

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2001/0583.05
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן, ממ"ד, תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אביב אופיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מרקס בתיה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

נפתלי 10 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	א44	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר במבנה המיועד למגורים הכולל 2 יח"ד כאשר בסמיכות ליחידות אלו יש 2 מבני עזר המשמשים למגורים ובעלות בעלי הדירות שבחלקה , כך שניתן לראות שהחלקה כוללת 4 יח"ד לפי נסח טאבו ולפי תשריט התב"ע

הבקשה היא לתוספת שטח עיקרי לדירה מספר 1 הממוקמת בחזית הדרומית

למבנה ניתן היתר בניה אחרון בת. ב 2001/583 עבור בינוי לשכן הצמוד למבקש

כאשר תוקף של היתר בניה זה פג וחדש בבקשה 2001/583.1 ובקשה 2001.583.3 עד לתאריך 14.10.2009.

מכיוון ובפועל היתר הבניה לא מומש לכן הוא פג .

יש לצין כי לנכס נושא הבקשה הני"ל הוגש בעבר בקשה בת. ב 2001/583.4 אשר לא קודם בשל שינוי בעלים ועכשיו מבקשים בינוי שונה בבקשה הנוכחית .

הקלות :

מסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה מאושר ניתן לראות בסעיף בינוי

הקלה לבניית מחסן 8% משטח הדירה מאושר ניתן לראות בסעיף בינוי

הקלה 6% - מאושר ניתן לראות בסעיף שטחים

בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקוו בניין וע"פ סעיף 11.5 -מאושר ניתן לראות בסעיף בינוי

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 19.7.2022 כאשר הוגשה התנגדות אחת .

בעלי ענין בנכס :

התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

אישורים :

אישור חניה :לא נדרש

אישור מחלקת שפע : התקבל אישור מיום 25.7.22

אישור מחלקת שימור : מחלקת השימור אישרו את הבקשה בתנאים.

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 11.9.22

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 28/05/2023 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית בהתאם לראות ר"צ, הצדדים יזמנו לדיון בפני הועדה. הבקשה תוקנה כנדרש, במהלך תיקון הבקשה התקיימה פגישה שכללה את ר"צ, ע"ב, המבקשים, השכנים שמתנגדים לבקשה ע"מ לחדד את הנקודות שבהם יש חילוקי דעות בניסיון להגיע להסכמות בין הצדדים- במסגרת הפגישה ר"צ הבהירה את כל ההשלכות האפשריות במקרה שהמתנגדים מצטרפים לבקשה ובמקרה שאינם מעוניינים להיות חלק מהמבקשים, בסופו של דבר השכנים לא הצטרפו לבקשה והתנגדותם עומדת בעינה. התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 30/08/2023, הבקשה תוקנה בהתאם לדרישותיהם- התב"ע החלה על החלקה כוללת התייחסות מפורטת והנחיות המיועדות לבניין לשימור וזאת לפי סעיף 10.4 להוראות התוכנית

ההרמוניקה המתוקנת כוללת הוספת פרט לחצר אנגלית, חתך ג-ג, חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן סימון להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק לרבות הצגת תצ"א מלפני 67 המוכיחה קיום המבנה או לחילופין היתר מקורי רלוונטי. קומת מרתף במפלס 2.8 - : בקומה זו מוצע תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62, בתחום קווי הבניין, ללא שינוי ממה שנדון- בהתאם להחלטה קודמת נדרשת הסכמה פוזיטיבית של השכן כתנאי לדיון, היות שהשכן מתנגד לבקשה לא התקבלה חתימתו, וכעת הוא מזומן לשמיעת טענותיו. תיקונים טכניים לגבי תכנון המחסן ותכנון החצר האנגלית תוקנו כנדרש. קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצגים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח"ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח"ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח- בהתאם להחלטה קודמת הוועדה אישרה את השינויים הפנימיים. לעניין המעבר המקשר בין 2 יח"ד מבוקשת תוספת בניה בשטח של 4.13 מ"ר, החורגת מקו בנין צידי- פורסמה הקלה בהתאם לנדרש בפתיחת תיק. בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה הבקשה תוחמת את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך מוצג להריסה כנדרש. פיתוח שטח – כלל חריגות הבניה מגבולות החלקה סומנו להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות . קומה א' מפלס 4.20 + הקומה החדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין- ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר. הגישה שהוצעה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה. קומה ב' מפלס 7.20 + הבינוי המוצע הינו ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. התייחסות עיצובית היות ומדובר בבית דו משפחתי סימטרי לחלוטין מוצגת תכנית צל עתידית עקרונית לשכן ליד- שכן זה מתנגד לבקשה בשלב זה ולכן הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות.		
--	--	--

עניין הפתחים תואם בהתאם למבנה הקיים והתקבל על כך אישור שימור. טענות המתנגדים: משי שילוני- הוגשה התנגדות מטעם ע"י מהנדס מר שאול נבו: הבניה עלולה לסכן את יציבות דירת מגיש ההיתר עצמו ודירת השכן, המתנגד לבקשה. בבקומת המרתף קיים בור מים אשר מוצג באופן חלקי, המבנה כולו ישן ודורש התייחסות מדוקדקת לכל שינוי מוצע- כל פעולה הנדסית בדירת מגיש ההיתר משפיעה ועלולה לגרום נזק סטטי ופיזי משמעותי לדירת המתנגד ולמבנה כולו. לא ניתן לבצע את הבניה ללא תאום מלא וביצוע חיזוקים גם מתוך דירת המתנגד. הבניה מחייבת ביצוע של עבודות הגנה מקדמיות בבניין כולו ובכלל בדירת המתנגד, פעולה המחייבת שיתוף פעולה בין הצדדים. התנגדות של עו"ד יעל אזולאי קורקין בשם המתנגדים: הבקשה הוגשה ללא רוב קנייני נדרש- המתנגדים הינם מחצית מהבעלים במקרקעין. בבקשה להיתר מחייבת שיתוף פעולה עם המתנגדים הן משום טעמים קנייניים והן משום מצבו ההנדסי של הבניין והחיזוקים הנדרשים, ומן הראוי היה להגיש בקשה להיתר לאחר הסכמה מול המתנגדים באשר לפרטי הבקשה להיתר ולאופן ביצוע הבניה. לטענתם קיימים פגמים טכניים בשרטוט שהוגש, לא דויק השרטוט של בור המים, החלוקה בין השכנים, אין התייחסות מקצועית לחומרי הגמר המוצעים- הבניין נמצא באזור שימור אדריכלי מרקמי המחייב התייחסות מפורטת לחומרים, למידות, לסיתות ולכל אופן ביצוע החיפויים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע:	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 28/05/2023 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית בהתאם לראות ר"צ, הצדדים יזמנו לדיון בפני הוועדה. הבקשה תוקנה כנדרש, במהלך תיקון הבקשה התקיימה פגישה שכללה את ר"צ, ע"ב, המבקשים, השכנים שמתנגדים לבקשה ע"מ לחדד את הנקודות שבהם יש חילוקי דעות בניסיון להגיע להסכמות בין הצדדים- במסגרת הפגישה ר"צ הבהירה את כל ההשלכות האפשריות במקרה שהמתנגדים מצטרפים לבקשה ובמקרה שאינם מעוניינים להיות חלק מהמבקשים, בסופו של דבר השכנים לא הצטרפו לבקשה והתנגדותם עומדת בעינה. התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 30/08/2023, הבקשה תוקנה בהתאם לדרישותיהם- התב"ע החלה על החלקה כוללת התייחסות מפורטת והנחיות המיועדות לבניין לשימור וזאת לפי סעיף 10.4 להוראות התוכנית ההרמוניקה המתוקנת כוללת הוספת פרט לחצר אנגלית, חתך ג- ג, חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן סימון להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק לרבות הצגת תצ"א מלפני 67 המוכיחה קיום המבנה או לחלופין היתר מקורי רלוונטי. קומת מרתף במפלס -2.8 : בקומה זו מוצע תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62, בתחום קווי הבניין, ללא שינוי ממה שנדון- בהתאם להחלטה קודמת נדרשת הסכמה פוזיטיבית של השכן כתנאי לדיון, היות שהשכן מתנגד לבקשה לא התקבלה חתימתו, וכעת הוא מזומן לשמיעת טענותיו. תיקונים טכניים לגבי תכנון המחסן ותכנון החצר האנגלית תוקנו כנדרש. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצגים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח"ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח"ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח- בהתאם להחלטה קודמת הוועדה אישרה את השינויים הפנימיים. לעניין המעבר המקשר בין 2 יח"ד מבוקשת תוספת בניה בשטח של 4.13 מ"ר, החורגת מקו בנין צידי- פורסמה הקלה בהתאם לנדרש בפתיחת תיק. בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה, הבקשה תוחמת את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך מוצג להריסה כנדרש. פיתוח שטח – כלל חריגות הבניה מגבולות החלקה סומנו		
--	--	--

להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות . קומה א' מפלס +4.20 הקומה החדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין- ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר. הגישה שהוצעה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה. קומה ב' מפלס +7.20 הבינוי המוצע הינו ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. התייחסות עיצובית היות ומדובר בבית דו משפחתי סימטרי לחלוטין מוצגת תכנית צל עתידית עקרונית לשכן ליד- שכן זה מתנגד לבקשה בשלב זה ולכן הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. עניין הפתחים תואם בהתאם למבנה הקיים והתקבל על כך אישור שימור . טענות המתנגדים : משי' שילוני- הוגשה התנגדות מטעם ע"י מהנדס מר שאול נבו : -הבניה עלולה לסכן את יציבות דירת מגיש ההיתר עצמו ודירת השכן, המתנגד לבקשה. -בקומת המרתף קיים בור מים אשר מוצג באופן חלקי, המבנה כולו ישן ודורש התייחסות מדוקדקת לכל שינוי מוצע- כל פעולה הנדסית בדירת מגיש ההיתר משפיעה ועלולה לגרום נזק סטטי ופיזי משמעותי לדירת המתנגד ולמבנה כולו. לא ניתן לבצע את הבניה ללא תאום מלא וביצוע חיזוקים גם מתוך דירת המתנגד. -הבניה מחייבת ביצוע של עבודות הגנה מקדמיות בבניין כולו ובכלל בדירת המתנגד, פעולה המחייבת שיתוף פעולה בין הצדדים. התנגדות של עו"ד יעל אזולאי קורקין בשם המתנגדים : הבקשה הוגשה ללא רוב קנייני נדרש- המתנגדים הינם מחצית מהבעלים במקרקעין. -בקשה להיתר מחייבת שיתוף פעולה עם המתנגדים הן משום טעמים קניינים והן משום מצבו ההנדסי של הבניין והחיזוקים הנדרשים, ומן הראוי היה להגיש בקשה להיתר לאחר הסכמה מול המתנגדים באשר לפרטי הבקשה להיתר ולאופן ביצוע הבניה. -לטענתם קיימים פגמים טכניים בשרטוט שהוגש, לא דויק		
--	--	--

השרטוט של בור המים, החלוקה בין השכנים, אין התייחסות מקצועית לחומרי הגמר המוצעים- הבניין נמצא באזור שימור אדריכלי מרקמי המחייב התייחסות מפורטת לחומרים, למידות, לסיתות ולכל אופן ביצוע החיפויים.		
לאחר תיקון התכנית בהתאם לראות ר"צ, הצדדים יזמנו לדיון בפני הועדה. מובהר כי חו"ד שימור - אינה תנאי לזימון ובמידה ותוגש חו"ד שימור לאגף הרישוי, הצדדים יזמנו לדיון בפני הועדה וח"ד מחלקת שימור תובא לדיון בפני הועדה. מה גם שהתביע החלה על החלקה כוללת התייחסות מפורטת והנחיות המיועדות לבנין לשימור וזאת לפי סעיף 10.4 להוראות התוכנית. טרם החזרת הבקשה לוועדה, יש להגיש הרמוניקה מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הוספת פרט לחצר אנגלית וכן להוסיף חתך ג-ג אשר חסר בהרמוניקה וכמובן להציג את חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן יש לסמן להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק לרבות הצגת תצ"א מלפני 67 המוכיחה קיום המבנה או לחילופין היתר מקורי רלוונטי. להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1 מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד כאשר השכן הצמוד קיבל היתר בניה לבינוי בבקשה 2001.583 קומת מרתף במפלס -2.8 : מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62 ולכן קומה זו לא נכללת במספר הקומות, אך היות ומדובר בשטח משותף אזי יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן כתנאי לדיון. להלן התייחסות לתוספת הממ"ד - מבקשים ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת לקונטור המבנה הקיים ובשטח של 9 מ"ר +עובי קירות כאשר הגישה לממ"ד זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע כאשר אוורור ממ"ד זה ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה בדבר, הקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה " יש לציין כי לשכן ניתן היתר בניה בבקשה 2001.583 אשר לא כלל פתרון מיגוני וכן אין צורך בתכנון עתידי היות ומדובר בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיוור. להלן התייחסות לתוספת המחסן - מבקשים מחסן בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת לקונטור המבנה הקיים ובשטח שלא עולה על 8% משטח הדירה כאשר הגישה למחסן זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ואוורור ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת המחסן פורסמה הקלה בדבר, "הקלה לבניית מחסן 8% משטח הדירה" כך שניתן לאשר הקלה זו בתנאים הבאים תכנון – בבקשה הנוכחית מתכננים את גרם המדרגות באופן כזה שיוורדים לגובה של קומה רגילה ועולים למחסן על מנת לעמוד בגובה של 220 ולכן יש לשנות את הגישה למחסן באופן כזה שהירידה תהווה גישה לגובה 220 ואח"כ לרדת לגובה מגורים רגיל. כאשר הגישה למחסן מאמצע גרם המדרגות. תכנית צל – אין צורך בתכנית צל היות ומדובר בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיור. גובה מחסן – מותר גובה של 220 מוצע 220 כנדרש אך יש לשנות את הגישה. הערה: יש לתכנן את החצר אנגלית המבוקשת בהתאם לתקנות החוק כולל הוספת פרט וכן המחסן מתוכנן לפי הוראות התוכנית בדבר כך שהגישה למחסנים יהיו מתוך הבנין ולא החצר סעיף 11.4 להוראות התוכנית. וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי אין התייחסות לחלוקת קומה זו בין השכנים ולכן יש לקבל את הסכמתם קומת קרקע מפלס +0.00: מבקשים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח,ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח,ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח. כך שאת השינויים הפנימיים אין בעיה לאשר אך יש להתייחס למעבר המקשר כתוספת בניה החורגת מקו בנין צידי וכן במידת הצורך לפרסם הקלה, כאשר נושא זה יבחן לאחר הגשת תכנית מתוקנת באם יש היתר בניה יש לציין את מספרו וכמובן לצרף תצ"א מלפני 67 על מנת לראות את השטח המאושר. יש לשים לב כי בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה יש לתחום את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך יוצג להריסה. פיתוח שטח – ניתן לראות כי למבקש יש חריגה מגבולות החלקה ולכן יש לסמן להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות. יובהר כי ניתן לאפשר לכל חצר גישה אחת כאשר ייתר הפתחים לא מאושרים היות ומהווים תקדים לפיצול יח"ד קומה א' מפלס +02.4 מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר "בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5		
--	--	--

סעיף זה אומר כי בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי. מבקשים גישה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית והצמוד לגבול החלקה – לא ניתן לאשר גישה ע"י גרם מדרגות היות והמדרגות מבוקשו מעל תוספת בניה החורגת מקו בנין ולא הוצגה באופן נכון בתוכניות לאחר תיקון התוכנית כמפורט בקומת הקרקע יבחן הנושא באם ניתן לאפשר ירידה גג ירוק שהוא גג יחידת הדיור הקיימת בחזית מזרחית דרומית וכן גג זה הינו מהווה מרפסת גג לכל דבר ועניין. קומה ב' מפלס +02.7 : מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט למרפסת בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר " בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5 " סעיף זה אומר כי בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי. התייחסות עיצובית היות ומדובר בבית דו משפחתי סימטרי לחלוטין אז יש בהחלט להציג תכנית צל עתידית עקרונית לשכן ליד ולהחתימו, היות וממילא חייבים הסכמתו לעניין הבניה בשטח משותף. יש להציג תכנית צל לתכנון עתידי לשכן שישתלב עם הבנין הקיים והמוצע למבקשים ויהווה סמטריה ולקבל עבור כך את הסכמתו כיוון שממילא ולאור הבניה בשטח המשותף יש להציג הסכמת השכן. וכן יש להתאים את הפתחים למבנה הקיים ולקבל עבור כך אישור שימור. וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי הקיר המפריד בין הדירות הוא משותף ולכן יש לקבל את הסכמת השכנים הגובלים		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומדובר במבנה המיועד לשימור כך שטרם דיון יש להגיש אישור ממחלקת השימור בבקשה הנוכחית לא הוגש אישור זה ולכן לא ניתן לתת התייחסות לבינוי המבוקש בהתאם להנחיות מחלקת השימור מה גם שהתב"ע החלה על החלקה כוללת התייחסות מפורטת והנחיות המיועדות לבנין לשימור וזאת לפי סעיף 10.4 להוראות התוכנית. טרם החזרת הבקשה לוועדה וטרם העברת הבקשה למחלקת השימור יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הוספת פרט לחצר אנגלית וכן להוסיף חתך ג-	10/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ג אשר חסר בהרמוניקה וכמובן להציג את חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן יש לסמן להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק לרבות הצגת תצ"א מלפני 67 המוכיחה קיום המבנה או לחילופין היתר מקורי רלוונטי.

להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1

מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד כאשר השכן הצמוד קיבל היתר בניה לבינוי בבקשה 2001.583

קומת מרתף במפלס -2.8 :

מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62 ולכן קומה זו לא נכללת במספר הקומות, אך היות ומדובר בשאח משותף אזי יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן.

להלן התייחסות לתוספת הממ"ד -

מבקשים ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת לקונטור המבנה הקיים ובשטח של 9 מ"ר +עובי קירות כאשר הגישה לממ"ד זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע כאשר אוורור ממ"ד זה ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה בדבר, הקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה "

יש לציין כי לשכן ניתן היתר בניה בבקשה 2001.583 אשר לא כלל פתרון מיגוני וכן אין צורך בתכנון עתידי היות ומדור בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיר.

להלן התייחסות לתוספת המחסן -

מבקשים מחסן בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת לקונטור המבנה הקיים ובשטח שלא עולה על 8% משטח הדירה כאשר הגישה למחסן זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע ואוורור ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת המחסן פורסמה הקלה בדבר, "הקלה לבניית מחסן 8% משטח הדירה " כך שניתן לאשר הקלה זו בתנאים הבאים

תכנון – בבקשה הנוכחית מתכננים את גרם המדרגות באופן כזה שיורדים לגובה של קומה רגילה ועולים למחסן על מנת לעמוד בגובה של 220 ולכן יש לשנות את הגישה למחסן באופן כזה שהירידה תהווה גישה לגובה 220 ואח"כ לרדת לגובה מגורים רגיל. כאשר הגישה למחסן מאמצע גרם המדרגות.

תכנית צל – אין צורך בתכנית צל היות ומדובר בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיר.

גובה מחסן – מותר גובה של 220 מוצע 220 כנדרש אך יש לשנות את הגישה.

הערה : יש לתכנן את החצר אנגלית המבוקשת בהתאם לתקנות החוק כולל הוספת פרט וכן המחסן מתוכנן לפי הוראות התוכנית בדבר כך שהגישה למחסנים יהיו מתוך הבנין ולא החצר סעיף 11.4 להוראות התוכנית.

וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי אין התייחסות לחלוקת קומה זו בין השכנים ולכן יש לקבל את הסכמתם

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מבקשים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח,ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח,ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח .

כך שאת השינויים הפנימיים אין בעיה לאשר אך יש להתייחס למעבר המקשר כתוספת בניה החורגת מקו בנין צידי וכן במידת הצורך לפרסם הקלה , כאשר נושא זה יבחן לאחר הגשת תכנית מתוקנת באם יש היתר בניה יש לציין את מספרו וכמוכן לצרף תצ"א מלפני 67 על מנת לראות את השטח המאושר .

יש לשים לב כי בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה יש לתחום את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך יוצג להריסה .

פיתוח שטח – ניתן לראות כי למבקש יש חריגה מגבולות החלקה ולכן יש לסמן להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות .

יובהר כי ניתן לאפשר לכל חצר גישה אחת כאשר ייתר הפתחים לא מאושרים היות ומהווים תקדים לפיצול יח"ד

קומה א' מפלס +02.4

מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר " בניה בהתאם לבינוי הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5

סעיף זה אומר כי בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי .

מבקשים גישה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית והצמוד לגבול החלקה – לא ניתן לאשר גישה ע"י גרם מדרגות היות והמדרגות מבוקשו מעל תוספת בניה החורגת מקו בנין ולא הוצגה באופן נכון בתוכניות לאחר תיקון התוכנית כמפורט בקומת הקרקע יבחן הנושא באם ניתן לאפשר ירידה גג ירוק שהוא גג יחידת הדיור הקיימת בחזית מזרחית דרומית וכן גג זה הינו מהווה מרפסת גג לכל דבר ועניין .

קומה ב' מפלס +02.7 :

מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט למרפסת בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר " בניה בהתאם לבינוי הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5 " סעיף זה אומר כי

בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי. התייחסות עיצובית היות ומדובר בבית דו משפחתי סימטרי לחלוטין אז יש בהחלט להציג תכנית צל עתידית עקרונית לשכן ליד ולהחתימו, היות וממילא חייבים הסכמתו לעניין הבניה בשטח משותף. יש להציג תכנית צל לתכנון עתידי לשכן שישתלב עם הבנין הקיים והמוצע למבקשים ויהווה סמטריה ולקבל עבור כך את הסכמתו כיוון שממילא ולאור הבניה בשטח המשותף יש להציג הסכמת השכן. וכן יש להתאים את הפתחים למבנה הקיים ולקבל עבור כך אישור שימור. וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי הקיר המפריד בין הדירות הוא משותף ולכן יש לקבל את הסכמת השכנים הגובלים		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה הוגשה בקשה בת.ב. 2001.583.4 אשר נסגרה לבקשת המבקשים עכשיו מבקשים בינוי השונה מאשר הוגש בת.ב. זה וכן יש לציין כי על חלקה זו פורסם סעיף 77-78 (תתל 108) בדבר הארכת קו הרכבת הכבדה כאשר בהכרזה זו מצוין כי באזורים המסומנים כ"הנחיות מיוחדות ב" מתן היתר בניה בעומק העולה על 5 מטר בתת הקרקע ובשטח שאינו מיועד לדרך ידרש אישור מתכנת הות"ל – מכיוון המבקשים בניה בעומק שלא עולה על 5 מטר אין צורך באישור זה. להלן התייחסות לבינוי המבוקש בהתאם לתב"ע החלה על האזור - הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 3770 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד, תחילת תוקף 30.6.1999 בכפיפות למתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 8 להוראות התוכנית סעיף זה בוטל ע"י וועדה מחוזית. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין:	10/05/2023	חוות דעת תכנונית

התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כאשר לפי הוראות התב"ע יש הנחיות מסודרות בסעיף 11.5 לנושא קוי הבנין ניתן לראות כי לתוספת הבניה קיימת חריגה מקו בנין לבינוי כך שיש התייחסות לכך בסעיף בינוי . שימושים מותרים : לפי סעיף 11.1 להוראות התוכנית השימושים המותרים בחלקה כפופים לשימושים המותרים בתכנית המתאר 62 עבור אזור מגורים 1 ולא יותר שינוי בשימוש. יש לציין כי מבקשים תוספת שטחי בניה ליח"ד מספר 1 הממוקמת בחזית דרומית – כנדרש . מספר קומות : לפי סעיף 11.2 להוראות התוכנית מספר הקומות המותרות הם 3 קומות וגג רעפים וכן לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת . בבקשה הנוכחית קיים מבנה בעל קומה אחת כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 2 קומות עם גג שטוח יש לציין כי לשכן קיים היתר בניה לתוספת דומה הכוללת גג רעפים כך שלא ניתן לאפשר גג השונה מגג השכן דבר המהווה מפגע חזותי .- יש לתכנן את הגג בהתאם למאוסר לשכן בבקשה 2001583 . גגות המבנה : לפי סעיף 11.3 להוראות התוכנית ניתן לבנות מבנה בגובה של עד 11 מטר מפני הקרקע כאשר גג המבנה הינו מרעפים או גג שטוח וכן במישה הגג הינו מרעפים שיפוע הגג יתוכנן בין 16-32 מעלות כאשר יותר שימוש בחלל גג הרעפים וזאת בתנאי שכל שטח העולה על 1.8 מטר יחשב במניין אחוזי הבניה . בבקשה הנוכחית מבקשים גג שטוח בגובה של 10.80 מטר כנדרש אך נדרשו לשנות את הגג לגג הדומה לשכן הצמוד . בינוי : מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד כאשר השכן הצמוד קיבל היתר בניה לבינוי בבקשה 2001.583 קומת מרתף במפלס -2.8 : מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62 ולכן קומה זו לא נכללת במספר הקומות . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד - מבקשים ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת		
--	--	--

לקונטור המבנה הקיים ובשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כאשר הגישה לממ"ד זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע כאשר אוורור ממ"ד זה ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה בדבר, הקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה " כך שניתן לאשר הקלה זו בתנאי להצגת פתרון מיגוני לשכן הצמוד יש לציין כי לשכן ניתן היתר בניה בבקשה 2001.583 אשר לא כלל פתרון מיגוני וכן אין צורך בתכנון עתידי היות ומדור בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיר. להלן התייחסות לתוספת המחסן - מבקשים מחסן בתחום קוי הבנין בחזית דרומית מתחת לקונטור המבנה הקיים ובשטח שלא עולה על 8% משטח הדירה כאשר הגישה למחסן זה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע ואוורור ע"י חצר אנגלית, עבור תוספת המחסן פורסמה הקלה בדבר, "הקלה לבניית מחסן 8% משטח הדירה " כך שניתן לאשר הקלה זו בתנאים הבאים תכנון - בבקשה הנוכחית מתכננים את גרם המדרגות באופן כזה שיורדים לגובה של קומה רגילה ועולים למחסן על מנת לעמוד בגובה של 220 ולכן יש לשנות את הגישה למחסן באופן כזה שהירידה תהווה גישה לגובה 220 ואח"כ לרדת לגובה מגורים רגיל. כאשר הגישה למחסן מאמצע גרם המדרגות. תכנית צל - אין צורך בתכנית צל היות ומדובר בחלקה הכוללת הפרדה בין יחידות הדיר. גובה מחסן - מותר גובה של 220 מוצע 220 כנדרש אך יש לשנות את הגישה. הערה: יש לתכנן את החצר אנגלית המבוקשת בהתאם לתקנות החוק כולל הוספת פרט וכן המחסן מתוכנן לפי הוראות התוכנית בדבר כך שהגישה למחסנים יהיו מתוך הבנין ולא החצר סעיף 11.4 להוראות התוכנית. וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי אין התייחסות לחלוקת קומה זו בין השכנים ולכן יש לקבל את הסכמתם קומת קרקע מפלס +0.00: מבקשים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח,ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח,ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח. כך שאת השינויים הפנימיים אין בעיה לאשר אך יש להתייחס למעבר המקשר כתוספת בניה החורגת מקו בנין צידי וכן במידת הצורך לפרסם הקלה, כאשר נושא זה יבחן לאחר הגשת תכנית מתוקנת באם יש היתר בניה יש לציין את מספרו וכמובן לצרף תצ"א מלפני 67 על מנת לראות את השטח המאושר. יש לשים לב כי בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה יש לתחום את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך יוצג להריסה.	
--	--

פיתוח שטח – ניתן לראות כי למבקש יש חריגה מגבולות החלקה ולכן יש לסמן להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות . יובהר כי ניתן לאפשר לכל חצר גישה אחת כאשר ייתר הפתחים לא מאושרים היות ומהווים תקדים לפיצול יח"ד קומה א' מפלס +02.4 מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר " בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5 סעיף זה אומר כי בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי . מבקשים גישה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית והצמוד לגבול החלקה – לא ניתן לאשר גישה ע"י גרם מדרגות היות והמדרגות מבוקשו מעל תוספת בניה החורגת מקו בנין ולא הוצגה באופן נכון בתוכניות לאחר תיקון התוכנית כמפורט בקומת הקרקע יבחן הנושא באם ניתן לאפשר ירידה גג ירוק שהוא גג יחידת הדירור הקיימת בחזית מזרחית דרומית וכן גג זה הינו מהווה מרפסת גג לכל דבר ועניין . קומה ב' מפלס +02.7 : מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין פרט למרפסת בחזית מערבית החורג מקו בנין אך מתוכנן מעל קונטור מבנה קיים - עבור חריגה זו פורסמה הקלה בדבר " בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בנין וע"פ סעיף 11.5 " סעיף זה אומר כי בתוספת בניה מעל מבנה קיים תהא הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים וזאת במידה ויש זכויות בניה – מכיוון ויש זכויות בניה ניתן לאשר את הבינוי . יש לשים לב כי לא נדרשו להגיש הסכמות שכנים היות ולפי תשריט בית משותף כי יש חלוקה סימטרית בין החצרות כך שלא מבקשים לשנות את הפיתוח של השכן אלא רק של המבקשים בלבד ולכן אין צורך בהסכמה של השכן הצמוד אך יש להציג לשכן תכנון עתידי ולקבל עבור כך את הסכמתו או לחלופין לבצע משלוח הודעות לתכנון העתידי . וכן יש להתאים את הפתחים למבנה הקיים ולקבל עבור כך אישור שימור . וכן לפי תשריט בית משותף ניתן לראות כי הקיר המפריד בין הדירות הוא משותף ולכן יש לקבל את הסכמת השכנים הגובלים . שטחי בניה : בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח עיקרי כאשר לפי תכנית	
--	--

המתאר שטח הקטן מ"ר 1000 ניתן לבנות עד 75% משטחו ולכן שטח החלקה הינו : 480 מ"ר כך שניתן לבנות עד 360 מ"ר לחלקה ניתן היתר בניה לשכן בבקשה 2001/583 כאשר אז השטח העיקרי המאושר עמד על 283.4 מ"ר כך שנותר לניצול 76.6 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 77.68 מ"ר ולכן שטח זה חורג מהשטח המותר לבניה כאשר השטח החורג מבוקש מהחלק היחסי של ההקלה הכמותית של 6%. היות ותב"ע 3770 גוזרת את שטחי הבניה מתכנית המתאר אזי ניתן לקבל הקלה זו יש לציין כי יח"ד מספר 2 ניצלה את כל זכויות הבניה המותרים לה בחלקה וזאת מכיוון שלפי היתר הבניה שניתן לה בבקשה 2001/583 השטח המאושר עמד על 208.36 מ"ר כך שבהתחשב שהשטח העיקרי המותר הינו 360 מ"ר אשר מהווה 75% משטח החלקה – נותר לניצול כ 151.64 מ"ר שטח עיקרי , כאשר שטח זה מתחלק ל 2 יח"ד הקיימות בחלקה ולכן לכל דירה ניתן לנצל כ 75.82 מ"ר כך שיח"ד מספר 2 ניצלה שטח זה בבקשה אשר הגישה בת.ב 2001/583 יש להציג טבלת שטחים מסודרת המראה את החלוקה בין השכנים כך שנושא השטחים יבחן שוב לאחר תיקון התכנית חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הוספת פרט לחצר אנגלית וכן להוסיף חתך ג-ג אשר חסר בהרמוניקה וכמובן להציג את חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן יש לסמן להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק שימור : התקבל דחיה על ידי מחלקת השימור כך שלא ניתן לבחון את הבינוי מבחינה שימור רק לאחר קבלת אישורם . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת עיקר הטענות לדברים הבאים : שימוש ברכוש משותף בהעדר רוב קנייני. התייחסות מחלקת רישוי היא כי נעשה חלוקה מסודרת בין החלקות כך שלכל דירה יש שטח לניצול בהיקף של 75.82 מ"ר כאשר המתנגד ניצל שטח זה בבקשה 2001/583 . קונסטרוקציה וביצוע , הבינוי יגרום נזק למבנה הקיים ולדירת המתנגד כאשר התייחסו בהתנגדות לכך שבוצע חו"ד הנדסית ע"י אינג' שפר אשר הסתמך על בדיקות "אל הרס" שבוצעה בשנת 2018 בתיאום עם כלל בעלי הבנין ולפיה הבנין חלש הנדסית ויש לטפל בו ברגישות הנדרשת לפיכך ולאור טענה זו, ממליצים על קבלת אישור בקרה הנדסית לבניה המוצעת אדריכלות , הבקשה כוללת חוסר התאמה של הבינוי החדש עם הבינוי הישן דבר העלול לגרום לנזק למתנגד .	
---	--

מה גם שמפורט בהתנגדות כי יש קורות המקשרות בין הדירות יש לקבל אישור של השכן במידה ויש קורות או לקבל אישור מהנדס בנושא .		
הקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה - הקלה לבניית מחסן 8% משטח הדירה - הקלה 6% בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בניין וע"פ סעיף 11.5	16/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	במידה וידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.	10
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.	11
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	12
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	13
	יש להגיש מסמך הסכמה לתחולת כתב התחייבות וערבות בנקאית על היתר שינויים זה.	14
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	15
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור, יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתוכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורים המאושרת.	16

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 28/05/2023 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית בהתאם לראות ר"צ, הצדדים יזמנו לדיון בפני הועדה.

הבקשה תוקנה כנדרש, במהלך תיקון הבקשה התקיימה פגישה שכללה את ר"צ, ע"ב, המבקשים, השכנים שמתנגדים לבקשה ע"מ לחדד את הנקודות שבהם יש חילוקי דעות בניסיון להגיע להסכמות בין הצדדים- במסגרת הפגישה ר"צ הבהירה את כל ההשלכות האפשריות במקרה שהמתנגדים מצטרפים לבקשה ובמקרה שאינם מעוניינים להיות חלק מהמבקשים, בסופו של דבר השכנים לא הצטרפו לבקשה והתנגדותם עומדת בעינה.

התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 30/08/2023, הבקשה תוקנה בהתאם לדרישותיהם- התב"ע החלה על החלקה כוללת התייחסות מפורטת והנחיות המיועדות לבניין לשימור וזאת לפי סעיף 10.4 להוראות התוכנית

ההרמוניקה המתוקנת כוללת הוספת פרט לחצר אנגלית, חתך ג-ג, חלוקת השטח בין בעלי החלקה וכן סימון להריסה את כל החורג מגבולות החלקה של המבקש ולתחום בגדר לפי תקנות החוק לרבות הצגת תצ"א מלפני 67 המוכיחה קיום המבנה או לחילופין היתר מקורי רלוונטי.

קומת מרתף במפלס -2.8 :

בקומה זו מוצע תוספת ממ"ד ומחסן המהווים צורכי שרות מכוח תכנית מתאר 62, בתחום קווי הבניין, ללא שינוי ממה שנדון- בהתאם להחלטה קודמת נדרשת הסכמה פוזיטיבית של השכן כתנאי לדיון, היות שהשכן מתנגד לבקשה לא התקבלה חתימתו, וכעת הוא מזומן לשמיעת טענותיו.

תיקונים טכניים לגבי תכנון המחסן ותכנון החצר האנגלית תוקנו כנדרש.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצגים שינויים פנימיים לדירה קיימת וכן מבקשים תוספת בניה המקשרת בין יח"ד הממוקמת בחזית מזרחית דרומית ליח"ד המרכזית וזאת ניתן לראות לפי תשריט בית משותף המצורף להרמוניקה המראה כי יש נתק בין 2 יח"ד הקיימות על שטח- בהתאם להחלטה קודמת הוועדה אישרה את השינויים הפנימיים.

לעניין המעבר המקשר בין 2 יח"ד מבוקשת תוספת בניה בשטח של 4.13 מ"ר, החורגת מקו בנין צידי- פורסמה הקלה בהתאם לנדרש בפתיחת תיק.

בחזית מערבית קיימת חריגה מגבולות החלקה הבקשה תוחמת את חלקת המבקש כך שכל החורג מגבולות החלקה לצורך הדרך מוצג להריסה כנדרש.

פיתוח שטח – כלל חריגות הבניה מגבולות החלקה סומנו להריסה את כל החורג מהגבולות ולתחום את החלקה בגדר לפי התקנות .

קומה א' מפלס +4.20

הקומה החדשה בתחום קו בנין פרט לבינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין- ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר.

הגישה שהוצעה מהמרפסת בחזית מזרחית ע"י גרם מדרגות לגג הבינוי הקיים בחזית דרומית בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה.

קומה ב' מפלס +7.20

הבינוי המוצע הינו ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

התייחסות עיצובית

היות ומדובר בבית דו משפחתי סימטרי לחלוטין מוצגת תכנית צל עתידית עקרונית לשכן ליד-שכן זה מתנגד לבקשה בשלב זה ולכן הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות.

עניין הפתחים תואם בהתאם למבנה הקיים והתקבל על כך אישור שימור.

טענות המתנגדים :

משי' שילוני-

הוגשה התנגדות מטעם ע"י מהנדס מר שאול נבו :

-הבניה עלולה לסכן את יציבות דירת מגיש ההיתר עצמו ודירת השכן, המתנגד לבקשה.

-בקומת המרתף קיים בור מים אשר מוצג באופן חלקי, המבנה כולו ישן ודורש התייחסות מדוקדקת לכל שינוי מוצע- כל פעולה הנדסית בדירת מגיש ההיתר משפיעה ועלולה לגרום נזק סטטי ופיזי משמעותי לדירת המתנגד ולמבנה כולו. לא ניתן לבצע את הבניה ללא תאום מלא וביצוע חיזוקים גם מתוך דירת המתנגד.

-הבניה מחייבת ביצוע של עבודות הגנה מקדמיות בבניין כולו ובכלל בדירת המתנגד, פעולה המחייבת שיתוף פעולה בין הצדדים.

התנגדות של עו"ד יעל אזולאי קורקין בשם המתנגדים :

הבקשה הוגשה ללא רוב קנייני נדרש- המתנגדים הינם מחצית מהבעלים במקרקעין.

-בקשה להיתר מחייבת שיתוף פעולה עם המתנגדים הן משום טעמים קנייניים והן משום מצבו ההנדסי של הבניין והחיזוקים הנדרשים, ומן הראוי היה להגיש בקשה להיתר לאחר הסכמה מול המתנגדים באשר לפרטי הבקשה להיתר ולאופן ביצוע הבניה.

-לטענתם קיימים פגמים טכניים בשרטוט שהוגש, לא דויק השרטוט של בור המים, החלוקה בין השכנים, אין התייחסות מקצועית לחומרי הגמר המוצעים- הבניין נמצא באזור שימור אדריכלי מרקמי המחייב התייחסות מפורטת לחומרים, למידות, לסיתות ולכל אופן ביצוע החיפויים.

Yael Azoulay-Korakin Adv.

Sivan Mosheh-Gonen Adv.

Deborah Amar Adv.

33 Jaffa St., Beit Yeel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel. 072-2-633-3399, Fax 072-2-633-3700

E-mail: yaclak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, ע"ד

סיון מושל-גונן, ע"ד

דבורה עמר, ע"ד

רח' יפ"י 33, בית יעל, ירושלים 9422109

טל. 072-2-633-3399, פקס 072-2-633-3700

י"ד: yaclak.law@gmail.com

22 מאי, 2023

ב' סיון, תשפ"ג

-באמצעות דוא"ל-

לכבוד

מזכירות המחלקה לרישוי בניה

קריית העירייה

כבר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2001/583.05

כתובת: רחוב נפתלי 10, ירושלים

1. ביום 18.07.22, הוגשה התנגדות לבקשה להיתר מס' 2001/583.05 (להלן: "הבקשה להיתר") מטעם המתנגדים משפחת שילוני, בעלי הזכויות בבניין בדירה המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' 2 (להלן: "כתב ההתנגדות").

2. בהשלמה לכתב ההתנגדות וכחלק בלתי נפרד ממנה, ובהתאם לסעיף 5 לכתב ההתנגדות, מצורפת חוות דעת מקצועית מטעם המהנדס, מר שאול נבו, ומסומנת כנספח 1.

3. נודה על סריקת חוות הדעת כצורפה להתנגדות.

חוות הדעת מתעברת במקביל לב"כ מגישי הבקשה להיתר.

בכבוד ונ,

יעל אזולאי-קורקין, ע"ד

הערת:

- 1- חגבי חטאן עמורי עבד, ראש צוות בקעה;
- 2- ע"ד שרון אבני, ב"כ מגישי הבקשה להיתר;

***** חוות דעת מקצועית *****

מטעם מהנדס רשוי שאול נבו, מס' רישיון 33682

עבור משפחת שילוני (נפתלי 10, ירושלים)

בעניין בקשה להיתר בנייה בדירת שכן מצרנית

(תוכנית 2001/0583.05)

גוש 30015, חלקה מס' 44

מאי 2023

פרקי הדו"ח (סה"כ 9 עמ'): :

- א. מבוא
- ב. ממצאים
- ג. מסקנות
- ד. מהנדס שאול נבו – השכלה וניסיון מקצועי
- ה. הנתונים ששימשו להכנת דו"ח זה
- ו. שרטוט המדגים את הליקויים ההנדסיים

א. מבוא

חוות דעת מומחה זו הוזמנה מאת הח"מ על ידי משפחת שילוני, בעלי הדירה בגוש 30015 חלקה 44, חלקות משנה 3-4, לצורך קבלת המלצות והנחיות מקצועיות נוספות, שיוצגו בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ובעלי הדירה בחלקות 1-2, טרם תושלם בקשת היתר הבנייה. זאת על מנת שיינקטו כל האמצעים ההנדסיים הדרושים להבטחת השלמות הסטטית והפיזית של דירת משפחת שילוני – רצפה, קירות חוץ, קיר פנים, תקרות וקורות הרוחב – והבניין כולו, במהלך הבנייה ולאחריה, וכן להבטחת אפשרות למשפחת שילוני לתוספת בנייה על גג ביתה ולשימוש עתידי בקיר המוצע הצפוני החדש (המשותף).

מסמך זה מוגש למשפחת שילוני ולוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים. מומלץ להעבירו למשפחת אביב, לעורך הבקשה מטעמם ולמהנדס השלד מטעמם.

מדובר במבנה בית אבן ברוחב נפתלי 10 בירושלים - חד קומתי במידות של 11.10 x 13.70 מטר, גובה נטו פנימי 3.75 מטר. גובה חיצוני 4 מ',

גג שטוח;

מחולק בקיר מצרני משותף לשתי יחידות: אחת של משפחת שילוני, מזמינת חוות דעת זו (מתגוררת במבנה מאז 1976) ואחת של משפחת אביב (מגישת בקשת ההיתר נשוא חוות דעת זו);

נבנה לפני כ-100 שנים;

קירות המבנה: אבן טובזה עם גב בטון דבש בעובי של כ-53 ס"מ;

בתקרת הגג: 3 קורות בטון רוחביות המחברות את שתי הדירות, בחתך 30x28 ס"מ, על שני מפתחים של 5.56 מ' כל אחד;

רצפת המבנה בעובי 15 ס"מ.

יסודות המבנה: יסודות אבן דבש בולדריים, כך היה נהוג לבסס בניינים לפני כ-100 שנה; תחת הרצפה של משפחת אביב קיים בור מים ללא שימוש. במידות של כ-4x3 מ' בעומק 7 מטר;

משפ' אביב, המתגוררת בצמוד לדירת משפחת שילוני, הגישה באמצע שנת 2022, בקשת היתר לבניית תוספת שתי קומות על הקיימת וחפירת קומה תת קרקעית לממ"ד, מחסן ומדרגות מתחת לדירתם.

ב. ממצאים והנחיות מקצועיות

מניתוח כלל הנתונים שבהם עיינתי עולה כי מדובר במבנה בעל מאפיינים מורכבים, אשר מתפקד כיחידה הנדסית אחת. יסודות המבנה, בור המים, מבנה קירות החוץ, קורות הרוחב המשותפות ותקורות המבנה מחייבים בחינה דקדקנית ומוקפדת של תוכניות ההיתר.

הבדיקה מבוססת בין השאר על הנתונים המופיעים בהרמוניקה ועל דו"ח בדיקות אל-הרס שנעשו בבניין בשנת 2018, האמור להיות בידי המבקש ועורכת הבקשה. בדיקות אלה נעשו ביוזמה משותפת של בעלי הדירות בבניין דאז, משפחת שטרנגולד ומשפחת שילוני, בליווי מהנדס דן שפר.

בדיקה יסודית ומעמיקה של מסמך ה"הרמוניקה" בתיק מס' 2001/0583.05 – אשר נערך על ידי ההנדסאית גבי בתיה מרקס והוגש במסמכי ההיתר הסרוקים בתאריך 17.3.22 – וכן בגרסה עדכנית שהועלתה לארכיב האופטי ב 03.11.22 – מעלה טעויות ופגמים רבים אשר יישומם כמופיע בהרמוניקה **עלול לסכן את יציבות דירת מגיש ההיתר עצמו (משפ' אביב), את יציבות דירת השכן (משפ' שילוני) ואת הבניין כולו**. ככלל, רוב מרכיבי ההנדסה – חיזוקים, תמיכות, עמודים, קירות ועוד – אינם מופיעים כלל בהרמוניקה או שמופיעים באופן שגוי וחלקי, על אף שלקיומם ולשיטת ביצועם השפעה רבה וקריטית על יציבות דירת משפ' שילוני.

בבקשה שהוגשה להיתר יש ליקויים הנדסיים רבים ומשמעותיים, ולא ניתן לאשר אותה באופן זה.

להלן כמה דוגמאות לליקויים אלה:

1. תחת רצפת קומת הקרקע בדירת משפחת אביב, בחלקה המערבי, קיים בור מים תת-קרקעי במידות משוערות של אורך ורוחב 3-4 מ', ובעומק 7 (!) מ'. הבור אינו משורטט כראוי בתוכניות, בחתכים ובחישובי השטחים, ולהימצאותו חשיבות קריטית לתכנון ולביצוע ההנדסי של הבנייה העתידית בדירת המבקש ובדירת השכן.
2. תוכנית חפירת הקומה התת-קרקעית מוצגת ללא כל איזכור לדיפון הרצפה והקירות שסביב ותחת הממ"ד, המדרגות והמחסן ולהגנה על יסודות הקיר המשותף בין הדירות. פעולת חפירה במידות והיקפים אלה הינה מסוכנת ביותר ועלולה להביא לפגיעה היקפית הרסנית, ובפרט בקיר המשותף, בבור המים, ובמרחב תת-הקרקע שמתחת לדירת משפחת שילוני.
3. בתוכנית קומת המחסנים התת-קרקעית משורטט קיר חדש נושא מבטון של המדרגות המוצעות, הממוקם ממש מתחת לקיר המפריד המשותף הקיים באמצע

- הבניין. לא ברור על מה נשען קיר זה, מהם יסודותיו וכיצד יבצעו אותו. קיר זה יוצר סיכון משמעותי לשתי הדירות ולבניין כולו.
4. על פי דיווח של מבקש חוות הדעת, נמסר לו בפגישה עם עורכת הבקשה ומהנדס השלד, כי בקירות המזרחי והמערבי, בקרבת קו האמצע, מתוכננים עמודי חיזוק ותמיכה מבטון, לצורך תמיכה בקיר הצפוני החדש (המשותף), מוטמעים בחלקם בעובי הקיר הקיים החיצוני. על מנת לבצעם יש לחפור \ לחצוב לעומק של כ-8-9 מטר לפחות ולבצע הרחבה של היסוד. פעולה זו תייצר סיכון חד-משמעי ליציבות בור המים והמבנה כולו.
5. בתקרת קומת הקרקע הקיימת, עוברות בשתי הדירות יחד שלוש קורות רוחב קיימות, במידות חתך 28/30 ס"מ ובאורך כ- 11 מ', אשר אינן מסומנות כראוי בתוכניות ובחתכים וללא נתוני מידות מדויקים. קורות אלו הן קורות נמשכות ופגיעה בכל אחת מהן גורמת לפגיעה מיידית ביציבות דירת השכן (כפי שגורם למשל פתח הסקייליט המתוכנן).
6. בתקרת קומת הקרקע הקיימת מתוכננות פריצות לשני פתחים חדשים (מדרגות וסקייליט). פריצה זו חסרה תכנון והצגה של הגנות הנדסיות הכרחיות ומסכנת בכך את תקרת דירת משפחת שילוני, את הקורות ואת הקיר המשותף הקיים. כמו כן פתחים אלה מסומנים באופן חלקי ובמידות שגויות שמעידות על פגיעה בקורת הרוחב המזרחית.
7. מדרגות העולות מקומת הקרקע לקומה א' הוצמדו לקיר המשותף הקיים, מבלי שמפורטת דרך ייצובן וביסוסן. הצמדת לקיר המשותף עלולה לגרום לו נזק חמור ולסכן את יציבותו.
8. בתוכניות קומות א'+ב', בחתכים ובחזיתות, משורטט קיר הנדסי צפוני חדש (משותף), הממוקם מעל הקיר המשותף הקיים. קיר בטון זה משמש כקורה גבוהה על מפתח של כ-13.7 מטר, והוא מיועד לשמש את הרחבת הבנייה של שתי המשפחות. לא ניתן יהיה לבצע קיר זה ללא חיזוקים הנדרשים בקיר המשותף הקיים תחתיו – ואלה ידרשו להתבצע גם בדירת משפחת שילוני, ואין לכך כל אזכור או פירוט מספק בתוכניות שהוגשו.

מצורף שרטוט המצביע על ליקויים אלה באופן סכמתי.

ג. סיכום הממצאים

1. מן הצד ההנדסי, מדובר בבנייה מורכבת בבניין בן כ-100 שנים, ובאופן שבו מוצגת הבנייה המבוקשת בהרמוניקה, הרי שקיימת סכנה ממשית לבניין כולו. במבנה מורכב זה כל פעולה הנדסית בדירת מגיש ההיתר משפיעה – ועלולה לגרום נזק סטטי פיזי משמעותי לדירת משפחת שילוני ולמבנה כולו. , ולא ניתן לבצע ללא תיאום מלא וביצוע חיזוקים גם מתוך דירת משפחת שילוני.
2. על כן הבנייה מחייבת ביצוע של עבודות הגנה מקדמיות בבניין כולו ובכלל זה בתוך דירתה של משפחת שילוני - דבר המחייב להבנותי שיתוף פעולה בין הצדדים.
3. לסיכום, הבקשה להיתר – ההרמוניקה - עמוסה בליקויים ובחוסרים הנדסיים מהותיים ויש לדחות אותה על הסף באופן זה.

שאול נבו
מהנדס בניין
מ.ר. 33682
בברכה,
שאול נבו
קונסטרוקטור מספר רישוי 33682
נבו
מהנדס בניין
מ.ר. 33682

ד. מהנדס שאול נבו - השכלה וניסיון מקצועי

להלן פרטי השכלתי.

1. בוגר הטכניון במגמת הנדסה אזרחית 1982
2. בוגר בית הספר להנדסאים 1975
3. בקר תכנון \ ביצוע - משרד הכלכלה 2018
4. משרת פעיל בחיל הנדסה (סא"ל מיל) מיפוי והריסת מבנים

להלן פרטי ניסיוני המקצועי.

תכנון קונסטרוקציה:

1. תכנון 30 יח"ד עם משרד ספדיה בקיבוץ אידמית – גבול הצפון.
2. מסוף גשר אדם בשטח של 8000 מ"ר למ.ע.צ.
3. ריכוז עובדים לבזק בראשון לציון בשטח 9000 מ"ר.
4. תכנון תוספת למסוף גשר בשטח 2000 מ"ר.
5. 60 יח"ד בקרית גת בשטח 4500 מ"ר.
6. תכנון בית ספר באיילת השחר 1500 מ"ר.
7. תכנון בית ספר בנווה יעקב בשטח 3500 מ"ר.
8. תכנון בית ספר בפסגת זאב בשטח 5500 מ"ר.
9. תכנון גשר להולכי רגל - גשר מי נפתוח בליפתא ירושלים עבור מוריה במפתח 36 מ'.
10. תכנון בית ספר מצפה ים - אילת בשטח 3400 מ"ר.
11. תכנון מתנ"ס ואולם ספורט עיריית בית שמש 6500 מ"ר.
12. תכנון 150 יח"ד רמת בית שמש 8000 מ"ר.
13. תכנון גשר להולכי רגל בליפתא - בטון דרוך.
14. תכנון 10 מבני מגורים ברמת בית שמש 170 יח"ד 6000 מ"ר.
15. תכנון 130 יח"ד במבשרת ציון שכונה ו' 4500 מ"ר.
16. תכנון בית ספר מצפה ים אילת 1000 מ"ר.
17. תכנון אולם ספורט רמת בית שמש 2500 מ"ר.
18. מתנ"ס רמת בית שמש 4000 מ"ר - עבור משרד השיכון.
19. אולם ספורט רמת בית שמש 2500 מ"ר - עבור משרד השיכון.

20. ביצוע ותכנון כ- 700 בתים פרטיים, בנייני מגורים משותפים בכל רחבי הארץ מחצבה בדרום ועד אדומית בצפון.

21. תכנון קירות תמך - רמת בית שמש - משרד השיכון.

22. תכנון מרכז לרפואה דחופה – הדסה ירושלים בשטח 10000 מ"ר.

ניהול פרויקטים ופיקוח צמוד :

1. 2009-2010, ניהול הקמה של חוות רפתות בווייטנאם בשטח של 160,000 מ"ר הכולל :
3 חוות בשטח 950 דונם , קרנטינה בשטח 25,000 מ"ר , שתי רפתות בשטח 135,000 מ"ר . מרכז מזון , מכון חליבה , ניהול צוות של 10 עובדים מחציתם ישראלים ומחציתם וייטנאמיים.
2. הקמת תחנת כח מונעת גז – נשר רמלה. 2009.
3. אינטל קריית גת – בצוות הניהול של תכנון מטבח הסעדה, 2008-2009 .
4. ניהול הקמה של משטרת שי – מעלה אדומים, 2007-2008.
5. ניהול פרויקט מגורים בפראג בצ'כיה 250 יח"ד עבור חברת אפריקה ישראל. 2007-2008
6. ניהול ופיקוח צמוד על מעון מסילה במושב אורה, שלבים א', ב', המזמין : משרד העבודה והרווחה.
7. ניהול הביצוע, תכנון קונס' ועריכת סיור קבלנים, מתן חו"ד הנדסית ופיקוח צמוד על מעון מסילה "מגן" - מבנה חדש 2500 מ"ר, הפרויקט עבור משרד העבודה.
8. ניהול ופיקוח צמוד על שיפוצים מעון בית יוליה עבור אק"ם ירושלים.
9. ניהול הבצוע של בית אדי שור בהיקף של עבור אק"ם ירושלים.
10. תכנון קונס', ניהול התכנון ופיקוח צמוד על מרכז להכשרה מקצועית אשקלון עבור משרד העבודה והרווחה.
11. ביצוע כתבי כמויות מפרטים וניהול הפיקוח על 5 סניפי דואר רשות הדואר.
12. פיקוח על שיפוצים בסניפי דואר בראשון לציון עבור רשות הדואר.
13. ביצוע ניהול ופיקוח על שיפוצים במכס יפו - עבור מנהלת המכס.
14. פיקוח על שיפוצים עבור מ.ע.מ ברח' שלומציון, ירושלים.
15. פיקוח על שיפוצים במשרד הפנים בניין ג'נרלי, ירושלים.
16. פיקוח על שיפוצים לערוצי זהב בגבעת שאול, ירושלים.
17. פיקוח על מבנים פרטיים באזור ירושלים.
18. פיקוח על שיפוצים במחלקת מידע עבור משרד העבודה והרווחה.
19. ניהול ופיקוח צמוד על מחלקת ילדים בית חולים איתנים.
20. הקמת שדה סולרי באר טוביה 50 mw.
21. פרויקטים משמעותיים בקריה למחקר גרעיני – דימונה .

ה. הנתונים אשר שימשו להכנת חוות דעת זו:

1. תכנית הגשה לעירייה רחוב נפתלי 10 . גוש 30015 חלקה 44.
דירת משי' אביב תיק בקשת היתר מס 2001.0583.05
(כפי שנסרקה לארכיב האופטי בתיק ההיתר בתאריך 17.3.22, וגרסה נוספת שהוגשה שם בתאריך 03.11.22)
2. דוח קרקע של אגסי רימון מיום : 08 פברואר 2018
3. דוח בדיקת מצב מבנה של חברת סיסטם מיום 31.01.2018
4. התנגדות לבקשת היתר - רחוב נפתלי 10 מיום 17 יולי 2022, הכוללת בין השאר חוות דעת הנדסית של מהנדס דן שפר מיום 12 ביולי 2022.
(כפי שנסרקה לארכיב האופטי בתיק ההיתר בתאריך 18.7.22)
5. ביקור במקום, שנערך על ידי הח"מ בתאריך 03 במרץ 2023.

18 יולי 2022

י"ט תמוז תשפ"ב

לכבוד

מזכירות המחלקה לרישוי בנייה

קריית העירייה

ככר ספרא 1

ירושלים

1.1.1.1

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2001/583.05

רח' נפתלי 10 ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2001/583.05 (להלן: "הבקשה להיתר") לתוספות בנייה בדירה המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' 1 בבניין ברח' נפתלי 10 הידוע גם כגוש 30015 חלקה 44 (להלן: "הבניין" ו-"החלקה" בהתאמה), שהוגשה על ידי משפחת שטרנגולד (להלן: "המבקשים").

יצוין כי משפחת שטרנגולד מכרו זה מכבר את דירתם למשפחת אביב כך שמן הראוי שיעודכנו פרטי הבקשה בהתאם לבעלים הנוכחיים של הנכס לגביו מבוקשת הבקשה להיתר.

המתנגדים הינם משפחת שילוני, בעלי זכויות בבניין בדירה המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' 2.

ייתאמר בפתח הדברים, כי אין למתנגדים התנגדות עקרונית לביצוע בניה בחלקה באופן של הרחבת זירת המבקשים ואף נערכה הדברות בין הצדדים כאשר המתנגדים התריעו בפני משפחת אביב אודות הבעיות ההנדסיות והמורכבות שבביצוע הבנייה באופן שמצריך תיאום מלא והסעמה טרם הגשת הבקשה להיתר וחרף זאת הבקשה הוגשה ללא התיאום הנדרש וללא ההסכמה הנדרשת ובאופן שלא הותיר ברירה למתנגדים אלא הגשת התנגדות.

עיקרי טעמי ההתנגדות - הבקשה להיתר שגויה ויש בה חסרים רבים ; הבקשה נעדרת הרוב הקנייני הנדרש ; בקשה להיתר כאמור מחייבת שיתוף פעולה עם המתנגדים הן משום טעמים קנייניים והן משום מצבו ההנדסי של הבניין והחיצוקים הנדרשים לצורך ביצוע הבניה מכוחה- ומן הראוי היה להגיש את הבקשה להיתר לאחר שהושגה הסכמה מול המתנגדים באשר לפרטי הבקשה להיתר ולאופן ביצוע הבניה.

1. רקע פיזי ותכנוני:

- 1.1 המדובר בבניין היסטורי הבנוי אבן, היסטורי שנבנה לפני למעלה מ-80 שנים, בן קומה אחת וגג שטוח, מחולק ל-2 יחיד בלב שכונת בקעה.
- 1.2 על החלקה חלה תכנית 3770, אשר תחילת תוקפה ב-30.06.99 (להלן: "התכנית התקפה") בה מסווגת החלקה כאזור מגורים 1 מיוחד ומיועדת לשימור מרקמי.
- 1.3 הבקשה להיתר: הבקשה להיתר היא לתוספת קומת מחסן וממ"ד מתחת לדירה הקיימת (דהיינו חציבה/חפירה לשם יצירת קומת מחסן חדשה) וכן לתוספת 2 קומות על גג הבניין מעל הדירה.
- 1.4 הקלות שפורסמו: הבקשה להיתר כוללת את פרסום ההקלות כדלקמן: בניית ממ"ד בקומת מרתף חדשה; בניית מחסן 8% משטח הדירה; בניה בהתאם לבניין הקיים החורג מקו בניין וע"פ סעיף 5.11.

2. העדר תימוכין קנייניים:

- 2.1 המדובר בבניין הרשום כבית משותף והכולל 4 חלקות משנה – 2 תתי חלקות בבעלות המבקשים ו-2 תתי חלקות בבעלות המתנגדים כך שלכל צד מוקנים 50% מהרכוש המשותף. ישנה הצמדת חצרות וגגות אך ללא הקניית זכויות בניה, וללא מתן אפשרות לביצוע בניה ללא הסכמת בעלי הזכויות הנוספים.

**** מסמכי בית משותף מצ"ב כנספח 1.**

- 2.2 השטח מתחת לדירות הצדדים (ובכלל זה השטח בו מבוקשת תוספת לקומת מחסן וממ"ד) הינו שטח משותף שלא בוצעה לגביו הצמדה, וגם זכויות הבניה הינן משותפות דהיינו, ביצוע ההרחבה המבוקשת מצריכה הסכמה קניינית בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין"), ברוב של לפחות 60% מבעלי הזכויות עבור הממ"ד המבוקש ורוב של 75% ליתר ההרחבה המבוקשת. בהינתן שהמתנגדים הינם רוב של 50% מבעלי הזכויות מתקיים רוב חוסם מובהק - משמע, לא ניתן יהיה לבצע כל בינוי מכוח הבקשה להיתר אלא בהסכמת המתנגדים.

- 2.3 כפי שנפסק לא אחת ע"י ועדת הערר הנכבדה, כאשר האפשרות הקניינית לביצוע הבניה מכוח ההיתר קלושה, אזי יקבע כי אין תימוכין קנייניים לבקשה.

- 2.4 ר' נא לדוגמא: ערר (י-ס) 1093/19+1100 משה כביר ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים: "מכלל זה נגזר גם החריג, לפיו, על מנת להימנע מדיוני סרק במישור התכנוני, רשאי מוסד תכנון לבחון את ה"תימוכין הקנייניים" לבקשה. בהעדר תימוכין כאלו רשאי מוסד התכנון (אך לא חייב) שלא לדון בבקשה להיתר (עע"מ 09/2832 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פורסם בנבו, 1 בג"צ 90/578 הלן אייזן נ. הועדה המקומית תל אביב ואת, פורסם בנבו, ערר (ירושלים) 08/89 הרבסט ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם בנבו). לפיכך, כל עוד קיימת אפשרות קניינית סבירה, ואף שהיא שנויה במחלוקת יראה מוסד התכנון במבקש ההיתר כבעל תימוכין קנייניים לביצוע המבוקש בהיתר הבניה. לעומת זאת, כאשר האפשרות הקניינית לבצע את המבוקש בהיתר הבניה אינה סבירה, ובוודאי במקרה שהיא קלושה, כפי ששוכנענו בענייננו, אזי יקבע כי אין תימוכין קנייניים לדון בבקשה להיתר ובמקרה זה רשאי מוסד התכנון שלא לדון בבקשה."

2.5 וכן ר' נא:

ערר (י-ם) 407/15 רועי קלבסקי נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, שם נקבע: "בהחלטה בפרשת סיון לעיל הובהר כי על אף המדיניות המצמצמת האמורה, כאשר מספר המתנגדים בפועל (כלומר לא אלו שמסרבים לחתום אלא אלו שמתנגדים פוזיטיבית) עולה על המספר הדרוש למניעת הבנייה, "הרי במצב שכזה אין סיכוי, ולו גם תיאורטי, לבצע את הבניה המבוקשת, ולכן רשאי מוסד התכנון שלא לדון בבקשה להיתר לגופה. בעניינו, אין חולק כי מספר המתנגדים בפועל עולה על המספר הדרוש על מנת למנוע בנייה. בנוסף ולמעט לגבי אחת המתנגדות, לא עולה טענה של בנייה דומה ברכוש המשותף. בנסיבות אלה איננו מוצאים לנכון להתערב בהחלטת המשיבה להקפיא את הדיון בבקשה עד להכרעה במחלוקת הקניינית..."

2.6 גם בנושא זכויות הבניה, הלכה פסוקה היא עצם הצמדה של שטח הגג אינו מאפשר כשלעצמו בניה על הגג שכן זכויות הבניה הן נכס בבעלות משותפת של בעלי הדירות ונדרשת הסכמתם לביצוע הבניה:

- ר' נא: בפסק דין ת"א (מחוזי ירושלים) 9182/07 ד"ר כץ נ' ניצה שם נקבע-

"זכויות בניה בבית משותף הן נכס בבעלות משותפת של בעלי הדירות, זכויות הבניה הינן נכס בבעלות משותפת, אף על פי שאינו חלק מן הרכוש המשותף. הזכויות הללו נובעות מהבעלות בקרקע, וכיוון שהקרקע עליו ניצב בית משותף שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבניה שייכות להם במשותף... בעלי הדירות בבית משותף רשאים להסכים או להשלים עם שלילת זכויות הבניה והעברתם לאחר. ביכולתם לעשות כן בהתנאה מתאימה בתקנון המוסכם של הבית המשותף או בהסדר חוזי אחר. עם זאת, אין רואים בהצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלוגית ככוללת בחובה גם את אחוזי הבניה על אותו רכוש, אלא אם נקבע במפורש".

* בנוסף ר' נא פסק דינו של כבוד המפקח היילזר בתיק 92/11 בנימין ביטון נ' יוסף ויעל עוזיאל בו נקבע כדלקמן:

"כפי שנקבע לא פעם, זכויות בניה אינם חלק מהרכוש המשותף כהגדרתו בחוק, אלא מהווים נכס כלכלי רב ערך המצוי בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות בבית המשותף... בהינתן העובדה שזכויות הבניה הינן בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות, נקבעה ההלכה שלפיה לא יהא ראשי בעל דירה לבצע פעולות בניה על השטח שהוצמד לו, אלא אם הותר הדבר מפורשות...".

2.7 על כן ובהעדר תימוכין קנייניים, אין מקום לקיים דיון בבקשה להיתר שיהווה דיון סרק.

3. פגמים וחוסרים בבקשה להיתר:

3.1 בבקשה להיתר נפלו פגמים רבים, בין היתר מפורטים הפגמים וחוסרים בחוות דעתו של אדריכל יהונתן שילוני (אביהם של המתנגדים שאף מתגורר בנכס) ובין היתר מצא אדר' שילוני כי: "בבדיקה יסודית ומעמיקה של מסמך ה"הרמוניקה" בתיק מס' 2001.0583.05, אשר נערך על ידי ההנדסאית גב' בתיה מרקס, נמצאו טעויות ופגמים רבים אשר יישומם כמופיע בהרמוניקה עלול לסכן את יציבות דירת המבקש עצמו (משפ' אביב), את יציבות דירת השכן (משפ' שילוני) ואת הבניין כולו.

הבדיקה מבוססת על הנתונים המופיעים בהרמוניקה ועל דו"ח בדיקות אל-הרס שנעשה בבניין בשנת 2018, האמור להיות בידי המבקש ועורכת הבקשה"

3.2 כך, בין היתר- קיים בור מים תת-קרקעי במידות משוערות של אורך ורוחב 3-4 מ', ועומק 7 (!) מ' שאינו מופיע בתוכניות, בחתכים ובחישובי השטחים; בתוכנית קומת המחסנים התת-קרקעית משורטט קיר חדש נושא מבטון של המדרגות המוצעות, הממוקם ממש מתחת לקיר המפריד המשותף הקיים באמצע

הבניין. אין כל אפשרות תכנונית והנדסית לבנות קיר זה במקום שבו הוא מסומן; בתכנון קומות א' + ב', בחתכים ובחזיתות, משורטט קיר צפוני חדש, הממוקם מעל הקיר המשותף הקיים. קיר זה חודר בחציו אל שטח המוצמד לדירת המתנגדים מבלי שהדבר מתואם ומוסכם עימו, ומבלי ששטח זה מופיע בחישוב שטחי הבנייה המבוקשים והדבר מחייב העתקת מיקום הקיר אל השטח המוצמד למבקשים (על כל המשתמע מכך – חישובי שטחים ועוד), וכן פירוט פעולות התמיכה, הביטוח והעגון ההנדסי, למניעת פגיעה בקיר המשותף הקיים ובדירת השכן כתוצאה מכך; ישנן טעויות במידות קיימות; שרטוט מטעה של דירת השכן; שרטוט שגוי של מעקה הגג ועוד.

**** חוות דעתו של אדריכל שילוני מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומנת כנספח 2.**

**** נספח שרטוטים לחוות הדעת האדריכלית מצורף ומסומן כנספח 2א.**

3.3 עוד קובעת חוות הדעת, כי על אף שהבניין נמצא באזור לשימור אדריכלי מרקמי אין בבקשה להיתר כל התייחסות אדריכלית לסוג האבן, גוון, מידות, סיתות, פוגות, קופינג ועוד – מרכיבים נוספים שיש לבחון במשותף עם השכן המתגורר באותו בניין.

3.4 לעניין זה יפנו המתנגדים בנוסף להוראות התכנית התקפה-

ע"פ הוראות סעיף 10.3.1 לתכנית: "בתוספת בנייה על בניין קיים, סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר", על כן, יש להציג פירוט חומרי הגמר גם במלל וגם בשרטוט בכל מסמכי ההרמוניקה; כמו כל על פי הוראות סעיף 10.3.2 לתכנית: "יחלק מהיתר הבנייה יצורפו פרטים בקו"מ 1:10 של פרטי קצה הגג, הקיר, פרטי פתחים אופייניים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת הבניין וכד'."

4. מצבו ההנדסי של הבניין:

4.1 המתנגדים יוסיפו ויטענו כי המדובר כאמור בבניין ישן מאוד, כאשר הבניה מתבצעת בקיר משותף, והדירות מחוברות יחד במערכת קונסטרוקטיבית אחת של יסודות, קורות, קירות ותקרות.

4.2 במצב דברים זה, כל חפירה תת קרקעית וכל תוספת בניה יוצרת סיכון הנדסי של ממש לדירת המתנגדים ולמתגוררים בדירה.

4.3 בחוות דעתו של המהנדס דן שפר שהינו מהנדס המלווה את המתנגדים, המכיר את הבניין ואת בעיותיו הייחודיות (מגישי הבקשה להיתר אף נעזרו במהנדס זה הרשום בבקשה להיתר כמהנדס שלד), המצורפת להתנגדות זו, נרשם כדלקמן: **"בתאריך 31.1.2018 נערמו בבניין בתיאום בין כל בעלי בדיקות אל הרס" שנועדו להעריך את איכויותיו ומגבלותיו ההנדסיות. מבדיקות אלה עולה שישודות הבניין, קירותיו, תקרתו והקורות המותקנות בה מחייבים טיפול זהיר ומדורג, וכי כל פגיעה בהם עלולה להסב נזק כבד לבניין כולו ולדירתכם בפרט, וזאת מחמת חולשתו ההנדסית של המבנה הקיים"**

**** חוות דעתו של המהנדס דן שפר מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ומסומנת כנספח 3.**

4.4 בחוות דעתו מונה המהנדס שפר שורת בעיות הנדסיות הקיימות בבניין הקיים ובגינן מסקנתו היא- **"היות והבניין הינו בעל קונסטרוקציה משותפת כפי שנקבע בדו"ח בדיקות אל הרס"**, שנעשו בבניין בשנת 2018 ונוכח התכנון הדורשות חפירה ופתיחה בתקרות, מומלץ לפני קידום התכנון בוועדה במקומית, לצרף נספח הנדסי המפרט את אופן ביצוע של כל מרכיבי ההנדסה בבניין בהתייחס לשיטת עבודה שלבי ביצוע, חומרי ביצוע ודרכי פיקוח ובקרה"

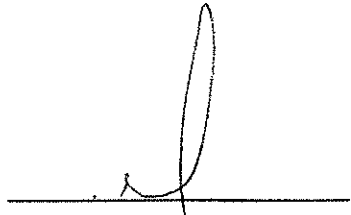
4.5 לאור זאת, המתנגדים יתנגדו נחרצות לכל חפירה וחציבה תת-קרקעיים מחמת יצירת סיכון הנדסי לקירות החוץ, לקיר המפריד המשותף וליסודותיו, לקורות ולתקרה המסכנים סיכון ממשי את דירתם. בכלל זה, המתנגדים מתנגדים נחרצות לפירוק הפתחים בתקרה (ליצירת סקלייט ובניית מדרגות).

4.6 המתנגדים יוסיפו ויטענו כי לא ניתן לקדם את הבקשה להיתר לדיון בפני הועדה הנכבדה, טרם שתוכנן ותומצא תכנית חיזוקים מפורטת- שתועבר לבדיקת העוררים ולבדיקת מהנדס מטעם הועדה, ממנה ניתן יהיה ללמוד מהם החיזוקים המתוכננים והיכן יבוצעו אותם חיזוקים.

4.7 לענין זה יפנו המתנגדים לערר (י-ס) 400/14 אילנה בטיש נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים שם כיון שנושא החיזוקים היה מהותי בהתחשב בנתוני הנכס, נקבע בהחלטת ועדת הערר כי טרם החלטת הועדה המקומית תועבר תכנית חיזוקים גם לועדה המקומית וגם לעוררים להערותיהם, מהנדס מטעם הועדה המקומית יבחן את תכנית החיזוקים ואת הערות העוררות ויעביר חוות דעת מנומקת המתייחסת במפורט להערות העורר והועדה המקומית תקבל החלטה מנומקת בבקשה לאחר שתעמוד בפניה מלוא התשתית העובדתית.

4.8 המתנגדים יטענו כי בנסיבות המפורטות בערר זה ונספחיו כך יש לנהוג גם ביחס לבקשה להיתר ובנוסף לקבוע מנגנונים למהלך הבניה שיבטיחו ליווי ופיקוח צמוד של מהנדס קונסטרוקציה שהנושא יהא באחריותו לכל אורך ביצוע העבודות .

5. המתנגדים שומרים על זכותם, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, להגיש חוות דעת נוספות לתימוכין בהתנגדות וכן להוסיף ולפרט את טיעוני ההתנגדות ולצרף מסמכים רלוונטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.


יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את עו"ד יעל אזולאי-קורקין ו/או סיון מושל לייצגנו ולהגיש כל מסמך מטעמנו בענין התנגדות וחליכי ערר כנגד בקשה להיתר 2001/583.05 רחי נפתלי 10 ירושלים ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
עין יעל	038272259	ראובן 22 ב ירושל	עין יעל
עיר יעל חל"ק	029505328	אבנר רחם 12 א ביר ה	עיר יעל חל"ק

תיק ירושלים 250/56 ש"י

לאחר עיון בכל המסמכים והתקדים שהוגשו בהיקף זה;

ולאחר שבעל הבית וכל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר חתמו על הבקשה

לרשום את הבית שנובנה על חלקה עירונית מס' 38 בגוש שומא מס' 30015

(כרך מס' 90 דף 148 ירושלים), בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות

החוק הנ"ל;

ולאחר שהוכח לי כי בניתו של הבית הנ"ל נסתיימה לפני תחילת תקפו

של החוק הנ"ל;

לפיכך, הנני מצוה - בתוקף סמכותי לפי סעיף 9 לחוק הנ"ל - לרשום

את הבית הנידון בפנקס בתים משותפים.

1. הבית מכיל קומת קרקע בלבד ופרוטו כדלהלן :

א. קומה	מספר היחידה בתסריט	חלקה מספר טשנה	תאור היחידה	שטח הרצפה	צמידות מיוחדת
קרקע	1	38/1	2 חדרים + הול, מטבח ב"כ וחדר אמבטיה	60 מ ²	שטח החצר המצוין בתסריט באות 1א ובצבע כחול. מהוג כל השטח אשר מתחתיו נמצאת דירה מס' 1.
קרקע	2	38/2	2 חדרים + מטבח ו-ב"כ.	24 מ ²	-
קרקע	3	38/3	2 חדרים, הול, מטבח, חדר אמבטיה ו-ב"כ.	60 מ ²	שטח החצר המצוין בתסריט באות 3א ובצבע צהוב. מהוג כל השטח אשר מתחתיו נמצאת דירה מס' 1.
קרקע	4	38/4	חדר, מטבח, ו-ב"כ	22 מ ²	-

ב. הרכוש המשותף יקבל מספר טשנה 38/5.

2. הבעלות :

(א) כל יחידה טהיחידות הנ"ל תרשם על שמו של רשות הפתוח.

(ב) הרכוש המשותף יהיה צמוד כדלקמן :

ליחידה מספר טשנה	38/1 - 60/166	חלקים
"	38/2 - 24/166	"
"	38/3 - 60/166	"
"	38/4 - 22/166	"

בדף הרשום של הרכוש המשותף, בעמודה "הערות", יש ל-

של כל חלק מהחלקים הנ"ל, את מספר הטשנה של הדירה שחלק זה

צמוד אליה. בדף הרשום של כל דירה, בעמודה "הערות רשום ק,

לרשום לשם אזכור את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה דיר



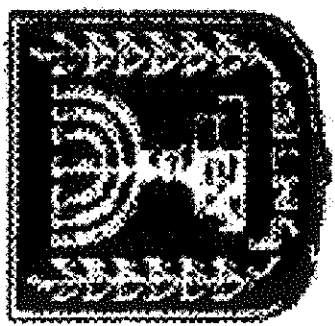
[Handwritten signature]

צו רישום זה ניתן בירושלים ביום ז' באייר, תשס"ז (18.4.56).

אשר ליינק
פקיד מוסמך בהתאם לעדוּת
חוק בתים משותפים תשי"ג-1952

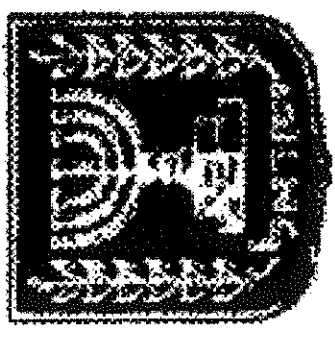
העתק אל: מר א. לב-טוב,
רחוב בן-יהודה 6,
ירושלים.

אל/טב



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו כיום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהמנהל המסמך המצוי בת"ק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

התנגדות לבקשת היתר מס' 2001/0583.05, רח' נפתלי 10
חוות דעת תכנונית אדריכלית, יולי 2022

בבדיקה יסודית ומעמיקה של מסמך ה"הרמוניקה" בתיק מס' 2001/0583.05, אשר נערך על ידי ההנדסאית גב' בתיה מרקס, נמצאו טעויות ופגמים רבים אשר יישומם כמופיע בהרמוניקה עלול לסכן את יציבות דירת המבקש עצמו (משפ' אביב), את יציבות דירת השכן (משפ' שילוני) ואת הבניין כולו. הבדיקה מבוססת על הנתונים המופיעים בהרמוניקה ועל דו"ח בדיקות אל-הרס שנעשו בבניין בשנת 2018, האמור להיות בידי המבקש ועורכת הבקשה. בדיקות אלה נעשו ביוזמה משותפת של בעלי הדירות בבניין דאז, משפחת שטרנגולד ומשפחת שילוני. להלן עיקרי הליקויים המדוברים. בנספח לחו"ד זו מובאים שרטוטים ונתונים רלבנטיים, המדגימים את הליקויים השונים.

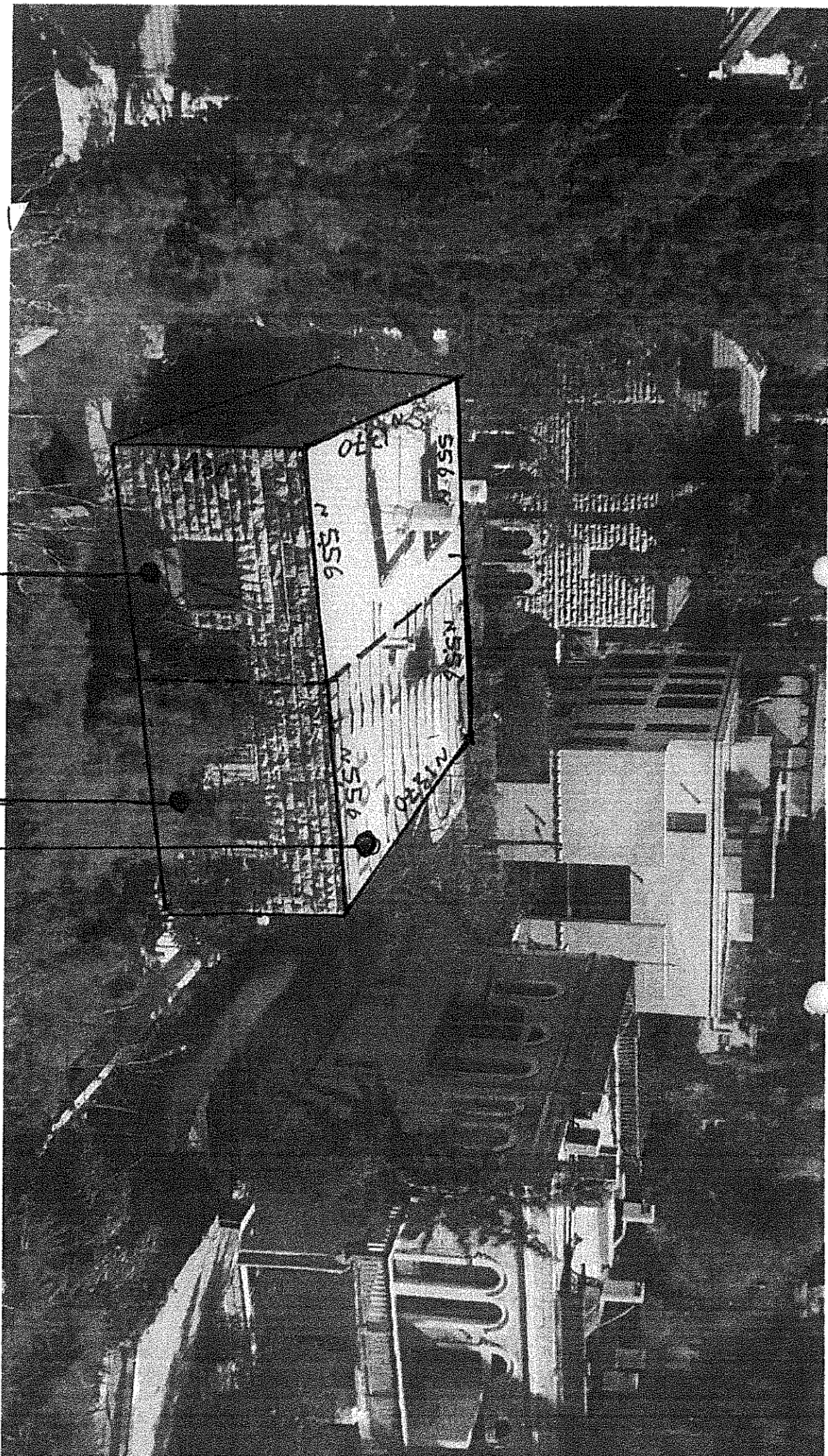
1. בתקרת קומת הקרקע הקיימת, עוברות בשתי הדירות יחד שלוש קורות רוחב קיימות, במידות חתך 30/30 ס"מ ובאורך 11 מ', אשר אינן מסומנות כלל באף אחד מהתוכניות והחתכים. חובה מקצועית לסמן ולהתייחס אליהן, שכן פגיעה בכל אחת מהן גורמת לפגיעה מיידית ביציבות דירת השכן (כמו למשל פתח הסקילייט המתוכנן). מצורפים צילומים בנספח לחו"ד זו.
2. תחת רצפת קומת הקרקע בדירת המבקש, בחלקה המערבי, קיים בור מים תת-קרקעי במידות משוערות של אורך ורוחב 3-4 מ', ועומק 7 (!) מ'. הבור אינו מופיע בתוכניות, בחתכים ובחישובי השטחים, ולהימצאותו חשיבות קריטית לתכנון ההנדסי של הבנייה העתידית בדירת המבקש ובדירת השכן בבוא העת. חוסר התייחסות זה מייצר סיכון ליציבות המבנה כולו, ועליו להופיע בכל מסמכי ההרמוניקה.
3. בתוכנית קומת המחסנים התת-קרקעית משורטט קיר חדש נושא מבטון של המדרגות המוצעות, הממוקם ממש מתחת לקיר המפריד המשותף הקיים באמצע הבניין. אין כל אפשרות תכנונית והנדסית לבנות קיר זה במקום שבו הוא מסומן, והוא יוצר סיכון בלתי מחושב לקיר המשותף עצמו, לשתי הדירות ולבניין כולו.
4. בתוכניות קומות א'+ב', בחתכים ובחזיתות, משורטט קיר צפוני חדש, הממוקם מעל הקיר המשותף הקיים. קיר זה חודר בחציו אל שטח המוצמד על גג דירת השכן מבלי שהדבר מתואם ומוסכם עימו, ומבלי ששטח זה מופיע בחישוב שטחי הבנייה המבוקשים.
- הדבר מחייב העתקת מיקום הקיר דרומה, אל השטח המוצמד לגג דירת המבקש בלבד (על כל המשתמע מכך – חישובי שטחים ועוד), וכן פירוט פעולות התמיכה הנדרשות, הביסוס והעיגון ההנדסי, למניעת כל פגיעה בקיר המשותף הקיים ובדירת השכן כתוצאה מכך.
5. בהרמוניקה ישנם פגמים בחישובי השטחים:
 - א. הסכמה הגראפית אינה לוקחת בחשבון את בניית כל הקיר הצפוני החדש אלא רק את חציו הדרומי. ראו בשרטוט ובטבלת חישובי השטחים.
 - ב. בתוכנית קומות א'+ב', הקיר הצפוני מבטון [צבע כחול] ומעקה המרפסות המזרחית והמערבית, מתוכננים (על פי המידות בשרטוט) על חלק מגג הצמוד לדירת השכן. זו שגיאה תכנונית שיש לה השלכות על חישובי השטחים.
 - ג. שטח וסימון המדרגות בקומת התת-קרקע אינם מופיעים בסכמה הגראפית ואינם מחושבים בטבלאות חישובי השטחים (כשטחי שירות).

6. בהרמוניקה ישנם פגמים טכניים ושרטוטיים רבים:
- א. בתוכניות הקומה הקיימת אין סימון בצהוב של חלקים משטח הרצפה המיועדים לפירוק והריסה עבור כל המתוכנן בקומה התת-קרקעית. פתיחתם הפיזית תוך התעלמות מהקיר המפריד המשותף הקיים ומבור המים שהוזכר לעיל, מסכנת את יציבות המבנה, לרבות דירת השכן. זכויות, קווי הבנייה ומספר הקומות מאפשרים לדעתי מציאת פתרון טכנוני אחר, לשם מניעת חציבת קומה זו כאמור המסכנת את יציבות שתי הדירות והמבנה כולו.
 - ב. בתוכניות קומה א' אין סימון בצהוב של חלקים משטח הרצפה הקיימת (תקרת קומת הקרקע) המיועדים לפירוק והריסה עבור המדרגות והסקיילייט אשר פוגע באופן ממשי בקורות הרוחב. פתיחתם תוך התעלמות מקורות הרוחב הקיימות המוזכרות לעיל ומהקיר המפריד המשותף הקיים מסכנות את יציבות המבנה, לרבות דירת השכן.
 - ג. קו ציר אמצע הבניין (מזרח-מערב) המחלק אותו לשתי תת-חלקות בבעלויות שונות אינו מסומן כלל. לקו זה חשיבות רבה בהבנת התוכניות המבוקשות ומשמעותן התכנונית וההנדסית.
 - ד. חוסר התאמה בין מידות פנים למידות חוץ, במידות אורך ורוחב בקומות א', ב'. למשל מידת רוחב 5.75 מ' בחזית מערבית של תוכנית קומה א' – אינה תואמת את המידות הפנימיות ואת מידות ציר סימטריית הבניין.
 - ה. בשרטוט של העמדת הבניין קיימת טעות מדידה בקו המידה של החזית המזרחית. 12.09 מ' במקום 11.09 מ'.
 - ו. חסרות מידות חוץ כלליות להבנת מימדי הבניין המתוכנן, במיוחד במידות אורך ורוחב המבנה המוצע בקומות א', ב'.
 - ז. חסר חתך רוחב חשוב נוסף להבנת התכנון המוצע (דרום/צפון) שצריך לעבור באמצע שתי הקומות החדשות ולהציג את תוספות הבנייה המוצעות המהותיות (ובכלל זה פתיחת פתחים בתקרה הקיימת, כמוזכר לעיל).
 - ח. חתך הרוחב הקיים א-א אינו מציג כלל את נתוני הבניין החדש, לרבות המדרגות הצמודות לקיר המשותף הקיים באופן שמסכן את יציבותו, אלא רק קטע מהבניין הקיים כבר.
 - ח. שרטוט דירת השכן אינו מדויק ומטעה - בתוכנית, בחתך ובחזית. או שמדייקים בשרטוט או שלא מפרטים כלל.
 - ט. אין ציון מספק של גובה נטו של חלקי דירת המבקש (חשוב להבנת הנקרא), וכן גובה נטו קומת הקרקע בחתך ב-ב שגוי (כתוב 3.87 מ' וצריך להיות כ 3.75 מ')
 - י. אין כל התייחסות לנושאי הפיתוח: קירות וגדרות הפרדה, גובה, מימדים וחומרים, עצים, ניקוז מי נגר, ועוד.
 - יא. אין כל נתוני תכנון לגבי גמר הקיר הצפוני המוצע: חומר, גוון וטקסטורה.
 - יב. אין בשרטוטים סימון נכון ומדויק לבניינים השכנים מצפון ומדרום לחלקה זו.
 - יג. בגג במבנה המוצע, שמוגדר ללא שימוש, במפלס 1020 מ', ככל הנראה ימוקמו קולטי שמש, דודי מים, אנטנות ומערכות מיזוג אוויר. יש צורך לשרטטם בתוכניות, וכן יש צורך להגביה את המעקה לגובה 110 מעל פני הגג.
7. הבניין נמצא באזור לשימור אדריכלי מרקמי, אך בתוכניות אין כל התייחסות מקצועית אדריכלית לסוג האבן, גוון, מידות, סיתות, פוגות, קופינג, פינות, ובעיקר במפגש בין הבנייה הקיימת לזו החדשה המוצעת, וכן מרכיבים נוספים שיש לבחון במשותף עם השכן המתגורר באותו בניין.

לסיכום, בבניין זה, שהינו מורכב מבחינה הנדסית מכיוון ששתי הדירות הנפרדות בו מהוות בפועל יחידה הנדסית אחת, ואשר מוצעות מתחתיו ומעליו תוספות בנייה משמעותיות, יש להכין ולצרף נספח הנדסי מפורט ומוסכם, אשר יבטיח כבר עכשיו, עוד טרם הדיון בוועדה, את יציבות דירת השכן (משפ' שילוני) ואת הבניין כולו, בעת תהליך הבנייה ולאחריו.

מכיוון שהרמוניקה זו מכילה שגיאות רבות, טעויות ופגמים הן בתכנון והן בשרטוטו כפי שהראיתי לעיל, קיים לדעתי המקצועית צורך מיידי להחזירה לשולחן השרטוט, ולעבדה מחדש בנתונים נכונים אשר יסירו כל סיכון מדירת השכן. יש להציגה מחדש לאחר מכן בפני המתנגדים.

בברכה,
יהונתן שילוני,
אדריכל ומתכנן ערים,
ר. א. 17165



דירת ב'ט' אזור
163. מס' שטח

חברת אהרן-עמרם דירור

זכרון משה - שטח 10. אזור - שטח

3 קורות קולב תולדות נאמי הדורות

א. תיב טז

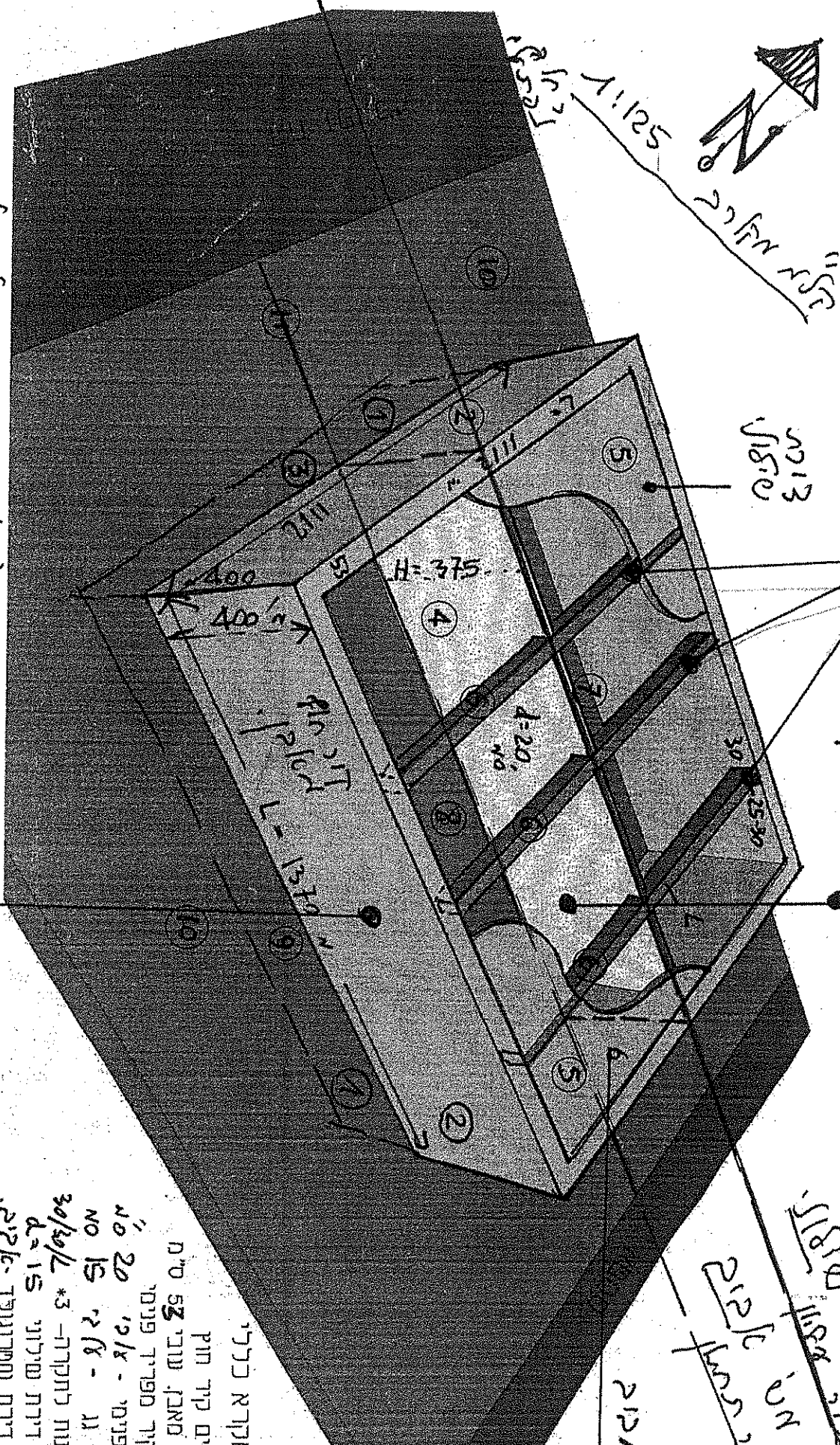
~~51807~~

212/c 213
213/c 213

212/83013

6210
8/2/21

136
2005



חצב קייס-מקרא כללי

יטדות עובדים קיר חוק

קירות חוק- מאבן, עובי 52 ס"מ

יסוד עובר קיר מפרד פנים

קיר מפרד פנים - א"י 20 ס"מ

תקרת בטון- גג - 28 ס"מ

קירות תחתונות לתקרה- 3 * 30/30/2

מבנה רצפת דירתי שילוני 15 ד"מ

מבנה רצפת דירתי מפרדונגורד - א"י 20 ס"מ

תחת רצפת מפרדונגורד - א"י 20 ס"מ

הַיָּמִים הַזֵּהִם

מלכות ישראל • תתקכ"א

40. 10. 1955

24107117

סכמב קונטרקט צווישן אים און זיין פאטער

ପ୍ରକାଶନ ସମ୍ପର୍କ

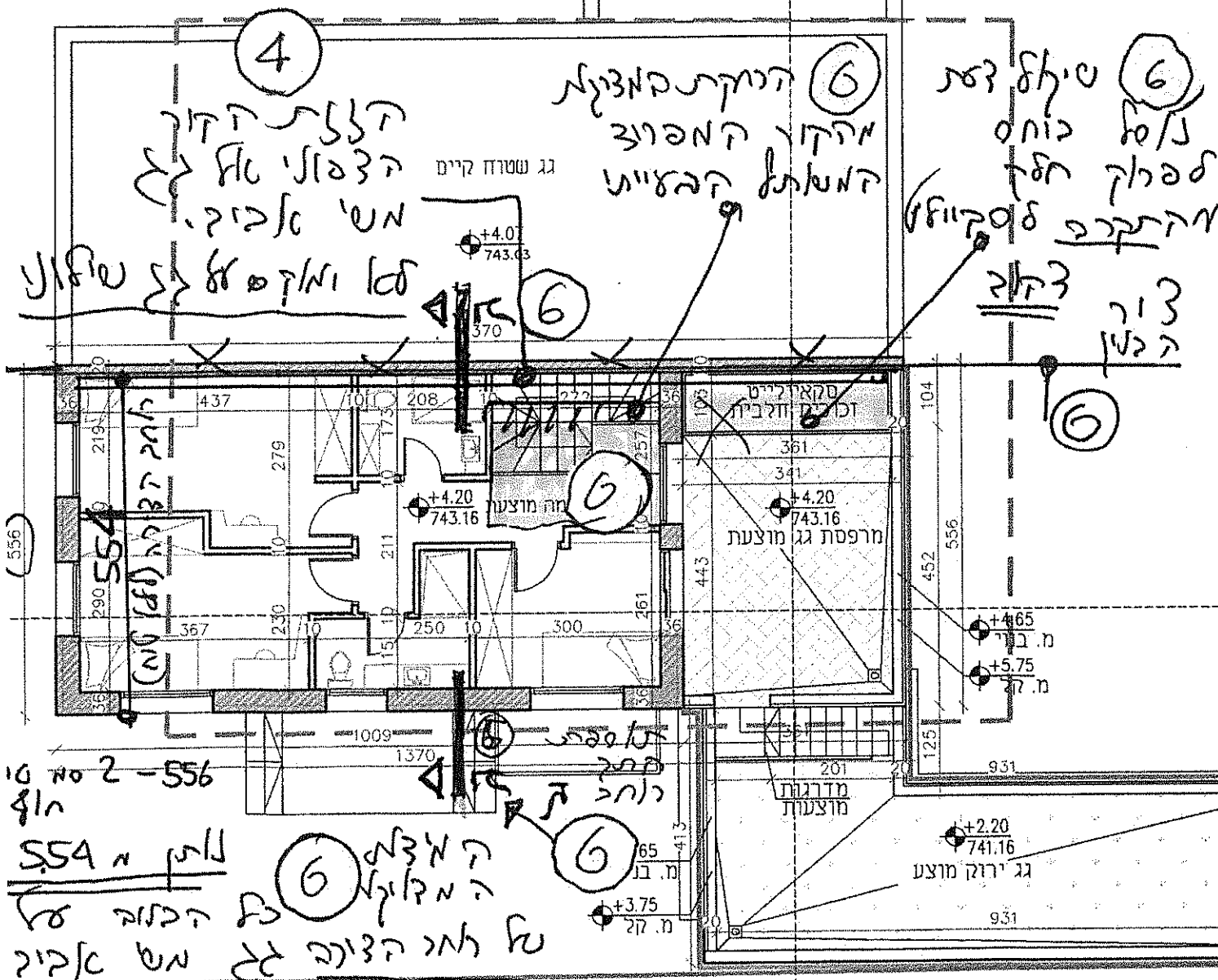
דער
מאנאט
דער
דער
דער

מ"ב תשס"ח (מ"ב)
3+4 תש"ח ת"ב
(מ"ב)

71127077

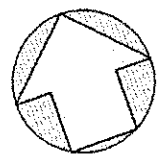


תכנית קומת מחסנים
במפלס $-2.80 = 763.16$



תכנית קומה א-מוצעת במפלס +4.20-743.16

קו"ח 1:100



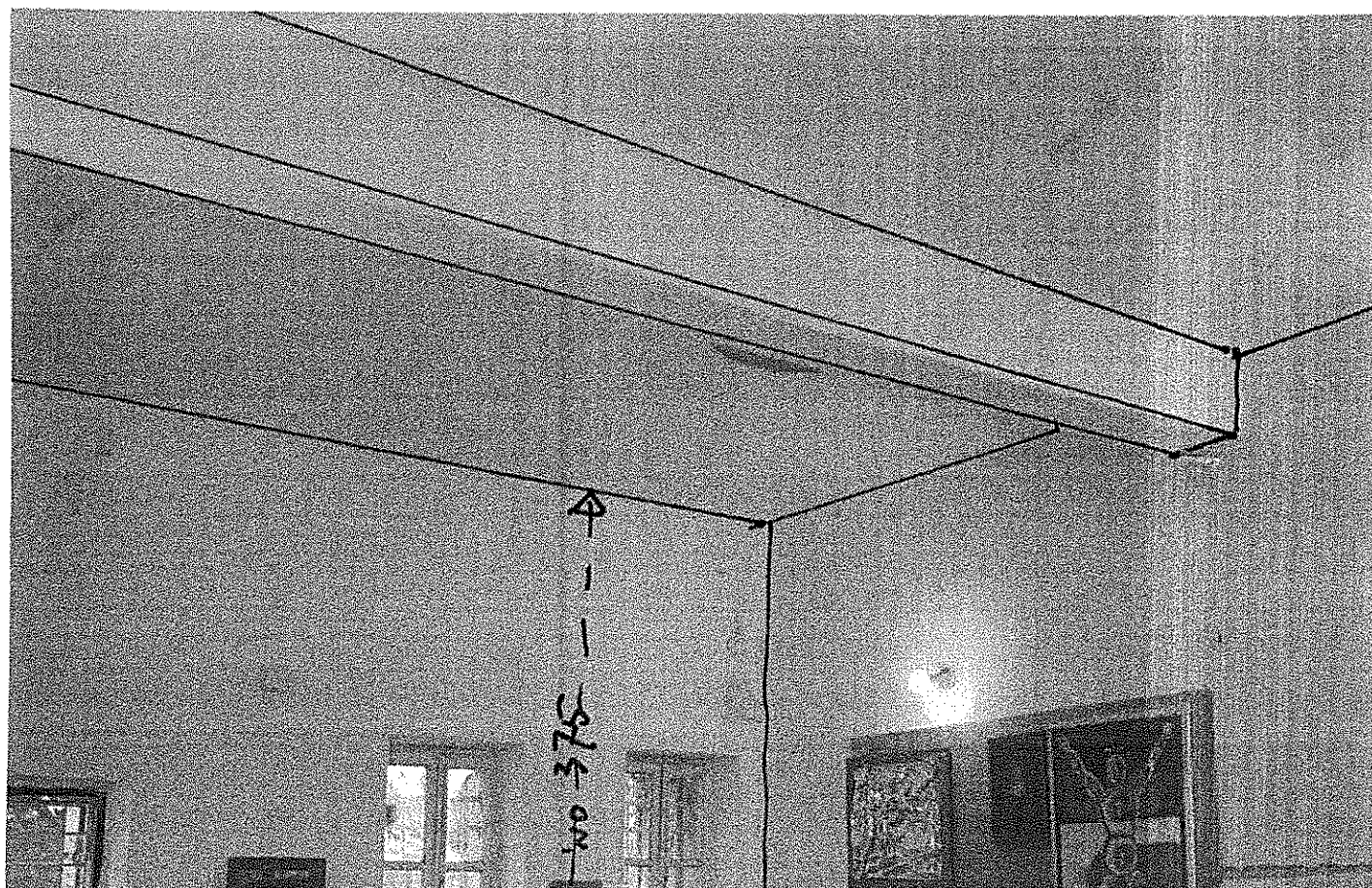
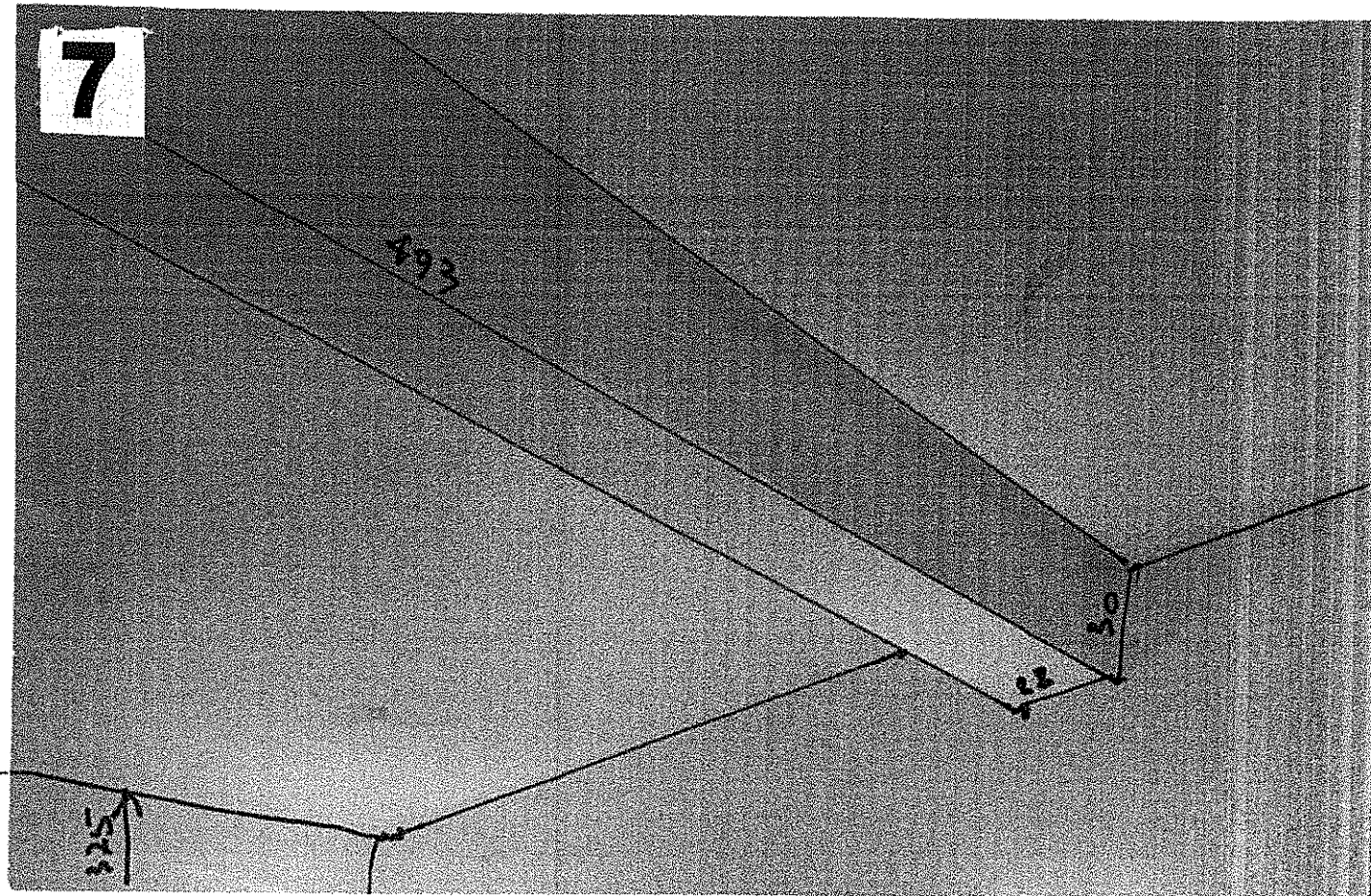
חתך ב-ב

קנ"ח 1:100



קנ"ח 1:100

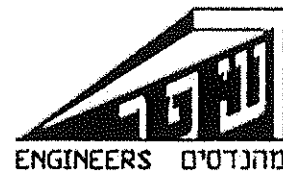
7



קורה אחת מתוק 3. גובה מט' שילוני 2 מ' ג'ס. 15.7.22
 אורך גובה 493 / 30 / 30

נאמת מהנדסים בע"מ (שפר)
תכנון ויעוץ הנדסי

N.E.M.T. Engineers LTD (Shefer)



י"ג תמוז, תשפ"ב
12 יולי, 2022
מספרנו: B - 6465

לכבוד,

נויה שילוני חביב, עדן שילוני,

רח' נפתלי 10, ירושלים

העתק: אד' יונתן שילוני

הנדון: חוות דעת הנדסית בנוגע לבקשת היתר מס' 2001/0583.05 - רח' נפתלי 10, ירושלים

שלום רב,

להלן חוות דעתי בנוגע לבקשת ההיתר הנ"ל שהגישה משפחת אביב, בעלי הדירה הצמודה בקיר משותף לדירתכם, ברח' נפתלי 10 בירושלים (גוש 30015, חלקה 44):

ככלל, מדובר בבניין בן כ-100 שנים, הכולל מבנה אחד חד-קומתי המחולק לשתי דירות צמודות המופרדות בקיר משותף. הבניין מבוסס על תשתית הנדסית אחת משותפת, ובתקרתו מותקנות 3 קורות רוחב הנמשכות בין שתי הדירות ומחברות אותן זו לזו.

בתאריך 31.1.2018 נערכו בבניין בתיאום בין כל בעלי בדיקות "אל הרס" שנועדו להעריך את איכויותיו ומגבלותיו ההנדסיות. מבדיקות אלה עולה ש**יסודות הבניין, קירותיו, תקרתו והקורות המותקנות** בה מחייבים טיפול זהיר ומדורג, וכי כל פגיעה בהם עלולה להסב נזק כבד לבניין כולו ולדירתכם בפרט, וזאת מחמת חולשתו ההנדסית של המבנה הקיים.

להלן חוות דעתי המפורטת המתייחסת לתכניות שהוגשו להיתר בנייה:

1. בתכניות לא מסומן בור מים קיים תחת כמחצית משטח הדירה בקומת הקרקע של משפ' אביב ובעומק של כ- 7 מ'.
2. חפירה/חציבת קומה תת קרקעית שאינה לוקחת בחשבון את בור המים הקיים ואת יסוד הקיר המפריד המשותף, עלולה לגרום נזק לקיר המפריד בין הדירות.
3. בתכנית לא מסומנות 3 קורות רוחב קיימות משותפות ל- 2 הדירות בתקרת קומת הקרקע.
4. הצמדת מבנה המדרגות המוצע לקיר המפריד המשותף הקיים מקומה תת קרקעית דרך קומת קרקע ועד קומה א' עלולה לגרום נזק לקיר וצריכה לקבל פתרונות הנדסיים מחמירים.

נאמת מהנדסים בע"מ (שפר)
תכנון ויעוץ הנדסי

N.E.M.T. Engineers LTD (Shefer)



5. מתוכנן פרוק של 2 מקטעים של תקרה בתקרה הקיימת של קומת הקרקע בצמוד לקיר המשותף ובצמוד לקורות הרוחב הקיימות שאינן מסומנות בתכנית. פעולה זו עשויה לגרום נזק לקיר המשותף לערער את יציבות התקרה והקורות.
6. הקמת הקיר החדש בקומה א' ובקומה ב' לכל אורך הבניין – הקיר נשען על הקיר המשותף הקיים ויש לדאוג לתמיכות הנדסיות למניעת ערעור יציבות הקיר הקיים.
7. היות והבניין הינו בעל קונסטרוקציה משותפת כפי שנקבע בדו"ח בדיקות "אל הרס", שנעשו בבניין בשנת 2018 ונוכח התכניות הדורשות חפירה ופתיחה בתקרות, מומלץ לפני קידום התכניות בוועדה במקומית, לצרף נספח הנדסי המפרט את אופן ביצוע של כל מרכיבי ההנדסה בבניין בהתייחס לשיטת עבודה שלבי ביצוע, חומרי ביצוע ודרכי פיקוח ובקרה.

סיכום:

המלצתי הינה כי טרם דיון בנתוני התוכנית, יצורפו כחלק בלתי נפרד מפרסום מסמכי ההיתר **תוכניות הנדסיות מפורטות**, המבוססות על תוצאות הבדיקות ההנדסיות שנעשו בבניין ע"י חברות אגסי-רימון וסיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ בתאריך 31.1.2018. נוכח מבנהו ההנדסי הייחודי של בניין זה והתלות ההנדסית בין שתי הדירות הקיימות בו, צעד זה הינו הכרחי להבטחת ביצוע בטוח של תוכניות הבנייה המבוקשות, ולמניעת סיכונים ליציבות המבנה כולו ולדירתכם בפרט.

בכבוד רב,

דן שפר
מהנדס בניין
מ.ר. 24466

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2001/0583.05
מספר

18/07/2022 תאריך:
09:58:41 הגשה

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25002130	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	יעל	אזולאי-קורקין

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	נפתלי

מספר בית	דירה	ת.ד.
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6333399	050-5900025	yaelak.law@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9422109	רחוב יפו 33 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
25002130	יעל אזולאי-קורקין

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	yaelak.law@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6333399	050-5900025

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9422109	רחוב יפו 33 ירושלים

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בבניין המתנגד
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	1971/0766.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יואן סולי נטף
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	ג56	אזור מגורים 1 מיוחד	593
ג30009	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה אופייני לשימור ברחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה.

מוצע תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד חדשות ע"ג המבנה הקיים.

היתרים קודמים במבנה:

1945/2137- היתר תוספת על המבנה המקורי.

45/2137- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766- היתר תוספת קומה- לפני ע"ב לא נבנה בפועל.

1.1971/766- לא נמצא היתר במערכות.

2.1971/766- לא יצא היתר.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

כאמור התקבל התנגדות במערכת ע"י עו"ד המייצג 2 דיריים בעלי תתי חלקות 1,5,6

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיו החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.		
---	--	--

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "... יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות.

פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהה עפ"י הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן עפ"י תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ-33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית.		
--	--	--

כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 = 6/276 * 93.32 \text{ מ"ר.}$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת עפ"י החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות.		
---	--	--

כעת לא ניתן לאשר את יחיד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיו מוצע 2 מרפסות זיו בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"כ לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024		
--	--	--

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית		
--	--	--

ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בין הלאה מחייבות. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכנית הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'.		
--	--	--

המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית שה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30		
--	--	--

מעלות... "גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.		
---	--	--

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישוב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $351.43 - 444.75 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון)		
---	--	--

32.93*6/276=2.02 מ"ר.

משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד.

במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר.

עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

אין הדבר אמור לוותר זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה.

חישוב המדרגות

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

תימוכין קניינים :

ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

שטחי שרות :

מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות.

כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים.

ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם.

מרפסות זיו

מוצע 2 מרפסות זיו בקומה ד' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

לא נדרש בהוראות התוכנית.

התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק.

כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"כ לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר.

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024.

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של		
--	--	--

בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לגיוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו-2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה. כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיו החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות.		
--	--	--

ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.		
---	--	--

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות. ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.		
---	--	--

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 \times 93.32 = 188.6064$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"כ ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס... בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים:		
--	--	--

ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיו מוצע 2 מרפסות זיו בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את התיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת		
--	--	--

קטנה מ"ר 80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להזיק להסכמת בעלי שאר היחידות.		
---	--	--

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a	
---	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטייה ניכרת מתכנית ראה	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים.

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'.

המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק".

פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין"

אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף		
---	--	--

תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בתצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).		
--	--	--

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 \times 93.32 = 6/276$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות		
---	--	--

על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות: מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף ": "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע		
---	--	--

מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.		
--	--	--

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בין הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חריגה מקו בניין	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		שינוי גובה מרזב שינוי מהוראות התוכנית הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה
------	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"	12
	אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת	13

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:

2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד

כפיפות לתוכנית המתאר 62

תקנות התכנון והבניה.

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

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים.

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקני"מ 1:1250

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המו" למידע תכנוני.

מוצע מרפסות וזיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'.

המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק".

פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין"

אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9 ב- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטייה ניכרת לתוכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות.

פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן עפ"י תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ"ר 33 וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה.

שטח החלקה הינו 593 מ"ר.

$$444.75 = 75\% * 593 \text{ מ"ר.}$$

444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף.

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות"

ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק.

נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים.

במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה.

וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967.

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי.

$$93.32 = 444.75 - 351.43 \text{ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.}$$

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית.

כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף.

לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד.

במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון)

2.02 מ"ר. $6/276 \cdot 93.32$

משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד.

במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים-
וזאת עפ"י החלק היחסי של כל דייר.

עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת
בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק
להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין
קניינים לבקשה.

חישוב המדרגות .

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

תימוכין קניינים :

ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת
בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק
להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

שטחי שרות :

מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות.

כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים.

ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם.

מרפסות זיז

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

לא נדרש בהוראות התוכנית.

התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק.

כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר.

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024.

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.

מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל.

יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת:

תת חלקה 1- ויויאן סילבר.

תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7.

בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין".

פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה.

בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו-2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים.

סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר.

תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה ,
ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו
תקנים ישראלים.

Eitan Peleg (Pommerantz), Adv.

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד

Edouard (Itshak) Japhet, Adv.

Asaf Golan, Adv.

Efrat Brandel, Adv.

יצחק יפת הלוי, עו"ד

אסף גולן, עו"ד

אפרת ברנדל, עו"ד

09-07-2024

2723

10.7.2024

אגף משרד מנייה

הגשה באמצעות האתר

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

כפר ספרא ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה תיק בנין 1971/0766.03

בשם של מרשי ה"ה ויואן סילבר ברודי ויוסף הרצמן, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק שבנדון (להלן "הבקשה").

וזו ההתנגדות

תיאור הבקשה והצדדים

1. עניינה של הבקשה הוא בניה על גבי גג הבית המשותף הנמצא ברחוב כ"ט בנובמבר 25 בירושלים והידוע כגוש 30009 חלקה 56 (להלן "הבית המשותף" ו-"הגג").
2. לבית המשותף תקנון מוסכם, שהעתק ממנו רצ"ב ומסומן נספח 1. תשריט הבית המשותף רצ"ב ומסומן נספח 2.
3. על פי נסח הרישום המרוכז, שהעתק ממנו רצ"ב ומסומן נספח 3, יש בבית המשותף 7 יחידות. המתנגדים הינם הבעלים של שלוש יחידות מתוך השבע:
 - א. המתנגדת ויואן סילבר ברודי – הבעלים הרשום של תת חלקה 1 בשטח של 42 מ"ר;
 - ב. המתנגד יוסף הרצמן הינו הבעלים של שני תתי חלקות מס' 5 ו-6 בשטח כולל של 104 מ"ר.
4. חלקם היחסי ברכוש המשותף של המתנגדים הוא, כאמור בנסח הרישום, 146/276 כלומר 52.89%.
5. מבקשי ההיתר, רכשו, ככל הנראה, על פי האמור בנסח הרישום, את תת חלקה 7, שהינה על פי הרישום מחסן בשטח של 6 מ"ר, אליו צמוד גג בשטח של 153 מ"ר, הוא הגג עליו מבוקשת הבניה. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו, בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

Eitan Peleg (Pommerantz), Adv.

Edouard (Itshak) Japhet, Adv.
Asaf Golan, Adv.
Efrat Brandel, Adv.

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד

יצחק יפת הלוי, עו"ד
אסף גולן, עו"ד
אפרת ברנדל, עו"ד

2723
10.7.2024

הגשה באמצעות האתר

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים
כנר ספרא ירושלים
א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה תיק בנין 1971/0766.03

בשם של מרשי ה"ה ויואן סילבר ברודי ויוסף הרצמן, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק שבנדון (להלן "הבקשה").

וזו ההתנגדות

תיאור הבקשה והצדדים

1. עניינה של הבקשה הוא בניה על גבי גג הבית המשותף הנמצא ברחוב כטי בנובמבר 25 בירושלים והידוע כגוש 30009 חלקה 56 (להלן "הבית המשותף" ו-"הגג").
2. לבית המשותף תקנון מוסכם, שהעתק ממנו רצ"ב ומסומן נספח 1. תשריט הבית המשותף רצ"ב ומסומן נספח 2.
3. על פי נסח הרישום המרוכז, שהעתק ממנו רצ"ב ומסומן נספח 3, יש בבית המשותף 7 יחידות. המתנגדים הינם הבעלים של שלוש יחידות מתוך השבע:
 - א. המתנגדת ויואן סילבר ברודי – הבעלים הרשום של תת חלקה 1 בשטח של 42 מ"ר;
 - ב. המתנגד יוסף הרצמן הינו הבעלים של שני תתי חלקות מס' 5 ו-6 בשטח כולל של 104 מ"ר.
4. חלקם היחסי ברכוש המשותף של המתנגדים הוא, כאמור בנסח הרישום, 146/276 כלומר 52.89%.
5. מבקשי ההיתר, רכשו, ככל הנראה, על פי האמור בנסח הרישום, את תת חלקה 7, שהינה על פי הרישום מחסן בשטח של 6 מ"ר, אליו צמוד גג בשטח של 153 מ"ר, הוא הגג עליו מבוקשת הבניה. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו, בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

6. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

טעמי ההתנגדות

תת חלקה 7 אינה קיימת למעשה

7. נסח הרישום של הבית המשותף, כמו גם תשריט הבית המשותף, אינם תואמים את המצב בפועל בשטח ואת השינויים והתמורות שחלו בבית המשותף במהלך השנים.

8. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש, ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה, כאמור בנסח הרישום, בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בתי מסוכנים בעיריית ירושלים. העתק הצו רצ"ב ומסומן נספח 4.

9. המחסן נהרס כאמור ובזמן כלשהו נבנה, ככל הנראה לא על ידי הבעלים של תת חלקה 7 אלא הבעלים של תתי חלקות 2 ו-4 בבית המשותף (להלן "משפחת מאק"), מבנה, בשטח של כ-15 מ"ר, ששימש ומשמש את משפחת מאק כ"צימר", שהיה מושכר מעת לעת. צילום ה"צימר" רצ"ב ומסומן נספח 5. הבניה נעשתה ללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף וללא היתר בניה. החשמל והמים ל"צימר" הזה מבוצעים מדירתה של משפחת מאק (תת חלקה 4).

10. על כן, משנהרס המחסן בשטח של 6 מ"ר, התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה, שכן על פי סעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1970, דירה היא חדר או תא שנועד לשמש "יחידה שלמה ונפרדת" למגורים או לכל צורך אחר. עם הריסת המחסן חדלה תת חלקה 7 להתקיים, שכן היא הפסיקה להיות "חדר או תא" כאמור בחוק.

11. בנסיבות אלה, בהן חדלה תת חלקה 7 להתקיים חדל הגג להיות צמוד לתת חלקה 7, שכן גג או כל חלק אחר מהרכוש המשותף, יכול להיות צמוד רק לדירה כמשמעות מונח זה בחוק, כאמור לעיל. על כן אין למבקשי ההיתר כל זכות בגג, שהפך למעשה לרכוש משותף. ה"צימר" שנבנה על ידי משפחת מאק, אינו תת חלקה 7, שכאמור נהרסה ועברה מהעולם.

12. מטעם זה בלבד יש לדחות את הבקשה להיתר בניה.

13. בלי לפגוע באמור לעיל, יטענו המתנגדים טענות נוספות הכל כמפורט להלן.

אין למבקשי ההיתר הזכות לממש את כל זכויות הבניה המותרות בבית המשותף

14. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הבעלים של תת חלקה 7 (וכאמור לעיל היא איננה קיימת יותר), זכאי לבנות על הגג ללא קבלת הסכמת בעלי היחידות האחרות בבנין.

15. כאמור לעיל, עם הריסת תת חלקה 7, אין להסכמה זו כל תוקף.

16. יתר על כן – ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה ליתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון, כבר בפסק הדין הידוע ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול (פורסם בנבו), שם נקבע כי הענקה של כלל זכויות הבניה צריכה להנתן במפורש. לאחרונה נתן בית המשפט העליון פסק דין מקיף בענין זה ב-ע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940

בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ (פורסם בנבו). באותו ענין הסכמת בעלי הדירות לבניה על הגג נוסחה באופן זהה לענייננו. בית המשפט העליון קבע כי זכויות הבניה בבניין הן בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות. בין היתר נקבע בפסק דין זה כי:

"כאמור, בהתאם להלכה הפסוקה לא ניתן ללמוד מעצם הסכמת הצדדים להצמיד את גג הבניין ליחידות מסוימות על הסכמתם האוטומטית להעברת מלוא זכויות הבניה הלא מנוצלות."

ובסיכום פסק הדין:

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין."

17. המתנגדים אינם מתעלמים מכך שבשנת 1972, ביקשו בעלים קודמים של תת חלקה 7 (שנים לפני שנהרסה) לבנות על גג הבית המשותף. הדבר הגיע הדבר לבית המשפט העליון ב-ע"א 749/76 נחום וצביה יוסף ואח' נ' בכר (פורסם בנבו). המתנגדים יטענו כי אין רלוונטיות לפסק הדין האמור, בין היתר בשל טעמים אלה:

א. פסק הדין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות בו הינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והיקף הבניה, ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. **בענייננו אין הסכמה מפורשת כזו.**

ב. הבקשה להיתר הבניה משנת 1972, בה דנו בתי המשפט, היתה לבניית קומה אחת בשטח 137.57 מ"ר ולא שתיים בשטח של כ-153 מ"ר, כאמור בבקשה נשוא התנגדות זו (עם אפשרות לשלוש קומות אם ייבנה גג רעפים).

18. הבקשה כוללת בניית שתי מרפסות לפחות החורגות משטח הגג. ברור לכל ולא יכול להיות ספק שלבניה החורגת משטח הגג לא ניתנה הסכמה כלשהי בתקנון הבית המשותף. לא למותר לציין שגם בפסק הדין משנת 1976, הדבר נקבע במפורש על ידי בית המשפט העליון:

"זכות הבניה ניתנה על הגג ולא מעבר לו ועל-כן הקמת מרפסות מעבר לשטח הגג איננה יכולה להתבסס על ההוראה הג"ל שבסעיף ג' של ההסכם."

19. גם מטעם זה יש לדחות את הבקשה.

הבקשה לרבות התשריט וטבלת השטחים בבקשה אינה משקפת את המצב בפועל

20. בהרמוניקה, מתוארות כל הקומות הקיימות של הבנין כ: "שטח שאינו כלול בבקשה". כתוצאה מכך, בטבלת השטחים בבקשה להיתר נשוא התנגדות זו, יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע (תתי חלקות 1 ו-2 בקומת המרתף), ממבנה בפינה הדרום מזרחית של החלקה, בשטח 9 מ"ר הקיים במקום שנים רבות והשייך למתנגדת ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות בטבלת השטחים ל"צימר" שנבנה על חורבות תת חלקה 7, כאמור לעיל.

21. בתשריט ההרמוניקה ישנו אי התאמה בולטת למצב בפועל בשטח. תת חלקה 2, השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר ביחידה המשמשת למגורים, ככל הנראה, בשטח של כ-63 מ"ר (משפחת מאק לא מאפשרת כניסה ליחידה זו). החשמל והמים לתת חלקה 2 מסופקים מדירת משפחת מאק (תת חלקה 4). תת חלקה זו הוגדלה והורחבה ללא היתר בניה וללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף.
22. על כן, סך כל השטח הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר כמתואר בנסח הרישום ובהרמוניקה.

הבנין הוא ישן מאד ולא יוכל להחזיק את הבניה המבוקשת

23. ב-"תצהיר מתכנן שלד" בבקשה סעיף 1, המהנדס מצהיר (בין השאר) שהבניין נבנה ועומד בכל מיני תקנים ישראלים לבניה, ופרט "הקרקע שבה הוקם הבניין נבדקה והניסוס תוכן על פי תקן ישראלי, ת"י 940" ו- "שלד מבטון מזוין תוכן על פי תקן ישראלי ת"י 466 על חלקיו ו- "שלד מפלדה תוכן על פי תקן ישראלי, ת"י 1225 חלק" ועוד...
24. בענייננו מדובר בבניין בן שתי קומות ומרתף, שהוקם לפני כמאה שנה ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה, בשיטת בניה מסורתית בת מאות בשנים. ושלא היה אז כל תקן מחייב לבדיקה הקרקע, ולבניה, וודאי שלא היו אז תקנים ישראלים. על כן נראה שהצהרת המהנדס לא עומדת במבחן הביקורת.
25. באחד מהניסיונות (שלא צלחו) לקניית הגג, לפני מספר שנים, תכנון הבקשה להיתר בניה כלל הקמת עמודי בטון עם שלד פלדה נטועים בבסיס בטון ופלדה עמוק באדמה, בפניות הבניין, כאשר העמודים מקושרים זה לזה בכבלי פלדה, ויוצרים חגורת בטון החובקת את הבניין ומונעים את קריסתו תחת משקל הקומה(ות) הנוספת(ות) שייבנו על הגג.

סיכום

26. לאור כל האמור לעיל תתבקש הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה.

איתן פלג (פנמוני), עו"ד
ב"כ המתנגדים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	תקנון	7
2	תשריט	10
3	נסח מרוכז	13
4	צו ההריסה בגין מבנה מסוכן	17
5	תמונות של ה"צימר"	20

נספח 1

תקנון

עמ' 7

הסכם לפי סעיף 35 לחוק בתים משותפים
תשכ"א-1961 (נוסח משולב)



הסכם זה נערך ונחתם בירושלים כיום.....



בענין הנכס הרשום בגוש 30009 חלקה 56 - להלן: "הנכס":

הואיל ורשות הפתוח, שהינה הבעל הרשום של ה"נכס", עומדת להגיש בקשה לרישום ה"נכס", כבית משותף,

והואיל וה"נכס" מורכב ממספר יחידות משנה,

מורכב בזה לקבוע את היחסים ההדדיים בין בעלי יחידות המשנה כדלקמן:-

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד היפנו.

ב. היחסים ההדדיים בין יחידות המשנה, וזכויותיהם וחובותיהם בקשר ל"נכס" יקבעו על פי הוראות ה"הסכם המצוי" המפורשות בתוספת לחוק בתים משותפים תשכ"א-1961 (נוסח משולב), כל עוד אין הוראותיו נוגדות את האמור בסעיפים ג' ד' של הסכם זה.

ג. בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתסריט במס' 56/7 יהא זכאי לבנות על ג' ה"נכס"-המסומן בתסריט באות ג' ואשר יוצמד ליחידה 56/7, בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלה.

ד. כל בעלי יחידות משנה לרבות בעלי היחידה 56/4 מסכימים להצמדת ה- מחסן המסומן בתסריט באות א' ליחידת משנה 56/4.

~~ה. כל בעלי יחידות משנה לרבות בעלי היחידה 56/5 מסכימים להצמדת מחסן המסומן בתסריט באות ב' ליחידת משנה 56/5.~~

ולראיה באר על ההתווה.....היום.....

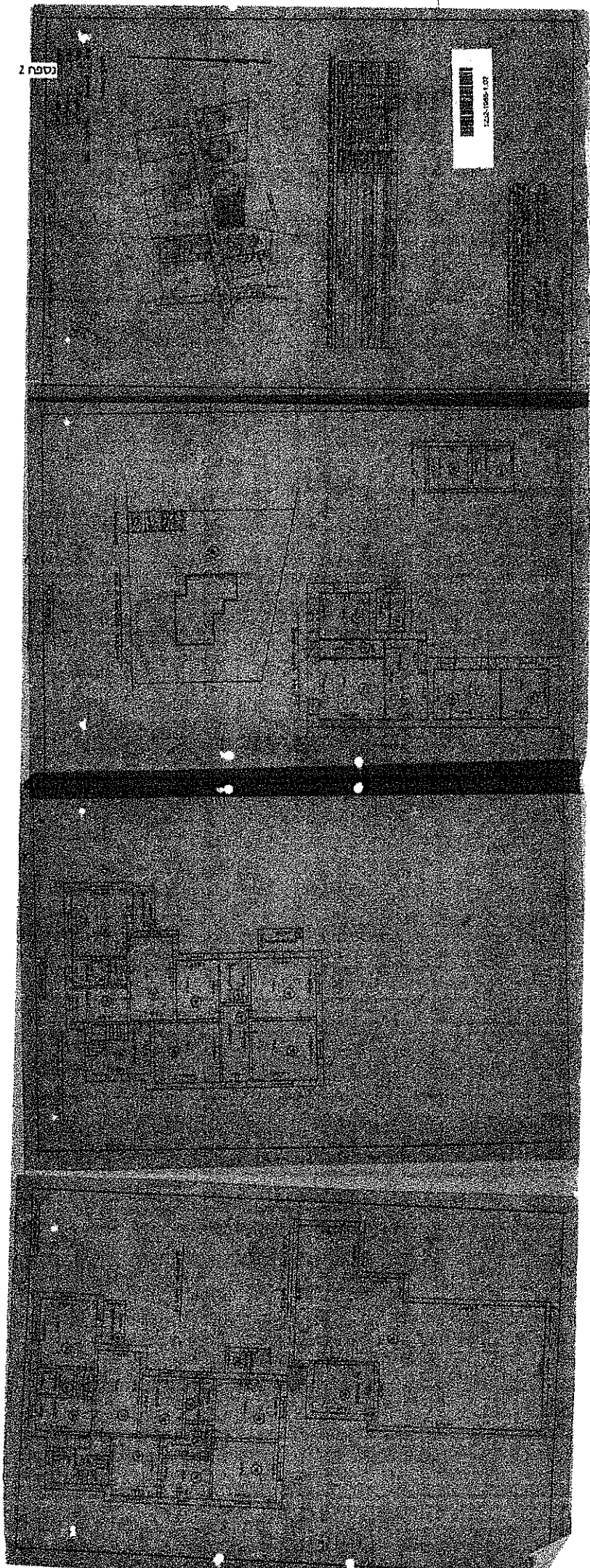
מינהל מקרקעי ישראל
שרן קליין

מינהל מקרקעי ישראל
בשם
רשות הפיתוח

נספח 2

תשריט

עמ' 10



נספח 3

נסח מרוכז

עמ' 13



83440

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30009 חלקה: 56

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקבול	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	593	8	מוסכם	2133/1965	1232/65

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
4.	מרתף	42/276

בעלויות

מכר	סילבר וזיאן	ת.ז.	1276905	בשלמות	554/1983
-----	-------------	------	---------	--------	----------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20	מרתף	20/276

בעלויות

מכר	מאק גרשון	ת.ז.	800185	1 / 2	33949/2019/1
מכר	מאק צפורה רחל	ת.ז.	4285391	1 / 2	33949/2019/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41	קרקע	41/276

בעלויות

מכר	יונס אילנה	ת.ז.	0724342	בשלמות	1631/1978
-----	------------	------	---------	--------	-----------

הערות

תיקון טעות סופר	אריאלי גדעון	ת.ז.	006770242	27879/2020/1
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה ירושלים א"פ 6121-07-20 ביחד ולחוד מיום 19.07.2020				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63	קרקע	63/276

05/05/2024
כ"ז ניסן תשפ"ד
שעה: 15:38

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



83440

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30009 חלקה: 56

בעלויות

27005/2008/1	1 / 2	800185	ת.ז.	מאק גרשון	מכר
27005/2008/1	1 / 2	4285391	ת.ז.	מאק ציפורה	מכר

תת חלקה 5

החלק ברכוש המשותף	טיאור קומה	שטח במ"ר
41/276	ראשונה	41

בעלויות

5270/1998	בשלמות	840782	ת.ז.	הרצמן יוסף	מכר
-----------	--------	--------	------	------------	-----

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף	טיאור קומה	שטח במ"ר
63/276	ראשונה	63

בעלויות

1733/1983	בשלמות	840782	ת.ז.	הרצמן יוסף	מכר
-----------	--------	--------	------	------------	-----

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	טיאור קומה	שטח במ"ר
6/276	קרקע	6

הצמדות

שטח במ"ר	טיאור הצמדה	סימון בתשריט
153	גג	ג'

בעלויות

5292/1982	1 / 2	50023	ת.ז.	ריבלין אליעזר	מכר
5292/1982	1 / 2	8932	ת.ז.	ריבלין ברכה	מכר

הערות

13265/2024/1	056018815	ת.ז.	אסולין אליהו	הערת אזהרה סעיף 126
	209573468	ת.ז.	נטף יואן סלומון	
	040647208	ת.ז.	סרוקה מוטי מרדכי	
התחייבות מיום 28.03.2024				הערות:

05/05/2024
כ"ז ניסן תשפ"ד
שעה: 15:38

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



83440

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30009 חלקה: 56

סוף נתונים

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

ש"ה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 4

צו ההריסה בגין מבנה מסוכן

עמ' 17



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה למבנים מסוכנים
بلدية اورشليم القدس
دائرة الترخيص والتفتيش

25/05/2008

יום ראשון כ' אייר תשס"ח

הודעה על קיום סכנה

מס' תיק: 700/ 125 / 2008 , מס' בקשה: 484 / 2008

כתובת האתר: כט בנובמבר 25

גוש: 30009 חלקה 56

לכבוד:

נחשתן יעל
ריבלין אליעזר וברכה
מאיר אילנה
מאק גרשון צפורה
ריבלין אליעזר עוד וב
נומרק דוד
שפי עדי יאיר לסאי

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 3 לחוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים) התשמ"א 1980 ולאחר שמהנדס מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, מר נוביקוב מיכאל קבע כי הבנין הנ"ל נמצא במצב המהווה סכנה למחזיקים, לציבור, או לנכסים הסמוכים והואיל והובא לידיעתנו כי הינך "בעל הבנין" הנ"ל כמשמעותו בסעיף 1 לחוק העזר הנ"ל והינך נדרש בזה לבצע בבנין הנ"ל בתוך 30 ימים את ההנחיות הבאות:

יש להרוס את מחסן המסוכן שבחצר האחורית של בנין הנ"ל.

יש לבצע את כל העבודות הנ"ל על פי הנחיות מהנדס מוסמך ו/או מי שרשאי לעשות כן – בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח 1958 ולתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) התשכ"ז- 1967 – בפיקוחו ובאחריותו. יש להגיש למשרדנו הצהרת המהנדס על הסרת הסכנה.

נא להודיע על גמר ביצוע העבודות הנ"ל למהנדס מחלקת מבנים מסוכנים, מר מיכאל נוביקוב, טל' 6297644/5 פקס: 6297380.

2. לפי סעיף 12 לחוק העזר הנ"ל, אם לא תבצע העבודות הנ"ל במועד האמור, יוגש נגדך כתב אישום ותהא צפוי לקנס בסך 3200 ₪ וכן לקנס נוסף בסך 150 ₪ בעד כל יום נוסף בו תימשך העבירה לאחר שנמסרה לך הודעה זו או אחרת, הרשעתך בדיון.

3. מבלי לגרוע מהדרישה הנ"ל, באם לא תמלא אחר דרישות הודעה זו, לפי סעיף 5(ב) לחוק העזר הנ"ל, רשאית העירייה לפעול להסרתה של הסכנה שבנכס, או לבצע את העבודות הנ"ל ולחייב אותך בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

4. ברצוני להסב את תשומת לבך כי במידה והעבודות הנ"ל טעונות היתר בניה, לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 עליך לפעול מיד לקבלת היתר לביצוען מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כיכר ספרא 1 (קומה ד').

5. תהליך קבלת ההיתר יוסבר לך עם פנייתך למחלקת רישוי בניה, מר אמיר שקולניק. טל' 6297345.

6. תמצית חוות דעת המהנדס מצורפת לכאן.

7. למתן הבהרות נוספות המחלקה למבנים מסוכנים תשמח לעמוד לשירותכם.

בכבוד רב,
אד' שלמה אשכול – מהנדס העיר
עפ"י העברת סמכויות מאת ראש עיריית ירושלים

העתקים:

מר אופיר מאי – מנהל מחלקת פיקוח על הבניה



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה למבנים מסוכנים
بلدية اورشليم القدس
دائرة الترخيص والتفتيش

25/05/2008

יום ראשון כ' אייר תשס"ח

חוות דעת – בניין מסוכן

מס' תיק: 700 / 125 / 2008 , מס' בקשה: 484 / 2008

כתובת האתר: כט בנובמבר 25
גוש: 30009 חלקה: 56

דרגת סכנה: ב

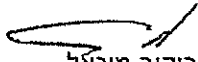
אני הנ"מ , מהנדס רשוי/רשום אשר הוסמכתי על ידי מועצת עיריית ירושלים לענין חוק עזר לירושלים, (מבנים מסוכנים), התשמ"א – 1980, ביקרתי בבנין הנ"ל בתאריך 22/05/2008 ולהלן ממצאי:

קירות המחסן בנויים מבלוקים שבחצר האחורית של הבנין סדוקים לגמרי, נוטים כלפי החוץ ועלולים להתמוטט. גג המחסן בנוי מקרשי עץ ופח שכעת רקובים.

הבנין הנ"ל מהווה סכנה למחזיקים, לציבור או לנכסים הסמוכים.

לשם הסרת הסכנה יש צורך לבצע בנכס הנ"ל בתוך 30 ימים את העבודות כדלהלן:

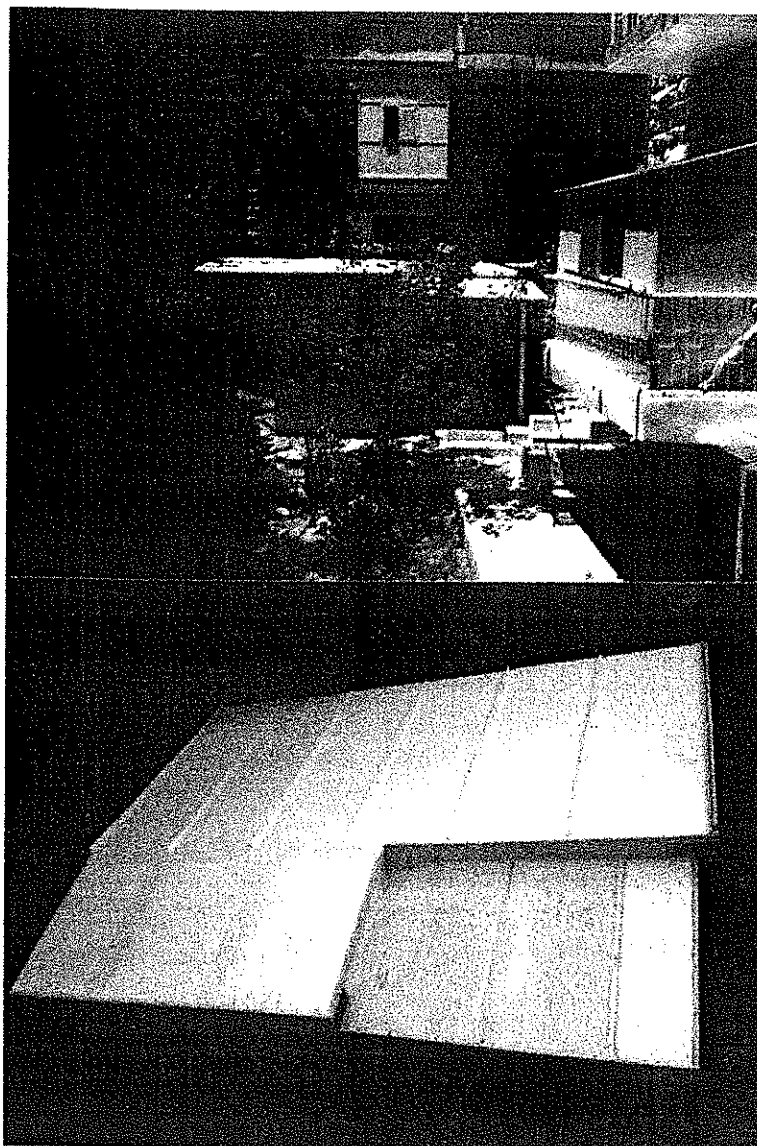
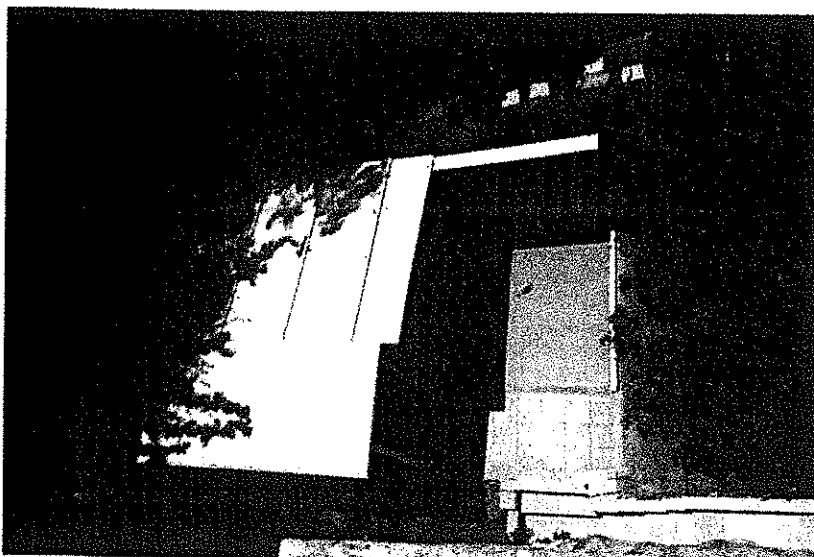
יש להרוס את מחסן המסוכן שבחצר האחורית של בנין הנ"ל.


נוביקוב מיכאל
מהנדס מבנים מסוכנים

נספח 5

תמונות של ה"צימר"

עמ' 20



סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2023/0148.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, (התקנת מצללה (פרגולה, תוספת בניה על גג בניין מגורים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה בהתאם לתב"ע 2610 הרחבת יח"ד קיימת, שינויים בפיתוח שטח, בריכת שחייה, ת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיופה כח בעלים מרים הובלנד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עין כרם 1, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30351	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			
30351	תחילת תוקף	16/07/1959			
314708	אושרה	27/10/2015			

תאור הבקשה

בית פרטי דו קומתי בשכונת עין כרם

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת קומה חדשה ומרפסות במפלס +3.95

בריכת שחיה בחצר קיימת

חיזוק חדר והפיכתו לשטח עיקרי בקומת מרתף מפלס -1.87

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בשכונת עין כרם, רחוב עין כרם 1 בית פרטי דו קומתי בשכונת עין כרם מבוקשת תוספת קומה חדשה ומרפסות במפלס +3.95 בררכת שחיה בחצר קיימת חיזוק חדר בקומת מרתף והפיכתו לשטח עיקרי במפלס -1.87 בחלקה חלה תכנית מס' 2610. התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר : שטחי בניה : עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד) : "שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה)... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש." סך שטח בניה כולל ממ"ד : 261.54 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד מעבר לשטח המותר לבינוי בחלקה, וע"כ השטחים מאושרים. מרפסת זיז מרפסת זיז חורגת מהקונטור הקיים בכ-1 מ' בחזית אחורית אך עפ"י הוראות התכנית סעיף י"ד : תותר בנייה של מרפסת זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3 מ'. מידות המרפסת המוצעת הינן 2.44*1.00, המוצע תואם למותר. בניית בריכה פרטית	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית. או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, עד מרווח של כ-0.50 מ'. פורסמה הקלה: "תוספת בריכה מחוץ לקווי בניין" התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית זאת בכפוף לשמיעת טענות המתנגד לעניין היזק ראייה לבריכה. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי. בבנין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין – לא פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז. התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות: הבריכה בנויה ונראית מסוכנת לא ננקטו אמצעי אבטחה לבניית הבריכה, ואין חיזוק בטון מסביב הבריכה משתרעת לגבול הקרקע. יצוין כי התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית מעבר ל1 מ' לגבול החלקה. כמו כן התקבל דו"ח פיקוח לפיו אין חריגה לטרסות. יש לזמן מתנגד.		
חוות דעת תכנונית	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2610 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: כפרי מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן רקע לבקשה ביום 07/07/2024 התיק נדון ברשות רישוי ונדחה לצורך תיקונים כדלקמן: צמצום השטחים כמותר בהוראות תכנית 2610 ביטול גגון כניסה המוצע בניגוד להוראות תכנית 2610 סעיף 7(ט). עדכון עומק מרפסות כמותר בהוראות התכנית פרסום הקלה לבניית בריכה מחוץ לקווי בניין. תיקונים כנדרש בתכנית. ביום 20/8/2024 התקבלה תכנית מתוקנת כאמור. תכנית זו נשלחה לפרסום הקלה כדלקמן: "תוספת בריכה מחוץ לקווי בניין" כמו כן מאחר והבריכה בחלקה מוצעת עד למרווח של פחות מ-1 מ', נדרש אישור מנהל האגף. זאת ועוד, נדרש דו"ח פיקוח. בהתאם לדו"ח פיקוח שהתקבל, לא היתה נגיעה בטרסות. לאור זאת התקבל אישור מנהל האגף להמשך הטיפול בתיק. כמו כן, התקבל אישורו לחריגת הבירכה בחלקה עד למרווח של פחות מ-1 מ' מגבול חלקה, זאת בכפוף לשמיעת טענת המתנגד כי לא יהא לו היזק ראייה מהבריכה. מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985		
---	--	--

אזור מגורים : כפרי מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה : ביטול המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 19/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : התוספת אינה חורגת מקווי בניין. מרפסת זיו חורגת מהקונטור הקיים בכ-1 מ' בחזית אחורית אך עפ"י הוראות התכנית סעיף י"ד : תותר בנייה של מרפסת זיו אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3 מ'. מידות המרפסת המוצעת הינן 2.44*1.00, המוצע תואם למותר. בריצה חורגת, יפורט. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית : 2 קומות מס' קומות מוצע : מוצעת בניית קומה אחת מעל קומה קיימת וקומת מרתף, המוצע תואם למותר. גבהים גובה הבניה המותר ל2 קומות הינו 7 מ' מעל מפלס 0.00 במקרים בהם מוסיפים קומה חדשה על גבי קומה קיימת, גובה הקומה לא יעלה על 3 מ'. גובה סופי מוצע 7 מ' – התואם למותר. מספר יחידות דיור		
--	--	--

מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 1 עפ"י המוצע, אין תוספת יח"ד. שטחי בניה שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 78.20 מ"ר. זאת בנוסף לשטח קיים 167.58 מ"ר, שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד) : "שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה) ... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש." סה"כ שטח הרצפות המירבי לבניה כולל את כל השטח שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקהחדרי מדגות מחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכיוצ"ב). ובנוסף, בהתאם לחוות דעת שקבלנו מאילנית מיכאלי, ניתן לבקש גם ממ"ד. סך שטח בניה עיקרי : 245.78 מ"ר, ובנוסף מבוקש שטח ממ"ד כמותר. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית : " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, עד מרווח של כ-0.50 מ'. פורסמה הקלה : "תוספת בריכה מחוץ לקווי בניין" התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית זאת בכפוף לשמיעת טענות המתנגד לעניין היזק ראייה לבריכה. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי .		
--	--	--

בבנין משותף יש להחתיים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי פרסום הקלה- במקרים בהם הברכה הינה מחוץ לקווי בנין – לא פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן. התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות : הברכה בנויה ונראית מסוכנת לא ננקטו אמצעי אבטחה לבניית הברכה, ואין חיזוק בטון מסביב הברכה משתרעת לגבול הקרקע. יצוין כי התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית מעבר ל1 מ' לגבול החלקה. כמו כן התקבל דו"ח פיקוח לפיו אין חריגה לטרסות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 06/09/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 24/04/2023 חוות דעת הסדרי תנועה התקבל ביום : 23/5/2023 חוות דעת אגף שימור : התקבל ביום 02/05/2024 יצוין כי כתנאי להיתר יידרש אישור שימור מולם. 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		
---	--	--

תוספת בריכה מחוץ לקווי בניין	10/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בשכונת עין כרם, רחוב עין כרם 1 בית פרטי דו קומתי בשכונת עין כרם מבוקשת תוספת קומה חדשה ומרפסות במפלס +3.95 בררכת שחיה בחצר קיימת חיזוק חדר והפיכתו לשטח עיקרי בקומת מרתף מפלס -1.87 בחלקה חלות תכנית מס' 2610. התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר: שטחי בניה: עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד): "שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230- 250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה)... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש." סה"כ שטח הרצפות המירבי לבניה כולל את כל השטח שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדגות מחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכיוצ"ב). בשטח המוצע ישנם מרפסות הכלואות בתוך קירות, וחושבו כשטח מרפסת. יש להכניס אותם לחישוב השטחים או לבטלם במידה ולא נותרו שטחים. סך שטח בניה כולל ממ"ד: 263.38 מ"ר זאת ללא התייחסות לחללים טכניים ושטחי מרפסות כלואות בקירות. יש לתקן בהתאם. גגון מעל הכניסה מוצע קירוי בטון זיז מעל הכניסה למבנה.	07/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ט): "תיאסר בניית גגוני זיו מעל הכניסה למבנה" המוצע נוגד את הוראות התכנית, נדרש לבטל. מרפסת זיו מרפסת זיו חורגת בכ-1 מ' בחזית אחורית זאת ללא פרסום הקלה. יש לפרסם הקלה כאמור או לבטל את המרפסת המוצעת בחריגה מקונטור המבנה הקיים. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, אך לא נשמר 1 מ' עד לגבול החלקה יש לצמצם את הבריכה או להסיט אותה כלפי פנים כך שתשמור על מרווח של 1 מ' לכל הפחות מגבול החלקה. פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין – לא פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . בנוסף יש לתקן הערות לפי תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	30/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת עין כרם, רחוב עין כרם 1 בית פרטי דו קומתי בשכונת עין כרם מבוקשת תוספת קומה חדשה ומרפסות במפלס +3.95 בריכת שחיה בחצר קיימת חיזוק חדר והפיכתו לשטח עיקרי בקומת מרתף מפלס -1.87 בחלקה חלות תכנית מס' 2610. התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר: שטחי בניה: עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד): "שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה) ... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש." סה"כ שטח הרצפות המירבי לבניה כולל את כל השטח שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדגות מחושים בכל קומה וקומה בנפרד וכיוצ"ב). בשטח המוצע ישנם מרפסות הכלואות בתוך קירות, וחושבו כשטח מרפסת. יש להכניס אותם לחישוב השטחים או לבטלם במידה ולא נותרו שטחים. סך שטח בניה כולל ממ"ד: 263.38 מ"ר זאת ללא התייחסות לחללים טכניים ושטחי מרפסות כלואות בקירות. יש לתקן בהתאם. גגון מעל הכניסה מוצע קירוי בטון זיז מעל הכניסה למבנה. עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ט): "תיאסר בניית גגוני זיז מעל הכניסה למבנה" המוצע נוגד את הוראות התכנית, נדרש לבטל.		
---	--	--

מרפסת זיז מרפסת זיז חורגת בכ-1 מ' בחזית אחורית זאת ללא פרסום הקלה. יש לפרסם הקלה כאמור או לבטל את המרפסת המוצעת בחריגה מקונטור המבנה הקיים. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית : " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, אך לא נשמר 1 מ' עד לגבול החלקה יש לצמצם את הבריכה או להסיט אותה כלפי פנים כך שתשמור על מרווח של 1 מ' לכל הפחות מגבול החלקה. פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין – לא פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . בנוסף יש לתקן הערות לפי תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: כפרי מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 19/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : התוספת אינה חורגת מקווי בניין. מרפסת זיו חורגת בכ-1 מ' בחזית אחורית זאת ללא פרסום הקלה. יש לפרסם הקלה כאמור או לבטל את המרפסת המוצעת בחריגה מקונטור המבנה הקיים. בריצה חורגת, יפורט. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 קומות מס' קומות מוצע : מוצעת בניית קומה אחת מעל קומה קיימת וקומת מרתף, המוצע תואם למותר. גבהים גובה הבניה המותר 25 קומות הינו 7 מ' מעל מפלס 0.00 במקרים בהם מוסיפים קומה חדשה על גבי קומה קיימת, גובה הקומה לא יעלה על 3 מ'. גובה סופי מוצע 7 מ' – התואם למותר.		
---	--	--

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 1 עפ"י המוצע, אין תוספת יח"ד. שטחי בניה שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 80.04 מ"ר. זאת בנוסף לשטח קיים 167.58 מ"ר, ושטח מרפסות סגורות שאמורים להיחשב כשטח עיקרי. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד) : "שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה)... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש." סה"כ שטח הרצפות המירבי לבניה כולל את כל השטח שבתחום קווי הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדגות מחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכיוצ"ב). בשטח המוצע ישנם מרפסות הכלואות בתוך קירות, וחושבו כשטח מרפסת. יש להכניס אותם לחישוב השטחים או לבטלם במידה ולא נותרו שטחים. סך שטח בניה כולל ממ"ד : 263.38 מ"ר זאת ללא התייחסות לחללים טכניים ושטחי מרפסות כלואות בקירות. יש לתקן בהתאם. גגון מעל הכניסה מוצע קירוי בטון זיז מעל הכניסה למבנה. עפ"י הוראות התכנית סעיף 7(ט) : "תיאסר בניית גגוני זיז מעל הכניסה למבנה" המוצע נוגד את הוראות התכנית, נדרש לבטל. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר.		
--	--	--

להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית . או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצי"פ/ שפי"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, אך לא נשמר 1 מ' עד לגבול החלקה יש לצמצם את הבריכה או להסיט אותה כלפי פנים כך שתשמור על מרווח של 1 מ' לכל הפחות מגבול החלקה. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבנין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בנין – לא פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 06/09/2023 בקרה מרחבית אגף שפי"ע: התקבל ביום 24/04/2023 חוות דעת הסדרי תנועה התקבל ביום: 23/5/2023 חוות דעת אגף שימור: התקבל ביום 02/05/2024 יצוין כי כתנאי להיתר יידרש אישור שימור מולם. 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	
---	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.	9
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	10
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור	11
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת עין כרם, רחוב עין כרם 1

בית פרטי דו קומתי בשכונת עין כרם

מבוקשת

תוספת קומה חדשה ומרפסות במפלס +3.95

בררכת שחיה בחצר קיימת

חיזוק חדר בקומת מרתף והפיכתו לשטח עיקרי במפלס -1.87

בחלקה חלה תכנית מס' 2610.

התכנון נבחן מול הוראות התכנית החלות, להלן התאמה למותר:

שטחי בניה:

עפ"י הוראות תכנית 2610 סעיף 10(ד):

"שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים תהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה)... ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש."

סך שטח בניה כולל ממ"ד: 261.54 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד מעבר לשטח המותר לבינוי

בחלקה, וע"כ השטחים מאושרים.

מרפסת זיז

מרפסת זיז חורגת מהקונטור הקיים בכ-1 מ' בחזית אחורית אך עפ"י הוראות התכנית סעיף י"ד: תותר בנייה של מרפסת זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3 מ'.

מידות המרפסת המוצעת הינן 2.44×1.00 , המוצע תואם למותר.

בניית בריכה פרטית

בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר.

להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית:

"הבריכה תמוקם בחזית אחורית. או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/מעבר ציבורי/שצ"פ/שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה."

הבריכה מבוקשת בחזית אחורית, עד מרווח של כ-0.50 מ'. פורסמה הקלה:

"תוספת בריכה מחוץ לקווי בניין"

התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית זאת בכפוף לשמיעת טענות המתנגד לעניין היזק ראייה לבריכה.

הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי.

בבנין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – מדובר בבית פרטי

פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין –

לא פורסמה הקלה.

יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז.

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות:

הבריכה בנויה ונראית מסוכנת

לא ננקטו אמצעי אבטחה לבניית הבריכה, ואין חיזוק בטון מסביב

הבריכה משתרעת לגבול הקרקע.

יצוין כי התקבל אישור מנהל האגף לחריגה המינורית מעבר ל1 מ' לגבול החלקה.

כמו כן התקבל דו"ח פיקוח לפיו אין חריגה לטרסות.

יש לזמן מתנגד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוחנן יעקב עטיה / תאריך: 15/09/2024 17:48 / מספר בקשה: 2770388

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

עטיה

שם פרטי:

יוחנן יעקב

דואר אלקטרוני:

sylc.corp@gmail.com

תעודת זהות:

337855951

מספר תיק רישוי:

2023/0148.00

סטטוס טיפול

17:48 15/09/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0148.00

מספר תיק רישוי:

הדדנות:

שם פרטי:

יוחנן יעקב

שם משפחה:

עטיה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

337855951

טלפון נייד:

5209761

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: אני השכן מתחת לבית הזה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9574425
מיקוד: עין כרם 2
כתובת מלאה: 16900488
שכונה: 16701401
רחוב: מס' בית: 2
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

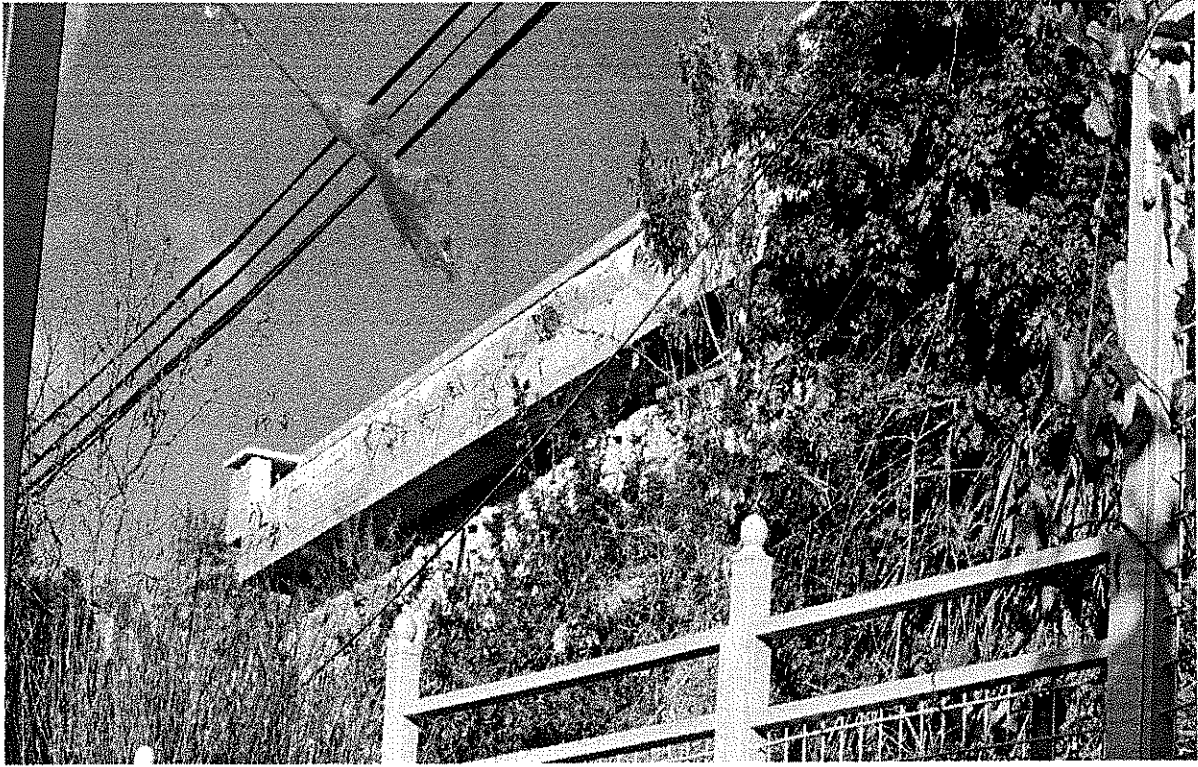
נימוקי ההתנגדות: הברכה כבר בנויה והבנייה נראית מסוכנת. לא ננקטו אמצעי אבטחה מכיוון שלברכת השחייה אין חיזוק בטיחותי מבטון מסביב והיא משתרעת מעבר לגבול הקרקע. בנוסף, הוא משקיף על הבית שלי, ומונע ממני כל פרטיות.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי: יוהן יעקב
שם משפחה: עטיה
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 337855951
טלפון נייד: 5209761
קידומת טלפון נייד: 058
טלפון:
קידומת טלפון:

sylv.corp@gmail.com

דוא"ל:



סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	2023/0515.01
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, בניית מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שבו יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	בן נפתלי אלי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אצ"ל 12, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541	תחילת תוקף	21/04/1974			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
5/21/02	תחילת תוקף	21/05/1981			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים תוספת בניה לדירות 12, 8, 5, 18, 26 תוספת זו כוללת שטח עיקרי ממ"ד ומרפסת זין

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

בניית מחסן בחלל מתחת לבנין .

תוספת ממ"ד

הקלה בדבר הבטלת מרפסות בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 1.10.2024 הוגשו 4 התנגדויות וזאת עבור השימוש בשטח משותף למחסן וכן לעומק המרפסת

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 7.11.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 28.11.2024

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים הטוענים לשימוש בשטח משותף למחסן וכן לעומק המרפסת לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות וחידוד ההקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וכן מתן פתרון לחצר המבוקשת לדירה בקומת הקרקע ע"י ניתוק והצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח המבוקש לכל דירה . וכן יש להציג חישוב עבור מבואת הממ"ד וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וכמובן במחסן המבוקש על מנת לראות מה הגובה המוצע . כן עבור דירה 14 מבקשים מעקה דמי יש להסיר מעקה זה מהבקשה היות ועומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד.
19/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/02

תחילת תוקף: 21/05/1981 ייעוד הקרקע: מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם 4a הכולל 8 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה למבנה הנמצא על רחוב אצ"ל והינו החלקה הדרומית . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות : תכנית זו כפופה למתאר 62 המאפשרת לאזור מגורים 2 4 קומות מעל קומת עמודים. במידה ומתכננים מספר קומות העולה על כך יש להגיש תוכנית בינוי . בבקשה הנוכחית מבקשים קומה לצורכי שרות עבור מחסן ובכך אין תוספת במספר הקומות במבנה הקיים הכולל 7 קומות ולכן לא נדרשו להגיש תוכנית בינוי מה גם שהמחסן בתחום קונטור המבנה הקיים בינוי קומת מרתף מבקשים מחסן לדירה מספר 5 הכולל גישה מהדירה הקיימת בקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי הדבר לא מהווה תוספת קומה היות ומחסן הינו שטח שרות . על מנת לאפשר מחסן יש לעמוד בהנחית תכנית מתאר 62 בנושא מחסנים וכמפורט להלן 1. גובה מחסן לא יעלה על 220 2. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד		
---	--	--

ובמקרה דנן פרסמו הקלה למחסן עד 20 מ"ר כך ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר . 3. ש. להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה במקרה דנן יש להציג תכנית צל למימוש זהה . 5. הגישה למחסנים מחלל הדירה או מגרם מדרגות משותף – בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מחלל הדירה הקיימת . לאחר תכנון נכון של המחסנים בתאום עם בוחן הרישוי הנושא יבחן בשנית קומת קרקע : עבור דירה מספר 5 מבקשים גרם מדרגות המוביל מתוך הדירה למחסן המבוקש בקומת המרתף וכן מבקשים ריצוף חצר בחזית צפונית ניתן לראות כי עבור היציאה לחצר הוגשו הסכמות של 75% מדירי העמודה. יש לתכנן חצר זו עם פרט ניתוק אחרת יש להוכיח שטחים לשטח המתוכנן בין 3 קירות הניתוק יכול להיות חצר אנגלית אוורור למחסן . וכן מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית יובהר כי הגישה לממ"ד ממרפסת אשר מחושבת בשטח מבואה המותרת בחוק בשטח של 5 מ"ר , 1. יש להציג תכנית צל זהה ברת מימוש ליתר הדיירים שבחלקה – הציגו תוכנית צל לכל דיירי העמודה . 2. יש לקבל הסכמה של 66% משהכנים לתכנית הצל – הוגשה הסכמה כנדרש . 3. תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר – מבקשים ממ"ד בחזית צידית המתיישר עם המבנה ושומר על המרחק הנדרש מגבול החלקה . 4. פרסום הקלה – הממ"ד מתוכנן בתחום קו בנין ואין צורך בהקלה יובהר כי ההקלה שפורסמה היא לתוספת השטח עבור המחסן . קומה א' דירה 8 , קומה ב' – דירה 12, קומה ג דירה 14 . מבקשים ממ"ד בחזית צפונית מעל הממ"ד המבוקש בקומת הקרקע – ניתן לראות התייחסות בקומת הקרקע וכן מבקשים מרפסת זיו בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין אדן חורגת מקונטור המבנה הקיים בעומק של 2 מטר . לפי מתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1.5 מטר מכיוון והעומק עולה על המותר פורסמה הקלה המרפסת מתוכננת במובלעת קיימת של המבנה ומכיוון ואין		
--	--	--

חריגה מקו בנין היא מתוכננת לפי תקנות החוק המרפסות עבור דירות אלו מתוכננות בדרוג באופן כזה ששטח מרפסת מקורה לא עולה על 12 מ"ר . וכן עבור דירה 14 מבקשים מעקה דמי יש להסיר מעקה זה מהבקשה היות ועומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . קומה ד' דירה 18 , קומה ה' – דירה 22 (מעטפת בלבד), קומה ו' דירה 26 . . מבקשים ממ"ד בחזית צפונית מעל הממ"ד המבוקש בקומת הקרקע – ניתן לראות התייחסות בקומת הקרקע וכן מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין אך חורגת מקונטור המבנה הקיים בעומק של 2 מטר . לפי מתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1.5 מטר מכיוון והעומק עולה על המותר פורסמה הקלה המרפסת מתוכננת במובלעת קיימת של המבנה ומכיוון ואין חריגה מקו בנין היא מתוכננת לפי תקנות החוק המרפסות עבור דירות אלו מתוכננות בדרוג באופן כזה ששטח מרפסת מקורה לא עולה על 12 מ"ר . שטח בניה : שטח עיקרי בבקשה זו לא מציגים מכוח מה מבקשים שטח עיקרי . עוד ניתן לראות כי מדובר בהפיכת שטח שרות קיים לעיקרי ניתן לבחון אפשרות לשימוש בשטח זה מכוח מבואה בשטח של 5 מ"ר לממ"ד לפי תקנות החוק . יש להציג חישוב באופן מסודר שטח שרות מבקשים ממ"ד ומרפסות זיז ממ"ד מותר 9 מ"ר + עובי קיר – מוצע כנדרש ומרפסות זיז מבקשים לפי תקנות החוק באופן ששטח מרפסות מקורות לא עולה על 12 מ"ר ולמרפסות פתוחות אין הגבלה תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות וחידוד ההקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר . הצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח		
--	--	--

המבוקש לכל דירה . וכן יש להציג חישוב עבור מבואת הממ"ד וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וכמובן במחסן המבוקש על מנת לראות מה הגובה המוצע . כן עבור דירה 14 מבקשים מעקה דמי יש להסיר מעקה זה מהבקשה היות ועומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד. התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות וזאת עבור השימוש בשטח משותף למחסן וכן לעומק המרפסת		
בניית מחסן בחלל מתחת לבנין. תוספת ממ"ד הקלה בדבר הבטלת מרפסות בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים	10/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	הגשת ערבות בנקאית בסך 23,872 ש"ח בעבור שימור העצים לאגף שפ"ע	10
	תשלום היטל כספי בסך 2,160.70 ש"ח לאגף שפ"ע	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים הטוענים לשימוש בשטח משותף למחסן וכן לעומק המרפסת

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות וחיידוד ההקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וכן מתן פתרון לחצר המבוקשת לדירה

בקומת הקרקע ע"י ניתוק

והצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח המבוקש לכל דירה .

וכן יש להציג חישוב עבור מבואת הממ"ד וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה וכמובן במחסן המבוקש על מנת לראות מה הגובה המוצע .

כן עבור דירה 14 מבקשים מעקה דמי יש להסיר מעקה זה מהבקשה היות ועומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/04/2025 - א אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/41
מספר בקשה	1997/0433.05
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תבע, תוספת מדרגות, ממד וחצר אנגלית, תוספת מחסן, הכשרת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בנדריהם דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

גואטמלה 2, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30413	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984	3	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5040	תחילת תוקף	16/05/1997			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 4 קומות, ברח' גואטמלה 2, קרית יובל, גוש : 30413, חלקה : 156.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד ומחסן.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וריצוף גינה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות"

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד"

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת מחסן בשטח עד 20 מ"ר עפ"י תוכנית מתאר 62"

"הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בפתחים"

"הקלה מנספח בינוי בגין ריצוף מרפסת קדמית במקום מדרגות כניסה"

"הקלה מנספח בינוי ומקווי בנין עבור חצר אנגלית לממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד בעמודה להציע מחסנים עם גישה מחדר מדרגות משותף ולהשלים תנאים טרם דיון, התקבל ערר על התיק, התיק נידון בערר בתאריך 18.02.2025 והוחלט כי התיק יעלה לדיון בוועדה המקומית, וועדת התנגדויות, ועל כן ישובץ לדיון בקרוב. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה, להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת , ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, שטח המחסן 20 מ"ר, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל לכלל הדיירים כנדרש, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת ולכן לא ניתן להציע מחסן נוסף לדירה, במידה ויוכח כי אין מחסן למבקש ניתן יהיה לאשר מחסן בגודל של עד 8% משטח הדירה ולא 20 מ"ר כפי שמוצע כעת - יש להסיר את המחסן ובמידה ויוכח כי אין מחסן לדירת המבקש ניתן יהיה לבקש בגודל שלא יעלה על 8% ולתקן את תוכנית הצל ל-8% לכלל דיירי הבניין. בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף. ריצוף חצר : מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		
--	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5040 תחילת תוקף: 16/05/1997 ייעוד הקרקע: *5040 תחילת תוקף 16.05.1997, מגורים מיוחד. *3194 תחילת תוקף 26.12.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. בתיק מס' 77/407.2 אושר תוספת בינוי עפ"י תוכנית 5040, כעת מוצעת תוספת בינוי מכח תוכנית 3194. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד בעמודה להציע מחסנים עם גישה מחדר מדרגות משותף ולהשלים תנאים טרם דיון, התקבל ערר על התיק, התיק נידון בערר בתאריך 18.02.2025 והוחלט כי התיק יעלה לדיון בוועדה המקומית, וועדת התנגדויות, ועל כן ישובץ לדיון בקרוב. סטייה ניכרת: בתוכנית 5040 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, תוספת גובה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. בתוכנית 3194 חלק סעיף סטייה ניכרת לעניין שינוי גבהים, שינוי	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

בקווי בניין ושינוי בגודל תוספות הבניה. נספח בינוי : בתכנית 3194 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי, חצר בנוסף למאוסר, ממ"ד ומחסן בנוסף למאוסר, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ו-5040 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, בשטח של 15.60 מ"ר עיקרי. מוצע תוספת שטחי שרות עבור מחסן וממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) ממ"ד : קומת קרקע, מפלס -2.80, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, שטח הממ"ד 8.96 מ"ר נטו, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בנדון, המוצע מציג תוכנית צל לממ"ד עתידי לדיירי העמודה, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד את תוספות הממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן : קומת קרקע, מפלס -2.80, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, שטח המחסן 20 מ"ר, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל לכלל הדיירים כנדרש, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת ולכן לא ניתן להציע	
--	--

מחסן נוסף לדירה, במידה ויוכח כי אין מחסן למבקש ניתן יהיה לאשר מחסן בגודל של עד 8% משטח הדירה ולא 20 מ"ר כפי שמוצע כעת - יש להסיר את המחסן ובמידה ויוכח כי אין מחסן לדירת המבקש ניתן יהיה לבקש בגודל שלא יעלה על 8%.

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף.

ריצוף חצר :

מוצע בבקשה ריצוף ומדרגות בחזית הצפונית וביטול מדרגות והגבהת חצר בחזית הדרומית, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 96 ס"מ.

לעניין הגבהת החצר בחזית הדרומית, מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת.

תימוכין קנייניים :

מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק 12/18 כנדרש.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה, להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפוטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר.

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
החלטת הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה, להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת , ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק. להלן פירוט : ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליחיד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים. בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חדר מדרגות משותף. ריצוף חצר : מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר. - לאחר קבלת תכנית מתוקנת כנדרש תובא הבקשה לדיון בנוגע להתנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה,

להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף,

להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת,

ולשלים תנאי איכות הסביבה לתיק.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים.

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף.

ריצוף חצר :

מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפוטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5040 תחילת תוקף : 16/05/1997 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד *3194 תחילת תוקף 26.12.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. בתיק מס' 77/407.2 אושר תוספת בינוי עפ"י תוכנית 5040, כעת מוצעת תוספת בינוי מכח תוכנית 3194. סטייה ניכרת :	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

בתוכנית 5040 חל סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' קומות, תוספת גובה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה אינו חורג מהני"ל. בתוכנית 3194 חלק סעיף סטיה ניכרת לעניין שינוי גבהים, שינוי בקווי בניין ושינוי בגודל תוספות הבניה. נספח בינוי: בתכנית 3194 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי, חצר בנוסף למאושר, ממ"ד ומחסן בנוסף למאושר, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ו-5040 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, בשטח של 15.60 מ"ר עיקרי. מוצע תוספת שטחי שרות עבור מחסן וממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) ממ"ד: קומת קרקע, מפלס -2.80, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, שטח הממ"ד 8.96 מ"ר נטו, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בנדון, המוצע מציג תוכנית צל לממ"ד עתידי לדיירי העמודה, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד את תוספות הממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן: קומת קרקע, מפלס -2.80, חזית צפונית: מוצע תוספת מחסן		
--	--	--

הכולל מדרגות גישה מיחיד הקיימת, שטח המחסן 20 מ"ר, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל לכלל הדיירים כנדרש, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים. בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף. ריצוף חצר : מוצע בבקשה ריצוף ומדרגות בחזית הצפונית וביטול מדרגות והגבהת חצר בחזית הדרומית, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 96 ס"מ. לעניין הגבהת החצר בחזית הדרומית, מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק 12/18 כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה, להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :	
--	--

אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממד הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת מחסן בשטח עד 20 מר עפי תוכנית מתאר 62 הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בפתחים הקלה מנספח בינוי בגין ריצוף מרפסת קדמית במקום מדרגות כניסה הקלה מנספח בינוי ומקוי בנין עבור חצר אנגלית לממד	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר – תשלום היטל כספי בסך 960.49 ₪ שפ"ע	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד בעמודה להציע מחסנים עם גישה מחדר מדרגות משותף ולהשלים תנאים טרם דיון, התקבל ערר על התיק, התיק נידון בערר בתאריך 18.02.2025 והוחלט כי התיק יעלה לדיון בוועדה המקומית, וועדת התנגדויות, ועל כן ישובץ לדיון בקרוב.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה,

להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף,

להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת ,

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, שטח המחסן 20 מ"ר, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל לכלל הדיירים כנדרש, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת ולכן לא ניתן להציע מחסן נוסף לדירה, במידה ויוכח כי אין מחסן למבקש ניתן יהיה לאשר מחסן בגודל של עד 8% משטח הדירה ולא 20 מ"ר כפי שמוצע כעת - יש להסיר את המחסן ובמידה ויוכח כי אין מחסן לדירת המבקש ניתן יהיה לבקש בגודל שלא יעלה על 8% ולתקן את תוכנית הצל ל-8% לכלל דיירי הבניין.

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף.

ריצוף חצר :

מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם

אפוטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר.

20
7
4-9-24

23.9.24

מ"ק מס' 2023/515.7

לכבוד
עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בניה

שלום רב

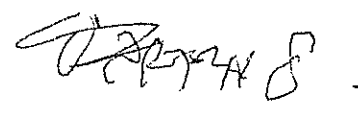
אני הגב' אהובה למרוכין ת.י. 64174956 בעלת הדירה מס' 22 ברח' אצ"ל 12 כניסה ב' גבעה צרפתית ירושלים

מתנגדת ולא מאשרת תוספת בנייה בבנין

וזאת מהסיבה שלבנין ולשכונה יש צביון מוגדר {כולל מקלט בכל בנין}
ויש לשמור על צביון זה בהקפדה

אסור לנהוג ואז לעשות "איש הישר בעיניו יעשה"

בתודה ובברכה
אהובה למרוכין



כניסה 12 ק"מ 2202

050-2260232 / סמל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ננסי צייטלין / תאריך: 11:06 22/09/2024 / מספר בקשה: 2780405
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צייטלין

שם פרטי:

ננסי

דואר אלקטרוני:

Nzeitlin1@gmail.com

תעודת זהות:

012250460

מספר תיק רישוי:

2023/0515.01

סטטוס טיפול

07:56 25/09/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



11:06 22/09/2024
ממתין לבדיקת האגף |



11:05 22/09/2024
נשמר כטיזסה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0515.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ננסי

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	012250460
טלפון נייד:	2347414
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Nzeitlin1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מטרים בודדים, לידת מעלת ומתחת לבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9785414
כתובת מלאה:	אצל 12 דירה 23 גבעה צרפתית ירושלים
שכונה:	16900552
רחוב:	16704315
מס' בית:	12
כניסה:	ב
מס' דירה:	23

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. ההתנגדות מבוססת בין היתר על מצג שקרי שהוצג בפניי ובפני שאר הדיירים בעת חתימתנו על אי-התנגדות. 2. מתנגדת להקלה בדבר הבלטת מרפסות בעומק של עד 2 מ במקום 1.5 המותרים, זו אינה התכנית שהוצגה לנו. 3. אין בבניין "חלל מתחת לבניין", לא דובר איתנו על בקשה כזאת בפרט ועל בניית מחסן בכלל, הסעיף הזה נוסף בחוסר תום לב מזעזע ובניסיון לעשות מחטף בניה לאחר שחתמנו על אי התנגדות לבניית ממ"ד ומרפסת עפ"י חוק. 4. אי אפשר לפתוח באתר שלכם את העותק הסרוק של הבקשה, לטיפולכם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מורן מרגוליס / תאריך: 14:57 25/09/2024 / מספר בקשה: 2787519
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מרגוליס

שם פרטי:

מורן

דואר אלקטרוני:

jonathanmargolis04@gmail.com

תעודת זהות:

36495729

מספר תיק רישוי:

2023/0515.01

סטטוס טיפול

14:57 25/09/2024
ממתין לבדיקת האגף |



14:50 25/09/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0515.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מורן

שם משפחה:

מרגוליס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

36495729

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

jonathanmargolis04@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה 19 באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9371553

כתובת מלאה:

משה קול 51 דירה 16

שכונה:

16900056

רחוב:

16701085

מס' בית:

51

כניסה:

מס' דירה:

16

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בבקשה המקורית של המבקשים לא נאמר לי על הוספת ממ"ד ולא הוספת מחסן - שהוכנס
 "במרמה" אחרי הגב - רק הוספת מרפסת, לכן חתמתי. אני מתנגד להגדלת המרפסת.
 בנוגע למחסן "בחלל מתחת לבניין" - אין חלל מתחת לבניין ואני לא מסכים שיחפרו כדי
 לבנות מחסן. מעבר לכך, השטח שרוצים לבנות עליו הוא משותף לכן אם רוצים לבנות
 צריכים לרכוש את החלק ששייך לכל בעלי הדירות.
 למה שולחים טופס התנגדות כל כך קרוב למועד האחרון להגיש אותו?

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

יונתן

שם משפחה:

מרגוליס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012650776

טלפון נייד:

8775657

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

הנדון: התנגשות לתיק רישוי מס' 2023/0515.01 - אצל 12 ירושלים

אנו בעלי זכויות בגוש 30654 חלקה 55 תת חלקה 49 מתנגדים לבקשה לעיל מהנימוקים הבאים:

1. פרסום וידוע הציבור-

בהתאם לסעיף 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה) :

"לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת רשות הרישוי לשליחת התנגדות יש למלא את טופס ההודעה המצורף (חובה למלא את כל שדות הטופס)"

בהתאם לסעיף האמור לבעלי הזכויות יש זכות לעיין בבקשה להיתר ולהתנגד בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה.

במסמכים שפורסמו באתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים צורף קובץ פרסום וידוע הציבור על ידי חברת "פרסום אקספרס".

בהתאם לאמור בקובץ זה נכתב כי הודעה לפי "חוק התכנון והבניה למתן הקלה/ שימוש חורג" נמסר לידי ביום 9/9/2024.

כמו כן, צויין שאני חתמתי על קבלת המכתב.

ברצוני לעדכן את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כי לא אני ולא אישתי חתמנו על קבלת המסמך ולא הגיע שליח אלינו וביקש למסור ידנית.

רוצה לומר, כי יש לראות במסמך זה כזיוף חתימה שלנו ולכן הליך ידוע הציבור ומתן זמן להתנגדות לא בוצע כיאות ויש לדחות את הדיון.

המכתב בדבר הקלה/ שימוש חורג נמצא בתיבת הדואר ביום 23/09/2024, שבוע ימים מהתאריך האחרון להתנגדות.

לאור האמור לעיל הליך הפרסום וידוע הציבור אינו תקין ויש לדחותו.

2. התנגדות להיתר:

2.1. בניית מחסן מוצע - מבוקש להקים מחסן מוצע בתת הקרקע.

המחסן המוצע ממוקם בתחום שטח משותף לכלל בעלי הזכויות בחלקה. מבקשי ההיתר לא הציגו את הצורך לבניית המחסן.

חסר התייחסות למהותו של המחסן: האם המחסן יהיה פרטי או לכלל בעלי הזכויות בחלקה?

בניית מחסן אינו "צורך השעה" כדוגמת ממ"ד ואינו דומה לבניית מרפסת. אני מתנגד בכל תוקף לבניית מחסן בתחום שטח משותף לכלל בעלי הזכויות מבלי לקבל את הסכמת כל בעלי הזכויות. אישור המחסן ייפגע בתחום חצר הבית המשותף ותגרום לעשיית עושר לחלק מבעלי הזכויות על חשבון אחרים. עשיית עושר על חשבון שאר בעלי הזכויות ופגיעה בשטחים של כלל בעלי הזכויות. הפיכת דירת קרקע לדירת גן על חשבון שטחים ציבוריים יצריך לדעתי פיצוי כספי ע"י שמאי מקרקעין לשאר בעלי הזכויות.

2.2. דירת גן-

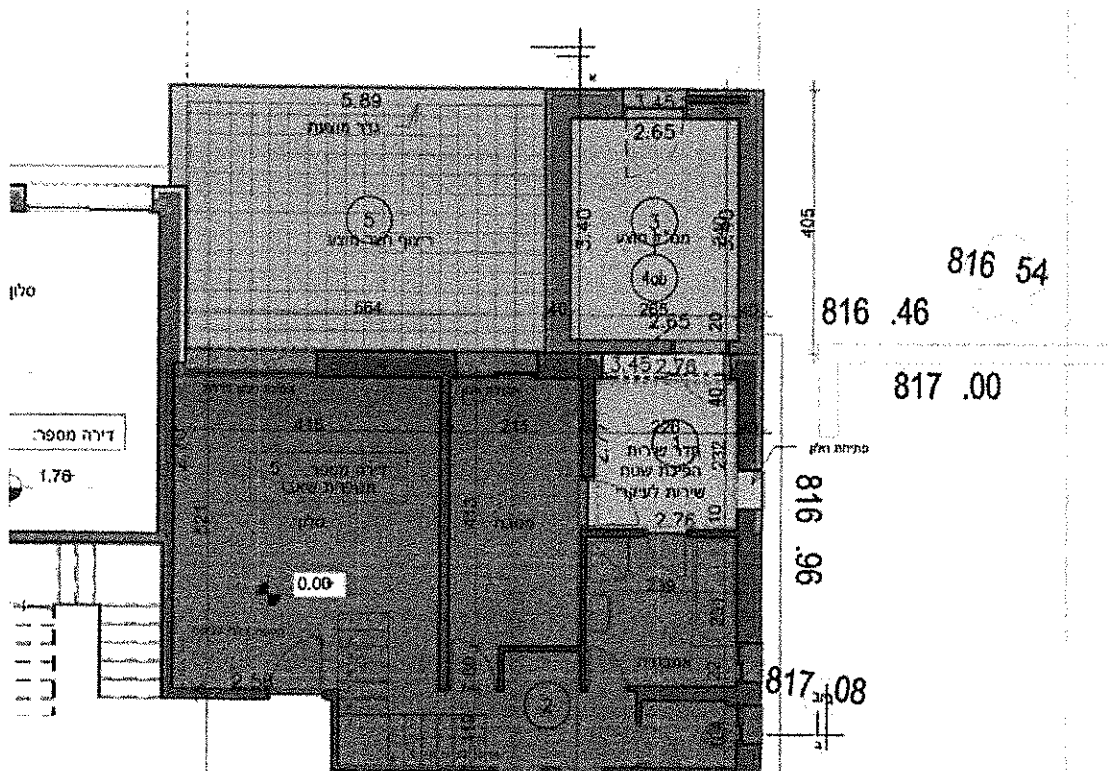
מהות הבקשה להיתר הנה: "בניית מרפסת, ממ"ד בניית מחסן". יחד עם זאת, תשריט ההיתר מראה כי במסגרת הבקשה מבוקש להפוך את דירת הקרקע מדירה קרקע לדירה עם "ריצוף חצר מוצעת". בכך מבוקש להפוך שטח משותף לכלל בעלי הזכויות בחלקה לחצר פרטית מוצמדת בשטח של כ-22 מ"ר, שיהיה שייך לדירה אחת בלבד ובכך להפוך דירת מגורים לדירת גן.

אני מתנגד לכך מהנימוקים הבאים:

2.2.1. עשיית עושר על חשבון שאר בעלי הזכויות ופגיעה בשטחים של כלל בעלי הזכויות. הפיכת דירת קרקע לדירת גן על חשבון שטחים ציבוריים יצריך לדעתי פיצוי כספי ע"י שמאי מקרקעין לשאר בעלי הזכויות.

2.2.2. בהתאם להקלה המבוקשת פורסם שמבוקש הבלטת מרפסות בעומק של עד 2 מטר. אולם, לפי התשריט להיתר עומק המרפסת יהיה מעל 4 מטרים ורוחב שלה יהיה כמעט 6 מטרים.

דהיינו, התשריט לבקשה אינו תואם להיתר המבוקש ויש לתקנו בהתאם.



2.3. שטח מרפסת משתנה-

בהתאם להיתר מבוקש לקבוע, כי לכל דירה יהיה שטח מרפסת שונה ובמיקום שונה. דהיינו, מרפסת בקומה 1 תהיה בשטח גדול ממרפסת בקומה 2 וכך הלאה. חלוקה לא אחידה של זכויות הבניה פרושה: חלוקת זכויות בניה ביתר לעומת חלוקת זכויות בחסר לאחרים והנה בעלת השלכות קנייניות שמאיות. יש לקבוע חלוקת זכויות בנייה אחידה לכלל בעלי הזכויות. אני מתנגד לחלוקת זכויות לא שיוונית של זכויות הבניה.

2.4. השלכות היתר זה על היתרים עתידיים בחלקה-

אני מבקש מהוועדה המקומית שאישור היתר בניה זה לא ישליך על היתרי בניה עתידיים בחלקה ולא ייפגע בזכויות בניה של שאר בעלי הזכויות בחלקה או יחייב את שאר בעלי הזכויות במיקום המרפסות.

2.5. השלכות אישור היתר הבניה על תכנית עתידית להתחדשות עירונית-

לדעתי אישור היתר הבניה במתכונתו הנוכחית עם חלוקה לא אחידה של זכויות בניה, תקשה על קידום תכנית עתידית להתחדשות עירונית בחלקה.

בברכה,

גבריאל וצילי וייס

אצל 12 ירושלים
הרב ברלין 33 ירושלים