחוזית, חוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות חמתחייסות לבנינים בעלי ערך ארכיטקטוני המוגדרים כבנינים לשימור, או בנינים אופייניים אשר לגביהם תשאר בתוקף החוראה בדבר אישור או חסכמה של חועדה המחוזית.

47. אם כן, ובהתאם לסייג הקבוע בסעיף 4 המצוטט לעיל, ולאור קביעת המבנה הקיים במקרקעין כמו גם הגינה הקיימת בהם לשימור, הרי שהוראות תכנית המתאר הדורשות את אישור ו/או הסכמת הוועדה המחוזית **עומדות בתוקפן בעניינו**.

ראו לעניין זה פסק הדין בעת"מ (י-ם) 18723-07-18 **רשות הרישוי לתכנון ולבניה בירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים** (נבו 19.12.2018), סעיפים 19-20, אשר אישרר את קביעותיה של וועדת הערר:

> "19. **מקובלת עלי עמדת ועדת הערר כי סעיף 4 לתוכנית 4850 לא ביטל את הצורך באישור ועדה מחוזית במקרה דנן, על שום <u>שתוכנית 4850 אינה חלה על "בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני המוגדרים כבניינים לשימור או בניינים אופייניים"</u>**. המונח "בניינים אופיינים" איננו מונח בעל הגדרה סטטוטורית, ואולם דומה כי מהתנהלות העותרת 2 ומעמדת גורמי השימור שלה **ניתן ללמוד על היותם של המבנים הנדונים למיצער בניינים "אופייניים", בעלי חשיבות, המוחרגים מגדרי תוכנית 4850 כאמור.**

ראשית, כאמור, <u>מדובר במבנים אשר נכללים בכרטסת השימור של עיריית ירושלים</u>.

(...)

20. <u>בהסתמך על דברים אלו ברי כי ניתן להגדיר את המבנים הנדונים כ"בניינים אופייניים" אשר הפטור הכללי מאישור ועדה מחוזית כפי שנקבע בתוכנית 4850, איננו חל לגביו</u>."

48. במקרה זה עסקינן במקרקעין עליהם קיים מבנה אשר נכלל בכרטסת השימור של הוועדה המקומית דנן, ובהתאם לתיק התיעוד שנערך במסגרת הבקשה להיתר דנן, נקבע כי קיים למבנה ערך אדריכלי היסטורי וערך אורבני סביבתי, וזאת בנוסף לערך הבוטני במקרקעין לאור קיומה של גינה בעלת פיתוח ייחודי.

49. משכך, המתנגדים יטענו כי הוראות תכנית המתאר הדורשות את אישור הוועדה המחוזית ו/או את הסכמתה, עומדות בתוקפן. בהתאם לכך, הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הרכיבים המפורטים להלן, בטרם יתקבל אישור ו/או הסכמת הוועדה המחוזית.

ד.2.א. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר הקמת שני מבנים על גבי מגרש אחד</u>

50. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להקים מבנה **נוסף** מעבר למבנה הקיים במקרקעין (המהווה כאמור מבנה לשימור), כלומר שני מבנים במקרקעין המהווים מגרש תכנוני אחד.

51. הוראות פרק (ו) סעיף (א)(3)(1) לתכנית המתאר, קובעות, כי מותר להקים בית אחד בלבד על מגרש, והקמת שני בתים או יותר **טעונה את אישור הוועדה המחוזית**:

3.	(1) מותר להקים בית אחד בלבד על מגרש, באיזורים מבונים המסומנים בתשריט בצבע כתום באשורה של הועדה המחוזית התיר הועדה המקומית מספר נחים מוסמכת להרשות הקמת שני בתים או יותר על מגרש אחד. על מגרש

52. מן האמור עולה באופן ברור ומפורש, כי לא ניתן לאשר הקמת שני בתים על המקרקעין, אלא באישורה של הוועדה המחוזית, אישור אשר במקרה זה לא התבקש וממילא לא ניתן, **ולכן הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הקמת המבנה הנוסף כבית נוסף במקרקעין**.

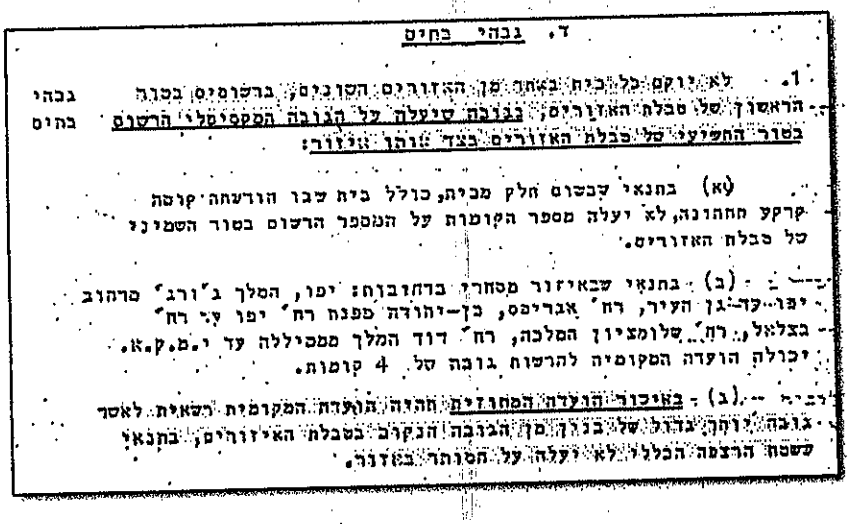
ד.2.ב. <u>הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר הקמת המבנה החדש בגובה המוצג בבקשה</u>

53. המתנגדים יטענו כי הוועדה המקומית איננה מוסמכת לאשר את הקמת המבנה החדש בגובה המוצג בבקשה, בהיותו **חורג מהגובה המקסימלי שנקבע בתכנית המתאר**. האפשרות לאשר בניה בתריגה מהגובה המקסימלי טעונה אף היא את אישור הוועדה המחוזית.

54. תכנית המתאר קבעה הוראות בניה ביחס לאזורים הקבועים בתכנית, ובכלל זאת קבעה בטור התשיעי לטבלת הבניה כי באזור מגורים 5 יהא ניתן להקים מבנים עד גובה של **9 מ' בלבד**. זאת בשים לב כי גובה בניין יימדד ממפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לסוף המעקה ו/או הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר:

גובה בנין	"גובה בניין" פירושו הגובה הנמדד מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לסוף המעקה, המקום כזה מעקה עד למפלס ממחוה הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר ובבנין גגון עד למפלס מדלפות הגג.

55. חריגה מהגובה האמור, ללא תוספת זכויות בניה, אפשרית בהתאם להוראות סעיף ד(1)(ג) לתכנית המתאר – וכפופה לאישור הוועדה המחוזית:


ד. גבהי בתים

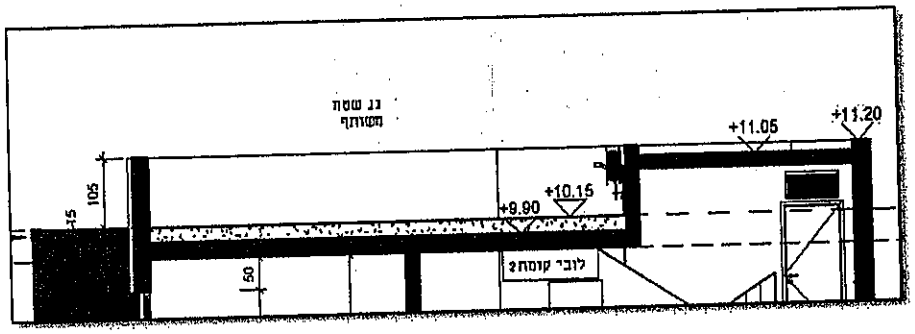
1. לא יוקם כל בית בתחום מן האזורים הקובעים, ברשומים בטבלה הראשון של טבלת האזורים, גובה שיעלה על הגובה המקסימלי הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים בצד אותו אזור: גבהי בתים

(א) בחנאי שכשום חלק מבית, כולל בית שבו הורשתה קומת קרקע מתחתונה, לא יעלה מספר הקומות על המספר הרשום בטור השמיני של טבלת האזורים.

(ב) בחנאי שבאיזור מסחרי בתחומים: יפו, הסלע ג'ורג' פרהוב - יפו-קו-גן העיר, רח' אבריפס, בן-יהודה פפנח רח' יפו עד רח' בצלאל, רח' שלומציון המלכה, רח' דוד המלך ממסילה עד י.מ.ק.א. יכולה הועדה המקומית להרשות גובה של 4 קומות.

(ג) באיזור הועדה המחוזית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר גובה נוסף של בנין מעל הגובה המקסימלי שנקבע בטבלת האיזורים, בתנאי שטח הרצפה הכללי לא יעלה על הסותר באזור.

56. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה המבנה הנוסף עד לרום המעקה העליון עומד **על 11.2 מ'**! היינו חריגה של 2.2 מ' מעל הגובה המקסימלי שניתן לאשר באזור מגורים 5:

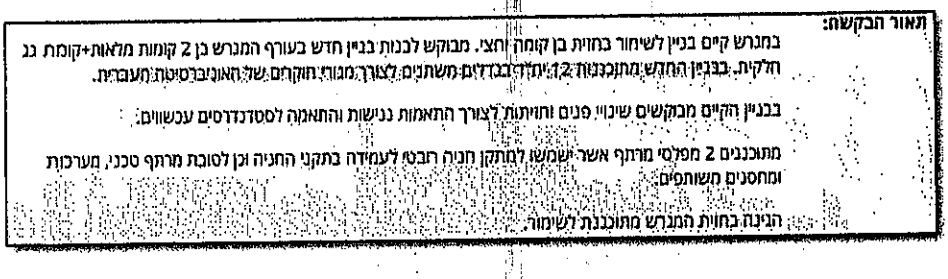


57. לאור האמור, יטענו המתנגדים שמאחר וגובה המבנה בהתאם להגדרתו בתכנית המתאר עולה על הגובה המקסימלי אותו מוסמכת הוועדה המקומית לאשר, נדרש אישורה של הוועדה המחוזית.

ד.2.ג. <u>הבקשה להיתר כוללת שימושים שלא ניתן לאשר במקרקעין ולמצער שימושים שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר</u>

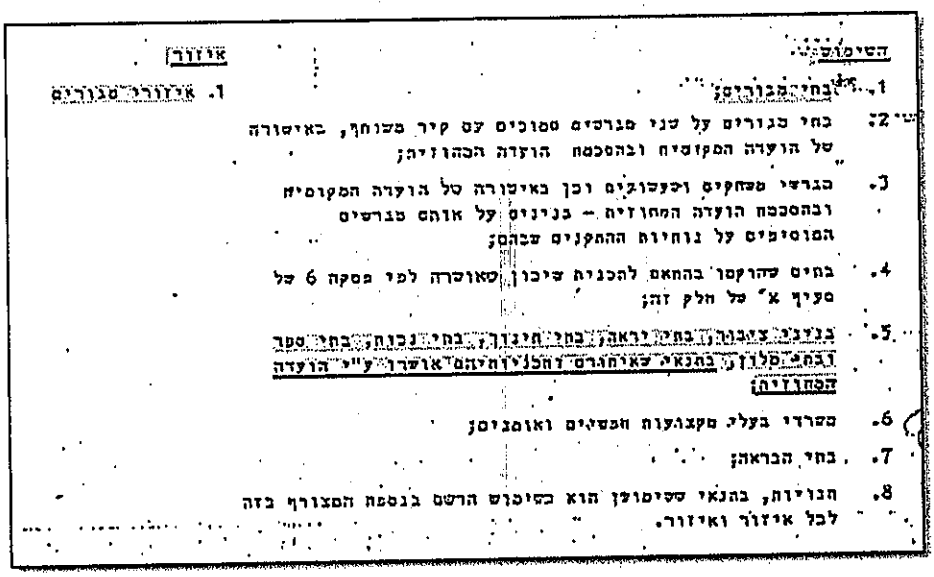
58. מן הבקשה להיתר עולה כי במבנה <u>הקיים</u> במקרקעין (והמיועד לשימור) מתוכננים חללים משותפים, חלל רב תכליתי להתכנסות ילדים, חלל משותף לאירוח (הכולל מטבח), חדר עבודה משותף. בנוסף מתוכננים במבנה זה מתקנים לאנשי "צוות", משרד איש צוות, חדר איש צוות ושירותים. **כלומר שהמבנה לשימור איננו כולל שימושי מגורים.**

59. בתיאור הבקשה להיתר באתר הוועדה המקומית, חובהר כי במבנה <u>החדש</u> מתוכננות 12 יח"ד בגדלים שונים המיועדות לצורך מגורי חוקרים של האוניברסיטה העברית, נציין כי שטחי היחידות נע בין כ-39 מ"ר לכ-87 מ"ר, ובנויות כיחידות סטודיו ועד יחידות בנות 4 חדרים:


תאור הבקשה:
במגרש קיים בניין לשימור בחזית בן קומה וחצי. מבוקש לבנות בניין חדש בעורף המגרש בן 2 קומות מלאות+קומת גג חלקית. בבנין החדש מתוכננות 12 יחידות בגדלים משתנים לצורך מגורי חוקרים של האוניברסיטה העברית.
בבניין הקיים מבוקשים שינויי פנים וחזיתות לצורך התאמות נגישות והתאמה לסטנדרטים עכשווים.
מתוכננים 2 מפלסי מרתף אשר ישמשו למתקן חניה רובטי לעמידה בתקני החניה וכן לסובת מרתף טכני, מערכות ומחסנים משותפים.
הגינה בחזית המגרש מתוכננת לשימור.

60. המתנגדים יטענו כי השימושים האמורים לעיל אינם תואמים את השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, ולמצער, התרתם דורשת את אישור הוועדה המחוזית. ונפרט:

61. כאמור, ייעוד המקרקעין הוא "אזור מגורים 5" באזור זה יותרו בהתאם להוראות תכנית המתאר השימושים הבאים:


	השימוש:	אזור
1.	בתי מגורים;	1. אזורי מגורים
2.	בתי מגורים על שני מפרסים סמוכים עם קיר משותף, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית;	
3.	מבני משחקים וספורט וכן באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית – בנינים על אותם מגרשים המוסיפים על נוחיות התושבים שבהם;	
4.	בתים שהוקמו בהתאם להכנית שיכון, באישורה לפי סעיף 6 של סעיף א' של חלק זה;	
5.	בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, בהתאם לאותם ולהנחיותיהם ואושרו ע"י הועדה המחוזית;	
6.	משרדי בעלי מקצועות חפשיים ואומנים;	
7.	בתי הבראה;	
8.	חנויות, בתנאי שהשימוש הוא בהיקוש הרשם בנספח המצורף בזה לכל איזור ואיזור.	

62. כאמור, המבנה הקיים אינו כולל שימושי מגורים, אלא חללים משותפים ובכלל זה חללי עבודה, חללי אירוח וחללים רב תכליתיים. משכך, אינו נכנס בגדר השימושים המותרים בתכנית המתאר.

גם אם ייטען כי מדובר בשימוש נלווה לשימושים במבנה החדש, המיועד למגורי חוקרים, כי אז משמעות הדברים היא כי האוניברסיטה מבקשת לשנות את השימוש במקרקעין ממבנה מגורים למבנה בדומה של מעונות סטודנטים, הכולל שימושים משותפים לדיירי המתחם.

63. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי השימוש למעונות חוקרים, הדומה במהותו למעונות סטודנטים לא נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות תכנית המתאר ולכן נראה שלא ניתן לאשרו ללא תכנית המאפשרת שימוש זה במגרש המיועד לאזור מגורים.

64. למצער, יטען כי אם אף ניתן לאשרו, הדבר דורש את אישורה של הוועדה המחוזית, שכן ניתן להיווכח כי במקום בו תכנית המתאר קבעה הוראות המאפשרות לאשר שימושים בעלי אופי מגורים "שונה" הדבר מותנה באישור הוועדה המחוזית.

65. **משכך, יטענו המתנגדים כי השימוש המבוקש במבנים למעונות ולחללי עבודה משותפים אינו תואם את תכנית המתאר ולא ניתן לאשרו. למצער נדרש לשם כך את אישור הוועדה המחוזית.**

ד.3. <u>אישור הקמת המרפסת בעורף המבנה החדשה עולה כדי סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה</u>

66. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להתיר הקמת מרפסות בעורף המבנה החדש, אחת בפינה הצפון מזרחית ואחרת בפינה הדרום מזרחית. לשם כך התבקשה הקלה של 10% בקו הבניין האחורי, והקלה של 40% מקו בניין זה לטובת הקמת מרפסת. כפי שנראה להלן, לא ניתן לאשר את הבינוי המבוקש ביחס למרפסת הצפון מזרחית שכן אישורו מחווה סטיה ניכרת וכן סוטה מהוראות בינוי של תכנית המתאר.

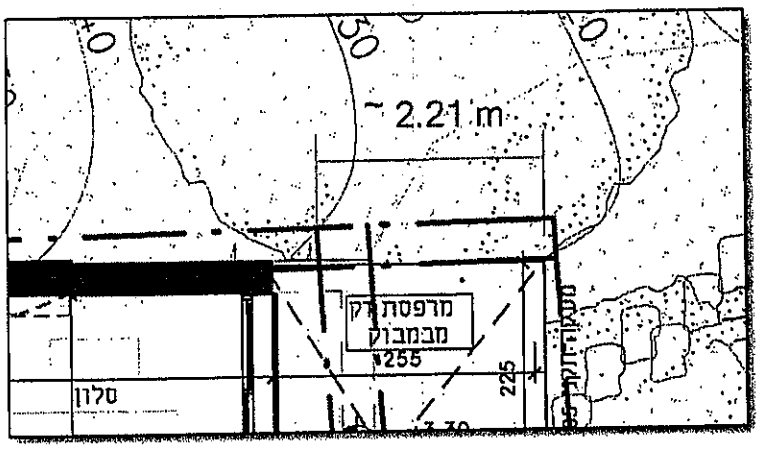
ד.3.א. <u>בינוי המרפסת הצפון מזרחית בחריגה מקו הבניין לא נתבקש במסגרת ההקלה ומכל מקום מהווה סטייה ניכרת לאור תקנות סטייה ניכרת</u>

67. בהתאם לתקנה 2(7) לתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר חריגה בקו הבניין האחורי (א) בניית קיר עם פתחים בחריגה של עד 10% מקו הבניין (ב) בניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' החורגת ב-2 מ' או 40% מקו הבניין שנקבע בתכנית, **לפי הנמוך**.

68. כעולה מן הפרסום, נתבקשה הקלה של 10% מקו בניין אחורי וכן הקלה להבלטת המרפסת ביחס לקו הבניין האחורי ב-40% בהתאם לתקנה 2(7) הנ"ל. אלא שהבינוי המבוקש חורג מזה המותר לפי תקנה 2(7) הנ"ל ומהווה לפיכך סטייה ניכרת.

69. קו הבניין האחורי הינו 5 מ', ולכן ניתן לאשר את הבלטת המרפסת בשיעור של 2 מ' לכל היותר. בשים לב כי לא ניתן לאשר את ההקלה "בכפל מבצעים", כך שאת החריגה של 2 מ' יש לחשב מקו הבניין <u>המאושר בתכנית</u> (קו הבניין המקורי) ולא מקו הבניין שאושר בהקלה.

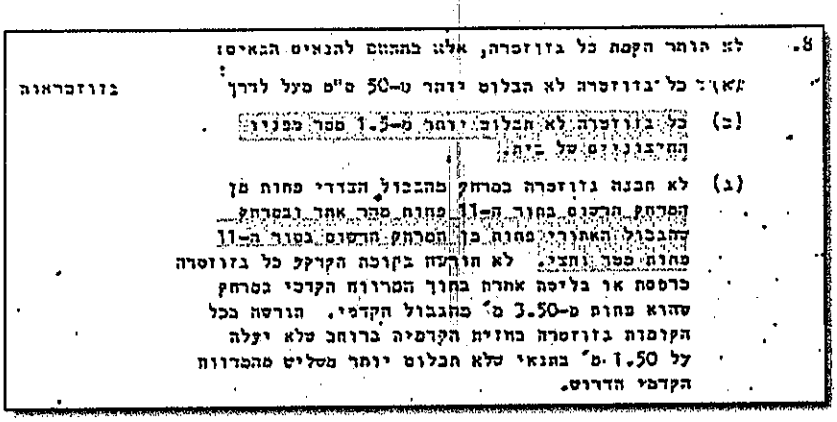
70. מעיון בבקשה להיתר המרפסת בפינה הצפון מזרחית הובלטה עד למרחק של כ-2.2 מ' מקו הבניין האחורי, קרי בחריגה של עודפת של כ-20 ס"מ, ואילו קו הבניין למרפסות סומן במרחק של כ-2.3 מ' מקו הבניין האחורי (לפני הקלה). ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:



71. **משכך, הבקשה לעניין המרפסת הצפון מזרחית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה.**

ד.3.ב. <u>בינוי המרפסת הצפון מזרחית סוטה מהוראות הבינוי בתכנית המתאר</u>

72. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, סעיף ו(8) לתכנית המתאר קובע הוראות לבניית גזוזטראות כדלקמן:



8. לא יותר הקמת כל בזוזטרה, אלא בהתאם להנאים הבאים:

בזוזטראות | תאי: כל בזוזטרה לא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל לדרך

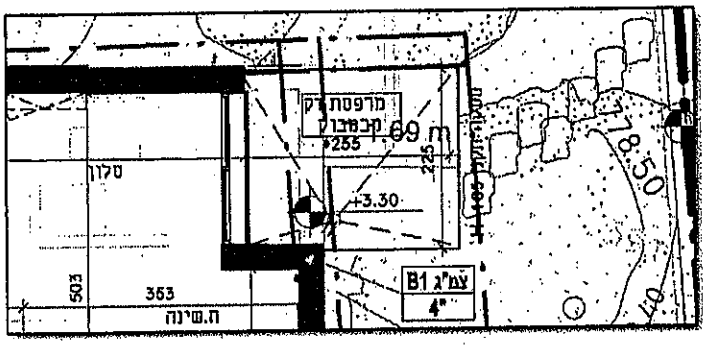
(ב) כל בזוזטרה לא תבלוט יותר מ-1.5 מטר מפנים החיצוניים של הבית.

(ג) לא תבנה בזוזטרה בסרחק מהגבול הצדדי פחות מן הסרחק הנדרש בחוק ה-11 פחות מטר אחד ובסרחק מהגבול האחורי פחות מן הסרחק הנדרש בסעיף ה-11 פחות מטר אחד. לא תורקעה בקונה הקרקע כל בזוזטרה כרסטת או בליטה אחרת בתוך המרווח הקדמי בסרחק שהוא פחות מ-3.50 מ' מהגבול הקדמי. הנדסה בכל הקומות בזוזטרה בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' בתנאי שלא תבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי הנדרש.

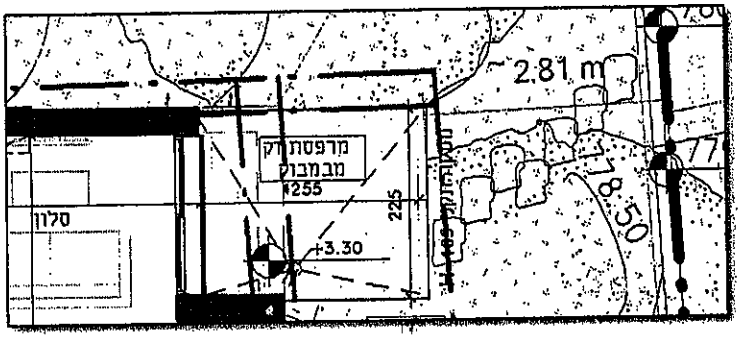
73. כלומר סעיף ו(8)קובע שתי הוראות מגבילות ביחס להבלטת מרפסות (א) לא ניתן להבליט מרפסת יותר מ-1.5 מ' מפניו (קירותיו) החיצוניים של הבניין; (ב) החריגה המותרת מקו הבניין האחורי, לצורך הבלטת מרפסות, היא 1.5 מ' לכל היותר.

74. בהתאם להוראות אלו, ניתן להבליט את המרפסת עד 1.5 מ' מקיר הבניין ולכל היותר עד מרחק של 3.5 מ' מגבול המגרש האחורי (5 מ' פחות 1.5 מ' למרפסת). מעיון בתכנית הבקשה עולה כי המרפסת הצפון מזרחית איננה עומדת במגבלות אלה.

75. ראשית, מעיון בתכנית הבקשה, הובלטה כ-1.7 מ' מקיר הבניין (ואף למעלה מכך אם ההבלטה תיבחן מקיר הבניה ממנו הובלטה מרפסת):



76. שנית, המרחק בין המרפסת לגבול המגרש האחורי עומדת על כ-2.8 מ' בלבד, וראו מתוך תכנית הבקשה:



77. לאור האמור, יטען כי לא ניתן לאשר את הקמת המרפסת המבוקשת שכן היא סוטה מהוראות תכנית המתאר, ולא נתבקשה הקלה מהוראות אלו.

78. ודוק. המתנגדים יטענו כי פרסום ההקלה להבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין מלמד לכל היותר על הבלטתה מעבר לקו הבניין התכנוני, אך הוא אינו כולל פירוט לכך שהבלטה זו מצמצמת את המרחק שבין המרפסת לגבול המגרש מעבר למרחק שנקבע בתכנית; בנוסף הפרסום לא כלל פירוט לכך שהמרפסות חורגות יותר מ- 1.5 מ' מקירותיו החיצוניים של המבנה.

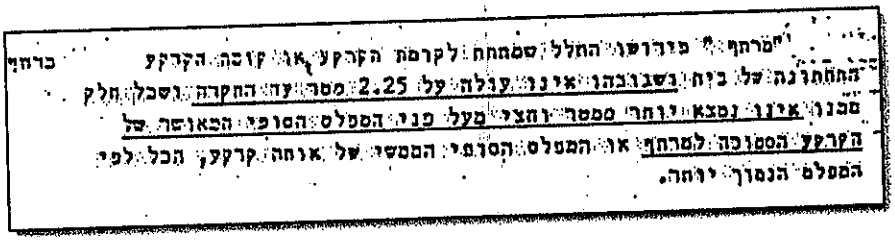
79. משכך, יטענו המתנגדים שנפל פגם באופן פרסום ההקלות שהתבקשו, ולאור פגם זה אפשר שגורמים נוספים לא הבינו את מהות הבקשה ולכן לא הגישו את התנגדותם לבקשה, ולא ניתן לאשר את הבקשה להיתר בעניין זה. לחשיבות ביצוע הפרסום כנדרש ראו בין רבים פסק הדין בעע"מ 2141/09 **הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון** (נבו 31.12.2009); ולעניין התרופות לפגם באופן הפרסום ראו הדיון והתפניות בסעיף 49 לפסק הדין בעע"מ 2339/12 **יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא** (נבו 19.08.2013).

80. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי גם לו נתבקשה הקלה מהוראות הבינוי שבתכנית המתאר לא ניתן היה לאשרה, שכן הוראות תכנית המתאר לאופן הבלטת המרפסות **הינן דרישות בינוי או עיצוב שנועדו לשמור על אופי וחזות הסביבה**, וסטייה מהן מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(10) לתקנות סטייה ניכרת.

81. על כך יש להוסיף כי אישור הקמת המרפסת באופן האמור מקרב, באופן משמעותי ומהותי, את הבינוי למבנים הקיימים במקרקעין הגובלים, באופן המביא לפגיעה מהותית בפרטיות ובאיכות החיים של השכנים.

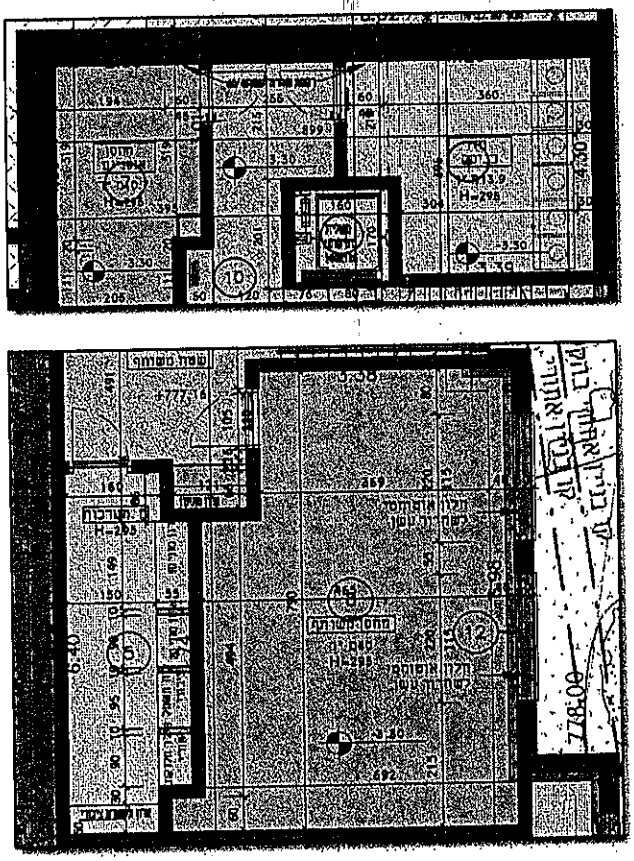
ד.4. <u>השימושים המוצגים בקומת המרתף העליונה מהווים סטייה ניכרת</u>

82. תכניות 911 ו-911א אינן קובעות הוראות או זכויות להקמת קומת מרתף, אך תכנית המתאר מתירה הקמת קומות מרתף, אך הגבילה את גובהן כך שלא יעלה על 2.25 מ' נטו (מרצפה עד התקרה):



83. תכנית 5166ב, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.1.2010 (להלן: "**תכנית 5166ב**"), המהווה תיקון לתכנית 5166, קבעה הוראות המאפשרות הקמת מרתפי חניה בגובה <u>העולה</u> על 2.25 מ', **אך הגבילה את השימוש המותר בהן, כך ששימוש בחלל שגובהו גדול מ-2.25 מ' ישמש לחניה בלבד.**

84. במקרה זה מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה קומות המרתף עומד לכל הפחות מעל ל-2.55 מ' (נטו), היינו מעבר לגובה המותר בתכנית מתאר. בקומת המרתף העליונה הוצגו בנוסף לשטחי החניה: מחסן אופניים, מחסן משותף, חדר מערכות וחדר כביסה כולם בגובה של 2.95 מ', וראו מתוך הבקשה להיתר:



85. **לאור האמור יטענו המתנגדים כי לא ניתן לאשר את השימושים המבוקשים בקומת המרתף, שכן מבוקש להתיר שימושים שאינם לחניה בקומת מרתף שגובהה עולה על 2.25 מ' בניגוד להוראות תכנית 5166ב.**

ד.5. <u>אישור ההקלות שהתבקשו יהווה סטייה ניכרת</u>

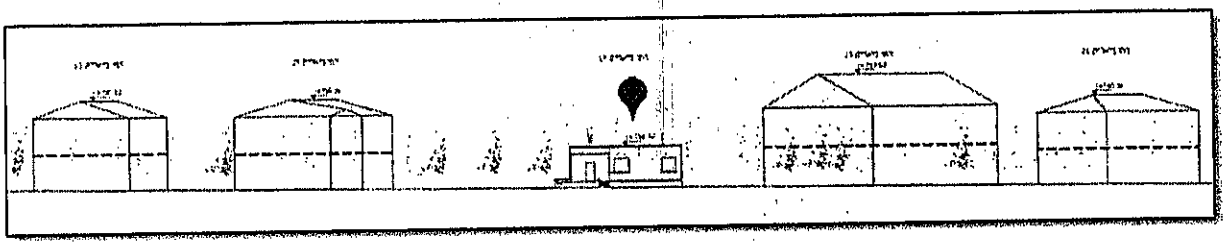
86. מבלי לגרוע מיתר טענותיהם כפי שפורטו לעיל, יוסיפו המתנגדים ויטענו כי בנסיבות המקרה דנן, לא ניתן לאשר את ההקלות שהתבקשו, אשר כל אחת בפני עצמה, ובוודאי במשקלן הכולל, עולות כדי סטייה ניכרת, מאחר ויש בהן להציג שינוי גס בוטה ומהותי מהבינוי אותו ניתן לאשר במקרקעין בהתאם לתכניות התקפות.

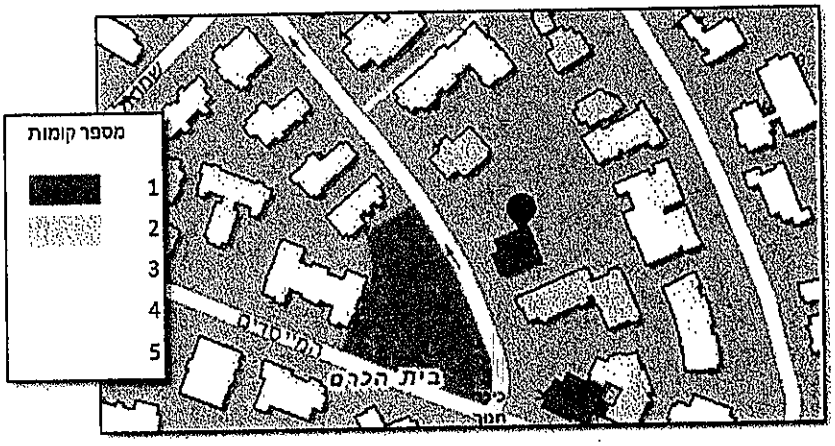
87. כפי שהוצג לעיל בהרחבה, הבקשה להיתר מבקשת לאפשר הוספת מבנה נוסף למקרקעין שעתיד לכלול 12 יח"ד. לשם כך מבוקש לאשר תוספת בניה של 13.5% משטח המגרש (בשים לב לכך שהתכנית התקפה מאפשרת בינוי של 50% בלבד משטח המגרש, קרי תוספת של מעל 25% ביחס להיקף הזכויות המאושרות). לשם מימוש הזכויות הנוספות, שלא ניתן לממשן במסגרת הוראות הבינוי המאושרות, התבקשו הקלות בקווי הבניין האחורי והצדדיים וכן הקלות לתוספת קומה מעבר <u>לשתי</u> הקומות המאושרות בתכניות התקפות (קרי תוספת של 50% במספר הקומות).

88. גם אם ניתן היה לטעון כי כל הקלה וכל תוספת בפני עצמה עשוי להיראות כתוספת זניחה (הגם ולגישתנו אין זה כך), הרי כמכלול, ההקלות שהתבקשו יוצרות בינוי מסיבי, גבוה, רחב ובעל תכסית משמעותית, שאיננה הולמת את הסביבה הקרובה, ואת הבינוי המקובל בליבה החיסטורית של השכונה.

89. כפי שפורט ברקע העובדתי דלעיל, שכונת בית הכרם חינה שכונה ותיקה והמקרקעין נמצאים בליבה ההיסטורית של השכונה בסמוך למגרשים ובהם מבנים נמוכים בבינוי מוגבל.

ראו את אופי הבינוי הקיים במגרשים הסמוכים (התמונות מתיק התיעוד שנערך למבנה), שם ניתן להיווכח כי רוב המבנים הסמוכים חינם כבני 2 קומות בלבד, ורק מקצת המבנים המרוחקים בנויים כמבנים בני 3 או יותר קומות:





90. **לאור האמור, יטענו המתנגדים כי הבינוי המבוקש הנגזר מההקלות שהתבקשו עולה כדי בינוי שיש בו בכדי לשנות את אופי הבניה והסביבה הקרובה, ולכן אישור ההקלות המבוקשות עולה כדי סטייה ניכרת בהתאם תקנה 2(2) לתקנות סטייה ניכרת.**

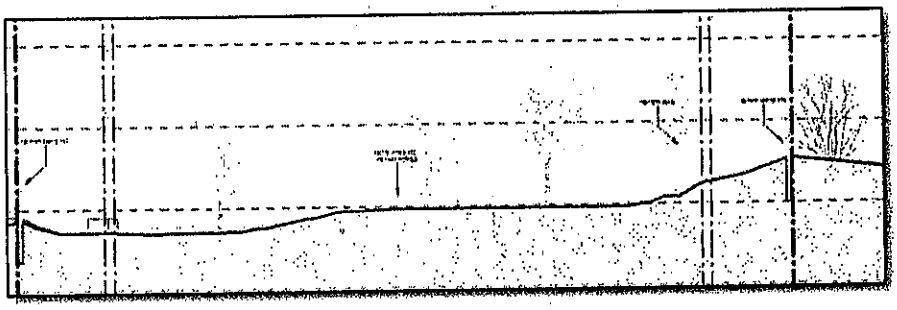
91. על כך יש להוסיף ולציין כי המקרקעין כוללים אלמנטים לשימור, הן ביחס למבנה הקיים והן ביחס לגינה הקיימת. כעולה מתיק התיעוד ומחוות דעתו של אפרים שלאין, אחד מערכי השימור הבולטים במקרקעין, הינו הערך הבוטני של הגינה במקרקעין, הכוללת עצים בוגרים משמעותיים, אשר נשתלו, ככל הנראה, על ידי מר פיליפ יולס, ששימש כאגרונום של ממשלת המנדט, והן בשל הפיתוח הנופי של הגינה. ונצטט לעניין זה מתוך תיק התיעוד המדגיש את החשיבות בשימור הגינה והקיים בה, בין היתר בשל זהותו ותפקידו של מר יולס:

> **"ערך בוטני: מבחינה בוטנית יש בגינת הבית מספר עצים בוגרים מרשימים שנטעו ככל הנראה ע"י יולס עצמו – מלבד העצים ישנו תכנון נופי המתבטא בטראסות ריצופים ומדרגות חוץ"**

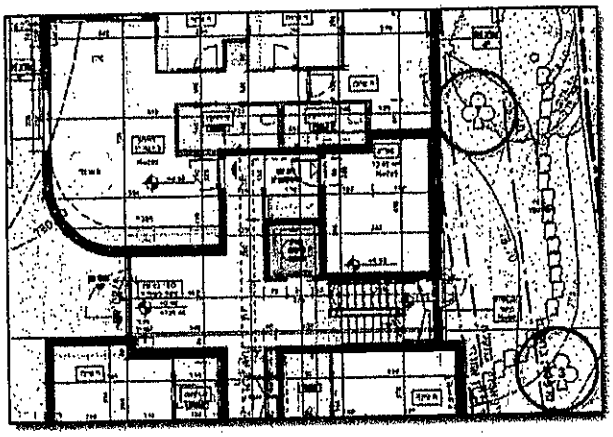
92. ראו הגינון והעצים הקיימים במקרקעין, בפרט בחלקם העורפי, המיועד להקמת המבנה הנוסף:



93. הבקשה להיתר, ובפרט התקלות בקווי הבניין יביאו לפגיעה יתרה בשטח הגינה, הצמחייה, העצים, הטראסות, הריצוף והחומות הקיימות, שכן יש בהקלות אלו כדי להגדיל את תכסית הבניה. ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר, המציגה עצים רבים לעקירה ואלמנטים נופיים להריסה:



94. בנוסף, מעבר לפגיעה הנובעת מעצם הקמת המבנה הנוסף, הרי שההקלה בקו הבניין האחורי עתידה לגרום לכך שיעקרו שני עצים נוספים (עץ מס' 3 ועץ מס' 7). עצים אלו מצויים מחוץ לגבול קווי הבניין המאושרים, אך ההקלה לשינוי קו חבניין האחורי מביאה לכך שעצים אלו יכללו בתחום השטח המיועד לבניה או בסמוך לו, ובהתאם לכך סומנו בבקשה להיתר לכריתה. ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:



95. **פגיעה באלמנטים ו/או מבנים המיועדים לשימור עשויה לעלות בפני עצמה כדי סטייה ניכרת, כאשר בנסיבות המקרה דנן, הפגיעה בערכי השימור יחד עם השינוי בסביבה הקרובה, מלמדים מעבר לכל ספק כי אישור ההקלות שהתבקשו יעלו כדי סטייה ניכרת, ולכן יש לדחות את הבקשה להיתר.**

ד.6. <u>אישור הבקשה להיתר יהא בלתי סביר בהתחשב בנסיבות העניין</u>

96. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין לא יהא סביר לאשר את הבקשה להיתר וההקלות שהתבקשו, ויש להורות על מבקשת ההיתר לפעול "בדרך המלך" ולפעול לאישורה של תכנית מפורטת שתסדיר את אופן הבינוי במקרקעין.

97. לא אחת נשמעו דיברי ביקורת נוקבים ביחס למוסד ההקלות, וראו בין רבים את האמור בבג"ץ 235/76 **בניני קדמת לוד (1973) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בלוד**, לא(1) 579 (1976). :

> "כשזהו רצון המחוקק הוא ייעשה ויקויים. אבל, אם מותר להעיר הערה אפיקורסית, **נראה לנו כי במציאות שלנו שורש הרע הוא בעצם הסמכות לתת הקלה או להתיר שימוש חורג על-ידי גוף כל-שהוא, <u>כי לא אחת הופכת ההקלה לתקלה</u> והחריגה למפגע, תכנית קיימת עד שהיא מקבלת תוקף עוברת הליך המורכב משלבים שונים, היינו: הכנה, הפקדה, פרסום, התנגדויות, הכרעה, עררים, וכו'. שלבים אלה נקבעו כדי להבטיח דיון עניני בתכנית על-ידי רשויות התכנון השונות והכרעה שקולה על-ידן, לאחר שמיעת גורמים פרטיים וציבוריים שיש להם ענין בה או העלולים להיפגע על-ידה. פירושה האמיתי של הקלה הוא התרת סטיה מתכנית קיימת שבעצם מהווה שינוי התכנית במידת ההקלה הניתנת.** ...
>
> אבל למה יקום שימוש חדש כזה שלא בדרך הרגילה של תיקון התכנית? הקלות היחסית שבה אפשר להשיג, לפי המצב החוקי הקיים, הקלה או שימוש חורג, <u>**בהשוואה לעריכת שינוי תכנית לפי כל הדקדוקים והמצוות, קשה להלום אותה עם הצורך לקיים סדר תקין בענין זה של תכנון ובניה, שהוא כה חיוני וקובע את איכות החיים והסביבה**</u>...."

98. אם כן, חרי שהסמכות לאשר הקלה לחוד, וההצדקה לעשות זאת לחוד. ועדת הערר במחוז דרום בהחלטתה בערר 6055/08 **איתן כחל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד** (נבו 15.12.2008), ובהתבסס על הפסיקה הענפה, הציגה פרמטרים ברורים בהם מוסד תכנון יכול להיעזר לעת הפעלת שיקול דעתו באישור או בסירוב למתן הקלה: (א) הצדקה תכנונית; (ב) היקף/עצימות ההקלה; (ג) מועד התכנון המאושר; (ד) הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג'.

99. כפי שנאמר אך לאחרונה על ידי ועדת הערר במחוז ירושלים, הדגש ניתן על קיומה של ההצדקה התכנונית ואיזונה למול הפגיעה בצדדי ג', וראו מתוך דבריה בהחלטה בערר (ירושלים) 1021/23 **יעל וזבולון אדרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (נבו 11.10.2023):

> "...הדגשים הינם על קיומה של הצדקה תכנונית מצד אחד ובחינת הפגיעה בצדדי ג' מצד שני. כך גם בהיבט העקרוני, **ככל שהיקף ההקלות המבוקש משמעותי יותר, הכף נוטה שלא לאשרן, <u>אחרת למעשה יתאפשר מופע בינוי שונה משמעותית מהבינוי המאושר בתכנית</u>. במצב דברים כאמור, וככל שוועדת הערר תגיע לכלל מסקנה שכך הם פני הדברים, דרך המלך היא הכנת תכנית חדשה.**"

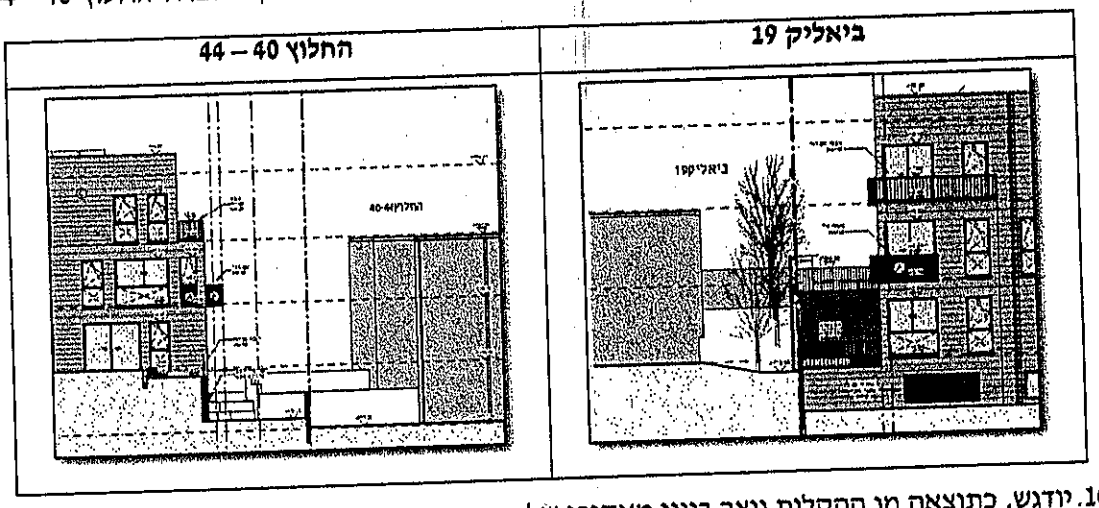
100. יישום הפרמטרים האמורים, ביחס למקרה דנן מלמד כי לא ניתן לאשר את ההקלות שהתבקשו, ומשכך על הוועדה המקומית ולהורות למבקשת החיתר להכין תכנית חדשה:

101. **ראשית** – כפי שפורט לעיל, מכלול ההקלות במצטבר מציג מבנה רחב היקפים שאינו משתלב בסביבתו ו/או בבינוי הקיים.

102. **שנית** – הבקשה להיתר איננה מציגה ולו ראשיתה של הצדקה תכנונית, נימוקי ההקלות כפי שהוצגו בבקשה להיתר הינן "שיפור התכנון" או "התאמתו לסטנדרטים עכשווים", נימוקים סתמיים אלו אינם יכולים להצדיק מתן הקלה, לבטח הקלות בהיקף ובנפח כפי שהתבקשו במקרה דנן.

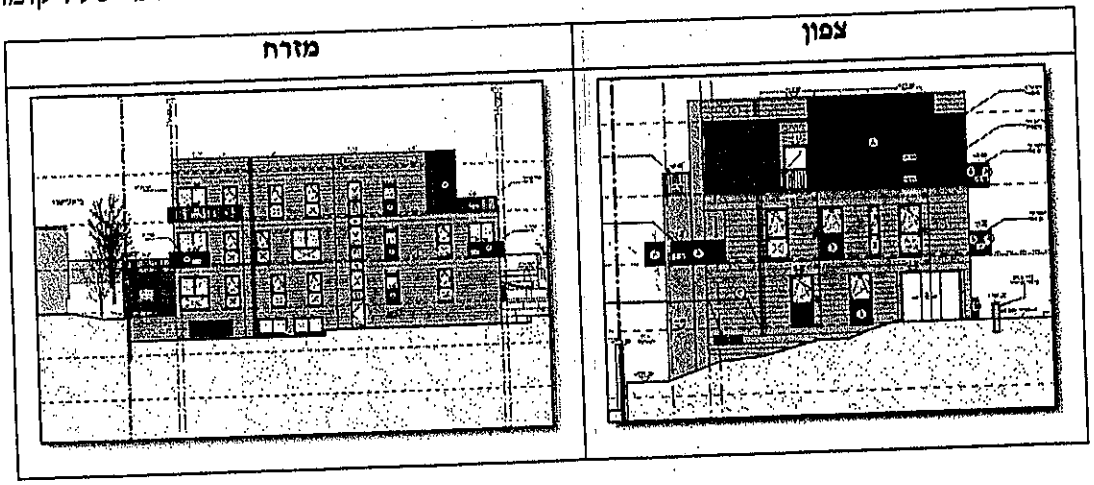
103. **שלישית** – כאמור, שכונת בית הכרם מאופיינות בבינוי נמוך, הקמת המבנה כפי שהוצג בבקשה להיתר יביא לפגיעה משמעותית במבנים הבנויים בחלקות הסמוכות, הן בשל רוחבו של המבנה העתידי בשל ההקלות שהתבקשו בקווי הבניין לבינוי ולמרפסות, והן בשל תוספת הקומה שהתבקשה בהקלה, והקמתו בגובה העולה על הגובה המירבי שאושר בתכנית המתאר.

ראו לעניין זה פערי הגובה העתידיים בין המבנה החדש למבנה ברח' ביאליק 19 וברח' החלוץ 40 – 44:



104. יודגש, כתוצאה מן ההקלות נוצר בינוי מאסיבי של ממש, ואשר המופע שלו כלפי המגרשים הסמוכים משמעותי.

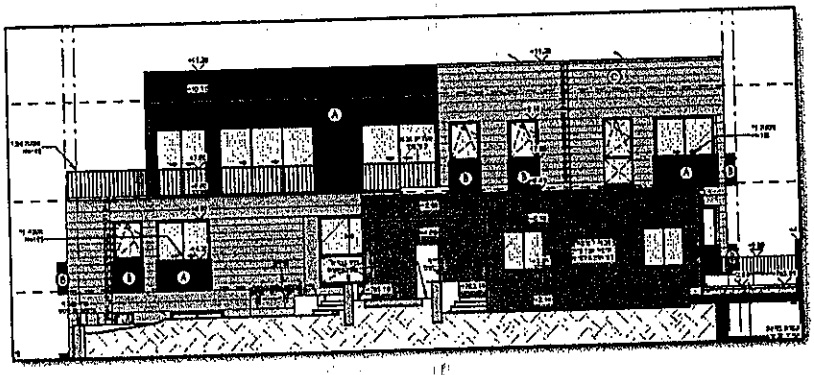
בשל הטופוגרפיה הקיימת במקרקעין, חלק מקומות המרתף הינו למעשה קומה עילית הבולט ב- 1.8 – 2.5 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים. כתוצאה מכך, בחזיתות הצפונית והמזרחית מוצג בינוי של 4 קומות:



105. תוספת מבנה במקרקעין, כמו גם הבקשה לתוספת הזכויות בהקלות הכמותיות ובקשה לאישור הקלות במספר הקומות ובקווי הבניין יביאו לכך שהמבנה "יתקרב" למגרשים הסמוכים, ואף יציג כמתואר לעיל מרפסות לכיוון זה. כל אלו יביאו לפגיעה משמעותית במתנגדים בפרטיותם ובאיכות חייהם.

106. מכאן, שבחינת האיזון בין ההצדקה התכנונית שלא הוכחה במקרה דנן לבין הפגיעה במתנגדים ובמגרשים סמוכים שתגרם מאישור ההקלות, מחייבת את דחיית הבקשה להיתר וההקלות במסגרתה.

107. **רביעית** – הבינוי המוצע מאפיל ו"מעלים" את המבנה לשימור במקום "להתכתב" עמו, בעיקר למתבונן מרח' ביאליק לעבר המבנה לשימור. למעשה יש בכך כדי לשנות לחלוטין את אופי הרחוב, המהווה חלק מהבינוי ההיסטורי בשכונה ובליבתה ההיסטורית, ראו מתוך תכנית הבקשה להיתר:



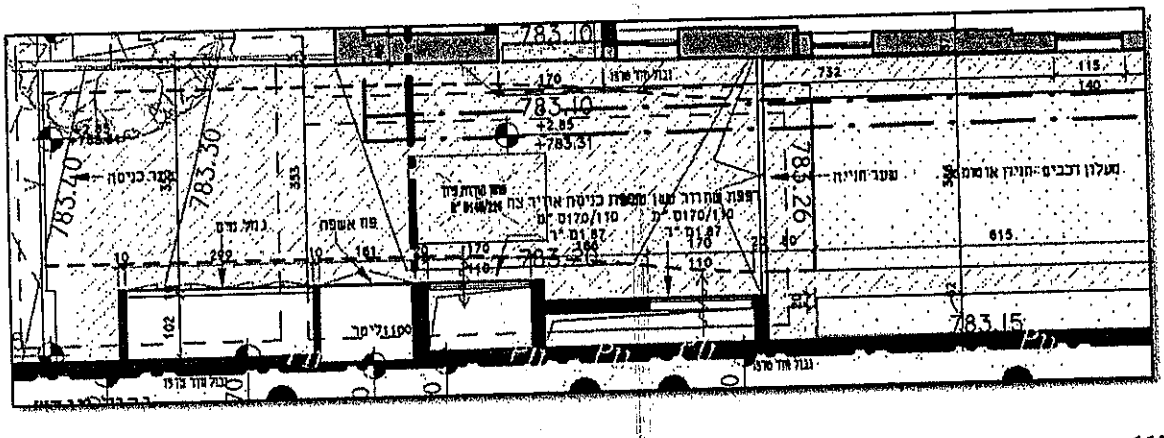
108. **חמישית** – עסקינן במגרש בעל רגישות יתרה נוכח ערכי השימור הקיימים במקרקעין ובבנוי בהם, וזאת בהתאם להכללתו בכרטסת השימור העירונית. אישור ההקלות ומתן ההיתר להקמת מבנה נוסף במקרקעין ללא הסדרה כוללת למקרקעין באמצעות תכנון מפורט חוטא לעקרונות התכנון, יוצר מוצר תכנוני פגום, שיש בו בכדי לגרום לפגיעה במתנגדים כמו גם באינטרסים העירוניים לשימור המבנה, הגינה הקיימת והפיתוח הנופי הקיים בה.

109. ואכן, לשם הסדרת הבינוי בשכונת בית הכרם וכן ביחס למבנים המיועדים לשימור בשכונה, החלה הוועדה המקומית בעריכת תכנית 16000 "תכנית מתאר בית הכרם", אך קידומה הופסק על ידי הוועדה בשנת 2021. המתנגדים יטענו כי לא ניתן לעקוף את הליך התכנון באמצעות אישור ההקלות המבוקשות.

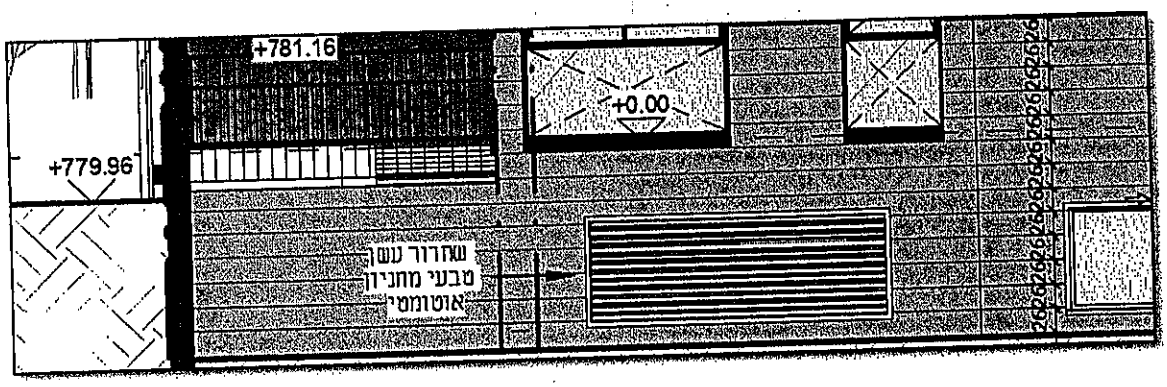
110. לא למותר לציין כי אישור הבינוי המבוקש באמצעות מתן ההקלות המרחיבות שהתבקשו, לא רק שאינו אפשרי כפי שפורט לעיל, אלא אם יאושר במסגרת הליך רישוי ולא במסגרת תכנון מפורט, יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המתנגדים, ובכלל זה בכך שלא יהיה בידם לתבוע את נזקיהם בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק.

111. נבקש לציין כי מגישת הבקשה הבינה את הקושי האמור, ולכן פרסמה מכרז פומבי מס' 2021/04/1/85 למתן שירות לתכנון בנין מגורים לחוקרי אורחי האוניברסיטה העברית בשכונת בית הכרם, ירושלים (להלן: "**המכרז**"). במסגרת המכרז ביקשה האוניברסיטה לקבל שירותים להכנת תכנית מפורטת שמכחה יוצא היתר בניה לקמת בניין מגורים ביחס למקרקעין מושא התנגדות זו:

> 1.6. **"השירותים"** – תכנון בנין מגורים איכותי בשכונת בית הכרם לאורח חוקרי האוניברסיטה העברית לרבות תכנית תב"ע, תכנון מפורט, תכנון מוקדם, תכנון סופי, הוצאת היתר בניה, הכנת מסמכים למכרז קבלנים וליווי חלק הבניה, הכל תוך נסיון לשמר ככל שניתן על הגן שנמצא כיום בשטח;



117. כמו כן, מבוקש להפנות רפרפות שחרור עשן שמידותיה 1.15 מ' * 3.25 מ' לכיוון גבול המגרש האחורי (מזרח) הגובל כאמור ברחי החלוץ 40 – 44:



118. כמתואר לעיל, בין המקרקעין לבין המגרש ברחי החלוץ 40 – 44 קיימים הפרשי גובה של כ-1.5 מ', ולכן פתח שחרור העשן ימוקמו בגובה שיפנה את העשן לכיוון קומת הקרקע של בית המגורים הקיים ברחי החלוץ. הדבר חמור עוד יותר בשים לב כי התבקשה הקלה בקו הבניין האחורי, באופן המקרב את פתחים אלו למגרש השכן.

119. אם כן, ניתן להיווכח שהבקשה להיתר מתעלמת כליל מהפגיעה הנגרמת למגרשים הגובלים, ודומה שהיא סבורה שהמקרקעין מצויים באי בודד, שכן את כל האלמנטים שיש בהם כדי לגרום למטרד למגרשים הגובלים היא ממקמת דווקא על גבולות המגרש.

120. משכך, יטען כי יש לתקן את תכנית החיתר באופן שיבטיח את מזעור הנזקים למגרשים הסמוכים, בין אם בביטול חלק מהאלמנטים המתוארים לעיל, ובין אם בשינוי מיקומם, גודלם או תפקודם.

ד.8. <u>הבקשה נוגדת כתב הקדש ונעדרת תימוכין קניינים – ולא ניתן לדון בה</u>

121. כפי שפורט ברקע העובדתי, המקרקעין שימשו למגורי מר פיליפ יולס אשר הקים את המבנה למגורי משפחתו, וברבות השנים המקרקעין והמבנה נמכרו לאליהו אילת (אפשטיין) אשר שימש כשגריר ישראל בארצות הברית ובבריטניה, ולימים כנשיא האוניברסיטה העברית. המבנה הוקדש על ידי מר אליהו אילת ורעייתו לאוניברסיטה העברית כהקדש ציבורי, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 27.7.1980 (להלן: "**הסכם ההקדש**" ו/או "**ההקדש**").

122. הבקשה להיתר הוגשה על ידי חברה שהוקמה על ידי המקדישים והועברה לאוניברסיטה העברית כנגד התחייבותה בכתב ההקדש לפעול בנכס, באמצעות החברה, אך ורק בהתאם לכתב ההקדש. מעיון בבקשה להיתר כפי שהוצגה לעיל, ניתן לראות שהאוניברסיטה מפרה את התחייבויותיה והבקשה הוגשה בניגוד לסמכותה על פי כתב ההקדש, בשים לב שתנאי ההקדש חלים הן על המבנה החדש והן על המבנה המיועד לשימור;

123. ראשית – הבקשה הייתה צריכה להיות מאושרת על ידי נאמני ההקדש. האוניברסיטה מינתה עצמה לנאמן ופעלה ללא אישור פה אחד של הנאמנים שנדרש על פי כתב ההקדש.

124. שנית – ההקדש אסר על האוניברסיטה להקים עוד בניין במגרש. היא נדרשה לשמור ככל האפשר על הבניין הקיים ולא לבצע בניה במגרש אלא על דרך של תוספת חדרים או אגף לבניין הקיים (ככל שיידרש), באותו מפלס.

125. האוניברסיטה מבקשת לבנות במגרש בניין נוסף, גדול פי כמה מהבניין הקיים במפלסים מעליו ומתחתיו, ובמנותק ממנו. השימוש במבנה החדש, ל-12 יח"ד שישמשו לטובת מגורי חוקרים באוניברסיטה אינם תואמים את הסכם ההקדש כפי המובא לעיל.

126. שלישית – בנוסף קבע הסכם ההקדש הוראות ביחס לתוספות בניה במקרקעין ונקבע במפורש שיש לעשות כן **בדרך שתשמור על הגינה ככל האפשר**.

127. כאמור לעיל, אופן הבניה המוצג בבקשה להיתר לרבות ההקלות הרבות שהתבקשו במסגרתה, כפי שפורט לעיל גורמים לפגיעה יתרה בשטח הגינה, למחיקתה למעשה, וזאת בין היתר כפי שפורט לעיל בהתנגדות. משכך נראה שתנאי זה אף הוא אינו מתקיים.

128. לאור האמור, המתנגדים יטענו המבקשת אינה מוסמכת לבנות על המקרקעין את הבניה שהיא מבקש להתיר, אינה מוסמכת לחתום על הבקשה להתיר בניה אסורה על פי כתב ההקדש והבקשה שהוגשה על ידה היא בטלה ודינה כדין הגשת בקשה על ידי מי שאינו בעל זכות הקנין בנכס. קניינה של המבקשת וסמכויותיה מוגבלות בכתב ההקדש והיא אינה מוסמכת לחרוג ממנו.

129. על כן, ובהתאם להלכה הפסוקה כפי שנקבע בעע"ם 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ**, הרי שהוועדה המקומית איננה מוסמכת לדון בבקשה עד להוכחת קיומם של תימוכין קניינים המלמדים על זכויות האוניברסיטה והמבקשת במקרקעין.

130. אלה הם רק בקליפת אגוז ההיבטים התכנוניים של הפרת כתב ההקדש. בנדון זה מוגשת במקביל גם תביעה לבית המשפט המחוזי לאסור על הבניה ולעצור את הבקשה להתירה.

ד.9. <u>לא ניתן לדון בבקשה דנן עד לאחר הבחירות המוניציפליות</u>

131. המתנגדים יטענו כי בהתאם להנחיה הכללית מיום 13.7.2013 שניתנה על ידי מנכ"ל מנהל התכנון מר רפי אלמליח ויו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה וראש מטה התכנון הלאומי, הרב נתן אלנתן, במקום בו מוגשת בקשה לשימוש חורג ו/או הקלה המעלה סוגיות ונושאים רגישים, תשובים או שנויים במחלקות, לא יהיה מקום לדון בהן "ערב הבחירות", והדבר דורש מתן חו"ד על ידי היועמ"ש לוועדה המקומית.

132. גם בחוות דעתה של עוה"ד תדמור עציון, היועמ"ש למנהל התכנון שניתנה בהמשך להנחיה דלעיל, נקבע כי ניתן לדון בבקשה להקלה או שימוש חורג רק אם היא תואמת למדיניות הוועדה. הבחינה לשם כך תעשה על ידי מהנדס הוועדה בחוות דעת כתובה, והיא תועבר לחברי הוועדה עם פירוט מדיניות הוועדה יחד עם סדר היום.

המתנגדים יטענו כי הבקשה להיתר דנן, הכוללת הקלות רבות, אינה תואמת למדיניות הוועדה. מכל מקום, כדי לקיים את הדיון האמור נדרש כי מהנדס הוועדה המקומית יעביר חוות דעת כתובה עם פירוט המדיניות ויראה כי הבקשה תואמת מדיניות זו.

יתירה מכך, מדובר בבקשה המעולה סוגיות ונושאים בעלי רגישות יתרה, זאת בין היתר, נוכח הטענות לסטייה ניכרת והשפעה העתידית על מקרקעין ומבנה המיועדים לשימור.

133. משכך, המדובר בבקשה שלא ניתן לדון בה עד לאחר הבחירות המוניציפליות וכינון הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה וכל דין.

ה. <u>סוף דבר</u>

134. המתנגדים יטענו כי לאור המפורט לעיל יש לדחות הבקשה להיתר מכל וכל שכן המוצג בה מהווה סטיה ניכרת החורגת מסמכותה של הוועד המקומית.

135. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים, ככל וידרשו לכך, ובפרט הינם שומרים על זכותם להתייחס ולהשיב לתשובת הוועדה המקומית ומבקשת ההיתר.

136. הוועדה המקומית תתבקש בזאת לזמן את המתנגדים לדיון בבקשה להיתר ובהתנגדותם.

בכבוד רב,

תמר מנדל, עו"ד אברהם יורקביץ, עו"ד

<u>העתק</u>:

המתנגדים;

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הארכת מועד להגשת התנגדות - יעקבי רוחמה	30
2	העתק ייפוי כח המתנגדים	34
3	העתק חוות דעת אפרים שלאין	42

נספח 1

העתק הארכת מועד להגשת התנגדות - יעקבי רוחמה

עמ' 30

נספח 1

Avraham Yurkevich

From: Avraham Yurkevich
Sent: Sunday, 3December 2023 9:49
To: Avraham Yurkevich
Subject: RE: 17 ביאליק 2023/0385.00 בקשה להיתר מס'

מאת: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>
תאריך: יום א', 19 בנוב' 2023 ב-8:58
נושא: RE: בקשה להיתר מס' 2023/0385.00 ביאליק 17
אל: STYOEL@jerusalem.muni.il <STYOEL@jerusalem.muni.il>, MYOFIR@jerusalem.muni.il <MYOFIR@jerusalem.muni.il>, yuval peled <ypeled63@gmail.com>
עותק: Ariela Cornfeld (plan.bet.hakerem@gmail.com) <plan.bet.hakerem@gmail.com>

קבענו עד 5.12.23 בהצלחה רוחמה

From: שבת יואל<STYOEL@jerusalem.muni.il>
Sent: Sunday, November 19, 2023 8:40 AM
To: מאי אופיר<MYOFIR@jerusalem.muni.il>; yuval peled <ypeled63@gmail.com>; יעקובי רוחמה <YKRUHAMA@jerusalem.muni.il>
Cc: Ariela Cornfeld (plan.bet.hakerem@gmail.com) <plan.bet.hakerem@gmail.com>
Subject: RE: 17 ביאליק 2023/0385.00 בקשה להיתר מס'

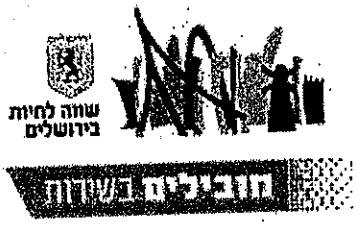
רוחמה בוקר טוב

ראי נא הפניה אודה לבדיקתך

שבת יואל | מנהל אגף רישוי בנייה
מינהל תכנון

טלפון : 02-6295804





From: מאי אופיר<MYOFIR@jerusalem.muni.il>
Sent: Sunday, November 19, 2023 7:54 AM

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/30
מספר בקשה	2023/0317.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יסודות שיתוף בע"מ עפ"י יפוי כח
עורך הבקשה	נתן אלדד
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הטייסים 20 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1165	תחילת תוקף	13/05/1965	30	דרך חדשה או הרחבה	
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970			
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970	3ב	דרך חדשה או הרחבה	
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959	69	אזור מגורים 1..	715

תאור הבקשה

ת.ב. 23/317 רחוב הטייסים 20 – תמ"א 38

גוש : 30121

חלקה : 69

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית למחסנים וחניה הכולל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ו-4 יח"ד חדשות. סה"כ 10 יח"ד בבניין.

להלן תיאור הבקשה:

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

מפלסים 2.38-, 1.02- קומת מחסנים וחניה – קומת מרתף קיימת חלקית ובה 5 מחסנים קיימים, שטח מקלט עבור אחסון אופניים ועגלות, קיימות 6 חניות במפלס זה. מוצעים 5 מחסנים חדשים מתחת שטחי הרחבות וכן במקום חדר הסקה המתייתר.

מפלסים 0.00, 0.37+, 1.77+ קומת קרקע – קומה קיימת ובה 2 יח"ד לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעים שטחי שירות ההופכים לעיקרי. מוצעת חצר מרוצפת ליח"ד מזרחית ומרפסת זיז ליח"ד מערבית.

מפלסים 3.42+, 4.76+ קומה א' – קומה קיימת ובה 2 יח"ד לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעים שטחי שירות ההופכים לעיקרי. מוצעת מרפסת זיז עבור כל יח"ד.

מפלסים 6.45+, 7.83+ קומה ב' – קומה קיימת ובה 2 יח"ד לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף מוצעים שטחי שירות ההופכים לעיקרי. מוצעת מרפסת זיז עבור כל יח"ד.

מפלסים 10.13+, 11.42+ קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלסים 13.33+, 14.62+ קומה ד' – קומה חלקית חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג.

מפלסים 16.53+, 17.82+ קומת גג – מוצעות יציאות דרך כל מפלס לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הוא בשנת 1968 ע"פ היתר בתיק שמספרו 1968/0666.00.

רקע סטטוטורי

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959. התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1. בנוסף חלה תכנית 1165א' משנת 1965 – הרחבת דרכים. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.

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

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

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	08/08/2024	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 : אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ תקן. קיימים 6 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ולא ניתן להוסיף חניות נוספות. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע תשלום עבור 6 החניות החסרות לקרן חניה כללית. התייחסות תכנון עיר לחניה : ע"פ תקן יש דרישה ב6 מקומות חניה בנוסף ל6 מקומות חניה קיימים, סה"כ 12. הבקשה אינה מציעה חניה. בכפוף לחו"ד תוש"יה לא ניתן להציע מקומות חניה בהתאם לתקן, הנ"ל להחלטת ועדה. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש לציין שטח כל יח"ד כולל הרחבות. יש לציין שטח על כל מרפסת. קומות חדשות מוצעת קומה וחצי חדשה. שטח קומה טיפוסית כולל הרחבות עומד על 290 מ"ר. שטח 1.5 קומות מותר הינו 435 מ"ר. שטח 1.5 קומות מוצע עומד על 449 מ"ר. חריגה של 14 מ"ר. יש לצמצם. יש לציין כי בוצע ניוד שטחים בין הקומות החדשות. בוצה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר.

		יח״ד בקומה החלקית עולות על 80 מ״ר הנדרשים. בוצעה הקלה גם לעניין זה – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ״א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע״ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז אינו עולה על 14 מ״ר ליח״ד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ״ר. מחסנים מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל5 מחסנים קיימים. קיים שטח משותף עבור עגלות ואופניים בהתאם להיתר מקורי. שטחי המחסנים המוצעים הינם מתחת לשטחי הרחבות. שטחי המחסנים חורגים מ8% המותרים. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ׳. שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. מותר 173.94 מ״ר. מוצע 95.88 מ״ר. מוצע כמותר. גובה שטחי אחסנה לא יעלה על 2.20 מ׳. מעלית ומדרגות – חו״ד תכנון עיר מוצע פיר מדרגות במרווח בין מדרגות קיימות ובנגישות חלקית. נראה כי לא ניתן להציע תא מעלית תקנית. יש לקבל פטור בסמכות הנציבות או להציע חלופה נוספת למיקום פיר מעלית. עצים בתחום המגרש יש להציע נטיעות חדשות נוספות, לפחות 2 עצים יהיו עצים בוגרים ובהתאם לסטנדרט משרד החקלאות. גדרות יש להציג פריסת גדרות. גדרות מוצעים יהיו בהתאם לגובה ומחומר האופייני למקום.

		תברואה פתרון התברואה המוצע אושר ע"י מחלקת תברואה בתאריך 15.11.2023 מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג),. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. חלחול מי נגר יש להציע ולהציג חישוב וסכמת חלחול מי נגר. על שטח החלחול להיות 50% משטח הפנוי מבינוי כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a
חוות דעת תכנונית	15/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30121 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לקידום הבקשה ופתיחת תיק ברישוי מיום 4.2.2023.

חו"ד שימור

מחלקת השימור אישה את הבקשה וזאת בהתאם להמלצת ועדת שימור מספר 86 שהתקיימה בתאריך 5.12.22 ובכפוף לתנאים הבאים:

עיצוב החזיתות בהתאם להמלצת מהנדס העיר. לתכנן את הבינוי המוצע כולל הגדר המוצעת תוך התחשבות מלאה בעצים ולהתייחס לתכנית אב רסקו לעניין שימור הצמחייה הקיימת ונטיעת עצים חדשים. להשלים פריסת גדרות. גדרות מוצעות יהיו בהתאם לגובה ומחומר האופייני למקום. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022:

אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ תקן. קיימים 6 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ולא ניתן להוסיף חניות נוספות.

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע תשלום עבור 6 החניות החסרות לקרן חניה כללית.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

ע"פ תקן יש דרישה ב6 מקומות חניה בנוסף ל6 מקומות חניה קיימים, סה"כ 12. הבקשה אינה מציעה חניה. בכפוף לחו"ד תוש"ייה לא ניתן להציע מקומות חניה בהתאם לתקן, הנ"ל להחלטת ועדה.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

ע"פ תכנית אב רסקו המבנה ממוקם במתחם בינוי a הכלול בתוך עיר היסטורית. במתחם זה תישמר תבנית הבנייה הקיימת ויתאפשר פיתוח מוגבל. המבנה מוגדר בייעוד מגורים. באזור זה ניתן להציע בינוי עד 6 קומות ב240%. קווי בניין הינם 3 מטרים לחזית קדמית וצידית ו5 מטרים לחזית אחורית. ממ"דים ככל הניתן לא יפנו לחזית קדמית. גובה קומה עד 3.20 מ'.

הבינוי המוצע תואם מדיניות לנושא קומות, תכסית בנייה(מוצעת 43% ע"פ מדיניות, ניתן להציע עד 4%). חורג בקווי בניין: קו בניין מזרחי מוצעת חריגה עבור ממ"ד וקו בניין צידי צפוני(קווי בניין ע"פ מדיניות קדמי וצידיים 3 מ', אחורי 5 מ'). וקווי בניין צידי דרומי בכ1 מ' בצד העורפי של החלקה ואחורי בכ1.5 מ' עבור עמודת ממ"דים ומרפסות. לאור חשיבות המימוש של תמ"א 38/1 ניתן לאשר בקשה זו.

חוות דעת מחלקת רישוי

		הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מחוץ לקו תמ"א בחזית מזרחית במרחק של עד 1.59 מ' מגבול מגרש צפוני. הקלה בגין בניית מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בחזית צפונית. חריגה מקו בניין מרפסת בחזית צפונית מקו תב"ע לקו תמ"א בהתאם למדיניות עיריית ירושלים למרפסות בתמ"א 38. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר סה"כ במקום עד 8% כמותר. הקלה בגין תכנון 10-9 בשטח של 86 מ"ר כל אחת. תוספת קומה מלאה וקומה חלקית למבנה קיים בן 3 קומות מגורים קיימות וקומת מחסנים. תוספת 4 יח"ד חדשות למבנה בן 6 יח"ד קיימות. ביתן אשפה מקורה בחזית צפונית. חדר מדרגות בגובה 2.20 מ' נטו ע"פ דרישת כיבוי אש. ניוד שטחים בקומות החדשות ליצירת דירוג הבניין. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 בתחום העיר ההיסטורית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט בחזית הצידית דרומית מזרחית עבור חריגה מינורית לחדר ממ"ד. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה עבור ביתן אשפה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

		יש לציין שטח כל יח״ד כולל הרחבות. יש לציין שטח על כל מרפסת. קומות חדשות מוצעת קומה וחצי חדשה. שטח קומה טיפוסית כולל הרחבות עומד על 290 מ״ר. שטח 1.5 קומות מותר הינו 435 מ״ר. שטח 1.5 קומות מוצע עומד על 449 מ״ר. חריגה של 14 מ״ר. יש לצמצם. יש לציין כי בוצע ניוד שטחים בין הקומות החדשות. בוצה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. יח״ד בקומה החלקית עולות על 80 מ״ר הנדרשים. בוצעה הקלה גם לעניין זה – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ״א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע״ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז אינו עולה על 14 מ״ר ליח״ד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ״ר. מחסנים מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל5 מחסנים קיימים. קיים שטח משותף עבור עגלות ואופניים בהתאם להיתר מקורי. שטחי המחסנים המוצעים הינם מתחת לשטחי הרחבות. שטחי המחסנים חורגים מ8% המותרים. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ׳. שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. מותר 173.94 מ״ר. מוצע 95.88 מ״ר. מוצע כמותר. גובה שטחי אחסנה לא יעלה על 2.20 מ׳. מעלית ומדרגות – חו״ד תכנון עיר מוצע פיר מדרגות במרווח בין מדרגות קיימות ובנגישות חלקית. נראה כי לא ניתן להציע תא מעלית תקנית. יש לקבל פטור בסמכות הנציבות או להציע חלופה נוספת למיקום פיר מעלית.

		עצים בתחום המגרש יש להציע נטיעות חדשות נוספות, לפחות 2 עצים יהיו עצים בוגרים ובהתאם לסטנדרט משרד החקלאות. גדרות יש להציג פריסת גדרות. גדרות מוצעים יהיו בהתאם לגובה ומחומר האופייני למקום. תברואה פתרון התברואה המוצע אושר ע"י מחלקת תברואה בתאריך 15.11.2023 מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. חלחול מי נגר יש להציע ולהציג חישוב וסכמת חלחול מי נגר. על שטח החלחול להיות 50% משטח הפנוי מבינוי כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בפרטיות עקב המרפסות המוצעות הפונות לבניין גובל. המרפסות המוצעות הינן לא תוקיות ועומקן עולה על המותר ואף מחות לקווי בניין. מצוקת חניה ואי יכולת תמרון.

		מנהל קהילתי - דרישה לשימור עץ מספר 8 המסומן לכריתה והתנגדות לבניית גדרות בקרבת עצים לשימור. תריגה בגובה המבנה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/06/2024	- ניוד שטחים בקומות החדשות ליצירת דירוג בחזית הבניין.
הכנת נוסח פרסום	05/09/2023	בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 - חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה בנית ממד"ים מחוץ לקו תמ"א בחזית מזרחית במרחק של עד 1.59 מ"""""""""""""""" מגבול מגרש צפוני. הקלה בגין בנית מרפסת בעומק של 2.0 מ"""""""""""""""" במקום 1.5 מ"""""""""""""""" כמותר בחזית צפונית. תריגה מקו בניין מרפסת בחזית צפונית מקו תב"ע לקו תמ"א בהתאם למדיניות עיריית ירושלים למרפסות בתמ"א 38 הקלה בגין בנית מחסנים בשטח 20 מ"ר סה"כ במקום עד 8% כמותר הקלה בגין תכנון דירות 10-9 בשטח של 86 מ"ר כל אחת. תוספת קומה מלאה וקומה חלקית למבנה קיים בן 3 קומות מגורים קיימות וקומת מחסנים. תוספת 4 יח"ד חדשות למבנה בן 6 יח"ד קיימות ביתן אשפה מקורה בחזית צפונית חדר מדרגות בגובה 220 נטו על פי דרישת כבאות

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	הגשת ערבות בנקאית בסך 38,078 ש"ח העבור שימור העצים (36,078 ש"ח) ופיצוי נופי (2,000 ש"ח)	
16	תשלום היטל כספי בסך 715 ש"ח	
17	תנאי להיתר בניה: ביצוע תשלום עבור 6 החניות החסרות לקרן חניה כללית.	
18	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.	
19	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	

<u>המלצת האגף</u>
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022:

אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ תקן. קיימים 6 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ולא ניתן להוסיף חניות נוספות.

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע תשלום עבור 6 החניות החסרות לקרן חניה כללית.

התייחסות תכנון עיר לחניה:

ע"פ תקן יש דרישה ב6 מקומות חניה בנוסף ל6 מקומות חניה קיימים, סה"כ 12. הבקשה אינה מציעה חניה. בכפוף לחו"ד תוש"ה לא ניתן להציע מקומות חניה בהתאם לתקן, הנ"ל להחלטת ועדה.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

יש לציין שטח כל יח"ד כולל הרחבות.

יש לציין שטח על כל מרפסת.

קומות חדשות

מוצעת קומה וחצי חדשה. שטח קומה טיפוסית כולל הרחבות עומד על 290 מ״ר. שטח 1.5 קומות מותר הינו 435 מ״ר. שטח 1.5 קומות מוצע עומד על 449 מ״ר. חריגה של 14 מ״ר. יש לצמצם.

יש לציין כי בוצע ניוד שטחים בין הקומות החדשות. בוצה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר.

יח״ד בקומה החלקית עולות על 80 מ״ר הנדרשים. בוצעה הקלה גם לעניין זה – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז

המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ״א. ניתן לאשר מכות תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע״ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז אינו עולה על 14 מ״ר ליח״ד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ״ר.

מחסנים

מוצעים 5 מחסנים חדשים בנוסף ל5 מחסנים קיימים. קיים שטח משותף עבור עגלות ואופניים בהתאם להיתר מקורי. שטחי המחסנים המוצעים הינם מתחת לשטחי הרחבות. שטחי המחסנים חורגים מ8% המותרים. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר.

יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ׳.

שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. מותר 173.94 מ״ר. מוצע 95.88 מ״ר. מוצע כמותר.

גובה שטחי אחסנה לא יעלה על 2.20 מ׳.

מעלית ומדרגות – חו״ד תכנון עיר

מוצע פיר מדרגות במרווח בין מדרגות קיימות ובנגישות חלקית. נראה כי לא ניתן להציע תא מעלית תקנית. יש לקבל פטור בסמכות הנציבות או להציע חלופה נוספת למיקום פיר מעלית.

עצים

בתחום המגרש יש להציע נטיעות חדשות נוספות, לפחות 2 עצים יהיו עצים בוגרים ובהתאם לסטנדרט משרד התקלאות.

גדרות

יש להציג פריסת גדרות. גדרות מוצעים יהיו בהתאם לגובה ומחומר האופייני למקום.

תברואה

פתרון התברואה המוצע אושר ע״י מחלקת תברואה בתאריך 15.11.2023

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

חלחול מי נגר

יש להציע ולהציג חישוב וסכמת חלחול מי נגר. על שטח החלחול להיות 50% משטח הפנוי מבינוי כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

סימונים גרפיים

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

NAOMI WEIL
LAW OFFICE & NOTARY

נעמי וייל, עו"ד - מ. במשפטים
זאב וייל, עו"ד - מ. במשפטים

Naomi Weil, Adv. M.J
Zeev A. Weil, Adv. M.J

עיריית ירושלים
12 -11- 2023
אגף רישוי בניה

08/11/2023
כ"ד חשון תשפ"ד

לכבוד
אגף לרישוי בניה
עיריית ירושלים
לידי הגב' רוחמה יעקובי
עיי"י פקס 02-6298156

שלום רב,

הנדון: הסרת התנגדות מיום 9.10.2023 לבקשה 2023/0317.00 מאת יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ מכח תמ"א 38, תוספת לבניין ברחי חטייסים 20 (גבעת הורדים) גוש 30121, חלקה 69 (להלן: חבקשת)

בהמשך להסכמה עם מגישת חבקשה שבדון מודיעים בזאת בעלי הזכויות בדירות חרשומות כתתי חלקות 2/70, 3/70, 4/70, בבניין ברחוב הטייסים 18 גוש 30121, חלקה 70 (משפחות: קופלד, וייל וזהבי) **על הסרת התנגדותם מיום 09.10.2023 לבקשה שבנדון.**

בכבוד רב ובברכה,

נעמי וייל עוייד

נעמי וייל, עוייד
מ.ר. 6144

רח' הלל 18 • מען לדברי דואר ת.ד. 4148, ירושלים 9104101 • טל' 02-6251729 פקס 02-6242877
llel st. • mail to P.O.B. 4148, Jerusalem 9104101, Israel • Tel 972-2-6251729 Fax 972-2-6242877 • naomi ...

טופס פירוט ההתנגדות

תאריך: 09/10/2023

שם פרטי: נעמי שם משפחה: וייל

מען המתנגד: רח' הטייסים 18 גן יבנה 3012 תלקה 70

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- <u>לתשומת לבכם:</u>
  - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
  - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

אני תושבת העיר ואיני רוצה שהכתובת תהיה מצורפת

להתנגדות 2023/0317.00

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

<u>התנגדות לבקשה מס' 2023/0317.00, מכח תמ"א 38, תוספת לבניין ברחוב</u>

<u>הטייסים 20 (גבעת הוורדים) גוש 30121, חלקה 69 (להלן:הבניין או הבקשה):</u>

ההתנגדות מכוונת לבניית מרפסות בקיר הצפוני של הבניין בעומק חריג של 2 מ' ובחריגה מקו הבניין הצפוני של חלקה 69 הגובלת בחלקה 70 ובה בניין מגורים הטייסים 18, שבחזיתו הדרומית קיימים חלונות בחדרי דירות 2, 3 ו-4 וכן קיימת בדירה 2 מרפסת שירות **ובדירה 3 קיימת גם המרפסת המקורית של הדירה.**

תוספת מרפסות לא משרתת את **מטרת הבקשה** (חיזוק הבניין) ובנייתן בהקלה ובחריגה מקו בניין תפגע בפרטיות המגורים בדירות 2, 3 ו-4 בטייסים 18 ואף תיצור מטרדי רעש.

מבלי למעט מההתנגדות דנן יוטעם כי בבניית מרפסות הפונות לחלונות/מרפסות של בניין קיים גובל, יש לבנות מעקות בגובה 1.5 מ' ודפנות מחומרים אטומים.

יוטעם כי נשמרת הזכות להרחבת הנימוקים וכי הבעלים של דירות 2 ו - 4 הסמיכו את מגישת התנגדות זו לייצגן בדיון בהתנגדויות לבקשה.

(למען הסר ספק אין מניעה למרפסות בקיר המערבי של הבניין).

נעמי וייל עו"ד 070-3144446 מס' רישיון 6144

נעמי וייל, עו"ד
מ.ר. 6144

פירוט ההתנגדות:

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 9.10.2023

שם פרטי: רותם דר שם משפחה: כספי

מען המתנגד: מצפה הילים 18, פיסגה ד, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את עניינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- <u>לתשומת לבכם:</u>
  - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
  - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

אני חותמת בזאת על כתב ההתנגדות

אלישורים דהרן רותם כספי, ת.ז. 030551329

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

הוגשה ע"י עו"ד אלישורים דהרן בשם המתנגדים
ביום 9.10.2023 בשעה 17:00, אות 30181
בקשה להורות על ביטול התכנית בשלמותה.
התנגדות מופנית כלפי הוועדה המקומית
לתכנון ובניה מרכז ירושלים.
בקשה לדחות את התנגדות המשיבה לעיכוב ביצוע
התכנית עד למתן החלטה בהתנגדות.
בקשה לחייב את המשיבה בהוצאות משפט.
התנגדות המתנגדים מבוססת על כך שהתכנית
מפרה את הוראות תכנית המתאר ירושלים 2000
ואת הוראות תכנית המתאר לבנין ערים
מירכוס אורן בכך שהתכנית מפרה את
הוראות תכנית שינוי לתכנית בניין עיר
מס' 18.
בקשה לעיכוב ביצוע התכנית עד למתן
החלטה בהתנגדות כך שלא יינתנו היתרי
בניה בתחום התכנית.

9.10.2023 רותם כספי, ת.ז. 030551329

פירוט ההתנגדות:

מינהל קהילתי גינות העיר

18/10/23

לכבוד
וועדה מקומית להתנגדויות
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית ברח' הטייסים 20 – גוש/חלקה: 30121/69 תכנית מס' 0317.00/2023

שלום רב,

מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית בנידון, כאשר לאור המצב מנהל קהילתי גינות העיר חזר לעפילות רק השבוע וכאשר מערכת הGIS העירונית חסומה לציבור.

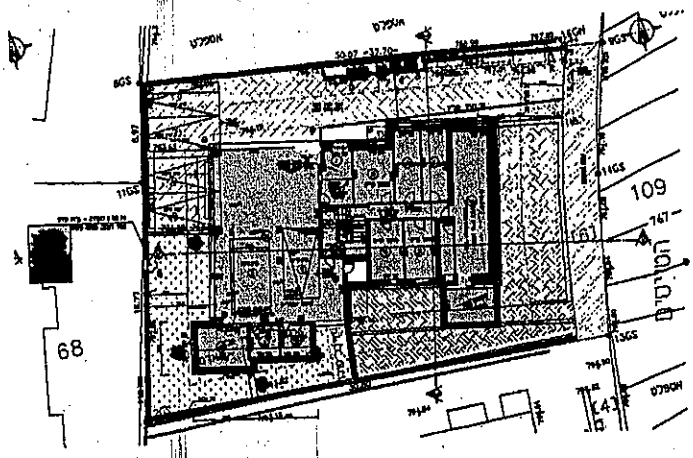
מנהל קהילתי גינות העיר אינו עסוק בתכניות פרטיות אלא רק אם יש להן היבטים המשפיעים בחריגות מתכנית אב, היבטים של תנועה וחנייה והיבטים של שימור.

בעיקרון, מנהל קהילתי גינות העיר מברך על תכניות התחדשות עירונית בשכונות ההיסטוריות, המחדשות תשתיות ומביאות קהילות חדשות לשכונות הותיקות.

להלן התנגדות המינהל לתכנית שבנידון:

1. חניה

הנושא העיקרי שמתנגדים הינו נושא החנייה. ברמות שונות:



(א) היום יש 6 חניות בקומת המעמודים עבור 6 הדיירים הקיימים.
(ב) התכנית המוצעת איננה מוסיפה חניות עבור הבנייה החדשה.
(ג) ולכן, גם אם התכנית מבחינת התמ"א מספק חניות עבור היחידות החדשות, התכנית מיצרת חוסר של 6 מקומות חניה עבור סה"כ התכנית בשלב הסופי שלה (דרישה של 12 מקומות חניה).
(ד) פרוש הדבר כי 6 דיירים – לפחות רכב אחד עבור כל יח"ד – יאלצו לחנות ברחוב.

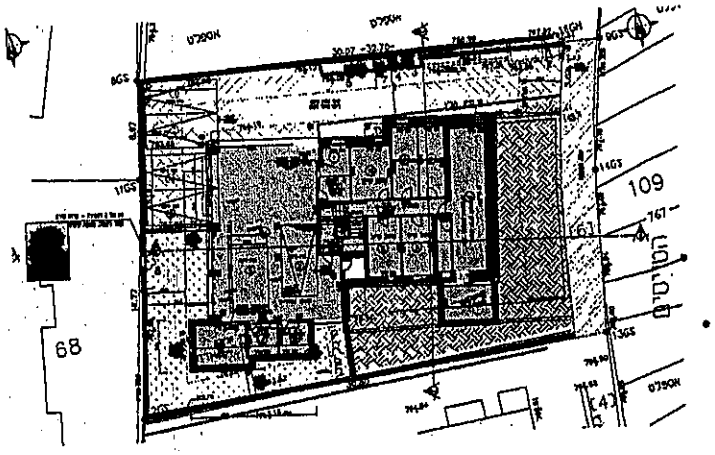
מינהל קהילתי גינות העיר

(ה) חשוב לציין כי היום קיימת מצוקת חנייה ברחוב בפרט ובשכונה בכלל. להוסיף עוד ביקוש של לפחות 6 חניות ברחוב יחמיר בעיה קיימת ויצור פגיע משמעותית לאיכת החיים של הדיירים בסביב התכנית החדשה.

(ו) התכנית מציעה כניסה אחת לחניון צפוף ללא מקום פנוי לתמרון. איך הדיירים יכנסו ויצאו מהחניון? ברוורס? תנועה ברוורס לכניסה ויציאה מהווה סכנה להולכי הרגל במדרכה וברחוב. התכנית לא מתיחסת מספיק לנושא ואין סכמת תנועה של כניסה ויציאה מהחניון.

מהסיבות הנ"ל, <u>המינהל מתנגד לתכנית על בסיס פתרון החניה המוצע. מבקשים לבחון חלופות ראויות ולהציגן לדיון בהתנגדויות.</u>

2. עצים



קיימים עצים בוגרים רבים בחלקה. התכנית מציעה שימור של רב העצים, אך בניית גדרות מאבן (ז"א חפירה בקרבת העצים במרחק אפס!) ללא התייחסות להנחיות של עיריית ירושלים לעבודה בקרבת עצים בוקרים לשימור.

כמו כן, עץ מס' 8 סומן בתכנית לכריתה. משום שאין בניה במקום, מבקשים לבטל את הסימון ולשמר את עץ מספר 8. אם זה דורש גיזום, אז יש להציג הנחיות של אגרונום מוסמך בנושא.

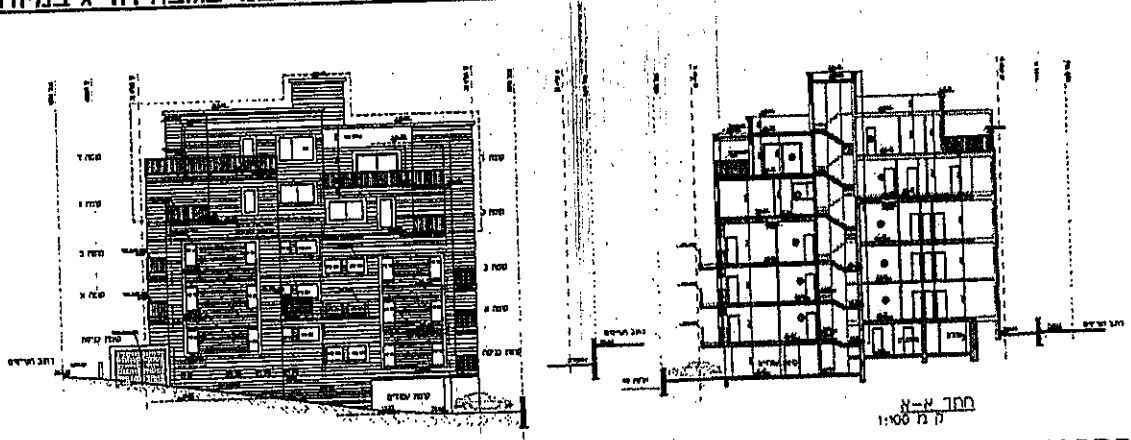
<u>מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד לבניית גדרות אבן בקרבת עצים לשימור. יש להתרק לפחות 1.5 מ' מעצים ולהגן על העצים בזמן העבודות – עפ"י הנחיות של עיריית ירושלים לשימור עצים לשימור.</u>

3. חריגה בגובה

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות בחריגה מהמותר במסגרת תמ"א שמותר תוספת של 1.5 קומות. כמו כן, התכנית מציעה חריגה משמעותית לגובה ע"י פיר מדרגות בנוי המגיע לחצי המפלס העליון.

מינהל קהילתי גינות העיר

המינהל מתנגד לחריגה הנ"ל ומבקש לצמצם את תכסית של קומת המגורים העליונה (נסיגות עפ"י הנדרש). כמו כן, מבקשים ביטול הגישה המקורה למפלס העליון של הגג. יש לתת פתרון של מדרגות חיצוניות מהמפלס +16.53 למפלס +17.82 ולהמנע מפיר בנוי בגובה חריג במיוחד.



חתך א-א
ק מ 1:100

חזית צפונית

חתך וחזית המצגיצים את החריגה לגובה וגובה חריג של פיר המדרגות.

לסיכום, מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד לתכנית שבנידון ומבקש להיות מוזמן לדיון בוועדה על מנת להציג לפני הוועדה המכובדת את עמדת המינהל.

מודים מראש,

בברכה,

בשם מינהל קהילתי גינות העיר,

אפי הוכשטיין
חבר הנהלה, נציג שכונת קרית שמואל

איש קשר:

אדר' איליאס מסינס
elias@ginothair.org.il / 0544-286998

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר הראל / תאריך: 16:41 25/06/2024 / מספר בקשה: 2599802

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	הראל
שם פרטי:	מאיר
דואר אלקטרוני:	meharel@013net.net
תעודת זהות:	030070213
מספר תיק רישוי:	2023/0317.00

סטטוס טיפול

16:41 25/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

16:39 25/06/2024
נשמר בטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי: 2023/0317.00

הזדהות:

שם פרטי:	מאיר
שם משפחה:	הראל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	030070213

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	meharel@013net.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	15-20 מ'

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9250604
כתובת מלאה:	הרב ברלין 38 ירושלים 9250604
שכונה:	
רחוב:	16700823
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדותי מתבססת בעיקר על הסדרי החניה המתוכננים ועל דרך הכניסה והיציאה מן החניון והבטיחות הנוגעים אליה. למיטב ידיעתי קיימים היום 4 מקומות חניה במגרש עם פוטנציאל לעוד שנים. המקומות העכשוויים צמודים לדירות מסויימות ורשומים בטאבו ככאלה. לדעתי אין היזם מתעתד לספק יותר מ6 מקומות חניה בתכנית ועל כן, כיוון שמדובר על 12 דירות, יצטרכו 6 מן הדיירים לחנות מחוץ לתחומי המגרש. כופר חניה אינו רלבנטי אף הוא כיוון שאין בנמצא ברדיוס של 350 מ' חניון ציבורי. כבר כיום מצב החניה על טייסים וסביבותיו כאוטי ביותר. בבנין שלנו הממוקם כ15-20 מ' משם, נאלצים כולם לחנות ברחוב וכמונו בניינים לא מעטים שנבנו לפני עשרות בשנים ללא חניות. אני לא רוצה לחשוב מה יווצר כאשר 6 מכוניות, ללא חניה מוסדרת, יוספו לעומס החנייתי. למיטב הבנתי, דרך היציאה מהבנין בטייסים 20 אל הרחוב תיעשה ברברס, תוך כדי סיכון הנהגים והולכי הרגל, וזאת עקב אילוצי התכנית והמגרש. כבר היום, במשך שעות לא מעטות, נוצרים ברח' הטייסים פקקי תנועה ובמיוחד בצומת טייסים-קמחי, הסמוכה ממש לפתח היציאה של הטייסים 20. צומת זו של טייסים-קמחי תהיה עוד יותר כאוטית לאחר שמתחם קמחי-טשרניחובסקי הסמוך יבנה על מגדליו. במסגרת תכנית זו יחוסלו עשרות החניות שלאורך קמחי ויגבר הכאוס החנייתי. מצ"ב חוות דעת תחבורתית המתארת את המצב דהיום סביב קמחי-טייסים, וזאת לאחר ביצוע ספירות תנועה מקצועיות. משוכנעני שלאחר שיתחיל המתחם לפעול הזעקה תגיע עד לב השמים. ממש אין צורך בתמ"א נוספת שתחמיר את המצב התחבורתי והחנייתי ואין להסתפק בכופר חניה כי עלו מים עד נפש. אינני מתנגד לתוספת קומות ודיירים אך לפני שמאשרים את התוספת, יש לתכנן מס' חניות מספיק לדיירים, גם אם מדובר בחניון תת קרקעי בעת הצורך, ולא להחמיר לאין ערוך את המצב ההיום

סדר יום לועדה מתאריך - 12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/30
מספר בקשה	2023/0613.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובנייה במסרגת תמ"א 2-38 פינוי בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרינבוים ע"י עו"ד בל צבי
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אברהם לינקולן 8 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	46	לא
30028	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30028ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30028ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4715	תחילת תוקף	12/04/1996			
4715ב	תחילת תוקף	15/05/2003			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/613.00 רחוב אברהם לינקולן 8 – תמ"א 38/2

גוש: 30028

חלקה: 46/51

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף ובו 23 יח"ד והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת

הבקשה מוצעות 43 יח״ד בבניין.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 10.20 - קום ת מרתף 3- – מוצעת קומת חניות, מחסנים וחדר שנאים.

מפלס 7.60- קומת מרתף 2- – מוצעת קומת חניות ומחסנים.

מפלס 5.00- קומת מרתף 1- – מוצעת קומת מחסנים, חניות וחדר אשפה.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצע לובי כניסה, מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד, מרפסות שירות ופיתוח שטח בכניסה אחת ובה 2 גרמי מדרגות ו- 2 מעליות.

מפלס 3.50+ קומה א׳ - מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 7.00+ קומה ב׳ - מוצעות 5 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 10.50+ קומה ג׳ - מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 14.00+ קומה ד׳ - מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות וזיז.

מפלס 17.50+ קומה ה׳ - מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות, זיז וגג.

מפלס 21.00+ קומה ו׳ - מוצעות 6 יח״ד הכוללות חדר ממ״ד ומרפסות שירות, זיז וגג.

מפלס 23.80+ קומה ז׳ - מוצעות 2 יח״ד הכוללות ממ״ד ומרפסות שירות, זיז וגג.

מפלס 18.99+ קומת גג – מוצע יציאה לגג משותף מחדר מדרגות משותף.

היתר בניה להקמת הבניין:

בקשה להיתר בניה מס׳ 1957/0291.00 הופק היתר בניה בשנת 1958 להקמת בניין חדש.

לא נמצאו היתרי בנייה נוספים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

בחלק הדרום מערבי חלה תכנית 4715ב אשר הפקיעה עבור הרחבת דרך מהחלק הדרום מערבי של חלקה 46.

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

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר ב – 01/09/22

להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	24/09/2024	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לנושאי שימור, עצים ומחסן 11 חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מח' תכנון עיר לעניין החלטת וועדת שימור: בכפוף להחלטת וועדת שימור- יש לבטל בליטה מוצעת בפינה הדרום מערבית המייצרת אנומליה וריבוי מישורים שאינה מקובלת בבניה חדשה. מדובר בצומת רחובות משמעותית באזור מתפתח והיסטורי, קיימת חשיבות מיוחדת לעיצוב פינה זו. ניתן להציע מישור אחיד במקטע דרומי ללא איבוד שטחים. ככל ולא תושג הסכמת היזם ניתן לתאם נושא עיצובי זה מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. יותרו עד 3 דירוגים/שבירות של קו החזית המערבית. מובא להכרעת וועדה לנושא שימור המבנה המוצע יושב על 2 חלקות – התקבל אישור במייל של מח' המידע ולאחר קבלת ייעוץ משפטי כי לא נדרש להגיש תצ"ר וניתן להתקדם עם הליך הרישוי (אישור נסרק לא. אופטי) שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 3107.4 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 3134.08 מ"ר . השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"פ תכנית 10038, יש לצמצם שטחי בניה עיקריים לסך השטחים המותרים מכות 10038. חו"ד תכנון עיר: השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה חורג בכ-26.6 מ"ר מהיקף השטחים שניתן לאשר לפי תכנית 10038, לא בסמכות וועדה לאשר שטחים אלו. יש לצמצם בהתאם. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות.

		לא ניתן להציע יציאה למרפסות זיז מתוך מרפסות השירות, יש לתקן. מחסנים מוצעים 38 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ״ר. מוצע מחסן מס׳ 11 (תת״ח מס׳ 1 בנסח טאבו) בשטח של 51 מ״ר בהתאם לתמורה לשטח הקיים, במקרה דומה במבנה הסמוך בתיק רישוי 22/507 התקבלה חו״ד חיובית מאת הלשכה המשפטית לאישור שטח המחסן בהתאם לשטח הקיים: חו״ד לשכה משפטית בתיק 22/507: ״מבירור שערכנו עם בוחן הרישוי עולה כי פורסמה הקלה בנוגע למחסן, ולמרות ההגבלה של מחסנים בשטח של 20 או 8%, ליזם אין אפשרות לפצות את הדייר בשטח שירות בדירה עצמה, ולכן, על מנת שזכויות הדייר לא תיפגענה, ועל מנת לא לסכל את הפרויקט במכלול נסיבות אלו, אין מניעה לאשר את המחסן במסגרת בקשה זו.״ מובא להכרעת וועדה נושא מחסן מס׳ 11 מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ״י תמ״א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ״ר וכן עד 12 מ״ר בממוצע. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. יש להציג הפרדה בין מרפסות בחזיתות כולל לציין גובה הפרדה שלא יעלה על 1.80 מ׳. יש לציין בתכניות גובה הפרדה בין מרפסות ושלא יעלה על 1.80 מ׳. לבטל קורות דקורטיביות בחזית מערבית. תברואה חו״ד תברואה – הבקשה אושרה ע״י המחלקה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. עצים חו״ד תכנון עיר לעניין עצים: עצים מס׳ 2, 3,4 ו-5 בערכיות גבוה ובמצב בריאותי 3 אינם מפריעים לבינו למעט חניון תת קרקעי. יש לשמרם תוך שינוי קל בקונטור חניון וללא פגיע במקומות חניה.

		הוגש סקר עצים ואושר ע"י שפ"ע עקירת עצים מס' 2, 4 ו- 5 ועץ מס' 3 להעתקה ע"כ מובא להכרעת וועדה לנושא עקירת עצים פיתוח שטח יש לציין פתרון הגז המוצע בבקשה, לא הוצג פתרון. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרן: תוסר שוויון בתמורות, דירת המתנגד לא נמדדה ע"י מודד מוסמך, מס' קומות המוצעות משנה את אופי השכונה, פגיעה בשטח הציבורי, סוכה לא מספיקה ודורשים גובה קומה לפחות כפי שקיים. מנהל קהילתי גינות העיר: גובה המבנה, חפירה עד קו 0, עקירה של עצים וביטול השפ"פ. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	24/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ב4715 תחילת תוקף: 15/05/2003 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע 43 יח"ד. נדרש ע"פ תקן 48 מק"ח – מוצע פתרון חניה.

		חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מח' תכנון עיר לעניין החלטת וועדת שימור: בכפוף להחלטת וועדת שימור- יש לבטל בליטה מוצעת בפינה הדרום מערבית המייצרת אנומליה וריבוי מישורים שאינה מקובלת בבניה חדשה. מדובר בצומת רחובות משמעותית באזור מתפתח והיסטורי, קיימת חשיבות מיוחדת לעיצוב פינה זו. ניתן להציע מישור אחיד במקטע דרומי ללא איבוד שטחים. ככל ולא תושג הסכמת היזם ניתן לתאם נושא עיצובי זה מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. יותרו עד 3 דירוגים/שבירות של קו החזית המערבית. מובא להכרעת וועדה לנושא שימור חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 50,476 ₪ בעבור שימור העתקה ופיצוי נופי (שימור- 15,438 ₪. העתקה- 18,038 ₪. פיצוי נופי- 17,000ש"ח) חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נמסרה הודעה על הבקשה למתכנן המחוז בתאריך 26.06.2023,לא התקבל ה התנגדות בתוך 45 יום מהפניה, יש לאשר ללא המלצת מתכנן המחוז. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי. יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות. תכנון גובה מבנה - התכנית מציעה בינוי של 8 קומות , ניתן לאפשר בינוי בגובה זה מאחר ומדובר במבנה מרובה דיירים הכולל 23 יח"ד. כמו כן, מדובר על מגרש פינתי וכי לא מדובר בגובה החורג באופן ניכר מסביבתו מאחר ואושרו ונבנו בסביבה פרויקטים אשר כוללים גבהים בהיקף של בין 6 ל-8 קומות. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריס מבנה קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 –

		חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ״ר במקום 8% . בניית מרפס ו ת בעומק של העולה על 1.5 מ׳ כמותר . מס׳ יח״ד קיימות : 23 מס׳ יח״ד מוצעות : 20. בניית מחסן מס׳ 1 בשטח העולה על 20 מ״ר בהתאם לגודל מחסן הקיים כיום (51 מ״ר) קווי בניין קווי בניין המותרים ע״פ 10038 הם : חזיתות קדמיות דרומית ומערבית – 4 מ׳ מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ומזרחית – 3 מ׳ מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט חניות בקומות תת קרקעיות. וקורות דקורטיביות לעיצוב מרפסות זיז. המבנה המוצע יושב על 2 חלקות – התקבל אישור במייל של מח׳ המידע ולאחר קבלת ייעוץ משפטי כי לא נדרש להגיש תצ״ר וניתן להתקדם עם הליך הרישוי (אישור נסרק לא. אופטי) שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 3107.4 מ״ר , שטח עיקרי מוצע 3134.08 מ״ר . השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע״פ תכנית 10038, יש לצמצם שטחי בניה עיקריים לסך השטחים המותרים מכוח 10038. חו״ד תכנון עיר : השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה חורג בכ-26.6 מ״ר מהיקף השטחים שניתן לאשר לפי תכנית 10038, לא בסמכות וועדה לאשר שטחים אלו. יש לצמצם בהתאם. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות. לא ניתן להציע יציאה למרפסות זיז מתוך מרפסות השירות, יש לתקן. מחסנים

		מוצעים 38 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ״ר. מוצע מחסן מס׳ 11 (תת״ח מס׳ 1 בנסח טאבו) בשטח של 51 מ״ר בהתאם לתמורה לשטח הקיים, במקרה דומה במבנה הסמוך בתיק רישוי 22/507 התקבלה חו״ד חיובית מאת הלשכה המשפטית לאישור שטח המחסן בהתאם לשטח הקיים: חו״ד לשכה משפטית בתיק 22/507: ״מבירור שערכנו עם בוחן הרישוי עולה כי פורסמה הקלה בנוגע למחסן, ולמרות ההגבלה של מחסנים בשטח של 20 או 8%, ליזם אין אפשרות לפצות את הדייר בשטח שירות בדירה עצמה, ולכן, על מנת שזכויות הדייר לא תיפגענה, ועל מנת לא לסכל את הפרויקט במכלול נסיבות אלו, אין מניעה לאשר את המחסן במסגרת בקשה זו.״ מובא להכרעת וועדה נושא מחסן מס׳ 11 מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ״י תמ״א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ״ר וכן עד 12 מ״ר בממוצע. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. יש להציג הפרדה בין מרפסות בחזיתות כולל לציין גובה הפרדה שלא יעלה על 1.80 מ׳. יש לציין בתכניות גובה הפרדה בין מרפסות ושלא יעלה על 1.80 מ׳. לבטל קורות דקורטיביות בחזית מערבית. תברואה חו״ד תברואה – הבקשה אושרה ע״י המחלקה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. עצים חו״ד תכנון עיר לעניין עצים: עצים מס׳ 2, 3,4 ו-5 בערכיות גבוה ובמצב בריאותי 3 אינם מפריעים לבינו למעט חניון תת קרקעי. יש לשמרם תוך שינוי קל בקונטור חניון וללא פגיע במקומות חניה. הוגש סקר עצים ואושר ע״י שפ״ע עקירת עצים מס׳ 2, 4 ו- 5 ועץ מס׳ 3 להעתקה ע״כ מובא להכרעת וועדה לנושא עקירת עצים פיתוח שטח

		מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). הוצגו מיקומי תשתיות נדרשים – מקובל. יש לציין פתרון הגז המוצע בבקשה, לא הוצג פתרון. מי נגר הוצג פתרון של 15% משטח החלקה לחלחול טבעי והשלמה ע"י בור מכני לנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרן: חוסר שוויון בתמורות, דירת המתנגד לא נמדדה ע"י מודד מוסמך, מס' קומות המוצעות משנה את אופי השכונה, פגיעה בשטח הציבורי, סוכה לא מספיקה ודורשים גובה קומה לפחות כפי שקיים. מנהל קהילתי גינות העיר: גובה המבנה, חפירה עד קו 0, עקירה של עצים וביטול השפ"פ. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/04/2024	הריסת מבנה קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8% בניית מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ"""""" כמותר מס"""""" יח"ד קיימות: 23. מס"""""" יח"ד מוצעות: 20. בהיית מחסן מס"""""" 1 בשטח העולה על 20 מ"ר בהתאם לגודל מחסן הקיים כיום (51 מ"ר)

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	שפ"ע - תנאים להיתר- 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 50,476 ש"ח בעבור שימור העתקה ופיצוי נופי (שימור - 15,438 ש"ח, העתקה - 18,038 ש"ח, פיצוי נופי - 17,000 ש"ח) 2. תשלום היטל כספי על סך 6,784 ש"ח	
17	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	
18	אישור תצ"ר לאיחוד חלקות	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לנושאי שימור, עצים ומחסן 11

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה.

חו"ד מח' תכנון עיר לעניין החלטת וועדת שימור: בכפוף להחלטת וועדת שימור- יש לבטל בליטה מוצעת בפינה הדרום מערבית המייצרת אנומליה וריבוי מישורים שאינה מקובלת בבניה חדשה. מדובר בצומת רחובות משמעותית באזור מתפתח והיסטורי, קיימת חשיבות מיוחדת לעיצוב פינה זו. ניתן להציע מישור אחיד במקטע דרומי ללא איבוד שטחים. ככל ולא תושג הסכמת היזם ניתן לתאם נושא עיצובי זה מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. יותרו עד 3 דירוגים/שבירות של קו החזית המערבית.

מובא להכרעת וועדה לנושא שימור

המבנה המוצע יושב על 2 חלקות – התקבל אישור במייל של מח' המידע ולאחר קבלת ייעוץ

משפטי כי לא נדרש להגיש תצ"ר וניתן להתקדם עם הליך הרישוי (אישור נסרק לא. אופטי)

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 3107.4 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 3134.08 מ"ר .

השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"פ תכנית 10038, יש לצמצם שטחי בניה עיקריים לסך השטחים המותרים מכוח 10038.

חו"ד תכנון עיר: השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה חורג בכ-26.6 מ"ר מהיקף השטחים שניתן לאשר לפי תכנית 10038, לא בסמכות וועדה לאשר שטחים אלו. יש לצמצם בהתאם.

שטחי שירות:

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

לא ניתן להציע יציאה למרפסות זיז מתוך מרפסות השירות, יש לתקן.

מחסנים

מוצעים 38 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר.

מוצע מחסן מס' 11 (תת"ח מס' 1 בנסח טאבו) בשטח של 51 מ"ר בהתאם לתמורה לשטח הקיים, במקרה דומה במבנה הסמוך בתיק רישוי 22/507 התקבלה חו"ד חיובית מאת הלשכה המשפטית לאישור שטח המחסן בהתאם לשטח הקיים:

חו"ד לשכה משפטית בתיק 22/507: "מבירור שערכנו עם בוחן הרישוי עולה כי פורסמה הקלה בנוגע למחסן, ולמרות ההגבלה של מחסנים בשטח של 20 או 8%, ליזם אין אפשרות לפצות את הדייר בשטח שירות בדירה עצמה, ולכן, על מנת שזכויות הדייר לא תיפגענה, ועל מנת לא לסכל את הפרויקט במכלול נסיבות אלו, אין מניעה לאשר את המחסן במסגרת בקשה זו."

מובא להכרעת וועדה נושא מחסן מס' 11

מרפסות

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

להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.

יש להציג הפרדה בין מרפסות בחזיתות כולל לציין גובה הפרדה שלא יעלה על 1.80 מ'.

יש לציין בתכניות גובה הפרדה בין מרפסות ושלא יעלה על 1.80 מ'.

לבטל קורות דקורטיביות בחזית מערבית.

תברואה

חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: עצים מס' 2, 3,4 ו-5 בערכיות גבוה ובמצב בריאותי 3 אינם מפריעים לבינו למעט חניון תת קרקעי. יש לשמרם תוך שינוי קל בקונטור חניון וללא פגיע במקומות חניה.

הוגש סקר עצים ואושר ע"י שפ"ע עקירת עצים מס' 2, 4 ו- 5 ועץ מס' 3 להעתקה ע"כ מובא להכרעת וועדה לנושא עקירת עצים

פיתוח שטח

יש לציין פתרון הגז המוצע בבקשה, לא הוצג פתרון.

נגישות

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרן:

חוסר שוויון בתמורות, דירת המתנגד לא נמדדה ע"י מודד מוסמך, מס' קומות המוצעות משנה את אופי השכונה, פגיעה בשטח הציבורי, סוכה לא מספיקה ודורשים גובה קומה לפחות כפי שקיים.

מנהל קהילתי גינות העיר: גובה המבנה, חפירה עד קו 0, עקירה של עצים וביטול השפ"פ.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

יום רביעי 24 אפריל 2024

לכבוד:
מר אליעזר ראוכברגר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה,
עיריית ירושלים.

עיריית ירושלים
30-04-2024
אגף תכנון ובניה

א.נ.

הנדון: **התנגדות לבקשה מס' 2023/0613.00 להיתר שהוגשה לוועדה**

הנני להגיש בזאת התנגדות לבקשה הנ"ל מן הנימוקים שלהלן:

1. במישור המהותי;

א. ההודעה האמורה, המצ"ב, לא ברורה במספר מרכיבים, חלקם מהותיים.

ב. תמוהה ההערה שבשולי ההודעה כי: "אם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו, עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך".
עיריית ירושלים אמורה למסור הודעה מפורטת וברורה ולא להסתפק בהפניית בעלי הדירות לאיש מקצוע, בנושא כה מורכב.

ג. בנוסף לא צורפו נספח או נספחים כלשהם להודעה, כפי שצוין בהודעתכם.

ד. איך בעלי הדירות אמורים להגיש התנגדות לבקשה כה מעורפלת והחסרה פרטים אלמנטריים.

ה. עוד דוגמאות לחוסר בהירות העולה מנוסח ההודעה:

בהודעה צוין בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8%.
בניית מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' כמותר.
בניית מחסן מס' 1 בשטח העולה על 20 מ"ר בהתאם לגודל מחסן הקיים כיום (51 מ"ר).

מה הרקע, הכוונה, והמטרה בהקלות המבוקשות?

2. במישור הפרוצדורלי;

א. לא צוין בהודעה תאריך ההודעה.

ב. ההודעה נמסרה כנראה לבעלי הדירות ביום 9.4.2024. ואילך.

ג. יצוין כי ההודעה לא חתומה על ידי יו"ר הועדה.

ד. הגבלת מועד למסירת התנגדויות לפרק זמן של שלשה שבועות שבו נכללים ימי חג הפסח, תמוהה ביותר ולא ריאלית, ואינה מאפשרת היערכות לבדיקת הבקשה בצורה יסודית ובסיוע בעלי מקצוע כפי שהוצע בהודעה.

ה. הואיל ורוב הדירות בבניין מושכרות, ספק גדול אם ההודעה הובאה לידיעת כל העלי הדירות.

ו. צוין כי מגיש הבקשה הינו צבי גרינבוים באמצעות עו"ד בל. מיהו הוא ומה הקשר של צבי גרינבוים לבקשה האמורה. כמו כן, לא צוין שמו המלא של עו"ד בל ודרכי ההתקשרות אתו במידת הצורך.

ז. מספרי החלקות שצוינו בהודעה – 5046, 5051, בעוד שמספר החלקה הרלוונטית - צ"ל מספר 46.

ח. יצוין גם כי נשלח על ידי המחלקה לרישוי בניה מכתב אחר בנושא, שאינו תואם את האמור בהודעה שנמסרה לבעלי הדירות, דבר הגורם לאי בהירות ולבלבול נוסף של בעלי הדירות.
המכתב האמור נשלח בדואר רשום והוא נושא תאריך 2.4.2024 ובספח של דבר הדואר הרשום מצוין 15.4.2024 צילום המכתב שאינו חתום ואין מצוין מי הגורם המוסמך ששלח את המכתב. מצ"ב בזה.

3. לאור האמור לעיל והטיעונים והנימוקים המפורטים, אני מתנגד לבקשה , ומבקש לקבל מתכונת מתוקנת של ההודעה, על מנת שיתאפשר לי ולבעלי הדירות, להיערך ולהתייחס אליה בצורה מיטבית ולגבי התכנית בכללותה, ומתן זמן סביר וראוי.

ב ב ר כ ה

דן כרמל, דירה 19,
לינקולן 8 ירושלים

דוא"ל: karmel.dan@gmail.com
טל: 0509511311

יום שלישי 7 מאי 2024

לכבוד;
מר אליעזר ראוכברגר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה,
עיריית ירושלים.

א.נ.

הנדון: **התנגדות לבקשה מס' 2023/0613.00 להיתר.**

בהמשך למכתבי מיום 24.4.2024 (נמסר לוועדה ביום 30.4.2024) בנדון, אבקש להעיר ולהוסיף כדלקמן.

1. בכתובת האתר – אברהם לינקולן 8 ירושלים, צוין – "המוגרבים" – מה הקשר ללינקולן 8?

2. בהמשך, אחר המילים: "בהתאם בתמ"א 38 בתכנית 10038" – נרשם חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה",

   הרי צוין כבר, " הריסה ובנייה במסגרת תמ"א 38/2 פינוי בינוי", לכאורה יש כאן סתירה מסוימת.

3. אחרי המילים: " לתשומת לבך", צוין – "מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובותיו כלפי הדיירים, או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין"

   מה הכוונה במילה בעליו, הרי הדיירים הינם בעלי הדירות?.

4. מכתב המחלקה לרישוי בניה הנושא תאריך 2.4.2024 , נשלח בדואר רשום, במעטפה עליה לוגו של חברה מסחרית, בשם "הרטמן אקספרס", שאינה קשורה כלל לבקשה למתן ההיתר.

   האם עיריית ירושלים לא אמורה לשלוח מכתבים לתושבים או לבעלי עניין ובמיוחד מכתבים רשומים במעטפה נושאת לוגו של עיריית ירושלים ?

5. מהאמור במכתבי מיום 24.4.2024 , ובמכתבי זה עולה כי העירייה לא נהגה בשקיפות הראויה ובהוגנות המצופה ממנה, כלפי בעלי הדירות בבניין האמור, במיוחד שמדובר בפרויקט מורכב ובעל השלכות רחבות במישורים שונים.

6. ממתין להתייחסות הועדה.

ב ב ר כ ה

דן כרמל, דירה 19,
לינקולן 8 ירושלים

דוא"ל: karmel.dan@gmail.com
טל: 0509511311

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי הוגשה לוועדה בקשה להיתר ע"י: **צבי גרינבוים ע"י עו"ד בל**

מספר הבקשה: 2023/0613.00

מהות הבקשה: הריסה ובנייה במסגרת תמ"א 2-38 פינוי בינוי

כתובת האתר: אברהם לינקולן 8 טלביה/ המוגרבים

גוש: 30028

חלקות: 5046,5051

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה

בניית מחסנים של עד 20 מ"ר במקום 8%

בניית מרפסת בעומק העולה על 1.5 מי כמותר

מס' יח"ד קיימות: 23, מס יח"ד מוצעות: 20

בנית מחסן מס' 1 בשטח העולה על 20 מ"ר בהתאם לגודל מחסן הקיים כיום (51 מ"ר)

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:
https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik. התנגדויות לאישור ההקלות הנ"ל, או איזו מהן, ניתן להגיש עד יום 30/04/24 לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהיבטים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קניניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובותיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- אם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- באם תוגש התנגדות, תדון בה הוועדה המקומית. עפ"י הנסיבות יוחלט באם לקיים את הדיון במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.

הטופס המקוון להגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת:
https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

מחלקת רישוי בנייה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 טלפון: 02-6298033
שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ה בין השעות 8:30-12:30

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בנייה

הודעה לשכנים

לכבוד: דן כרמל
רחוב אברהם לינקולן 8
ירושלים

02/04/2024
מכתב רשום
קוד לסריקה: 105

<u>הנדון: בקשה להיתר בנייה מספר 2023/0613.00 באברהם לינקולן 8 טלביה/המוגרבים י-ם</u>

בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאיו ואיגרות) תש"ל - 1970,
הרינו להודיעך כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:

מר/גב גרינבוים ע"י עו"ד בל צבי

התנגדויות לתוכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום ~~30-04-2024~~
לאחר פרק זה לא תתקבלנה התנגדויות .
התנגדות יש להגיש באמצעות טופס מקוון להגשת התנגדות הנמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת
www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Pages/resistance3.aspx

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה הנה בהביטים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קנייניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובויתיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- באם תוגש התנגדות , תדון בה הוועדה המקומית . עפ"י הנסיבות יוחלט באם לקיים את הדיון במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת https://jergisinfohub.jerusalem.muni.il/UI/?SystemID=26400046&processtype=1 תחת ארכיב אופטו.

בכבוד רב

המחלקה לרישוי בנייה

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בניה
מחלקת הרישוי

נכ"ל

כג ניסן התשפ"ד

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה:

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 2023/0613.00 – הריסת ובניה במסגרת תמ"א 38/2 פינוי ובינוי, רחוב לינקולן 8, מחנה ישראל (טלביה/מוגרבים), ירושלים

א.ג.נ.

אנחנו אורלי שלם, ת.ז. 58660705, וזוהר דוד שלם, ת.ז. 313090318, בעלי הנכס בטאבו וגם גרים בבניין מזה עשרים שנה. אנחנו מתנגדים לתוכנית מהסיבות הבאות:

1. **כל התהליך מתחילתו עד היום אינו מתנהל על פי הנהלים.** לא קיבלנו ואנחנו לא מקבלים עדכונים מאף גורם לגבי תהליך התכנית והשינויים בה. במקרה נמסר לנו חלק קטן מהתכנית האחרונה. כמו כן, ניסינו מספר פעמים להיכנס לתכנית שהופקדה באתר העירייה ולא הצלחנו לפתוח את קבצי התכנית. יצוין כי מגיש הבקשה הינו צבי גרינבוים ע"י עו"ד בל. מי הם ומה הקשר שלהם ליזם שאנחנו פגשנו פעמיים במשרד עורך הדין שלו. בנוסף, הבקשה לא פורסמה כמקובל ברחובות הסמוכים. תלו את ההודעה בבניין שלנו באיחור רב ובכך לא נתנו לנו מספיק זמן לעיין בתוכנית המלאה ולהגיב לה כראוי.
2. **מספר הקומות המוצע** בבניין המתוכנן הינו שמונה קומות. בניין בגודל המתוכנן משנה באופן מהותי את אופי השכונה ההיסטורית הנקראת מחנה ישראל. היא השכונה היהודית השנייה מחוץ לחומות העיר העתיקה בירושלים והראשונה שהוקמה על ידי תושבי העיר העתיקה עבור עצמם. השכונה היא מורשת עם ישראל. התוכנית הזו ובנוסף לעוד תכניות מתוכננות יביאו לצפיפות אוכלוסין ומחיקת השכונה מהעולם.
3. **הגינה הנוכחית** שייכת לכלל הדיירים בטאבו והיא ריאה ירוקה. הגינה סובבת את כל הבניין מכל צדדיו והיא גדולה מאד ובה עצי פרי רבים. בתכנית המוצעת, היזם לוקח את הגינה. שטח הגינה יימכר לרוכשים את הדירות בקומת קרקע. מבחינת הבניין הקיים, אנחנו רחוקים מהכביש. איבוד הגינה **ושינוי מיקום הבניין** מקרבים אותנו ממש על הכביש. לנו יש רגישות יתר לרעשים וכן לזיהום אוויר.
4. **גודל הדירה הנוכחית** הינו לפי מידותיה ולפי תשלומי הארנונה מאז שנכנסנו לדירה לפני עשרים שנה הינו 61 מ"ר. אף אחד מטעם היזם לא מדד את דירתנו. ראינו בתכנית המוצעת שישנן דירות יותר קטנות משלנו שמקבלות שטח יותר גדול מאתנו בתכנית המוצעת.
5. **דירת גג ובניית סוכה בגג** - רכשנו את הדירה הנוכחית במיוחד כדירת גג על מנת להימנע מרעש משכנים מלמעלה וכן מבעיות נפוצות של רטיבות מצינורות השכנים וכן הגישה הנוחה לגג כדי לבנות סוכה רחבת ידיים בו. המרפסת המוצעת איננה גדולה מספק לסוכה.
6. **גובה התקרה** – אנו דורשים לא פחות מהגובה הנוכחי של התקרה העומדת על לפחות 2.92 מטרים. גובה התקרה נותן תחושת מרחב וכן אוורור מצוין בקיץ ללא צורך במזגן. אנחנו רגישים למזגן. תקרה יותר נמוכה מקטינה את שטח של הדירה בפועל. גובה התקרה של 2.92 מטרים עושה רושם ששטח הדירה הוא 80 מטר.
7. **"עשרה קבים של יופי ירדו לעולם, תשעה נטלה ירושלים, ואחד כל העולם כולו". לא להרוס את שכונת מחנה ישראל (טלביה/מוגרבים).**

נבקש התייחסותכם באהדה,

אורלי וזוהר דוד שלם

מספר טלפון: **050-6214756**, דואר: zshalem@yahoo.com

לינקולן 8 ירושלים
דירה 4

לכבוד
עו"ד יהודה בויאר (הוועדה)
עו"ד אורית אוקן

ע"י הוועדה

שלום רב,

אנחנו, אורית אוקן ת.ז. 058280694 ואורים אוקן ת.ז. [redacted]5113901, מתגוררים ברחוב [redacted] 38/8 בשכונת בית וגן בירושלים, מתנגדים לתוכנית מס' 101300623/[redacted], הידועה כתכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

התנגדותנו נובעת מכך שהתכנית מציעה שינוי ייעוד של שטח ציבורי פתוח לשטח מבונה, ללא הצדקה תכנונית מספקת וללא התייחסות מספקת לפגיעה הצפויה בסביבה הקרובה. השטח נשמר במשך שנים כשטח פתוח ציבורי, ומהווה ריאה ירוקה חשובה לשכונה. שינוי ייעודו עלול לפגוע באיכות החיים של התושבים, בנוף הסובב ובתחושת הביטחון של הולכי הרגל והרוכבים באזור.

בנוסף, אנו סבורים כי התכנית אינה מתחשבת במספיק בעומסי התנועה הקיימים ברחובות הסמוכים, ובפרט ברחוב [redacted] ובצירים המובילים אליו. כניסת כלי רכב נוספים לאזור עלולה ליצור עומסים, הפרעות לתנועה ופגיעה בבטיחות הולכי הרגל, במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. לא הוצגה בחינה מספקת של השפעות אלו, ולא הוצעו פתרונות מספקים להתמודדות עמן.

מעבר לכך, אנו סבורים כי התכנית אינה מאזנת כראוי בין האינטרס הציבורי לבין זכויות הקניין של התושבים הגובלים. שינוי ייעוד השטח עלול לפגוע בערך הנכסים הסמוכים ולהפחית את איכות החיים של התושבים, מבלי שהוצגה הצדקה ציבורית ברורה לכך. לא הוצגו חלופות תכנוניות אחרות שיאפשרו מענה לצרכים הציבוריים תוך שמירה על השטח הפתוח הקיים.

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים כי הוועדה תשקול מחדש את התכנית ותמנע מאישורה בשלב זה. אנו מבקשים כי נקבע לשימוע אישי בנושא, ונשמח להיות מיוצגים בדיון.

בכבוד רב,

אורית אוקן
אורים אוקן
[redacted]2619284-250

אנחנו, אורית אוקן ת.ז. 058280694
ואורים אוקן ת.ז. [redacted]5113901
בעלי הנכס ברחוב [redacted] 38/8 בירושלים מתנגדים לתוכנית מס' 101300623/[redacted], הידועה כתכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

<u>התנגדותנו הינה מהטעמים הבאים:</u>

1. התכנית קיימת כבר שנים רבות ומהווה ריאה ירוקה, סביבה שקטה ואזור מגורים שקט. סביבתנו מאופיינת בשטחים פתוחים, עצים ובתי אבן, ושינוי ייעוד השטח יפגע באופי הסביבה ובאיכות החיים.

2. התכנית מציעה בניה בשטח שהוא כיום שטח פתוח ציבורי, ללא הצדקה תכנונית מספקת. לא הוצגה בחינה מספקת של השפעות התכנית על התנועה, החניה והתשתיות, ולא הוצעו פתרונות מספקים להתמודדות עם העומסים הצפויים.

3. התכנית אינה מתחשבת במספיק בעומסי התנועה הקיימים ברחובות הסמוכים, ובפרט ברחוב [redacted] ובצירים המובילים אליו. כניסת כלי רכב נוספים לאזור עלולה ליצור עומסים, הפרעות לתנועה ופגיעה בבטיחות הולכי הרגל, במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.

4. התכנית אינה מאזנת כראוי בין האינטרס הציבורי לבין זכויות הקניין של התושבים הגובלים. שינוי ייעוד השטח עלול לפגוע בערך הנכסים הסמוכים ולהפחית את איכות החיים של התושבים, מבלי שהוצגה הצדקה ציבורית ברורה לכך. לא הוצגו חלופות תכנוניות אחרות שיאפשרו מענה לצרכים הציבוריים תוך שמירה על השטח הפתוח הקיים.

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים כי הוועדה תשקול מחדש את התכנית ותמנע מאישורה בשלב זה. אנו מבקשים כי נקבע לשימוע אישי בנושא, ונשמח להיות מיוצגים בדיון.

בכבוד רב,

אורית אוקן
אורים אוקן
[redacted]2619284-250

מינהל קהילתי גינות העיר

16.6.24

טיוטה 10/6/24

לכבוד
מר' אליעזר ראוכברגר
יו"ר וועדה מקומית לבניה
עיריית ירושלים

הנדון: <u>התנגדות לתכנית מספר 2023/0613.00 ברחוב לינקולן 8 בשכונת טלביה</u>

שלום רב,

מתכבדים בזאת להגיש את התנגדות של מינהל קהילתי גינות העיר אחרי דיון בתכנית ע"י הפורום האורבני גינות העיר. חשוב לציין כי הפורום דן אך ורק בתכניות משמעותיות למרחב גינות העיר ולא דן בתכניות פרטיות אלא אם כן, יש מרכיבים משפיעים במרחב ובמנדיניות שימור השכונות ההסיטוריות. למשל, חריגה מתכניות אב ו/או מדיניות גורפת לשכונה בגובה בנייה, מספר קומות, אופי הבניה ואיכות המרחב הציבורי. כמו כן, שימור עצים ומניעת חומות כלפי המדרכה. ולבסוף, עמידה בדרישות תקן החניה, על מנת לא להעמיס למרחב הציבורי ולגרום למצוקת חנייה בשכונה.

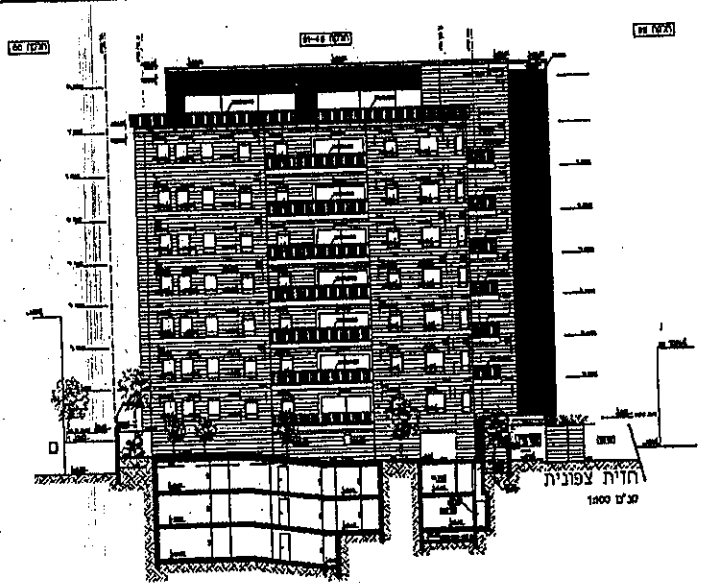
התוכנית שבנדון הינה תכנית נקודתית, יחסית קטנה, אך לאור החריגות שלה מאופי הבינוי הקיים והעתידי בשכונה, התכנית עלולה להוות תקדים מסוכן לחריגות משמעותיות עוד יותר בעתיד.

<u>עיקרי ההתנגדות של מינהל קהילתי גינות העיר:</u>

- התכנית מציעה 8 – 9 קומות גובה.
- חפירת חניון תת קרקעי על קו אפס בחלקה.
- אין סימון ארונות שירות ומערכות.
- אין סימון של מתקן לפחי אשפה.
- כריתת כל העצים בחלקה גם בחלקים שאין חפירה.
- ביטול של גינה ציבורית (שפ"פ) ובניה במקום.
- הסדרת מדרכות על גבול החלקה. נטיעת חדשות.

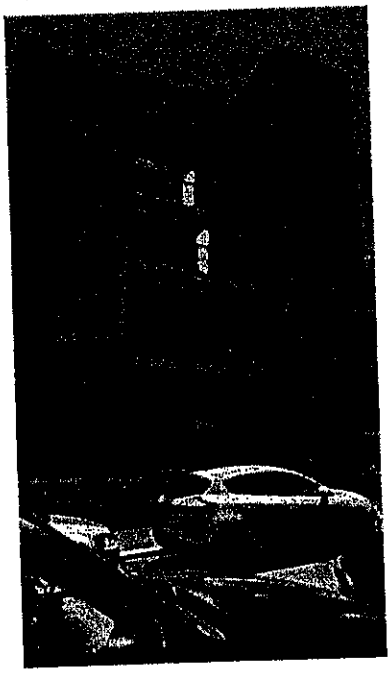
1. <u>חריגה בגובה ומספר קומות</u>

תכנית הריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 2-38 התאם לתכנית 10038.
התכנית מציעה הריסה של מבנה קיים, חפירה לחניון תת קרקעי עד גבול החלקה ובניה של במנה חדש שמגיע ל-8 ול-9 קומות.

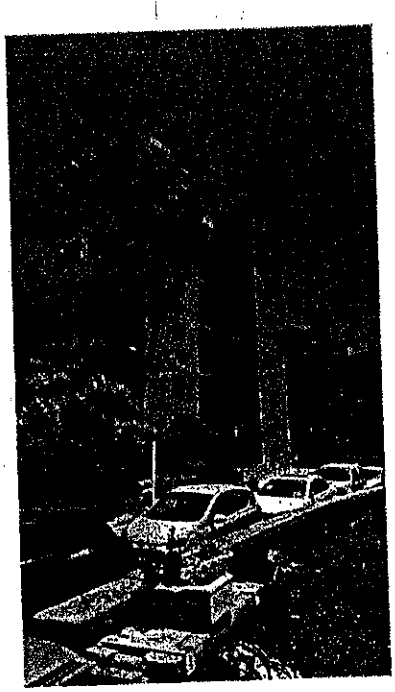


חתך מתוך מסמכי התכנית. גובה המבנה הינו 9 קומות.

לאור המצב ברחוב, <u>הגובה חורג משמעותית מהגובה של כל פרויקטי המגורים שנבנו בשנים האחרונות</u> במסגרת תמ"א 38. להלן כמה דוגמאות:



רחוב הס 7



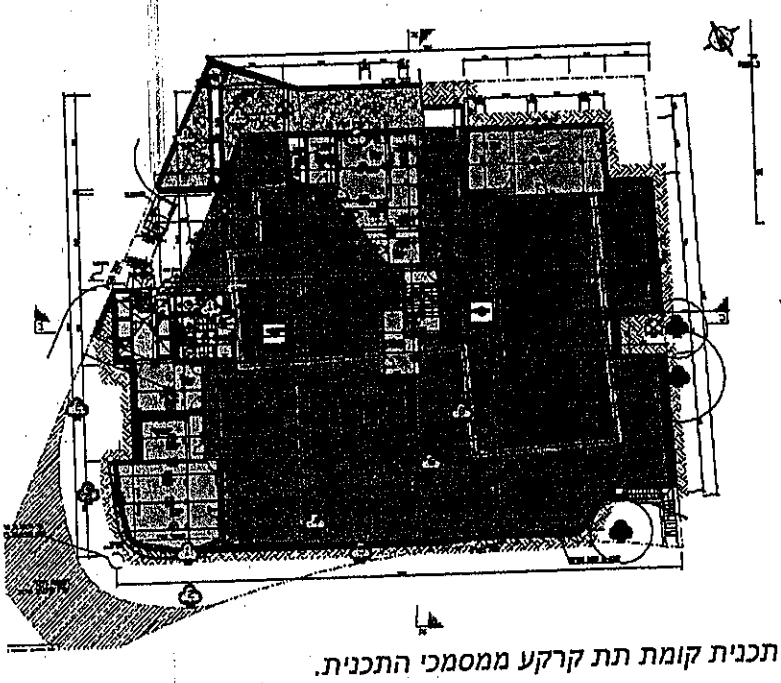
רחוב לינקולן 9

כל המבנים ברחוב וברחובות סמוכים, בקנה מידה דומה לתכנית שבנדון, לא עוברות את ה-5-6 קומות. הבנין של ימק"א – כתר דויד, אינו רלונטי להשווה, כי במסגרתו השכונה מקבלת שטחים צבוריים משמעותיים – לרבות שטח קהילתי בן כ-250 מ"ר - וחניון ציבורי תת קרקעי של כ-200 מקומות חניה.

ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לחריגה מהגובה שנקבע ברחוב – עד 6 קומות בנסיגה.

2. חפירה עד קו אפס בחלקה

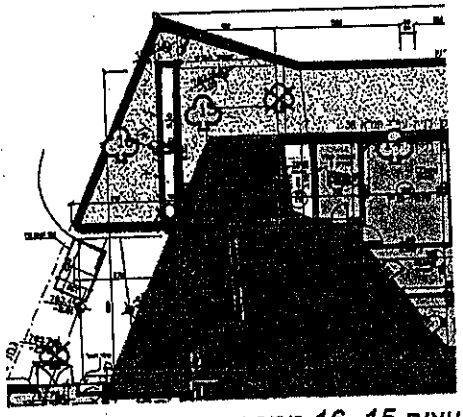
התכנית מציעה חפירה עד קו אפס בחלקה. משאירה חלקים מצומצמים בלבד לחלחול מי נגר ולעצים בוגרים.



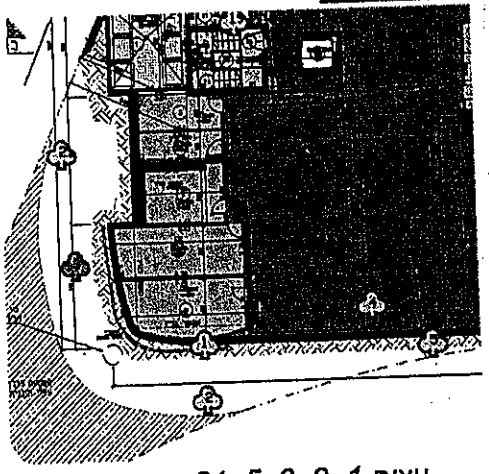
תכנית קומת תת קרקע ממסמכי התכנית.

כתוצאה מכך, כל העצים בחלקה מסומנים לכריתה. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לכריתת עצים בוגרים בשכונה, התורמים להצללה, להפחתת עומסי חום ברחוב, לצמצום הצפות ברחוב ובחצרות הפרטיות ומיפות את הנוף השכונתי.

3. כריתה של עצים בודדים שאינם בתחום החפירה



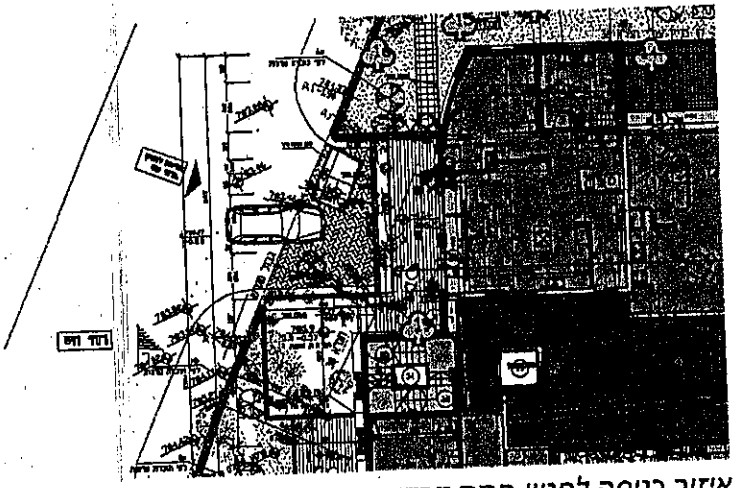
עצים 15, 16 ממסמכי התכנית.



עצים 1, 2, 3, 5, 21 ממסמכי התכנית.

התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה באופן גורף, ללא התחשבות בצורך לכריתה. למשל, העצים מס' 1, 2, 3, 5, 15, 16, 21 לא נמצאים בתחום החפירה. בין מסמכי התכנית לא נמצא סקר עצים. ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לכריתת עצים ללא סיבה וללא צורך לחפירה.

4. התכנית לא מציגה פתרון ברור של מיקום ארונות חשמל ותשתיות ומתקן אשפה



איזור כניסה לחניון התת קרקעי מתוך מסמכי התכנית

התכנית מציעה חניון תת קרקעי עם כניסה מהרחוב. עם זאת, בתכנית לא מסומנים באופן ברור המתקנים הטכניים של אשפה, ארונות חשמל ותשתיות נדרשות. מנסיון קודם בשכונה, כל המערכות נקבעות לאחר אישור התב"ע ובד"כ ממוקמות על חזית המדרכה והרחוב.



ארונות תשתיות על חזית ראשית ברחוב לינקולן 12 – התוצאה כאשר הועדה לא מחייבת.

ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לתכנית ודורש סימון ואישור של מיקום מתקני אשפה וארונות מערכות ותשיות עפ"י הנדרש ובמיקום נסתר מחזית הרחוב – בניצב לחזית הרחוב – באיזור הכניסה והרמפה לחניון התת קרקעי.

5. ביטול גינה פינתית ברחוב לינקולן – הס בתחום החלקה

היום קיימת בפינת הס עם לינקולן, בתחום החלקה הפרטית, גינה מלאה עצים וצל, התורמת רבות לאופי ויופי השכונה. התכנית מציעה לבטל את הגינה ללא תרומה חלופית לשכונה. יש להתחשב במצב הקיים ולהחזיר לשכונה ולרחוב את הפינה הירוקה – גם בצמצום השטח – גם בתכנית המוצעת.



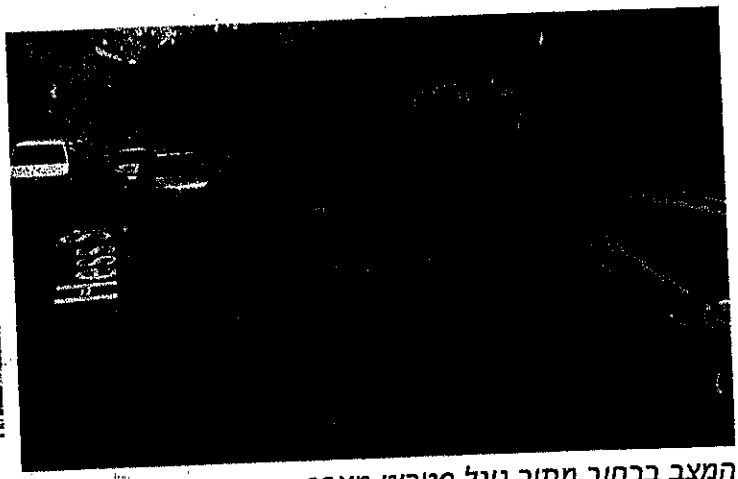
הגינה הפינתית מתוך ה-GIS העירוני.



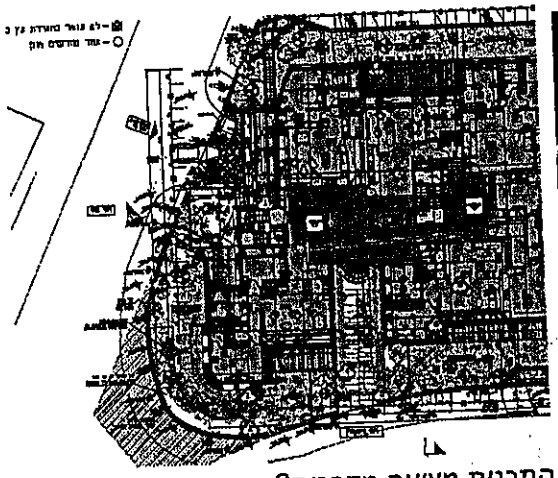
היגנה הפינתית מבט מהרחוב.

המינהל מבקש מהוועדה להחליט להחזיר את פינת החמד השכונתית כאשר התכנית המוצעת מציעה לבטל. זה ניתן וזה יתרום הרבה לשימוש של אופי השכונה.

6. הסדרת מדרכות בגבול החלקה – נטיעות של עצים חדשים



המצב ברחוב מתוך גוגל סטריט מאפס



התכנית מציעה מדרכות?

התכנית לא נותנת את הדעת למרחב הציבורי וליצירת מדרכה לאורך גבול החלקה. הסימון בתכנית אינו ברור ואם מדובר במדרכה תקנית, מבקשים לראות פרטים של גמר, נטיעות, תאורה וכו.

<u>המינהל מבקש מהוועדה לבקש מהתכנית לתת את הדעת להסדרת המרחב הציבורי עם מדרכות תקניות, נטיעות עצים לאורך המדרכות ותאורה לרחוב. כל שיפור במרחב סביב החלקה יעלה את ערך החלקה ויביא לרווחים למגיש התכנית. כמו כן, הסדרת המדרכות תיצר מרחב בטוח ונגיש עבור הדיירים החדשים שיגורו בדירות היוקרה שהתכנית מציעה.</u>

<u>לסיכום:</u>

מינהל קהילתי גינות העיר עיין במסמכי התכנית ומצא שהתכנית אינה תואמת לתנאים בשכונה וחורגת משמעותית בגובה ומספר קומות. המינהת מתנגד בתוקף לחריגה ומבקש לצמצם את התכנית לתנאים המתאימים לשכונה.

המינהל מתנגד לתכנית המציעה כריתה של על העצים בחלקה ללא סיבה מוצדקת.

המינהל מתנגד לתכנית שלא מסמנת באופן ברור את מיקום התשתיות בחלקה – מתקן אשפה, ארונות חשמל ותשתיות וכו באיזור נסתר בכניסה וברמפה לחניון התת קרקעי.

ולבסוף, לתכנית יש הזדמנות לשמור על ההאיכויות המיוחדות של המקום, כמו הגינה הפינתית ויצירת מדרכות, ומבקשים להתיחס לתרומה של המבנה למרחב הציבורי כאשר ישרת גם את הדיירים החדשים שיגורות בדירות המוצעות בתכנית.

המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון בהתנגדויות כדי להציג לפני הוועדה את עמדת המינהל.

בברכה,

בשם מינהל קהילתי גינות העיר,
אדר' רונית לומברוזו
יו"ר פורום אורבני גינות העיר
חברת הנהלה
מינהל קהילתי גינות העיר

איש קשר לפורום האורבני:
אדר' איליאס מסינס
מתכנן אורבני
מינהל קהילתי גינות העיר
elias@ginothair.org.il / 0544-286998