

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2011/0318.02
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, מרפסת זיז ומרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת אסהג בקשי אשר
עורך הבקשה	קימיאגרוב רפאל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

משה רחמילביץ 42, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30629	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
310706	תחילת תוקף	01/06/2019			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב משה רחמילביץ 42, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30629 , חלקה : 42.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 מוצעת מעלית.

במפלס +8.40 עבור יח"ד מספר 11 מוצע שינוי שטח שירות לעיקרי.

במפלס +11.20 עבור יח"ד מספר 11 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת חדר מחוץ ומרפסות גג.

במפלס +11.20 עבור יח"ד מספר 12 מוצעת הרחבת בנייה ע"י הוספת קומה הכוללת חדר מחוץ ומרפסות גג.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/10/19 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 9 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר המדרגות כפי שחושב בנספח הבינוי במדויק. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 9 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לעניינים קנייניים.

נטען להקמת מעלית בניגוד לרצון המתנגדים. נטען למטרד ורעש עת הקמה והפעלת המעלית. נטען כי המעלית המוצעת תהווה פגיעה "ארכיטקטונית ואסתטית". נטען לשימוש בשטח משותף – גג – ללא הסכמה. התייחסות המחלקה: הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. המוצע תואם תב"ע וכן נספח בינוי מפורט, במדויק. במעמד הוועדה תינתן התייחסות לטענות שהועלו. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מסי' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 24.01.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית. עתה משהושלמו התנאים וכן התקבלה תכנית מתוקנת, הבקשה מובאת לדין. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה קודמת: שטחי בניה:	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי עבור המוצע בלבד ולכן לא ניתן לבדוק עמידה מול הנתון המותר. על פניו נראה כי עומד במותר זאת מאחר והבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין על מנת לוודא עמידה בנתון השטח המותר לבנייה. התייחסות האגף : עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : $1,391.48$ מ"ר. מוצע: עיקרי קיים בשטח של $1,237.74$ מ"ר + 141.64 מ"ר מוצעים = סה"כ $1,379.39$ מ"ר. $1,379.39$ מ"ר > $1,391.48$ מ"ר המותרים. שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 104.54 מ"ר. מוצע: שירות קיים בשטח של 62.06 מ"ר + 13.40 מ"ר מוצעים = סה"כ 75.46 מ"ר. 75.46 מ"ר > 104.54 מ"ר המותרים. מוצעת מרפסת גג בשטח של 83.89 מ"ר. על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר המדרגות כפי שחושב בנספח הבינוי במדויק. אישור איכות סביבה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. התייחסות האגף : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה מיום 22.02.2024 ע"י אדלר שירה. אישור אגף שפ"ע : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור אגף שפ"ע. התייחסות האגף : התקבל אישור מחלקת שפ"ע מיום 27.03.2024 ע"י כהנה ענבל. חוי"ד אדריכלית :		

יש לסמן עצים אדומים לשימור כפי נספח בינוי. התייחסות האגף : בתכנית b שהוגשה, ניתן לראות כי סומנו העצים כפי הדרישה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 9 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען לעניינים קנייניים. נטען להקמת מעלית בניגוד לרצון המתנגדים. נטען למטרד ורעש עת הקמה והפעלת המעלית. נטען כי המעלית המוצעת תהווה פגיעה "ארכיטקטונית ואסתטית". נטען לשימוש בשטח משותף – גג – ללא הסכמה. התייחסות המחלקה : הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. המוצע תואם תב"ע וכן נספח בינוי מפורט, במדויק. במעמד הוועדה תינתן התייחסות לטענות שהועלו. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית : שטחי בניה : עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי עבור המוצע בלבד ולכן לא ניתן לבדוק עמידה מול הנתון המותר. על פניו נראה כי עומד במותר זאת מאחר והבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין על מנת לוודא עמידה	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בנתון השטח המותר לבנייה. אישור איכות סביבה: טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. אישור אגף שפ"ע: טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור אגף שפ"ע. חו"ד אדריכלית: יש לסמן עצים אדומים לשימור כפי נספח בינוי. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש."		
מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית: שטחי בניה: עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי עבור המוצע בלבד ולכן לא ניתן לבדוק עמידה מול הנתון המותר. על פניו נראה כי עומד במותר זאת מאחר והבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין על מנת לוודא עמידה בנתון השטח המותר לבנייה. אישור איכות סביבה: טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה.	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

אישור אגף שפ"ע: טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור אגף שפ"ע. חו"ד אדריכלית: יש לסמן עצים אדומים לשימור כפי נספח בינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 310706 תחילת תוקף: 01/06/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 310706 תחילת תוקף 2019/06/01. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד': גובה בנייה כמצוין בנספח. מספר יח"ד מרבי. קווי בניין. נספח בינוי:	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1: הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים – כמוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.04.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה: עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת: 1,391.48 מ"ר. שירות מותר מעל הכניסה הקובעת: 104.54 מ"ר. שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת: 52 מ"ר. עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי עבור המוצע בלבד ולכן לא ניתן לבדוק עמידה מול הנתון המותר. על פניו נראה כי עומד במותר זאת מאחר והבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין על מנת לוודא עמידה בנתון השטח המותר לבנייה. מרפסות: מוצעות מרפסות גג כפי המתאפשר עפ"י נספח בינוי במדויק. גובה בנייה:		

עפ"י נספח בינוי גובה בנייה יהא: 14.65 מטר – כמוצע בבקשה. מספר קומות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת – כמוצע בבקשה. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה: אי התנגדות לתכנית התקבלה ביום 11.12.2023 ע"י רוטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. המוצע אינו דורש התייחסות ואישור מחלקת הסדרי תנועה". אישור איכות סביבה: ביום 25.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, זאת מאחר ולא הוגשו מסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה. אישור אגף שפ"ע: ביום 25.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, זאת מאחר ולא הוגשו מסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור אגף שפ"ע. חוו"ד אדריכלית: יש לסמן עצים אדומים לשימור כפי נספח בינוי. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 9 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לעניינים קנייניים. נטען להקמת מעלית בניגוד לרצון המתנגדים. נטען למטרד ורעש עת הקמה והפעלת המעלית. נטען כי המעלית המוצעת תהווה פגיעה "ארכיטקטונית ואסתטית". נטען לשימוש בשטח משותף – גג – ללא הסכמה. התייחסות המחלקה: הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. המוצע תואם תב"ע וכן נספח בינוי מפורט, במדויק. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם לאחר השלמת תנאים לבקרת תכן.		
	11/08/2022	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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר המדרגות כפי שחושב בנספח הבינוי במדויק.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 9 התנגדויות. להלן תמציתן:

נטען לעניינים קנייניים.

נטען להקמת מעלית בניגוד לרצון המתנגדים.

נטען למטרד ורעש עת הקמה והפעלת המעלית.

נטען כי המעלית המוצעת תהווה פגיעה "ארכיטקטונית ואסתטית".

נטען לשימוש בשטח משותף – גג – ללא הסכמה.

התייחסות המחלקה:

הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים.

המוצע תואם תב"ע וכן נספח בינוי מפורט, במדויק.

במעמד הוועדה תינתן התייחסות לטענות שהועלו.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ציון מור יוסף / תאריך: 21:52 19/10/2023 / מספר בקשה: 2175911

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מור יוסף

שם פרטי:

ציון

דואר אלקטרוני:

oshrit.mor@gmail.com

תעודת זהות:

054337324

מספר תיק רישוי:

2011/0318.02

סטטוס טיפול

21:52 19/10/2023
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2011/0318.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ציון

שם משפחה:

מור יוסף

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054337324

טלפון נייד:

8271129

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

5835834

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	שתי קומות מעל

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900532
רחוב:	16704797
מס' בית:	42
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התכנית לא הוצגה לדירים אע"פ שהיה נסיון בעבר של האדריכל להציג תכנית והתנגדנו לכך. 2. לא הייתה אסיפת דיירים מוקדמת להסכמה או אי הסכמה לתכנית הבניה 3. אין בתכנית אפשרות לבנית ממ"ד לחלק מהדיירים כולל אותי 4. שינוי חזית הבנין לרעת הדיירים 5. המעלית ממוקמת בצורה שמפריעה וע"ח דירות בחזית צד ימין של הבנין ממש בסמוך לדלת הכניסה לבית שלי. 6. ניצול הגג לבניה פרטית ע"ח כל הדיירים(הגג שייך לכלל הדיירים) 7. המבנה הוא של 3 קומות לא מחייב מעלית 8. הוצאות ואחזקת המעלית תהיה הכבדה משמעותית בהוצאות שנכפה על רוב הדיירים 9. צריכת החשמל של כלל הדיירים תהיה גבוה בשל הפעלת המעלית.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2011/0318.02 מספר

תאריך: 11/10/2023 הגשה: 09:14:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54337324	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ציון	מור יוסף

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	משה רחמילביץ

מספר בית	דירה	ת.ד.
42	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5835834	050-8271129	oshrit.mor@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

שינוי נראות חזית הבניין לרעת הדיירים. * פתח המעלית *
המבוקשת ממקם בסמוך לפתח דירתי ויהווה מטרד משמעותי.
* הדייר המבקש מנצל את גג הבניין לבנייה פרטית ע"ח חלקי
הדיירים בגג הבניין וזאת ללא הסכמתם. בהמשך לסעיף הקודם
יצויין גם שלא הוצגה התוכנית לדיירים ולא הייתה אסיפת דיירים
לבקשת הסכמת הדיירים. * אין בתוכנית אפשרות לבניית ממ"ד
לחלק מהדיירים ואני בכללותם. * הוצאות ואחזקת המעלית תהיה
הכבדה משמעותית בהוצאות, שנכפה על רוב הדיירים. הנ"ל
יכביד משמעותית בהוצאות אחזקת הבניין וזאת למרות שהמעלית
לא תהיה בשימוש של הדיירים בקומה הכניסה וגם לא בשימושי
שלי. * צריכת החשמל של כלל הדיירים תהיה גבוהה בשל
הפעלת המעלית. * בנוסף הדייר המבקש התנגד "למעלית שבת"
בימי שבת וחג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם דוד / תאריך: 11/10/2023 00:11 / מספר בקשה: 2165120
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דוד
שם פרטי:	אברהם
דואר אלקטרוני:	abraham.david@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	009797523
מספר תיק רישוי:	2011/0318.02

סטטוס טיפול	
00:11 11/10/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
00:11 11/10/2023 נשמר כטייטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0318.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אברהם
שם משפחה:	דוד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	009797523

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6714745
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	abraham.david@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מטר מפתח דירתנו בקיר החיצוני של המבואה לדירה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900744
רחוב:	16704797
מס' בית:	42
כניסה:	
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נימוקי ההתנגדות של שכנינו הרב ציון מור יוסף שדירתו מתחת לדירתנו דירה מספר 3 זהים למטרד שאנו עלולים לסבול. פתח המעלית שאמורה להבנות הינו בקיר החיצוני של המבואה לדירתנו. יש בכך כדי להטריד אותנו בצורה מאד משמעותית.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	אברהם
שם משפחה:	דוד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	009797523
טלפון נייד:	4363382
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6714745
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	abraham.david@mail.huji.ac.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרק זיסמן / תאריך: 12:27 16/10/2023 / מספר בקשה: 2170097
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

זיסמן

שם פרטי:

מרק

דואר אלקטרוני:

fairwwwind@yahoo.com

תעודת זהות:

321264863

מספר תיק רישוי:

2011/0318.02

סטטוס טיפול

08:14 17/10/2023

בפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:27 16/10/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2011/0318.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מרק

שם משפחה:

זיסמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

321264863

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה א

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9784105

מיקוד:

רחוב משה רחמילוביץ, 42, דירה 5, ירושלים

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704797

רחוב:

42

מס' בית:

כניסה:

5

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד בחריפות (ולפי מידע שלי יש עוד כמה שכנים שמתנגדים) להקמת מעלית בבניין ולתוספת בניה על הגג מהסיבות הבאות: א) הקמת מעלית והטלת חיובים כספיים על המתנגדים בניגוד לרצונם: 1. הדירה שלי נמצאת בקומה א ואין לי שום צורך במעלית. 2. זולת פגיעה בזכות להקים ממ"ד בכל דירה בבניין, היתר בניה אף מטיל חיובים כספיים על המתנגדים, שאינם מעוניינים כלל במעלית בלא עוול בכפם ובניגוד לרצונם! 3. סעיף 159 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי: "159. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה: 4. סעיף 159 (ב) (3) לחוק המקרקעין קובע כי: "3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית; 5. יש להדגיש כי בניגוד לדיון, כאמור, לא קויימה אסיפת דיירים והצבעה בנוגע להקמת מעלית ולמיטב ידיעתי לא הושג רוב נדרש של שני שלישים מבעלי הדירות להקמתה בהתאם לחוק המקרקעין (בבניין ישנם 12 דירות) 6. התקנת המעלית בניגוד לרצונם של המתנגדים ובניגוד גמור לחוק המקרקעין תטיל עליהם חיוב כספי לתחזוקתה מבלי שזו תשמש אותם! 7. כמו כן התקנת המעלית גורמת לשינויים מהותיים בבניין, כמו העתקת דלת הכניסה של הבית המשותף, העתקת מונים של גז ומים, תיבות דוארוכד' ב) גג של הבניין זה רכוש משותף של כל הדיירים לכן לשם ביצוע תוספות בניה על הגג על היוזמים לקבל הסכמתם של רוב מסוים מבעלי הדירות בבית המשותף כך קובע סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין: "71. (א) על אף הוראות סעיף 62 (א) סיפה, או סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה ושמירתה בהתאם צויה דירה. וכן להחליט בדבר חלוקה זכויות הרכוש הנדרשות לצורך זה

דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.
(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של
כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה". אבל ולמיטב ידיעתי אין בידי היוזמים של הבניה
הסכמתם של 75% מבעלי הדירות לביצוע הרחבת דירה (בניה על הגג) ואף לא 60% מבעלי
הדירות (בבניין ישנם 12 דירות) ג) הקמת מעלית תגרום לפגיעה ארכיטקטונית ואסתטית
המכערת את הבניין

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

תיק: 2011/0318.02
מספר

תאריך: 15/10/2023
הגשה 11:45:13

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

שם המתאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	321264863	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
זיסמן	מרק	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
משה רחמילביץ	פסגת זאב	ירושלים

ת.ד.	דירה	מספר בית
	5	42

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
fairwwwind@yahoo.com	054-4941027	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

גימוקי ההתנגדות

אני מתנגד בחריפות (ולפי מידע שלי יש עוד כמה שכנים שמתנגדים) להקמת מעלית בבניין ולתוספת בניה על הגג מהסיבות הבאות: (א) הקמת מעלית והטלת חיובים כספיים על המתנגדים בניגוד לרצונם: 1. הדירה שלי נמצאת בקומה א ואין לי שום צורך במעלית 2. זולת פגיעה בזכות להקים ממ"ד בכל דירה בבניין, היתר בניה אף מטיל חיובים כספיים על המתנגדים, שאינם מעוניינים כלל במעלית בלא עוול בכפם ובניגוד לרצונם! 3. סעיף 159 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 קובע כי: "159. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:..." 4. סעיף 159 (ב) (3) לחוק המקרקעין קובע כי: "(3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית; 5. יש להדגיש כי בניגוד לדין, כאמור, לא קויימה אסיפת דיירים והצבעה בנוגע להקמת מעלית ולמיטב ידיעתי לא הושג רוב נדרש של שני שלישים מבעלי הדירות להקמתה בהתאם לחוק המקרקעין (בבניין ישנם 12 דירות) 6. התקנת המעלית בניגוד לרצונם של המתנגדים ובניגוד גמור לחוק המקרקעין מטיל עליהם חיוב כספי לתחזוקתה מבלי שזו תשמש אותם! 7. כמו כן התקנת המעלית גורמת לשינויים מהותיים בבניין, כמו העתקת דלת הכניסה של הבית המשותף, העתקת מוגנים של גז ומים, תיבות דואר וכד'. (ב) גג של הבניין זה רכוש משותף של כל הדיירים לכן לשם ביצוע תוספות בניה על הגג על היוזמים לקבל הסכמתם של רוב מסוים מבעלי הדירות בבית המשותף כך קובע סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין: "71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתו או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות. (ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה". אבל ולמיטב ידיעתי אין בידי היוזמים של הבניה הסכמתם של 75% מבעלי הדירות לביצוע הרחבת דירה (בניה על הגג) ואף לא 60% מבעלי הדירות (בבניין ישנם 12 דירות) ג) הקמת מעלית תגרום לפגיעה ארכיטקטונית ואסתטית המכערת את הבניין

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

תיק: 2011/0318.02
מספר

תאריך: 15/10/2023
הגשה: 19:27:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	52624061	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	שבתאי	יהושע

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	משה רחמילביץ

מספר בית	דירה	ת.ד.
42	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2400403	Danaye247@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	משה רחמילביץ 42/2 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

זה מפריע לכניסה לבית שלי ואישתי נכה וזה מטרד גדול עבורי
ועבורה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שבתאי יהושע / תאריך: 15/10/2023 19:33 / מספר בקשה: 2169447
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יהושע
שם פרטי:	שבתאי
דואר אלקטרוני:	danaye247@gmail.com
תעודת זהות:	052624061
מספר תיק רישוי:	2011/0318.02

סטטוס טיפול

10:33 16/10/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:33 15/10/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2011/0318.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שבתאי
שם משפחה:	יהושע
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	052624061

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

danaye247@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

קרקע

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

משה רחמילביץ 42/2

שכונה:

רחוב:

16704797

מס' בית:

42

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מטריד מבחינתי אשתי נכה וזה על פתח ביתי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות בוקזייגר / תאריך: 16/10/2023 10:54 / מספר בקשה: 2167902
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בוקזייגר
שם פרטי:	רות
דואר אלקטרוני:	ruth.buchzeiger@gmail.com
תעודת זהות:	059176446
מספר תיק רישוי:	2011/0318.02

סטטוס טיפול	
10:54 16/10/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
16:32 12/10/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0318.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רות
שם משפחה:	בוקזייגר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059176446

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה 4, קומה א', דירה ראשונה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9784105

כתובת מלאה:

רחוב רעות 211, קדר 90612

שכונה:

16900532

רחוב:

16704797

מס' בית:

42

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

(א) הקמת מעלית לדירות שאין להן צורך במעלית, והטלת חיובים כספיים על המתנגדים בניגוד לרצונם: 1. הדירה שלנו נמצאת בקומה א' בבניין ואין לנו כל צורך במעלית! 2. התוכנית פוגעת בזכות להקים ממ"ד בכל דירה בבניין, היתר בניה אף מטיל חיובים כספיים על המתנגדים, שאינם מעוניינים כלל במעלית בניגוד לרצונם. 3. סעיף 159 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי: "159. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה: 4. סעיף 159 (ב) (3) לחוק המקרקעין קובע כי: "3 (3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית; 5. יש להדגיש כי בניגוד לדיון, כאמור, לא קויימה אסיפת דיירים והצבעה בנוגע להקמת מעלית ולמיטב ידיעתנו, לא הושג רוב נדרש של שני שלישים מבעלי הדירות להקמתה בהתאם לחוק המקרקעין (בבניין ישנם 12 דירות) 6. התקנת המעלית בניגוד לרצונם של המתנגדים ובניגוד גמור לחוק המקרקעין תטיל עליהם חיוב כספי לתחזוקתה מבלי שזו תשמש אותם! 7. כמו כן התקנת המעלית גורמת לשינויים מהותיים בבניין, כמו העתקת דלת הכניסה של הבית המשותף, העתקת מונים של גז ומים, תיבות דוארוכד' (ב) גג הבניין הוא רכוש משותף של כל הדיירים, ולשם ביצוע תוספות בניה על הגג על היוזמים לקבל הסכמתם של רוב מסוים מבעלי הדירות בבית המשותף. כך קובע סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין: "71. (א) על אף הוראות סעיף 62 (א) סיפה, או סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה עצמו כדבר הרחבת דירה פלונית, צמח או נוסף לשם רכישת זכויות דירה או מרחק

החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה". למיטב ידיעתנו, אין בידי היוזמים של הבניה הסכמתם של 75% מבעלי הדירות לביצוע הרחבת דירה (בניה על הגג) ואף לא 60% מבעלי הדירות (בבניין ישנם 12 דירות) ג) הקמת מעלית תגרום לפגיעה ארכיטקטונית ואסתטית המכערת את הבניין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות בוקזייגר / תאריך: 19/10/2023 11:54 / מספר בקשה: 2174756
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בוקזייגר
שם פרטי:	רות
דואר אלקטרוני:	ruth.buchzeiger@gmail.com
תעודת זהות:	059176446
מספר תיק רישוי:	2011/0318.02

סטטוס טיפול	
08:30 22/10/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:54 19/10/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
11:53 19/10/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0318.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	רות
שם פרטי:	

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059176446
טלפון נייד:	7887652
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ruth.buchzeiger@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה 4, קומה א', דירה ראשונה בקומה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9784105
כתובת מלאה:	רחוב רעות 211, ישוב קדר, מיקוד 90612
שכונה:	16900532
רחוב:	16704797
מס' בית:	42
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף מסמך של כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה בכתב, בליווי תצהיר חתום על ידי עורך דין המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת. נימוקי ההתנגדות מפורטים בתצהיר המצורף. אני מתנגדת להקמת מעלית בבניין ולתוספת בניה על הגג מהסיבות הבאות: א) הקמת מעלית לדירות שאין להן צורך במעלית והטלת חיובים כספיים על המתנגדים בניגוד לרצונם: א. הדירה שבבעלותי נמצאת בקומה א' בבניין ואין לנו כל צורך במעלית. ב. התוכנית פוגעת בזכות להקים ממ"ד בכל דירה בבניין, היתר בניה אף מטיל חיובים כספיים על המתנגדים, שאינם מעוניינים כלל במעלית בניגוד לרצונם. ג. סעיף 159 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי: "159. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה: ד. סעיף 159 (ב) (3) לחוק המקרקעין קובע כי: "(3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית; ה. יש להדגיש כי בניגוד לדין, כאמור, לא קויימה אסיפת דיירים והצבעה בנוגע להקמת מעלית ולמיטב ידיעתנו, לא הושג רוב נדרש של שני שלישים מבעלי הדירות להקמתה בהתאם לחוק המקרקעין (בבניין ישנם 12 דירות) ו. התקנת המעלית בניגוד לרצונם של המתנגדים ובניגוד גמור לחוק המקרקעין טייל עליהם חיוב כספי לתחזוקתה מבלי שזו תשמש אותם! ז. כמו כן התקנת המעלית גורמת לשינויים מהותיים בבניין, כמו העתקת דלת הכניסה של הבית

כל היו ימים לכן לשם ביצוע ומטפוח בניה על חגג על ויחזמים לקבל הטכמות של חוב מטוח
מבעלי הדירות בבית המשותף כך קובע סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין: "71ב. (א) על אף
הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם
שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר
הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה
שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה,
ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן
דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.
(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של
כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה". ג) הקמת מעלית תגרום לפגיעה ארכיטקטונית
ואסתטית המכערת את הבניין

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	1979/0872.09
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 יח"ד וממ"דים באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מתתוף בן ציון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף שולמית
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שלמה מוסיוף 3, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10121	תחילת תוקף	20/06/2007			
10121	תחילת תוקף	20/06/2007			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו:

בתאריך 14/06/2012 ב-ת.ב. 1979/872.05 עבור תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, בהיתר זה אושרו 68.20 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 16/04/2008 ב-ת.ב. 1979/872.04 עבור תוספת קומה חלקית במפלס +9.95 להרחבת יח"ד קיימת, בהיתר זה אושרו 86.66 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שלמה מוסיון 3 בשכונת הבורכים, מדובר בבקשה בגוש: 30085 חלקה: 45
מדובר במבנה לשימור בצורת יח' בן 3 קומות מעל קומת מקלט חלקית המשמש למגורים ולמסחר ובו 2
כניסות/חדרי מדרגות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

בכניסה הצפון מזרחית (הימנית) מוצעת:

קומה שלישית, מפלס +9.95:

השלמת הקומה הכוללת תוספת 2 יח"ד והגבהת חדר המדרגות המשותף.

חזית מזרחית – מוצעת יח"ד חדשה (יח"ד 13) הכוללת ת. מחוזק.

חזית דרומית - מוצעת יח"ד חדשה (יח"ד 13) הכוללת ת. מחוזק.

חזית צפונית (פנימית) - מוצע הגבהת חדר המדרגות המשותף ככניסה ל-2 יח"ד המוצעות.

קומת גג רעפים, מפלס +14.00:

מוצע גג רעפים כהשלמה לגג קיים.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מנספח הבינוי בתב"ע מס' 10121 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח".

2. "הקלה מהוראות התב"ע ומנספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-12 ל-14".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/28 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 8 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת
התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 8 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
20/01/2025	הכנת המלצה

תכנונית : מובא
להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה מאחר והתיק הנ"ל נידון במספר וועדות קודמות כאשר מספרו היה 1979/872.08 ואף עבר וועדת ערר, אך לא המציא במועד את הנדרש.

כעת, התיק מובא לוועדה עם זימון הצדדים עפ"י החלטת וועדת ערר וזאת כאשר התקבלה חו"ד משפטית לעניין החיזוקים המוצעים בקירות המשותפים, על הוועדה לנמק את טענותיה לאישור תוספת יח"ד המוצעים בהקלה ובנוסף לכלל ליקויים טכניים.

מצג אמת :

"יש להמציא תכניות של הקיים בשטח בין בהיתר ובין שלא בהיתר (לסמנו בצהוב), להראות את המרפסות הקיימות ואת הסגירות, על תכנית זו יש להראות את המוצע (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת בתיק היתר 1979/872.09 ובה מסומן הקיים בשטח בין שבהיתר ובין שלא בהיתר כולל סגירת המרפסות, את שרטוט הגג הקיים עורך הבקשה אינו מסמן כפי הקיים – על עורך הבקשה

להראות ע"ג ההרמוניקה את סימון גג הקיים כפי שבמציאות (עם נישות) ולהראות את הגג המוצע עם נישות שלא יפגעו במרפסות זיו בקומות התחתונות בנושא הסוכה.

2. דו"ח פיקוח :

"כתנאי לפתיחת התיק, יש להמציא דו"ח פיקוח מפורט כי התכניות שנמסרו למחלקה (מצב הקיים) אכן משקף את המציאות".

התקבל דו"ח פיקוח לאחר פתיחת תיק 1979/872.09 ובו נכתב כי: "התקיים ביקור בנכס ביום חמישי 05/09/2024 וראינו שכלל הבניה תואמת לתשריט שקיבלנו למעט מרפסת בקומה ב' שלא מסומן על גביה סגירה מחומר קל", מרפסת זו הינה באגף השני של הבניין – על עורך הבקשה לסמן את הסגירה ללא היתר במרפסת זיו בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

3. תכנית חיזוקים :

"בבקשה החדשה שתוגש למחלקה יש להמציא אישור חיזוק מבנים התואם את הבינוי הקיים ואת המוצע בבקשה (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

התקבלה תכנית חיזוקים מאושרת ביום 05.02.2023

באישור בקרה הנדסית שהתקבל ניתן לראות כי מוצעים חיזוקים ע"ג קירות הדיירים ובכל המבנה ועל גבי קירות חדרי מדרגות המשותפים, אין חתימות פוזיטיביות של בעלי הדירות מטה לחיזוקים המוצעים ואף התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים.

בחוו"ד משפטית שהתקבל בצוות המקצועי לעניין זה:

" חוות הדעת של עו"ד יניב טיאר משנת 2018 התייחסה לעניין היעדר הצורך בהסכמות נוכח התקנון המוסכם שמייתר הסכמות.

סעיף 1 ג' בתקנון קובע כי :

"בעלי הגג זכאים לבקש ולהוציא בשמם ועל דעתם בלבד, ומבלי להיזקק להסכמתם של בעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, היתר בניה בקשר לניצול הגג הצמוד, כולו או מקצתו, ולחתום על הבקשות והמסמכים הנחוצים לצורך השגת היתר בניה מהרשויות המוסמכות מבלי שבעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, יוכלו להתנגד או להפריע בעדם מעשות כן".

סעיף י"א בתקנון קובע: " מוסכם ומוצהר בזה שפירוט הפעולות והמעשים שבעלי הגג זכאים להוציא

לפועל בגין הגג הצמוד כמתואר בתקנון זה אינו על דרך ההגבלה והצמצום ולבעלי הגג שליטת בעלים בלתי מוגבלת לגבי הגג הצמוד ותוספת הבניה והם יהיו רשאים לעשות בהם כל פעולה...מבלי שבעלי הדירות האחרות... יוכלו למנועם... באיזה אופן שהוא".

בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הרישוי, הקמת העמודים במעטפת הבניין שנדרשה עפ"י חוו"ד הנדסית לצורך הבינוי המוצע על הגג אינה מתבצעת בתוך בית המתנגדים ומדובר בחיזוק חיצוני של הקירות ושל חדר המדרגות המשותף, וכי אין כל פגיעה תכנונית או אחרת בדירות השכנים.

עוד נמסר לי מאגף הרישוי כי הקמת העמודים נדרשת לצורך הבנייה המוצעת בגג והכרחית לצורך השגת היתר בניה בקשר לניצול הגג.

סעיף י"א בתקנון המצוטט לעיל מחזק את היעדר ההגבלה של בעלי הזכויות בגג לביצוע הבינוי המבוקש על הגג. כלומר, התקנון המוסכם קובע ב'רחל בתך הקטנה' כי למבקשים יד חופשית לנצל את תוספת הבנייה על הגג ללא הגבלה וללא צורך בהסכמות שניתנו מראש בעצם החתימה על התקנון.

מאחר שבמועד החתימה על התקנון הסתמכו בעלי הזכויות בגג כי יוכלו לבנות עליו בעתיד ובזמנו לא נדרשו חיזוקים לבניין והשכנים נתנו את הסכמתם מראש בתקנון, וכעת החיזוקים הדרושים הינם בקשר לבינוי המוצע בגג והחיזוק באמצעות הקמת העמודים אינו פוגע בדירות שכנים, הרי שהמסקנה המתבקשת היא כי לא נדרשות הסכמות לצורך הקמת העמודים.

פרשנות זו הינה הוגנת כלפי שני הצדדים מכיוון שבעת החתימה על התקנון המבקשים, מצד אחד, הסתמכו על זכות הבנייה על הגג ולא יכלו לקחת בחשבון את הצורך בחיזוק שעלול לטרפד להם את האפשרות לבינוי אם תידרשנה ההסכמות מהשכנים, ומצד שני הקמת העמודים אינה פוגעת בדירות השכנים אשר נתנו הסכמתם מראש לכל בינוי בקשר לניצול הגג בעת החתימה על התקנון " .

ע"כ מכוח חוות משפטית זו לא נדרש הסכמת השכנים או הסכמת המתנגדים (ככל והם בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה) לבינוי החיזוקים בקירות המשותפים.

4. פרסום/יידוע בעלים בחלקה :

"יש לבצע פרסום חדש הכוללות את תכנית החיזוקים ואת ההקלות לבעלי החלקה (עפ"י החלטת וועדת ערר לידע את הבעלים בחלקה בתכנית החיזוקים)".

במעמד פתיחת תיק 1979/872.09 פורסמה הרמוניקה הכוללת סימוני חיזוקים המאושרים, התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים.

5. תימוכין קנייניים/ תקנון בית משותף :

"לאחר המצאת כל הסעיפים לעיל הבקשה תיבחן במחלקה, לעניין 100% חתימות הנדרשות לתוספת יח"ד שלא לפי תב"ע בייחס לתקנון בתים משותפים ייבדק ע"י הצוות המקצועי אל מול יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

תוספת יח"ד :

עבור הקלה של תוספת יח"ד מעבר למותר בתב"ע הוועדה דורשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בחלקה וזאת המדיניות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

וועדת הערר הפנתה לדיון בערר מס' 1192/19 מיום 21.01.2020 עמוד 7 לפרוטוקול 8-15 שבו הדברים נאמרו מפי מיטל שניאור.

אכן כך הדברים, אלא שבמקרה הנדון דרישת ההסכמה של ה-100% המתקיימת באמצעות התקנון המוסכם בסעיף 1.1 ו-1.2 שקובע כי בעלי הגג יבנו קומה או קומות נוספות או את תוספת הבניה או הדירות אשר בה ללא

צורך ברשות או הסכמה של בעלי הדירות – על הוועדה המקומית לנמק את החלטתה לעניין אישור ההקלה לתוספת יח"ד מאחר והוועדה רואה חשיבות בתוספת יח"ד ובפרט יח"ד קטנות תוך כדי התייחסות לשיקולים שנקבעו בדין כי על מוסד התכנון לבחון בעת יישום הקלה את ההצדקה התכנונית, עצימות ההקלה, מועד התכנון המאושר ופגיעה בצדד שלישי.

6. וועדה: "התיק יידון בוועדת משנה להכרעתם האם ניתן להכיר בתקנון בתים משותפים כ-100% הסכמות בעלי החלקה בכפוף לחו"ד היועמ"שית. במידה והיו מתנגדים לבקשה החדשה הם יוזמנו לדיון להעלאת טענותיהם בפני הוועדה (עפ"י החלטת וועדת ערר)". לאחר קבלת חו"ד יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי לעיל, התיק מובא לדיון נוסף עם זימון הצדדים להעלאת טענותיהם. שטחי בניה: שטחי שירות: שטח שירות מותר ע"פ תכנית: 160 מ"ר. שטח שירות מוצע בבקשה: 41.34 מ"ר, לא הוכחו יתרת שטחי שירות. התקבלה חו"ד משפטית ביום 20.01.2025 ובה נאמר "לגבי החלטת הוועדה בדבר המצאת מסמכים לעניין זכויות הבנייה – יש לפעול בהתאם להחלטת הועדה ולהמציא את האישורים עדכניים לשנת 2025". החלטת הוועדה מיום 11.04.2019: זכויות הבניה נוצרו על ידי תב"ע מס' 10121 שאושרה בשנת 2007, המאוחרת להסכם החתום, לפיו השכנים לא יכלו להתנגד לבניה על הגג. הסכם היה חתום ביוני 1991. התב"ע נתנה הרחבות לדירות גג שלא ניתן לשייך אותן למבקשי - על עורך הבקשה: * להציג אישור המפקח על בתים המשותפים מעודכן שהסכם זה הינו בתוקף תקנון בתים חדש או לחלופין ויתור שכנים. * להוכיח שטחים לכלל הבניין בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים לבניה. התנגדויות: ההתנגדויות בחלקן עוסקות בעניינים קנייניים ואין בסמכות הוועדה לדון בהם, אך חלקן האחר בעניינים תכנוניים כדלקמן: * חדר המדרגות מותאם ל-5 יח"ד המקום יעשה צפוף ועמוס. * אין חניות באזור הזה ויש הרבה אשפה במכולות. - עורך הבקשה המציא בתיק קודם 1978/872.08 אישור הסדרי תנועה לתוספת 2 יח"ד ובבקשה הנ"ל המציא אישור תברואה. * תוספת הקומה מעלימה את מרפסות המתנגדים ומקרה		

אותם, יודגש כי מרפסות אלו משמשות למרפסות סוכה. - עורך הבקשה מציע בינוי בגג אשר יאטום מרפסות סוכה בנישות של המתנגדים, אך עפ"י תבע ניתן לבנות בקונטור ישר. * מדובר בגג בבניה קלה עם גבס, חשש לרטיבות לדירות מטה. - גג הרעפים יושבים על עץ ומתחת יש גבס, מי שיהיה לו רטיבות קודם זה לדירות המוצעות של המבקשים. * לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי חיזוק המבנה. התקבל אישור חיזוק המבנה ואף ההרמוניקה שפורסמה בתיק 1978/872.09 כולל חיזוקים. * לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי הסכמה פוזיטיבית להוספת יח"ד. - בחו"ד הוועדה יש התייחסות של יועמ"שית הוועדה לתימוכין קנייניים של יח"ד מכוח תקנון הבית המשותף ובהתייחסות לוועדת ערר. * לא קיבלתי מכתב או הודעה בנושא, בעניין המסירות לא תואם את השעות שהייתי בבית וכתבו שלא הייתי. - על פי בדיקת הצוות המקצועי נראה כי בוצע פרסום כדיון, עובדה שהמתנגדת בסופו של דבר מביא את טענותיו בהתנגדות כתובה במערכת ויוזמן לדיון להשמעת דברו. * הגג שייך לי ולשכני ולא ניתן לשייך אותם למבקשים. - בבחינת תיק 1978/872.08 התקבל חו"ד משפטי כי הגג וזכויות הבניה אכן שייכים למבקשים מכוח תקנון בתים משותפים. * אנו מתנגדים לחיזוק שרוצים לעשות בקירות ובחדרי המדרגות. - עורך הבקשה נדרש בהמצאת חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בחלקה עבור החיזוקים בקירות המשותפים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3276 תחילת תוקף: 25/03/1990 ייעוד הקרקע:	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : תיק היתר קודם מס' 1979/872.08 נידון במס' וועדות כמפורט מטה ואף בוועדת ערר. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 03.09.2018 ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה, לאור זאת שהומצאו מסמכים בפני הדרג המקצועי הסותרים לכאורה את העובדות שהוצגו במעמד הוועדה מצד המתנגדים". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 17.09.2018 ובה הוחלט : "לקיים סיור במקום, טרם קבלת החלטה סופית הוועדה החליטה לצאת לסיור בשטח בנוכחות מר יואל שבת או מי מטעמו, ישראל קלרמן, חיים אפשטיין". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 04.02.2019 ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה, מאחר וקיימת בעיית זכויות בניה , אישור הבקשה הוא בכפוף להוכחת זכויות בניה השייכות למבקשים בדרך של אישור המפקח על בתים משותפים, ויתור השכנים או בדרך אחרת, לשם כך דוחה הוועדה את הכרעה. במידה ותוגש הוכחת זכויות כאמור תחזור הבקשה לדיון". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 11.04.2019 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בעלויות וזכויות : זכויות נוצרו על ידי תב"ע מס' 10121 שאורשה בשנת 2007, המאוחרת להסכם החתום, לפיו השכנים לא יכלו להתנגד לבניה על הגג. הסכם היה חתום ביוני 1991. התב"ע נתנה הרחבות לדירות גג שלא ניתן לשייך אותן למבקשים. עורך הבקשה טרם הציג אישור המפקח על בתים המשותפים או לחלופין ויתור שכנים כפי שנדרש בהחלטת הוועדה מתאריך 04.02.2019. על עורך הבקשה להציג אישור המפקח על בתים המשותפים מעודכן או לחלופין ויתור שכנים כנדרש". - על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר ע"י המתנגדים.		

- התיק נידון בוועדת ערר ביום 05.09.2019 ובה הוחלט :
"להעביר לוועדת משנה, ויש לתקן את הבקשה עפ"י המפורט
מטה":

- מאחר ותוקף ההחלטה בתיק הנ"ל פג ולא ניתן לטיפול בבקשה
עקב האיחור רב, בהתייעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת את
הבקשה הוחלט כי יש לפתוח תיק רישוי חדש ולעמוד בכל
הנחיות וועדת ערר.

על כן, עורך הבקשה פתח תיק חדש במס' 1979/872.09 הכולל
את הדרישות של וועדת הערר כמפורט להלן:

1. מצג אמת :

"יש להמציא תכניות של הקיים בשטח בין בהיתר ובין שלא
בהיתר (לסמנו בצהוב), להראות את המרפסות הקיימות ואת
הסגירות, על תכנית זו יש להראות את המוצע (עפ"י החלטת
וועדת ערר)".

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת בתיק היתר 1979/872.09
ובה מסומן הקיים בשטח בין שבהיתר ובין שלא בהיתר כולל
סגירת המרפסות, את שרטוט הגג הקיים עורך הבקשה אינו
מסמן כפי הקיים – על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה
את סימון גג הקיים כפי שבמציאות (עם נישות) ולהראות את
הגג המוצע עם נישות שלא יפגעו במרפסות וזו בקומות
התחתונות בנושא הסוכה.

2. דו"ח פיקוח :

"כתנאי לפתיחת התיק, יש להמציא דו"ח פיקוח מפורט כי
התכניות שנמסרו למחלקה (מצב הקיים) אכן משקף את
המציאות".

התקבל דו"ח פיקוח לאחר פתיחת תיק 1979/872.09 ובו נכתב
כי: "התקיים ביקור בנכס ביום חמישי 05/09/2024 וראינו
שכלל הבניה תואמת לתשריט שקיבלנו למעט מרפסת בקומה ב'
שלא מסומן על גביה סגירה מחומר קל", מרפסת זו הינה באגף
השני של הבניין – על עורך הבקשה לסמן את הסגירה ללא היתר
במרפסת זו בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

3. תכנית חיזוקים :

"בבקשה החדשה שתוגש למחלקה יש להמציא אישור חיזוק
מבנים התואם את הבינוי הקיים ואת המוצע בבקשה (עפ"י
החלטת וועדת ערר)".

התקבלה תכנית חיזוקים מאושרת ביום 05.02.2023

באישור בקרה הנדסית שהתקבל ניתן לראות כי מוצעים חיזוקים ע"ג קירות הדיירים ובכל המבנה ועל גבי קירות חדרי מדרגות המשותפים, אין חתימות פוזיטיביות של בעלי הדירות מטה לחיזוקים המוצעים ואף התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים.

בחוו"ד משפטית שהתקבל בצוות המקצועי לעניין זה:

" חוות הדעת של עו"ד יניב טיאר משנת 2018 התייחסה לעניין היעדר הצורך בהסכמות נוכח התקנון המוסכם שמייתר הסכמות.

סעיף 1 ג' בתקנון קובע כי :

"בעלי הגג זכאים לבקש ולהוציא בשמם ועל דעתם בלבד, ומבלי להיזקק להסכמתם של בעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, היתר בניה בקשר לניצול הגג הצמוד, כולו או מקצתו, ולחתום על הבקשות והמסמכים הנחוצים לצורך השגת היתר בניה מהרשויות המוסמכות מבלי שבעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, יוכלו להתנגד או להפריע בעדם מעשות כן".

סעיף י"א בתקנון קובע: " מוסכם ומוצהר בזה שפירוט הפעולות והמעשים שבעלי הגג זכאים להוציא לפועל בגין הגג הצמוד כמתואר בתקנון זה אינו על דרך ההגבלה והצמצום ולבעלי הגג שליטת בעלים בלתי מוגבלת לגבי הגג הצמוד ותוספת הבניה והם יהיו רשאים לעשות בהם כל פעולה...מבלי שבעלי הדירות האחרות... יוכלו למנוע... באיזה אופן שהוא".

בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הרישוי, הקמת העמודים במעטפת הבניין שנדרשה עפ"י חוו"ד הנדסית לצורך הבינוי המוצע על הגג אינה מתבצעת בתוך בית המתנגדים ומדובר בחיזוק חיצוני של הקירות ושל חדר המדרגות המשותף, וכי אין כל פגיעה תכנונית או אחרת בדירות השכנים.

עוד נמסר לי מאגף הרישוי כי הקמת העמודים נדרשת לצורך הבנייה המוצעת בגג והכרחית לצורך השגת היתר בניה בקשר לניצול הגג.

סעיף י"א בתקנון המצוטט לעיל מחזק את היעדר ההגבלה של בעלי הזכויות בגג לביצוע הבינוי המבוקש על הגג. כלומר, התקנון המוסכם קובע ב'רחל בתך הקטנה' כי למבקשים יד חופשית לנצל את תוספת הבנייה על הגג ללא הגבלה וללא צורך בהסכמות שניתנו מראש בעצם החתימה על התקנון.

מאחר שבמועד החתימה על התקנון הסתמכו בעלי הזכויות בגג כי יוכלו לבנות עליו בעתיד ובזמנו לא נדרשו חיזוקים לבניין והשכנים נתנו את הסכמתם מראש בתקנון, וכעת החיזוקים הדרושים הינם בקשר לבינוי המוצע בגג והחיזוק באמצעות הקמת העמודים אינו פוגע בדירות שכנים, הרי שהמסקנה המתבקשת היא כי לא נדרשות הסכמות לצורך הקמת העמודים.

פרשנות זו הינה הוגנת כלפי שני הצדדים מכיוון שבעת החתימה על התקנון המבקשים, מצד אחד, הסתמכו על זכות הבנייה על הגג ולא יכלו לקחת בחשבון את הצורך בחיזוק שעלול לטרפד להם את האפשרות לבינוי אם תידרשנה ההסכמות מהשכנים,

ומצד שני הקמת העמודים אינה פוגעת בדירות השכנים אשר נתנו הסכמתם מראש לכל בינוי בקשר לניצול הגג בעת החתימה על התקנון " . ע"כ מכוח חוות משפטית זו לא נדרש הסכמת השכנים או הסכמת המתנגדים (ככל והם בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה) לבינוי החיזוקים בקירות המשותפים. 4. פרסום/יידוע בעלים בחלקה : "יש לבצע פרסום חדש הכוללות את תכנית החיזוקים ואת ההקלות לבעלי החלקה (עפ"י החלטת וועדת ערר לידע את הבעלים בחלקה בתכנית החיזוקים)". במעמד פתיחת תיק 1979/872.09 פורסמה הרמוניקה הכוללת סימוני חיזוקים המאושרים, התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים. 5. תימוכין קנייניים/ תקנון בית משותף : "לאחר המצאת כל הסעיפים לעיל הבקשה תיבחן במחלקה, לעניין 100% חתימות הנדרשות לתוספת יח"ד שלא לפי תב"ע בייחס לתקנון בתים משותפים ייבדק ע"י הצוות המקצועי אל מול יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי (עפ"י החלטת וועדת ערר)". תוספת יח"ד : עבור הקלה של תוספת יח"ד מעבר למותר בתב"ע הוועדה דורשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בחלקה וזאת המדיניות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. וועדת הערר הפנתה לדיון בערר מס' 1192/19 מיום 21.01.2020 עמוד 7 לפרוטוקול 8-15 שבו הדברים נאמרו מפי מיטל שניאור. אכן כך הדברים, אלא שבמקרה הנדון דרישת ההסכמה של ה-100% המתקיימת באמצעות התקנון המוסכם בסעיף 1.1 א ו-1.1.1 שקובע כי בעלי הגג יבנו קומה או קומות נוספות או את תוספת הבניה או הדירות אשר בה ללא צורך ברשות או הסכמה של בעלי הדירות – על הוועדה המקומית לנמק את החלטתה לעניין אישור ההקלה לתוספת יח"ד מאחר והוועדה רואה חשיבות בתוספת יח"ד ובפרט יח"ד קטנות תוך כדי התייחסות לשיקולים שנקבעו בדיון כי על מוסד התכנון לבחון בעת יישום הקלה את ההצדקה התכנונית, עצימות ההקלה, מועד התכנון המאושר ופגיעה בצדדים שלישיים. 6. וועדה : "התיק יידון בוועדת משנה להכרעתם האם ניתן להכיר בתקנון בתים משותפים כ-100% הסכמות בעלי החלקה בכפוף לתו"ד		

היועמ"שית. במידה והיו מתנגדים לבקשה החדשה הם יזומנו לדיון להעלאת טענותיהם בפני הוועדה (עפ"י החלטת וועדת ערר)." לאחר קבלת חו"ד יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי לעיל, התיק מובא לדיון נוסף עם זימון הצדדים להעלאת טענותיהם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *תכנית 10121 תחילת תוקף 20/06/2007 אזור מגורים מיוחד. *תכניות נוספות שחלות בחלקה זו הינם 3276 לעניין אזור מסחרי ובניין לשימור. *כפיפות לתכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות, המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/18 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה שלישית, מפלס +9.95, תזית צפונית פנימית (אחורית) - מוצע הגבהת חדר המדרגות המשותף מעל חדר מדרגות קיים המהווה כניסה ל-2 יח"ד המוצעות, לנדון לא פורסמה הקלה - בהנחיית מנהל האגף הבחינה לעניין זה עפ"י המאושר ע"י וועדת משנה וועדת ערר בתיק קודם 1989/872.08. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט מחייב לעניינים קווי בניין מרביים, מס' קומות מרבי וגובה בניה מרבי. קומה שלישית, מפלס +9.95: מותר לפי נספח:		

בכניסה הצפון מזרחית (הימנית) מוצעת השלמת הקומה כהרחבה ליח"ד מהומה שמתחת (יח"ד 9 ו-10). חזית מזרחית – מותר תוספת בניה על הגג המהווה הרחבה ליח"ד מס' 9 שמתחת. חזית דרומית - מותר תוספת בניה על הגג המהווה הרחבה ליח"ד מס' 10 שמתחת הכוללת בחזית הצפונית מרפסת גג גיאומטרית. מוצע בבקשה: בכניסה הצפון מזרחית (הימנית) מוצעת השלמת הקומה הכוללת תוספת 2 יח"ד והגבהת חדר המדרגות המשותף. חזית מזרחית – מוצעת יח"ד חדשה (יח"ד 13) הכוללת ח. מחוץ, המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי ולנדון פורסמה הקלה. חזית דרומית - מוצעת יח"ד חדשה (יח"ד 14) הכוללת ח. מחוץ המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי ולנדון פורסמה הקלה. חזית צפונית (פנימית) - מוצע הגבהת חדר המדרגות המשותף ככניסה ל-2 יח"ד המוצעות, בינוי זה הינו בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח אין הגבהת גג ולנדון פורסמה הקלה בנדון. קומת גג רעפים, מפלס +14.00: מותר לפני נספח ומוצע בבקשה: גג רעפים כהשלמה לגג קיים, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(יא) "תוספת הקומה תבוצע באופן שכל 2 יח"ד מסביב חדר המדרגות יבנו בהינף אחד" בבקשה מוצע השלמת הגג הכוללת תוספת 2 יח"ד במקום הרחבה לדירות מטה, כך שמבחינת שלביות ביצוע אינו חורג. שטחי בניה: שטחי שירות: שטח שירות מותר ע"פ תכנית: 160 מ"ר. שטח שירות מוצע בבקשה: 41.34 מ"ר, לא הוכחו יתרת שטחי שירות. התקבלה חו"ד משפטית ביום 20.01.2025 ובה נאמר "לגבי		

החלטת הוועדה בדבר המצאת מסמכים לעניין זכויות הבנייה – יש לפעול בהתאם להחלטת הוועדה ולהמציא את האישורים עדכניים לשנת 2025. החלטת הוועדה מיום 11.04.2019 : זכויות הבניה נוצרו על ידי תב"ע מס' 10121 שאושרה בשנת 2007, המאוחרת להסכם החתום, לפיו השכנים לא יכלו להתנגד לבניה על הגג. הסכם היה חתום ביוני 1991. התב"ע נתנה הרחבות לדירות גג שלא ניתן לשייך אותן למבקשי - על עורך הבקשה : * להציג אישור המפקח על בתים המשותפים מעודכן שהסכם זה הינו בתוקף תקנון בתים חדש או לחלופין ויתור שכנים. * להוכיח שטחים לכלל הבניין בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים לבניה. מספר קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל קומת מקלט חלקית. מוצע בבקשה : השלמת קומה אחת, סה"כ 4 קומות מעל קומת מקלט חלקי. גבהים : מותר לפי תבע : 14.00 + (805.74) מעל מפלס ה-0.00. מוצע בבקשה : 14.00 + (805.74), תואם את נספח הבינוי . ממ"דים/חדר מחוזק : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת פתרון מיגוני או ממדים. מוצע בבקשה : תוספת 2 חדרים מחוזקים עבור 2 יח"ד חדשות בשטח של 22.16 מ"ר ברוטו כאשר נטו לכל יח"ד בשטח של 8.71 מ"ר, חדרים המחוזקים המוצעים הינם בתוך קו הבניין. חדר מדרגות : קומה שלישית, מפלס +9.95, חזית צפונית פנימית (אחורית) - מוצע הגבהת חדר המדרגות המשותף מעל חדר מדרגות קיים המהווה כניסה ל-2 יח"ד המוצעות, לנדון לא פורסמה הקלה – בהנחיית מנהל האגף הבחינה לעניין זה עפ"י המאושר ע"י וועדת משנה וועדת ערר בתיק קודם 1989/872.08.		

אישור הסדרי תנועה : בהנחיית מנהל האגף הבחינה לעניין זה עפ"י המאושר ע"י וועדת משנה וועדת ערר בתיק קודם 1989/872.08. אישור שימור : בהנחיית מנהל האגף הבחינה לעניין זה עפ"י המאושר ע"י וועדת משנה וועדת ערר בתיק קודם 1989/872.08. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 8 התנגדויות לבקשה . ההתנגדויות בחלקן עוסקות בעניינים קניינים ואין בסמכות הוועדה לדון בהם, אך חלקן האחר בעניינים תכנוניים כדלקמן : * חדר המדרגות מותאם ל-5 יח"ד המקום יעשה צפוף ועמוס. * אין חניות באזור הזה ויש הרבה אשפה במכולות. - עורך הבקשה המציא בתיק קודם 1978/872.08 אישור הסדרי תנועה לתוספת 2 יח"ד ובבקשה הנ"ל המציא אישור תברואה. * תוספת הקומה מעלימה את מרפסות המתנגדים ומקרה אותם, יודגש כי מרפסות אלו משמשות למרפסות סוכה. - עורך הבקשה מציע בינוי בגג אשר יאטום מרפסות סוכה בנישות של המתנגדים, אך עפ"י תבע ניתן לבנות בקונטור ישר. * מדובר בגג בבניה קלה עם גבס, חשש לרטיבות לדירות מטה. - גג הרעפים יושבים על עץ ומתחת יש גבס, מי שיהיה לו רטיבות קודם זה לדירות המוצעות של המבקשים. * לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי חיזוק המבנה. התקבל אישור חיזוק המבנה ואף ההרמוניקה שפורסמה בתיק 1978/872.09 כולל חיזוקים. * לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי הסכמה פוזיטיבית להוספת יח"ד. - בחו"ד הוועדה יש התייחסות של יועמ"שית הוועדה לתימוכין קנייניים של יח"ד מכוח תקנון הבית המשותף ובהתייחסות לוועדת ערר. * לא קיבלתי מכתב או הודעה בנושא, בעניין המסירות לא תואם את השעות שהייתי בבית וכתבו שלא הייתי. - על פי בדיקת הצוות המקצועי נראה כי בוצע פרסום כדון,		

עובדה שהמתנגדת בסופו של דבר מביא את טענותיו בהתנגדות כתובה במערכת ויוזמן לדיון להשמעת דברו. * הגג שייך לי ולשכני ולא ניתן לשייך אותם למבקשים. - בבחינת תיק 1978/872.08 התקבל חו"ד משפטי כי הגג וזכויות הבניה אכן שייכים למבקשים מכוח תקנון בתים משותפים. * אנו מתנגדים לחיזוק שרוצים לעשות בקירות ובחדרי המדרגות. - עורך הבקשה נדרש בהמצאת חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בחלקה עבור החיזוקים בקירות המשותפים. המלצת האגף לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה מנספח הבינוי בתב"ע מס' 10121 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח. הקלה מהוראות התב"ע ומנספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-12 ל-14.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה מאחר והתיק הנ"ל נידון במספר וועדות קודמות כאשר מספרו היה 1979/872.08 ואף עבר וועדת ערר, אך לא המציא במועד את הנדרש.

כעת, התיק מובא לוועדה עם זימון הצדדים עפ"י החלטת וועדת ערר וזאת כאשר התקבלה חו"ד משפטית לעניין החיזוקים המוצעים בקירות המשותפים, על הוועדה לנמק את טענותיה לאישור תוספת יח"ד המוצעים בהקלה ובנוסף לכלל ליקויים טכניים.

מצג אמת :

"יש להמציא תכניות של הקיים בשטח בין בהיתר ובין שלא בהיתר (לסמנו בצהוב), להראות את המרפסות הקיימות ואת הסגירות, על תכנית זו יש להראות את המוצע (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת בתיק היתר 1979/872.09 ובה מסומן הקיים בשטח בין שבהיתר ובין שלא בהיתר כולל סגירת המרפסות, את שרטוט הגג הקיים עורך הבקשה אינו מסמן כפי הקיים – על עורך הבקשה

להראות ע"ג ההרמוניקה את סימון גג הקיים כפי שבמציאות (עם נישות) ולהראות את הגג המוצע עם נישות שלא יפגעו במרפסות זיז בקומות התחתונות בנושא הסוכה.

2. דו"ח פיקוח :

"כתנאי לפתיחת התיק, יש להמציא דו"ח פיקוח מפורט כי התכניות שנמסרו למחלקה (מצב הקיים) אכן משקף את המציאות".

התקבל דו"ח פיקוח לאחר פתיחת תיק 1979/872.09 ובו נכתב כי: "התקיים ביקור בנכס ביום חמישי 05/09/2024 וראינו שכלל הבניה תואמת לתשריט שקיבלנו למעט מרפסת בקומה ב' שלא מסומן על גביה סגירה מחומר קל", מרפסת זו הינה באגף השני של הבניין – על עורך הבקשה לסמן את הסגירה ללא היתר במרפסת זיז בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

3. תכנית חיזוקים :

"בבקשה החדשה שתוגש למחלקה יש להמציא אישור חיזוק מבנים התואם את הבינוי הקיים ואת המוצע בבקשה (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

התקבלה תכנית חיזוקים מאושרת ביום 05.02.2023

באישור בקרה הנדסית שהתקבל ניתן לראות כי מוצעים חיזוקים ע"ג קירות הדיירים ובכל המבנה ועל גבי קירות חדרי מדרגות המשותפים, אין חתימות פוזיטיביות של בעלי הדירות מטה לחיזוקים המוצעים ואף התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים.

בחו"ד משפטית שהתקבל בצוות המקצועי לעניין זה :

" חוות הדעת של עו"ד יניב טיאר משנת 2018 התייחסה לעניין היעדר הצורך בהסכמות נוכח התקנון המוסכם שמיתר הסכמות.

סעיף 1 ג' בתקנון קובע כי :

"בעלי הגג זכאים לבקש ולהוציא בשמם ועל דעתם בלבד, ומבלי להיזקק להסכמתם של בעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, היתר בניה בקשר לניצול הגג הצמוד , כולו או מקצתו, ולחתום על הבקשות והמסמכים הנחוצים לצורך השגת היתר בניה מהרשויות המוסמכות מבלי שבעלי הדירות האחרות בבית, או איזה מהם, יוכלו להתנגד או להפריע בעדם מעשות כן".

סעיף י"א בתקנון קובע: "מוסכם ומוצהר בזה שפירוט הפעולות והמעשים שבעלי הגג זכאים להוציא

לפועל בגין הגג הצמוד כמתואר בתקנון זה אינו על דרך ההגבלה והצמצום ולבעלי הגג שליטת בעלים בלתי מוגבלת לגבי הגג הצמוד ותוספת הבניה והם יהיו רשאים לעשות בהם כל פעולה...מבלי שבעלי הדירות האחרות... יוכלו למנעם... באיזה אופן שהוא".

בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הרישוי, הקמת העמודים במעטפת הבניין שנדרשה עפ"י חו"ד הנדסית לצורך הבינוי המוצע על הגג אינה מתבצעת בתוך בית המתנגדים ומדובר בחיזוק חיצוני של הקירות ושל חדר המדרגות המשותף, וכי אין כל פגיעה תכנונית או אחרת בדירות השכנים.

עוד נמסר לי מאגף הרישוי כי הקמת העמודים נדרשת לצורך הבנייה המוצעת בגג והכרחית לצורך השגת היתר בניה בקשר לניצול הגג.

סעיף י"א בתקנון המצוטט לעיל מחזק את היעדר ההגבלה של בעלי הזכויות בגג לביצוע הבינוי המבוקש על הגג. כלומר, התקנון המוסכם קובע ב"רחל בתך הקטנה" כי למבקשים יד חופשית לנצל את תוספת הבנייה על הגג ללא הגבלה וללא צורך בהסכמות שניתנו מראש בעצם החתימה על התקנון.

מאחר שבמועד החתימה על התקנון הסתמכו בעלי הזכויות בגג כי יוכלו לבנות עליו בעתיד ובזמנו לא נדרשו חיזוקים לבניין והשכנים נתנו את הסכמתם מראש בתקנון, וכעת החיזוקים הדרושים הינם בקשר לבינוי המוצע בגג והחיזוק באמצעות הקמת העמודים אינו פוגע בדירות שכנים, הרי שהמסקנה המתבקשת היא כי לא נדרשות הסכמות לצורך הקמת העמודים.

פרשנות זו הינה הוגנת כלפי שני הצדדים מכיוון שבעת החתימה על התקנון המבקשים, מצד אחד, הסתמכו על זכות הבנייה על הגג ולא יכלו לקחת בחשבון את הצורך בחיזוק שעלול לטרפד להם את האפשרות לבינוי אם תידרשנה ההסכמות מהשכנים, ומצד שני הקמת העמודים אינה פוגעת בדירות השכנים אשר נתנו הסכמתם מראש לכל בינוי בקשר לניצול הגג בעת החתימה על התקנון.

ע"כ מכוח חוות משפטית זו לא נדרש הסכמת השכנים או הסכמת המתנגדים (ככל והם בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה) לבינוי החיזוקים בקירות המשותפים.

4. פרסום/יידוע בעלים בחלקה:

"יש לבצע פרסום חדש הכוללות את תכנית החיזוקים ואת ההקלות לבעלי החלקה (עפ"י החלטת וועדת ערר לידע את הבעלים בחלקה בתכנית החיזוקים)".

במעמד פתיחת תיק 1979/872.09 פורסמה הרמוניקה הכוללת סימוני חיזוקים המאושרים, התקבלו 8 התנגדויות כאשר חלקן גם לעניין החיזוקים המוצעים.

5. תימוכין קנייניים/ תקנון בית משותף:

"לאחר המצאת כל הסעיפים לעיל הבקשה תיבחן במחלקה, לעניין 100% חתימות הנדרשות לתוספת יח"ד שלא לפי תב"ע בייחס לתקנון בתים משותפים ייבדק ע"י הצוות המקצועי אל מול יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

תוספת יח"ד:

עבור הקלה של תוספת יח"ד מעבר למותר בתב"ע הוועדה דורשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בחלקה וזאת המדיניות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

וועדת הערר הפנתה לדיון בערר מס' 1192/19 מיום 21.01.2020 עמוד 7 לפרוטוקול 15-8 שבו

הדברים נאמרו מפי מיטל שניאור.

אכן כך הדברים, אלא שבמקרה הנדון דרישת ההסכמה של ה-100% המתקיימת באמצעות התקנון המוסכם בסעיף 1.1 א ו-1.2 שקובע כי בעלי הגג יבנו קומה או קומות נוספות או את תוספת הבניה או הדירות אשר בה ללא

צורך ברשות או הסכמה של בעלי הדירות – על הוועדה המקומית לנמק את החלטתה לעניין אישור ההקלה לתוספת יח"ד מאחר והוועדה רואה חשיבות בתוספת יח"ד ובפרט יח"ד קטנות תוך כדי התייחסות לשיקולים שנקבעו בדיון כי על מוסד התכנון לבחון בעת יישום הקלה את ההצדקה התכנונית, עצימות ההקלה, מועד התכנון המאושר ופגיעה בצדד שלישי.

6. וועדה:

"התיק יידון בוועדת משנה להכרעתם האם ניתן להכיר בתקנון בתים משותפים כ-100% הסכמות בעלי החלקה בכפוף לחו"ד היועמ"שית.

במידה והיו מתנגדים לבקשה החדשה הם יזומנו לדיון להעלאת טענותיהם בפני הוועדה (עפ"י החלטת וועדת ערר)".

לאחר קבלת חו"ד יועמ"שית הוועדה אילנית מיכאלי לעיל, התיק מובא לדיון נוסף עם זימון הצדדים להעלאת טענותיהם.

שטחי בניה:

שטחי שירות:

שטח שירות מותר ע"פ תכנית: 160 מ"ר.

שטח שירות מוצע בבקשה: 41.34 מ"ר, לא הוכחו יתרת שטחי שירות.

התקבלה חו"ד משפטית ביום 20.01.2025 ובה נאמר "לגבי החלטת הוועדה בדבר המצאת מסמכים לעניין זכויות הבנייה – יש לפעול בהתאם להחלטת הוועדה ולהמציא את האישורים עדכניים לשנת 2025".

החלטת הוועדה מיום 11.04.2019:
זכויות הבניה נוצרו על ידי תב"ע מס' 10121 שאושרה בשנת 2007, המאוחרת להסכם החתום, לפיו השכנים לא יכלו להתנגד לבניה על הגג.
הסכם היה חתום ביוני 1991. התב"ע נתנה הרחבות לדירות גג שלא ניתן לשייך אותן למבקשי - על עורך הבקשה:

* להציג אישור המפקח על בתים המשותפים מעודכן שהסכם זה הינו בתוקף תקנון בתים חדש או לחלופין ויתור שכנים.
* להוכיח שטחים לכלל הבניין בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים לבניה.

התנגדויות:

ההתנגדויות בחלקן עוסקות בעניינים קנייניים ואין בסמכות הוועדה לדון בהם, אך חלקן האחר בעניינים תכנוניים כדלקמן:

* חדר המדרגות מותאם ל-5 יח"ד המקום יעשה צפוף ועמוס.

* אין חניות באזור הזה ויש הרבה אשפה במכולות.

- עורך הבקשה המציא בתיק קודם 1978/872.08 אישור הסדרי תנועה לתוספת 2 יח"ד ובבקשה הנ"ל המציא אישור תברואה.

* תוספת הקומה מעלימה את מרפסות המתנגדים ומקרה אותם, יודגש כי מרפסות אלו משמשות למרפסות סוכה.

- עורך הבקשה מציע בינוי בגג אשר יאטום מרפסות סוכה בנישות של המתנגדים, אך עפ"י תבע ניתן לבנות בקונטור ישר.

* מדובר בגג בבניה קלה עם גבס, חשש לרטיבות לדירות מטה.

- גג הרעפים יושבים על עץ ומתחת יש גבס, מי שיהיה לו רטיבות קודם זה לדירות המוצעות של המבקשים.

* לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי חיזוק המבנה.

התקבל אישור חיזוק המבנה ואף ההרמוניקה שפורסמה בתיק 1978/872.09 כולל חיזוקים.

* לא ראינו כלל התייחסות של וועדת ערר לגבי הסכמה פוזיטיבית להוספת יח"ד.

- בתו"ד הוועדה יש התייחסות של יועמ"שית הוועדה לתימוכין קנייניים של יח"ד מכוח תקנון הבית המשותף ובהתייחסות לוועדת ערר.

* לא קיבלתי מכתב או הודעה בנושא, בעניין המסירות לא תואם את השעות שהייתי בבית וכתבו שלא הייתי.

- על פי בדיקת הצוות המקצועי נראה כי בוצע פרסום כדין, עובדה שהמתנגדת בסופו של דבר מביא את טענותיו בהתנגדות כתובה במערכת ויוזמן לדיון להשמעת דברו.

* הגג שייך לי ולשכני ולא ניתן לשייך אותם למבקשים.

- בבחינת תיק 1978/872.08 התקבל חו"ד משפטי כי הגג וזכויות הבניה אכן שייכים למבקשים מכוח תקנון בתים משותפים.

* אנו מתנגדים לחיזוק שרוצים לעשות בקירות ובחדרי המדרגות.

- עורך הבקשה נדרש בהמצאת חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בחלקה עבור החיזוקים בקירות המשותפים.

בס"ד

לכבוד הוועדה

הנדון התנגדות לבקשה מספר 1979/0872.09

שלום רב

עלי לציין שלא קיבלתי שום מכתב או הודעה בנושא, ונודע לי רק עכשיו דרך אגב

במסירות הם כותבים שהיו 3 פעמים אצלי בבית ולא הייתי, אבל השעות כלל לא מתאימות ביחס למסירות אחרות שבוצעו באותו שעה במקומות אחרים.

ראשית כל הזכויות הקיימות בגג שייכות לי ולשכנתי פחימה בדירה 10 ולא ניתן לשייך אותם למבקשים, וגם אם יאשרו להם לבנות הרי שתנאי ראשון לפני דיון בבקשה להיתר היא תשלום מלא על זכויות הבניה שלנו ע"י המבקשים.

בועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מס' תיק 1102/19 מספר ישיבה 06/20 בתאריך 19/01/2020 לגבי מספר בקשה 1979/0872.09 קבעה הוועדה (בעמוד ואילך 17) שנפלו פגמים בבקשה, וכן בהתנהלות הצוות המקצועי בוועדה המקומית והן בהתנהלות הוועדה המקומית עצמה.

1. כי הבקשה לא מתארת את הבינוי הקיים בפועל, במסגרת הבקשה להיתר לא הוצגו תוספות הבינוי שהוספו בהיתרים נוספים, כך גם הגג משורטט במופע חזית ישרה למרות שבפועל הוא לא נבנה בכללותו וקיימות נסיגות, בנוסף שטחי המרפסות שלי ושל שכנתי לא באים לביטוי בבקשה להיתר, עוד התברר כי נספח הבינוי הציג את המרפסות שלנו כחלק מחלל הדירה הקיימת.
 2. על אף שהוועדה המקומית קיימה סיור בשטח, אישרה את התכנון המוצע ללא התחשבות במרפסות הקיימות בדירות העותרים או בעובדה כי בנספח הבינוי נכלל חלק מדירתם.
 3. כמו כן בעת הדיון הובהר כי יש ממש בטענת העותרים, לפיה קיים פער או שטח ריק ללא בינוי בין הכניסה מגרם המדרגות המוצע ליחידות הדיור החדשות המוצעות כך שיהיה צורך לצקת ביטון נוסף ואשר בפועל יהווה קירוי מעל המרפסות הקיימות.
 4. ועוד דברים הקשורים לחיזוק המבנה.
 5. סוף דבר הדיון בבקשה הושב לוועדה המקומית וחויבה לשלם הוצאות בסך 7000 ₪ לעוררים
 6. ומסיימת בתקווה כי הוועדה והצוות ישכילו להפיק לקחים בעניין הליקויים הנ"ל.
- והנה כל הדברים הנ"ל חוזרים על עצמם בבקשה החדשה, ללא שנלמד שום לקח מכל ההליך בבקשה הקודמת. המבקש מציג הטעייה כאילו חלק מהמרפסות שמעליהם הוא רוצה לעבור כן מקורה.
- בנוסף כל בניה מחוץ לגבולות הגג – שייכת לרכוש המשותף של כל השכנים וכרוכה בהסכמתם לכך, ואנו מתנגדים לכך.
- כמו כן אנו מתנגדים לחיזוק שרוצה לעשות ע"י הוספת ביטון בקירות ובחדרי מדרגות.

דירה 9 / ציינורט שרה מ.ז. 025625849

3,9 י"ה

052-7608153

6 דצמבר 2023

כד כסלו תשפ"ד

בס"ד

לכבוד עיריית ירושלים

הנדון: תוספת להתנגדות לבקשה להיתר בנייה 1979/0872.09

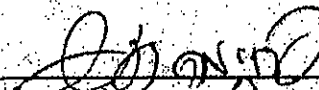
רחוב שלמה מוסיוף 3 בוכרים

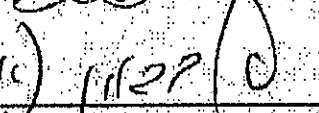
אנחנו השכנים שהגשנו התנגדות, רוצים להוסיף בזה:

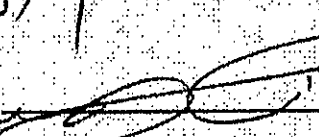
היות ולא קיבלנו את תכנית הבנייה ואיננו בקיאים איך לפתוח את התכנית, ולהבין בוודאות את המוצג בה, והסבו תשומת לבנו שיתכן ומדובר בתוספות שלא התייחסנו אליהם –

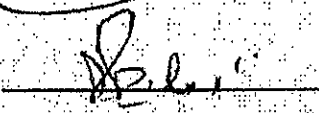
אנו מודיעים בזאת שאם מדובר בבנייה בחצר המשותפת, לצורך מדרגות או מעלית וכדו', או גם תוספת מעטפת בטון סביב הבניין וכדו' – אנו השכנים מביעים התנגדותנו לכך.

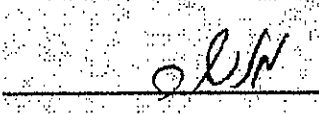
להלן חתימותנו:

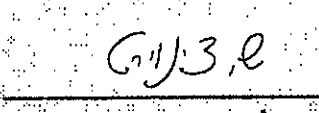
שם: רחמימה נעים ת.ז. 56434863 חתימה: 

שם: סלי כמרון ת.ז. 051889434 חתימה: 

שם: לפיד יוסף ת.ז. 53613493 חתימה: 

שם: דקל שחלון ת.ז. 54853327 חתימה: 

שם: אלעזר סלומי ת.ז. 12093852 חתימה: 

שם: גלית לוי ת.ז. 025625849 חתימה: 

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נועם פחימה / תאריך: 26/11/2023 11:39 / מספר בקשה: 2221713
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פחימה
שם פרטי:	נועם
דואר אלקטרוני:	NOAM1488@GMAIL.COM
תעודת זהות:	056434863
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול	
12:49 26/11/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:39 26/11/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
11:38 26/11/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09
הזדהות:	
שם פרטי:	נועם

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056434863
טלפון נייד:	7628473
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	NOAM1488@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה מתחת למקום הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:	רח' שלמה מוסיוף 3 ירושלים

שכונה:	16900054

רחוב:	16700122

מס' בית:	3

כניסה:	א

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. לא ראינו התייחסות לכל ההערות של ועדת הערר (בישיבה מיום 19/01/2020 מס' בקשה 1979/0872.08 מס' תיק 1102/19): 1. לגבי חיזוק המבנה. 2. לגבי הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות להוספת יחידות דיור ולא להרחבה של הדירות הקיימות, כפי שמצוין בתב"ע תוכנית מס' 10121 (סעיף 9 ו') הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסיוף 1 מוסיוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה, דיירי הבניין כבר כך מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פית רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. 3. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל. שטח הגג הצמוד למגשי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחתיו קיימות

מו פטוח וזו חנה יי יט שמתחן לגג פוימה אטשיל קו חנה ט-9 וזמן העל מוק בבקשה
כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף.
העתק תשריט הבית בציון הגג והמרפסות מצ"ב כנספח א'. ושוב תכנית הבנייה ממקמת את
היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי המרפסת משמשת לסוכה, ובשום
אופן לא ניתנת הסכמה לקרותה. כל בניה מחוץ לגבולות הגג – שייכת לרכוש המשותף של
השכנים וכרוכה בהסכמתם לכך. ב. אין פתרון הנגשה בבניית קומה רביעית ללא מעלית,
בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג. התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרת גבס
מתחת לגג רעפים, ויש בזה חשש לחדירת מי גשמים לדירות שמתחת שיכול גם לעבור
לקומה שמתחתיהם, כמו שידוע מניסיונו. ד. נציין שמבקשי ההיתר לתכנית הבנייה, לא
דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה, להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה.
גם אם וככל שיוחלט לבנות – יש לקבוע הוראות ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה,
להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב שמואל בלוי / תאריך: 26/11/2023 22:32 / מספר בקשה: 2222755
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בלוי
שם פרטי:	יעקב שמואל
דואר אלקטרוני:	IDPEOM@GMAIL.COM
תעודת זהות:	54859327
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול	
07:59 27/11/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
22:32 26/11/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1979/0872.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעקב שמואל
שם משפחה:	בלוי
סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	54859327

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

IDPEOM@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מוסוף 3 ירושלים

שכונה:

16900054

רחוב:

16700122

מס' בית:

3

כניסה:

1

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד א. לא ראינו התייחסות לכל ההערות של ועדת הערר (בישיבה מיום 19/01/2020 מס' בקשה 1979/0872.08 מס' תיק 1102/19): 1. לגבי חיזוק המבנה. 2. לגבי הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות להוספת יחידות דיור ולא להרחבה של הדירות הקיימות, כפי שמצוין בתב"ע תוכנית מס' 10121 (סעיף 9 ו') הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסוף 1 מוסוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה. דיירי הבניין כבר כך מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פינת רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. 3. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל, שטח הגג הצמוד למגשי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחתיו קיימות מרפסות דירותינו. הבקשה הנדונה משתרעת על שטחים נרחבים יותר, הכוללים אף את מרפסות דירות הדיירים שמתחת לגג פחימה ראטשילד (דירות 9-10) תוך העלמתן בבקשה כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף. ושוב תכנית הבנייה ממקמת את היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי המרחק ממשמש לחורב, ורשות צונו לע נוחתת המרחק להרמה כל רובה מחוץ לנרילות

בבניית קומה רביעית ללא מעלית, בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג.
התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרת גבס מתחת לגג רעפים, ויש בזה חשש לחדירת מי
גשמים לדירות שמתחת שיכול גם לעבור לקומה שמתחתיהם, כמו שידוע מניסיונו. ד. נציין
שמבקשי ההיתר לתכנית הבנייה, לא דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה,
להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה. גם אם וככל שיוחלט לבנות – יש לקבוע הוראות
ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה, להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה
ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף שבתאי / תאריך: 19:54 26/11/2023 / מספר בקשה: 2222611
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שבתאי
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	GMAIL.COM@4195909
תעודת זהות:	53613493
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול

08:03 27/11/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:54 26/11/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
1979/0872.09	
הזדהות:	שם פרטי:
	יוסף
שם משפחה:	שבתאי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	53613493

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

GMAIL.COM@4195909

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

המבוקשת:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מוסוף 3 ירושלים

שכונה:

16900054

רחוב:

16700122

מס' בית:

3

כניסה:

ב

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד א. לא ראינו התייחסות לכל ההערות של ועדת הערר (בישיבה מיום 19/01/2020 מס' בקשה 1979/0872.08 מס' תיק 1102/19): 1. לגבי חיזוק המבנה. 2. לגבי הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות להוספת יחידות דיור ולא להרחבה של הדירות הקיימות, כפי שמצוין בתב"ע תוכנית מס' 10121 (סעיף 9 ו') הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסוף 1 מוסוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה. דיירי הבניין כבר כך מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פית רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. 3. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל. שטח הגג הצמוד למגשי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחתיו קיימות מרפסות דירותינו. הבקשה הנדונה משתרעת על שטחים נרחבים יותר, הכוללים אף את מרפסות דירות הדיירים שמתחת לגג פחימה ראטשילד (דירות 9-10) תוך העלמת בבקשה כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף. ושוב תכנית הבנייה ממקמת את היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי המרחק מועט לחורב, ורשום אנו לע נוסח המרחק להרחבה של רחוב מרחק לרחובות

בבניית קומה רביעית ללא מעלית, בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג.
התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרת גבס מתחת לגג רעפים, ויש בזה חשש לחדירת מי
גשמים לדירות שמתחת שיכול גם לעבור לקומה שמתחתיהם, כמו שידוע מניסיוננו. ד. נציין
שמבקשי ההיתר לתכנית הבנייה, לא דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה,
להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה. גם אם וככל שיוחלט לבנות - יש לקבוע הוראות
ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה, להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה
ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנשה אליאסזדה / תאריך: 26/11/2023 16:59 / מספר בקשה: 2222411
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אליאסזדה
שם פרטי:	מנשה
דואר אלקטרוני:	OR97126@GMAIL.COM
תעודת זהות:	12093852
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול

08:04 27/11/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16:59 26/11/2023
ממתין לבדיקת האגף |

16:58 26/11/2023
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	1979/0872.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	מנשה
שם פרטי:	

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	12093852
טלפון נייד:	5025502
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	5325048
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	OR97126@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רח' שלמה מוסיוף 3 ירושלים
שכונה:	16900054
רחוב:	16700122
מס' בית:	3
כניסה:	ב
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד א. לא ראינו התייחסות לכל ההערות של ועדת הערר (בישיבה מיום 19/01/2020 מס' בקשה 1979/0872.08 מס' תיק 1102/19): 1. לגבי חיזוק המבנה. 2. לגבי הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות להוספת יחידות דיור ולא להרחבה של הדירות הקיימות, כפי שמצוין בתב"ע תוכנית מס' 10121 (סעיף 9 ו') הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסיוף 1 מוסיוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה. דיירי הבניין כבר כך מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פית רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. 3. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל. שטח הגג הצמוד למגשי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחרתיו קיימות

נו פטוח ויו חנה יי ים שמוחון לגג פוימח אטשיל (וי חונט-ט-9) ונן העל מוק בבקשה
כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף. ושוב
תכנית הבנייה ממקמת את היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי
המרפסת משמשת לסוכה, ובשום אופן לא ניתנת הסכמה לקרותה. כל בניה מחוץ לגבולות
הגג – שייכת לרכוש המשותף של השכנים וכרוכה בהסכמתם לכך. ב. אין פתרון הנגשה
בבניית קומה רביעית ללא מעלית, בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג.
התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרת גבס מתחת לגג רעפים, ויש בזה חשש לחדירת מי
גשמים לדירות שמתחת שיכול גם לעבור לקומה שמתחתיהם, כמו שידוע מניסיוננו. ד. נציין
שמבקשי ההיתר לתכנית הבנייה, לא דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה,
להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה. גם אם וככל שיוחלט לבנות – יש לקבוע הוראות
ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה, להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה
ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אור נכסים בעמ פרידמן דורון / תאריך: 12:11 27/11/2023
מספר בקשה: 2223425
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פרידמן דורון
שם פרטי:	אור נכסים בעמ
דואר אלקטרוני:	LAOR.PRINT@GMAIL.COM
תעודת זהות:	513176701
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול	
09:56 04/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
12:11 27/11/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
12:11 27/11/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1979/0872.09
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אור נכסים בעמ

סוג זיהוי:	ח.פ.
מזהה:	513176701
טלפון נייד:	5281534
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	LAOR.PRINT@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	קומת כניסה בבניין הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000

תא דואר:	57777

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:	16900054

רחוב:	16700122

מס' בית:	3

כניסה:	א

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד א. לא ראינו התייחסות לכל ההערות של ועדת הערר (בישיבה מיום 19/01/2020 מס' בקשה 1979/0872.08 מס' תיק 1102/19): 1. לגבי חיזוק המבנה. 2. לגבי הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות להוספת יחידות דיור ולא להרחבה של הדירות הקיימות, כפי שמצוין בתב"ע תוכנית מס' 10121 (סעיף 9 ו') הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסיוף 1 מוסיוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה. דיירי הבניין כבר כן מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פינת רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. 3. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל. שטח הגג הצמוד למגשי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחתיו קיימות

מפסות דירותיה ימים שמתחילת לגג פוימחז אטשילד (דירות טב-9) זמן העלמות בבקשה
כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף. ושוב
תכנית הבנייה ממקמת את היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי
המרפסת משמשת לסוכה, ובשום אופן לא ניתנת הסכמה לקרותה. כל בניה מחוץ לגבולות
הגג - שייכת לרכוש המשותף של השכנים וכרוכה בהסכמתם לכך. ב. אין פתרון הנגשה
בבניית קומה רביעית ללא מעלית, בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג.
התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרה גבס מתחת לגג רעפים, ויש בזה חשש לחדירת מי
גשמים לדירות שמתחת שיכול גם לעבור לקומה שמתחתיהם, כמו שידוע מניסיונו. ד. נציין
שמבקשי ההיתר לתכנית הבנייה, לא דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה,
להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה. גם אם וככל שיוחלט לבנות - יש לקבוע הוראות
ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה, להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה
ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רבקה כהן / תאריך: 09:46 27/11/2023 / מספר בקשה: 2223034
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	רבקה
דואר אלקטרוני:	ettybraun@gmail.com
תעודת זהות:	08630139
מספר תיק רישוי:	1979/0872.09

סטטוס טיפול

09:57 04/12/2023
נפתח לצפייה | רוחמה יעקובי

09:46 27/11/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
1979/0872.09	
הזדהות:	שם פרטי:
	רבקה
	שם משפחה:
	כהן
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	08630139

טלפון:

02

קידומת טלפון:

ettybraun@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו הבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900188

רחוב:

16704851

מס' בית:

17

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדיירים מתנגדים להוספת יחידות דיור, בין היתר מהסיבות שלהלן: חדר המדרגות נבנה בגודלו לשרת 5 דירות, תוספת יח"ד עושה את המקום צפוף וקשה לשימוש. נוספו באזור יחידות דיור רבות (למשל: מוסיוף 1 מוסיוף 5), למרות ששטח המגורים בשכונה הוא מצומצם ביותר, ולעומת זאת אין התאמה של השירותים הנדרשים כגון: אפשרויות חניה, שרותי תברואה. דיירי הבניין כבר כך מסתובבים זמן רב למצוא מקום חניה ליד מגוריהם, והאשפה והפסולת נערמים מול הבניין בשתי המכולות האשפה (המשמשות עשרות משפחות) ומסביבם, מול בניין המגורים. הכביש משובש מאוד, עם מהמורות, שופץ משום מה רק חצי מהרחוב, עד פית רח' דוד (ממתי משפצים חלק מרחוב?) התוכניות של העיריה לצופף את הדיור באזור כמעט ללא הגבלה, פוגעת מאוד באיכות הדיור שגם ככה איכות הדיור במצב ירוד ביותר ללא פתרונות נאותים מצד העיריה. גם הבקשה הנדונה הוגשה תוך מצג שגוי ומוטעה והעלמת העובדות לאישורן, כמו גם המצב הבנוי בפועל. שטח הגג הצמוד למגישי הבקשה הינו 162 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף, כשניכר בעליל הנסיגות הרבות המצוינות בשטח זה, שכן תחתיו קיימות מרפסות דירותינו. הבקשה הנדונה משתרעת על שטחים נרחבים יותר, הכוללים אף את מרפסות דירות הדיירים שמתחת לגג פחיתה ראטשילד (דירות 9-10) תוך העלמתן בבקשה כאילו אינן קיימות, חרף קיומן בתוך דירות המתנגדים, כעולה מתשריט הבית המשותף. ושוב תכנית הבנייה ממקמת את היחידות החדשות ממש בתוך מרפסות המתנגדים. נציין כי המרפסת משמשת לסוכה, ובשום אופן לא ניתנת הסכמה לקרותה. כל בניה מחוץ לגבולות הגג – שייכת לרכוש המשותף של השכנים וכרוכה בהסכמתם לכך. ב. אין פתרון הנגשה בבניית קומה רביעית ללא מעלית, בפרט שהמדרגות הקיימות בעלות מבנה גבוה. ג. התוכנית מציעה בניה קלה, עם תקרת גבס מתחת לגג רוחות. ויש רזה חושש להדורים מו נשמים לדורים ושמים גם לנוריר

דיברו עם בעלי הזכויות בנכס, להגיע להסכמה, להבטיח פתרונות שלא יפגעו בדירותיהם. ה.
גם אם וככל שיוחלט לבנות – יש לקבוע הוראות ביטחון ובטיחות מחמירות לתקופת הבנייה,
להבטיח את הגרים בדירות. שהרי עתה יש גישה ישירה לתוך הדירות שמתחת לגג.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	אתי
שם משפחה:	בראון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	51889434
טלפון נייד:	6330953
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ettybraun@gmail.com

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2012/0375.08
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מידן אלישבע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

מאיר בלבן 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
208694	תחילת תוקף	08/04/2017			
208694	תחילת תוקף	08/04/2017	1	מגורים ב	1275
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2012/375.5 תוספות לדירות

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע:

קומה שניה, מפלס +4.20 :

לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית

בשטח של 21.74 מ"ר.

ברחוב מאיר בלבן 3, נווה יעקב גוש 30645 חלקה 8.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

הקלה בגין מרפסת בעומק של יותר מ- 2 מטר.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 1.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

התקבלו התנגדות אחת.

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 8 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת התיק.

התנגדות:

לבקשה הוגשה התנגדות ע"י בנו של המתנגד בעקבות בינוי יהווה תוספת חשיכה לדירת המגורים , רעש ולכלוך ואבק יפגע בבריאות המגורים.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים הפני הועדה בהתנגדויות:
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה:
	אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.
	הגשת תוכנית צל וחתכימת דייר מס' 7 ע"ג תוכנית הצל

התנגדות: לבקשה הוגשה התנגדות ע"י בנו של המתנגד בעקבות הבינוי המרפסת יהווה תוספת חשיכה לדירת המגורים, רעש ולכלוך ואבק יפגע בבריאות המגורים. ההתנגדות הינה על רעש ולכלוך ותוספת חשיכה לדירה ולכן יש לזמן מתנגדים לועדה. מרפסת זיז: המרפסת בחלקה הימני הינה מוקפת 3 קירות - יש לחשב שטח זה כשטח עקרי או להוריד מהבקשה. מרפסת צל- יש להגיש תוכנית צל חדשה כנדרש וחתימה נוספת של דירה מס' 7 לאחר שינוי תוכנית הצל. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *208694 תחילת תוקף 08.04.2017 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה.	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6134 שהוגש מיום 21.7.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 קוי הבנין המפורטים בתשריט מס' יח"ד המירבי בתוכנית. ההוראה המפורטת בסעיף ד.2. לעיל, הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת: מודגש בזאת כי לא ניתן כל היתר בניה לתוספות המבוקשות בחזיתו הצפוני של הבניין..אלא לאחר הריסה בפועל של המבנה. הבקשה המוצעת אינה מוצעת מכוח נספח הבינוי עפ"י תב"ע וע"כ ניתן להציע. ותבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: הקלה בגין מרפסת בעומק של יותר מ- 2 מטר. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 1.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדות אחת. התנגדות: לבקשה הוגשה התנגדות ע"י בנו של המתנגד בעקבות בינוי יהווה תוספת חשיכה לדירת המגורים , רעש ולכלוך ואבק יפגע בבריאות המגורים. ההתנגדות הינה על רעש ולכלוך ותוספת חשיכה לדירה ולכן יש לזמן מתנגדים לועדה		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי , לא רלוונטי לבקשה. שטחי בניה : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מרפסת זיז : קומה שניה, מפלס +4.20 : לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית בשטח של 21.74 מ"ר. המרפסת המוצעת בתוך קווי הבניין. עומק במרפסת המוצעת הינו 2.00 מ', פורסמה הקלה : הקלה בגין מרפסת בעומק של יותר מ- 2 מטר. מרפסת זו בחלקה הימני הינה מוקפת 3 קירות - יש לחשב שטח זה כשטח עקרי או להוריד מהבקשה. צמד מרפסות-בחזית זו קיימות מרפסות עפ"י התריס תוכנית צל-הוצגה תוכנית צל לדירות הקיימות בעמודה זו. עפ"י תוכנית הצל שהוגשה חלק מהמרפסות יהיו מקורות יותר מ12 מ"ר מרפסת צל- יש להגיש תוכנית צל חדשה כנדרש וחתימה נוספת של דירה מס' 7 לאחר שינוי תוכנית הצל. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת בכפוף לשינויים הנדרש ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע, חניה, ממ"ד, מס' קומות, גובה מבנה, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : יש סעיף של חיזוק מבנים בתב"ע אך המרפסת המוצעת אינה מבוקשת מכוח תוספת של תוכנית זו וע"כ בתב"ע הקודמת 3907 לא קיים סעיף זה וע"כ לא נדרש.		

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מוצע מרפסת זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית: אין מניעה לאשר אתה מרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנידרשים וחתימת דייר מסי' דירה 7 על תוכנית צל- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: מוצע מרפסת זיז בלבד - לא נדרש.		
הקלה בגין מרפסת בעומק של יותר מ- 2 מטר	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

7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים הפני הועדה בהתנגדויות :

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

הגשת תוכנית צל וחתימת דייר מס' 7 ע"ג תוכנית הצל

התנגדות :

לבקשה הוגשה התנגדות ע"י בנו של המתנגד בעקבות הבינוי המרפסת יהווה תוספת חשיכה לדירת המגורים , רעש ולכלוך ואבק יפגע בבריאות המגורים.

ההתנגדות הינה על רעש ולכלוך ותוספת חשיכה לדירה ולכן יש לזמן מתנגדים לוועדה.

מרפסת זיז :

המרפסת בחלקה הימני הינה מוקפת 3 קירות - יש לחשב שטח זה כשטח עקרי או להוריד מהבקשה.

מרפסת צל- יש להגיש תוכנית צל חדשה כנדרש וחתימה נוספת של דירה מס' 7 לאחר שינוי תוכנית הצל.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנחם לוי / תאריך: 16:39 24/09/2024 / מספר בקשה: 2785636
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	מנחם
דואר אלקטרוני:	Menilevi1972@gmail.com
תעודת זהות:	016735946
מספר תיק רישוי:	2012/0375.08

סטטוס טיפול
16:39 24/09/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0375.08
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מנחם
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	016735946
טלפון נייד:	6240355
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

מיקום דירת הוריי הינה מתחת לבנייה המבוקשת ומרחק 3

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900428

רחוב:

16704341

מס' בית:

3

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנני מתנגד נחרצות לבקשה לבנות מרפסת מעל דירת הוריי מהסיבות שאפרט בהמשך.

1. המבקש/ת אומנם בעל/ת הנכס אך אינו גר בה ומעולם לא התגורר בה.
2. הנכס שברשות המבקש עדיין לא קיבל הכשר לבניה הלא חוקית שבבעלותו.
3. התצלומים שהוגשו יחד עם הבקשה לא מסומנים כנדרש ויש רק חץ כלפי מעלה והכל נעשה באופן חובבני.
4. והדבר העיקרי שבגללו אני מתנגד לבניית המרפסת כיוון שהמרפסת תחשיך את דירת הוריי שגם ככה הוחשכה כיוון שהדיירים שלצד דירת הוריי עשו תוספת בנייה שהחשיכה ופגעה הן בדירת הוריי ונגרמו נזקים לחלונות והן באיכות חייהם.
5. מאחר והוריי הינם אנשים מבוגרים וגם סיעודיים הרעש והלכלוך והאבק וכל מה שכרוך בזה יכול לפגוע הן בבריאותם והן באיכות חייהם.

הנני מבקש מהוועדה הנכבדת לשקול בכווד ראש את הנושא, ולא לאפשר למבקש לעשות תוספת לבניית מרפסת אשר יכולה לפגוע מאוד בבריאותם של הוריי, ועוד אציין שנודע לי שהמבקש מתכנן למכור את דירתו לאחר קבלת ההתר.

אנא ממכם מנעו מהמבקש אשר שוחח עימי בטלפון וביקש ממני לאפשר לו לבנות את המרפסת ואני לא הסכמתי לכך אך הוא בכל אופן ללא בושה ניגש לבקש לבנות מרפסת למרות שהסברתי לו מדוע אני מתנגד לבנייה כפי שצינתי לעיל.

אודה לכם כל הענותכם לבקשתי ותדחו את בקשתו של המבקש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2024/0323.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אפודי 3, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3248	תחילת תוקף	15/09/1985			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בתוספות לבניין מגורים בן 3.5 קומות סה"כ 10 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 3.57- קומת מרתף: מוצע תוספת וחלוקת מחסנים בשטחים היורדים, תוספת חדר חשמל, תוספת מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 +, -0.70: קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח הכולל מערכות, הריסת מחסן קיים, הריסת גרם בן 3 מדרגות לצורך הנמכת רצפה עבור הנגשת מעלית, ותוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללת ממ"ד.

מפלס 3.63 + קומה א': מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מוצע גם שיקום ושחזור מרפסת ופירוק סגירת מרפסת.

מפלס 6.92 + קומה ב': מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

מפלס 10.15 + קומה ג': מוצע הריסת קומה חלקית קיימת ובנייה מחדש שטח זהה במיקום אחר, כמו כן מוצעות 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו מקורות.

מפלס 14.00 + קומה ד' חדשה: מוצע 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד מרפסות זיו ומרפסות גג.

מפלס 17.80 + קומת הגג: מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני ו-2 מרפסות גג עבור יח"ד חדשות כאשר הגישה אליהם הינה באמצעות מדרגות מתוך הדירות החדשות המוצעות.

היתר בניה להקמת הבניין:

היתרי בניה קודמים למבנה/ים:

1974/0616.00 לטובת תוספת בנייה למבנה מגורים קיים. הופק היתר בנייה.

1979/0748.00 לטובת תוספת מרפסת. הופק היתר בנייה.

1979/0748.01 לטובת סגירת מרפסת. לא הופק היתר בנייה.

1989/0813.00 תוספת קומה רביעית חלקית על פי תב"ע 3248. הופק היתר בנייה.

2011/0471.00 בחצר בניין מגורים -מבוקש היתר בניה לצובר גז מוטמן. בקשה נסגרה.

2020/0326.00 תוספת חדר מחוזק ליח"ד 13 בקומה 4. לקראת אישור היתר בנייה.

חוות דעת:

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 90% בנייה, גובה בינוי עד 3 קומות.

תוכנית מס' 3248 משנת 1985- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2 התכנית אישרה תוספת קומה רביעית חלקית לטובת תוספת יח"ד. הגדלת זכויות בנייה ל 112% בנייה.

תוכנית מתאר 9988 התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש ג', היקף זכויות בניה 161.54% (על פי חישוב אינטרפולציה), גובה בינוי עד 5 קומות (קומה חמישית בנסיגה בחזית קדמית – עומק עד 2.5 מ') (

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר ב – 08/07/24. להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
30/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני
קווי בניין	

הועדה
בהתנגדויות

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם :

חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן.

ממ"ד :

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה .

- יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות (כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988.

כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן.

חניה :

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה.

על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה.

עצים: על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חלופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה. 2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליזם.		

לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות: גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'. המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה .	12/01/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בנין. חוו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות : בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות . יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג . - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית . ממ"דים מחוץ לקו בניין קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרוסום חוזר ופורסמה		

הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר שטחים: השטחים המוצעים עומדי במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 10038 שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית: מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה: מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין - אין מניעה מלאשר. קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות: קומה ג' וד': מוצעות 5 יח"ד חדשות ב - 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדייר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג': מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן. קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה		

ב. יישטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מחסנים : מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה . - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיו(חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה.		

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: חו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה. 2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליזם. לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות: גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'.		

המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיחיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הבקשה ירדה מסדר היום מאחר שהבקשה פורסמה	18/12/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
- - בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 - - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. - - יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - - קומות קיימות : 3.5 קומת מרתף חלקית מוצע: קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג. - - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה - - הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. - - ממ"דים מחוץ לקו בניין	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23.	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בינוי. חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות: בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג. - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית- 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.		

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. שטחים : השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין – אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחרגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות : קומה ג' וד': מוצעות 5 יח"ד חדשות ב - 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדיר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג': מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן. קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיר האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה		

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מחסנים : מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה. - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיו (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין		

סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המתי' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליזם. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

המלצת המחלקה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם: חזית קדמית מזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליחיד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. ממ"ד: מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יחיד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה. - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. תניה:	25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים: על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמן לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעסקה. עצים להעסקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העסקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של תלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה.		

היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע: קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג הקלה מקו בנין צידי עבור מתקני תברואה. הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית.	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	הסדרי תנועה - מימון לקרן חניה	16
	גננות- מתן הוראות לעניין סווג עצים	17

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם :

חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן.

ממ"ד:

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש.

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה.

- יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988.

כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן.

חניה:

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה.

על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה.

עצים:

על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור.

יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום עצים חילופיים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה.

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת

מי נגר:

ח"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן:

הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה.

כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה.

היזק אור

מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה.

2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזם.

לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות:

גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'.

המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל.

איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה.

דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

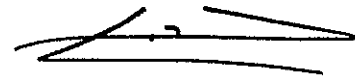
אני הדייר בקומה ג' שמוצע לו דירת תמורה. הדירה שלי היא כעת הדירה היחידה בקומה העליונה של הבניין.

התוכניות החדשות של תמ"א 38 עדיין לא מתאימות לי. גודלה של הדירה כעת 124.5 מ"ר עם מרפסת של 73.5 מ"ר (נמדד על ידי קראוס). התוכניות החדשות נותנות לי למעשה שטח מעל 146.9 מ"ר, מרפסת באותה קומה של פחות מ-6 מ"ר, ומרפסת בקומה העליונה של פחות מ-70 מ"ר אבל התצורה לא מתאימה לי. הנה כמה נקודות עיקריות:

- המרפסת נמצאת בקומה למעלה, מה שהופך אותה להרבה פחות פרקטית! מרפסת הסלון קטנה מ-6 מ"ר מה שהופך אותה קטנה מכדי להכין סוכה מתאימה, כפי שקורה היום
- עקב המרפסת בקומה העליונה, יש מדרגות בדירה. בין המסדרון לגישה למדרגות ולמדרגות עצמן, הדירה מאבדת לפחות 10-12 מ"ר.
- הדירה כבר לא היחידה בקומה העליונה ולכן אני מוצא את עצמי עם שכנים ליד, מה שלא בתצורה הנוכחית.

לצערי, למרות בקשותיי החוזרות ונשנות לדון בתוכניות למציאת פשרות, מר אביב מעולם לא רצה לדון בהן איתי, הוא תמיד הציג בפני עובדה מוגמרת עם תוכניותיו ללא נכונות לדון בהן.

יתרה מכך, מעולם לא חתמתי שום הסכם עם מר אביב כפי שקראתי בסדר יום של הוועדה לתכנון ובנייה. חשוב ליצור קשר של אמון כדי שהפרויקט הזה יוכל לצאת לפועל.



נתניאל כהן

החלוץ 24
ירושלים 9622215

054-788-7326

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נתניאל ישראל כהן / תאריך: 02/08/2024 16:21 / מספר בקשה: 2676528
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

נתניאל ישראל

דואר אלקטרוני:

cohen.nat@gmail.com

תעודת זהות:

332497916

מספר תיק רישוי:

2024/0323.00

סטטוס טיפול

08:00 04/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16:21 02/08/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0323.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נתניאל ישראל

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

332497916

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

cohen.nat@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעל דירה בבניין (אפודי 3)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9622215

כתובת מלאה:

שכונה:

16900056

רחוב:

16701017

מס' בית:

24

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התוכניות לבקשה לתמא 38 לא מתאימות לי. למעשה, הדירה שלי היא כעת הדירה היחידה בקומה העליונה של הבניין. גודלה 124.5 מ"ר עם מרפסת של 73.5 מ"ר (נמדד על ידי מודד מוסמך קראוס). התוכניות החדשות למעשה נותנות לי שטח פנים גדול יותר של 146.9 מ"ר עם מרפסת של 68.9 מ"ר אבל התצורה לא מתאימה לי. הנה כמה נקודות עיקריות: - בנוסף לממ"ד (שזה נורמלי) אני מוצא את עצמי עם חדר קטנטן נוסף (פחות מ-10 מ"ר) שאינני יכול לשנות מכיוון שהוא נובע מהחדרים המחוזקים בקומות התחתונות. - המרפסת בתוכנית היא בקומה למעלה מה שהופך אותה להרבה פחות פרקטית במיוחד לחג הסוכות! - עקב המרפסת בקומה העליונה, יש מדרגות בדירה. בין המסדרון לגישה למדרגות עצמן, הדירה מאבדת לפחות 10 מ"ר. - הדירה כבר לא היחידה בקומה העליונה ולכן אני מוצא את עצמי עם שכנים ליד, מה שלא בתצורה הנוכחית. - לאחר בקשתי להיתר בנייה 0326.00/2020 להרחבה על המרפסת שלי, כמה בעלים התנגדו לכך והציעו את התמא 38 במקום. הדבר הוביל לוועדת הערר (שנערכה ביום 19/02/22 - מספר תיק 1049+1051/22). הייתי פתוח גם להסכים לתמ"א אבל לא בכל תנאי שכן המרפסת שלי הייתה אמורה לשמש את היזם לבניית דירה. בעקבות החלטת בית המשפט להעניק יותר זמן לקבלת תמ"א למצוא איתי פשרה, קיוויתי שהוא יקדיש זמן לדון איתי כדי להבין את ההשגות והחששות שלי מול הפרויקט הזה. לצערי מר אביב פנה אליי רק כדי לשלוח לי את התוכניות החדשות ולכפות אותן עלי, מבלי לנסות למצוא פתרונות לבעיות כלשהן שנתקל בהן בתוכניות אלו. אני לא יכול לקבל את התכנית לתמא 38 בתנאים האלה ומבקש לדחות את התכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2021/0520.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אהרון עופר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים בצלאל
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פטריה 23, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	44	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			

תאור הבקשה

ת.ב. 21/520 רחוב פטריה 23 – תמ"א 38

גוש: 30455

חלקה: 44

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 1.5 קומות שחלקו מלפני שנות ה-80 ואגף נוסף שנבנה לאחר שנות ה-80. קיימות 2 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע מבנה בן 4 קומות ובו 6 יח"ד חדשות.

הבקשה הנ"ל הינה עדכון לבקשה אשר נידונה בועדה המקומית ובוועדת ערר ותוקנה ע"פ החלטות אלו וע"פ חוות דעת מעודכנות מאת תכנון עיר ומחלקת השימור כפי שיפורט בהמשך.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומשטח מרוצף. כמו כן, מוצעים שטחי מעבר, לובי ומעלית חדשה. במפלס זה מוצעת חניה המציעה כניסה ישירה ללובי. שטח החניה מציע 9 חניות יחידות ללא מתקנים.

מפלס +3.12, קומה 1 – מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסת גג. מוצעים 6 מחסנים חדשים וכן לובי ושטחי מעבר עם חדר מדרגות חדש.

מפלס +6.24, קומה 2 – מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסת גג. מוצע לובי ושטחי מעבר עם חדר מדרגות חדש.

מפלס +9.36, קומה 3 – מוצעת יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. מוצע לובי ושטחי מעבר עם חדר מדרגות חדש.

מפלס +12.48, קומת גג – יציאה לחדר טכני דרך חדר מדרגות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין נבנה לפני שנת 1948. ישנן שתי תוספות מאוחרות למבנה משנות ה-80.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3718 משנת 1996 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין מדיניות מהנדס העיר להריסה ובנייה בגרעין הכפר.

חישוב שטחים סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס +3.12 בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א. שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכנן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי		

אש המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/68/04 תחילת תוקף: 17/02/2005 ייעוד הקרקע: חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 19.9.2019.	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

חוי"ד שימור לאחר ועדת הערר, הוכנה תכנית חדשה בהתאם ובה צומצם בין היתר מספר היחיד וכן אחוזי הבנייה. על כן, נשלחה התכנית החדשה לבחינה מחודשת במחלקת השימור ולהלן התייחסותה לתכנית המעודכנת מתאריך 20.6.2024: התקבלה הרמוניקה מעודכנת בתאריך 19.6.2024 ע"פ החלטת הועדה – הופחתו אחוזי הבנייה ל-120% ואף הוסרה קומה. הנחיות המחלקה והתאמת המבנה המוצע להוראות תכנית 3718. על כן, המחלקה מאשרת את התכנית. חוי"ד הועדה המחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית בתוס 45 ימים. חוי"ד הסדרי תנועה בעקבות עדכון התכנית, ושינוי מערך החדשה בהתאם, התקבלה חוי"ד עדכנית. מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 11.2.2025: אין התנגדות לתכנית. עבור 6 יחיד חדשות, נדרש ע"פ תקן 9 מקומות חניה. מוצע 9 מקומות חניה בתכנית. תנאי להיתר בנייה – אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב ולוס/פטרייה ע"י אדף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חוי"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית מתאר – עיר היסטורית ניתן להציע בנייה התואמת לאופי הבינוי בשכונה. התכנית המוצעת משתלבת בגובה המבנים הסמוכים ונמוכה בכ 2 מטרים ממבנה הנמצא מאחור על ראש הגבעה של השכונה.		

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד קיימות – 2. מספר יח"ד מוצעות – 8. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית מערבית צידית עבור חלק ממרפסת גג במפלס 3.12+. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה בחזית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. תכנון חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 19/6/2024 הבקשה הייתה בדיון בוועדה המקומית ולאחר מכן בוועדת ערר מחוזית בעקבות 3 עררים שהוגשו. וועדת הערר המחוזית החליטה לקבל את עררים מספר 1090/23 ו 1091/23 ולדחות את ערר 1123/23. בפני הוועדה הוצגה מדיניות שגובשה על ידי מהנדס העיר לשכונת מלחה ההיסטורית ושכונת עין כרם. (המדיניות שהוצגה היא כי לא יותרו תוספות כלל בשכונות אלה לרבות במסגרת תמ"א 38). וועדת הערר החליטה כי ראוי שהבקשה תיבחן ע"י שהוועדה המקומית על רקע כלל התשתית העובדתית הרלוונטית ובשים לב למדיניות מהנדס העיר כפי שפורסמה ביום 27/12/2023 המתייחסת למסלול החיזוק הראוי כמסלול עצמאי העומד ללא תמרוץ נוסף מכוח תכניות החיזוק. הוועדה ציינה כי על אף חובתה של הרשות המנהלית לנהוג ככלל בהתאם למדיניות העקרונית, הרי על הרשות לשקול בכל מקרה לגופו האם יש מקום לסטות מכך וזאת בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים. בהמשך להחלטת וועדת הערר נערכה בחינה של כל שכונת מלחה על ידי מחלקת השימור, בתיאום עם מחלקת התכנון – לאחר בחינות רבות הוחלט לחלק את השכונה לשני חלקים – הגרעין		

ההיסטורי שבו לא תותר כל תוספות בניה והשטח הסובב את הגרעין שבו תותר בנייה עד שטח של 120 אחוז עבור שטחים מרבים מעל לקרקע בשמירה על מספר עקרונות תכנון : שמירת דירוג אופייני-היסטורי (אי-הסתרה). בינוי מלווה טופוגרפיה שימוש בחומות וקירות תמך שאינן היסטוריות. הגבלת תנועה (חניות) ותוספת יח"ד בגלעין ההיסטורי. הנחיות העיצוב, הפיתוח, גדלי פתחים, חומרי הבינוי וכו' יהיו ע"פ הוראות תכנית 3718 ולא תותר סטיה מהם. התייחסות פרטנית למבני כיפות וקמרונות ומתן הנחיות מפורטות לתוספת בניה עליהם, על בסיס חו"ד מהנדס בעל נסיון בתחום השימור. בניה גושנית-צפיפות הבינוי תהיה גבוהה ללא רווחים בין הנפחים. בהמשך לכך התכנית תוקנה בהתאם לעקרונות אלה מול מחלקת השימור תוך שמירה על עקרונות אלה וצמצום זכויות הבניה ל 120 אחוז מרבי.(שטחי חניה תתי"ק לא חושבו) חישוב שטחים סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס +3.12 בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א. שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר.		

תברואה ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יתרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לבקשה החדשה הוגשו 7 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: חריגה ממסמך מדיניות מהנדס עיר. הבקשה החדשה אינה תואמת את החלטת הוועדה המקומית וועדת הערר. לא הוכח כי המבנה הינו טעון חיזוק. לא הוגשה התייחסות של מתכנת המחוז, דבר הנדרש לבקשה בתמ"א 38/2 בתחום העיר ההיסטורית. חריגה בשטחי הבנייה. החניה המוצעת הינה בתחום חלקה אשר אינה סלולה. חריגה מאחוזי הבנייה שאושרו למימוש בועדה. התקבלה התנגדות מאת המועצה לשימור אתרים : חוסר במידע במסמכי ההיתר, הבינוי המוצע לא מציג התייחסות לבינוי הקיים בגרעין הכפר, התכנון המוצע חורג ממדיניות קווי הבנייה, חריגה בגובה המבנה בהתאם למותר מכוח תכנית 3718, לא הוצגו הדמיות המראות את ההשתלבות התכנון בשכונה, חריגה במספר יח"ד המותרות מכוח תכנית 3718, עיקרה של בקשה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3718.		
- הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - מספר יח"ד קיימות, 2 יח"ד. מוצעות 4 יח"ד חדשות. סה"כ 6 יח"ד.	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ראוי לוועדה המקומית כי הבקשה החדשה והמתקנת, תבחן על רקע כלל התשתית העובדתית הרלוונטית בעניינו, ובשים לב מדיניות מהנדס העיר כפי שפורסמה ביום 27.12.2023. המתייחסת למסלול החיזוק הראוי עבורם כמסלול עצמאי העמוד בפני עצמו ללא תמרוץ נוסף מכוח תכניות החיזוק. אין באמור בהחלטתנו זו משיום הבעת עמדה כלשהי באשר לבינוי העדכני (שלא עמד בפנינו) או באשר למדיניות מהנדס העיר שלא נבחנה על ידנו במסגרת הליך זה.	01/01/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

למען הסר ספר, הבקשה המתוקנת נדרשת לקבלת התייחסות מתכנן המחוז בהתאם להוראות סעיף לסעיף 4.1.2.2 (ג) לתכנית 10038 בנסיבות העניין אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
בתאריך 03/11/2022 הבקשה הייתה בדיון בוועדת התנגדויות, לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים בקשב רב החליטה הוועדה להוריד את הבקשה מסדר היום על מנת לצאת לסיור במקום ולהכריע לעניין היקף זכויות הבניה במקום, ועל מנת לקבל חוות דעת מהיועצת המשפטית לענין האפשרות לאשר את הבקשה בהליך של תמ"א 38 על אף שחלק מהבנין נבנה לאחר שנת 1980. חברי הוועדה והצוות המקצועי יצאו לסיור במקום והתרשמו כי ניתן לאשר בניה בחלקה ללא שתהיה פגיעה חריגה באזור גרעין הכפר. עם זאת, הוועדה רואה לנכון לאמץ את המלצת מחלקת התכנון והשימור ולצמצם את היקף זכויות הבניה ל-130%. לאחר הצמצום לא תדרש חוות דעת נוספת של הוועדה המחוזית. בנוסף, הוועדה מקבלת את עמדת היועצת המשפטית לפיה ניתן לקדם בחלקה היתר עפ"י תכנית 10038. לענין ההתנגדויות : לענין התנגדות כי התכנית אינה יכולה להיות מבוקשת במסגרת תכנית 10038 מאחר ומבנה נשוא הבקשה נמוך וצמוד קרקע ואינו תואם להוראות 10038. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל מאחר ונושא זה אינו חל במקרים של תמ"א 38/2 ובהתאם לעמדתה של היועצת המשפטית של הוועדה. התנגדות לנושא אחוזי בנייה, שטחים, מספר יח"ד וכן הגובה שלא בהתאם לתכנית 3718. הועדה דוחה את התנגדות זו מאחר ומדובר על תכנית שמבוקשת מכוח תמ"א 38/2 וכי הזכויות המבוקשות הינן מכוח תמ"א ולא מכוח התב"ע שחלה על המקום. לענין התנגדות לחפירת 15 מקומות חניה במתקנים רובוטים במרכז היסטורי וכי מדובר על חפירה מסיבית שתעיד את השכונה כולה. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל. כל חפירה וכל בנייה נעשית בליווי של מהנדסים וכי עוד בשלב התכנון, מהנדסים נתנו את חוות דעתם לתכנון המוצע. כמו כן, החניה המוצעת הינה ע"פ תקן הנדרש ונותנת מענה מלא. לענין התנגדות כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה הנ"ל. מבדיקה בארכיב אופטי של הרישוי, ניתן לראות כי ישנו קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה. ע"כ, התנגדות זו נדחת. לענין התנגדות כי במהלך בחינה האם המבנה הוא טעון חיזוק ישנם 7 מסמכים שיש צורך במילויים, ומולא רק מסמך אחד.	01/05/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

וע"כ הועדה דוחה טענה זו מאחר ולאחר בדיקה התברר כי אין כלל ברזל במבנה ועל כן אין צורך ביתר המסמכים כנדרש בד"כ. התנגדות להנמכת הגבעה וכי הדבר יהווה סכנה אזורית לשכונה. כל עבודות החפירה בגבעה יבוצעו בליווי צמוד של בעלי מקצוע ומהנדסים. ע"כ, טענה זו נדחת. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון הבקשה מציעה חפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט. לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכונן מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר- כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. החריגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע -יש להשלים עד לדיון בוועדה		

על מנת להבהיר את הנושא כניסות לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'. בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ"מ. שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי. הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב-3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם. בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2 מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יחיד מס' 5. אינו מקובל. יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייווצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה כ-2 מ' ויותר. חישוב שטחים *יש לצמצם אחוזי בנייה ל-130%. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל-8% המותרים!. מרפסות המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יחיד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יחיד. שטח המחסנים חורג מ-8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו. *יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין.		

תברואה מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציעו משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינן. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בנית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו 1 עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברזי כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגינן-מקובל		

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	27/04/2023	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת המחלקה: מובא להכרעת ועדה באם להחזיר את התכנית למתכננת המחוז לאחר צמצום אחוזי הבנייה.	17/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3718 תחילת תוקף: 24/05/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כפרי מיוחד	30/03/2023	חוות דעת תכנונית
הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ולהלן התייחסותה: לעניין התנגדות כי מדובר במגרש גבוה יחסית שהינו היסטורי וישנה את תכנית 3718 שמטרתה היא לשמר את אופי הכפר ההיסטורי והשימורי וכי הבקשה המוצעת מציעה שינוי מהותי מהתכנית החלה על המקום, הועדה מחליטה כי תצא לסיור במקום על מנת לבחון את הנושא.	03/11/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לעניין התנגדות כי הבנייה המוצעת חורגת מאחוזי הבניה המותרים וכי אף מתכננת המחוז דחתה את הבקשה בטענה כי יש לצמצם את אחוזי הבנייה, הועדה התרשמה כי אחוזי הבניה המבוקשים הינם אכן חורגים מהבינוי הקיים בסביבה ונכון הוא לצמצם אותה בהתאם לעמדת מתכננת המחוז ל 120% , אך בהקשר זה יודגש כי היקף אחוזי הבניה שיאושרו סופית לבקשה זו ייקבעו לאחר השלמת הסיור של הוועדה במקום .

לעניין התנגדות כי הבקשה המוצעת אינה עומדת בתנאי הסף כלל מאחר וחלקו הדרומי של המבנה נוסף לאחר שנת 1980 ונבנה ע"פ תקנים ואף לא הוכח כי המבנה נשוא הבקשה טעון חיזוק כלל. הוועדה מבקשת בעניין זה לקבל את עמדתה וח"ד של יועמ"ש של הוועדה שתובא בפניה בדיון הפנימי .

לעניין התנגדות כי התכנית אינה יכולה להיות מבוקשת במסגרת תכנית 10038 מאחר ומבנה נשוא הבקשה נמוך וצמוד קרקע ואינו תואם להוראות 10038. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל מאחר ונושא זה אינו חל במקרים של תמ"א 38/2 ובהתאם לעמדתה של היועצת המשפטית של הוועדה.

התנגדות לנושא אחוזי בנייה, שטחים, מספר יח"ד וכן הגובה שלא בהתאם לתכנית 3718. הועדה דוחה את התנגדות זו מאחר ומדובר על תכנית שמבוקשת מכוח תמ"א 38/2 וכי הזכויות המבוקשות הינן מכוח תמ"א ולא מכוח התב"ע שחלה על המקום. יודגש כי היקף הזכויות שיצומצמו טרם נקבע סופית ע"י הוועדה והיא תינתן לאחר השלמת הסיור במקום וזאת על אף שסל הזכויות לבנייה שהוגש בבקשה זו תואם חישוב קומה טיפוסית בהתאם לנוסחה המקובלת.

לעניין התנגדות לחפירת 15 מקומות חניה במתקנים רובוטים במרכז היסטורי וכי מדבור על חפירה מסיבית שתערעיד את השכונה כולה. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל. כל חפירה וכל בנייה נעשית בליווי של מהנדסים וכי עוד בשלב התכנון, מהנדסים נתנו את חוות דעתם לתכנון המוצע. כמו כן, החניה המוצעת הינה ע"פ תקן הנדרש ונותנת מענה מלא.

לעניין התנגדות כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה הנ"ל. מבדיקה בארכיב אופטי של הרישוי, ניתן לראות כי ישנו קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה. ע"כ, התנגדות זו נדחת.

לעניין התנגדות כי במהלך בחינה האם המבנה הוא טעון חיזוק ישנם 7 מסמכים שיש צורך במילויים, ומולא רק מסמך אחד. וע"כ הועדה דוחה טענה זו מאחר ולאחר בדיקה התברר כי אין כלל ברזל במבנה ועל כן אין צורך ביתר המסמכים כנדרש בד"כ.

התנגדות להנמכת הגבעה וכי הדבר יהווה סכנה אזורית לשכונה. כל עבודות החפירה בגבעה יבוצעו בליווי צמוד של בעלי מקצוע ומהנדסים. ע"כ, טענה זו נדחת.

לאחר שהועדה תצא לסיור במקום ותתקבל חו"ד של היועמ"ש, הוועדה תקיים דיון פנימי אשר תכריע בהיקף הזכויות שיאושר ע"י הוועדה בבקשה זו .

התכנית תתוקן בהתאם להחלטת הועדה ותועבר בשנית למתכננת המחוז לקבלת עמדתה . רק לאחר קבלת חוות דעת מעודכנת ממתכננת המחוז, תובא הבקשה שוב לדיון פנימי

חוות דעת תכנונית	15/06/2022	בוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית .
		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3718 תחילת תוקף : 24/05/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כפרי מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד קיימות – 2. מספר יח"ד מוצעות – 8. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים(מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי.

יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון לאחר סקירת כל הבקשות אשר אושרו במהלך השנים האחרונות בתב"ע ובתמ"א בשכונה ההיסטורית נראה כי עדיין הבקשה חורגת ומציעה פי 5 מאחוזי הבניה המאושרים . ולכן יש לצמצם עד לכ-120% את שטחי הבניה . הצמצום רצוי שיהיה בקווי הבניין ובתכסיות מאחר והבניין המוצע יושב על תכסית מאוד גבוהה וללא שטחי גינון משמעותיים בניגוד למצב הנכנס הקיים והמאושר בתב"ע הבקשה מציעה חפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט. לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכונן מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר- כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. החריגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה יזנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע -יש להשלים עד לדיון בוועדה על מנת להבהיר את הנושא כניסות לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'. בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ"מ. שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי. הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם. בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2 מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יח"ד מס' 5. אינו מקובל. יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים		

כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייווצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה כ-2 מ' ויותר.

חישוב שטחים

*יש לצמצם אחוזי בנייה ל-120%.

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 912.13 מ"ר. השטח המוצע הינו 778.77 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.

שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל-8% המותרים!.

מרפסות

המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יח"ד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. שטח המחסנים חורג מ-8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו.

*יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין!.

תברואה

מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציע משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינן. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בניית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה.

גדרות

גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר יעקור יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגיטון-מקובל תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a תנאים טרם דיון מולאו		

התנגדויות לבקשה ישנם 2 מתנגדים. להלן עיקרי ההתנגדויות : טענה לסטייה ניכרת מתכנית 3716 עצם הוספה של 6 יח"ד בנוסף 25 הקיימות. אין הוכחה שהמבנה הוקם טרם שנת 1980 המהווה תנאי לבקשת מסלול תמ"א. חריגה בגובה מתכנית 3718 הקובעת הוראות שימוריות. לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק. חריגה באופן מהותי מהוראות תכנית 3718. הבנייה המתוכננת תרמוס את עקרונות השימור של המבנה. חריגה בשטחים ואחוזי בנייה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מובא להכרעת ועדה עקב דחיית הבקשה ע"י הועדה המחוזית ולעניין חו"ד מחלקת השימור. חו"ד הסדרי תנועה אין התנגדות לתכנית.	15/06/2022	הכנת המלצה : תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עבור 8 יחיד מוצע 15 מ"ח ע"פ תקן. מצורף תאום ואישור של צוות פיזי לעניין מפלס כניסה לחניון. תנאי להיתר בניה – אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תש"ה. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה מציעה חניה עילית במפלס הרחוב 753.18, בצידה העורפי המשולבת בקירות תמך. מקובל בכפוף לאישור מחלקת תוש"ה ומחלקת תכנון בקרה פיזי. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום ע"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון לאחר סקירת כל הבקשות אשר אושרו במהלך השנים האחרונות בתב"ע ובתמ"א בשכונה ההיסטורית נראה כי עדיין הבקשה חורגת ומציעה פי 5 מאחוזי הבניה המאושרים. ולכן יש לצמצם עד לכ-120% את שטחי הבניה. הצמצום רצוי שיהיה בקווי הבניין ובתכסיות מאחר והבניין המוצע יושב על תכסית מאוד גבוהה וללא שטחי גינון משמעותיים בניגוד למצב הנכנס		

הקיים והמאושר בתב"ע

הבקשה מציעה הפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט. לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכונן מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר- כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. התריגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים.

המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום,

יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת

לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע - יש להשלים עד לדיון בוועדה

על מנת להבהיר את הנושא כניסות לתניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'.

בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מ-4 מ'.

שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי.

הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה 3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם.

בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2 מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יח"ד מס' 5. אינו מקובל.

יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייווצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה כ-2 מ' ויותר.

חישוב שטחים

*יש לצמצם אחוזי בנייה ל-120%.

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 912.13 מ"ר. השטח המוצע הינו 778.77 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל-8% המותרים! מרפסות המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יחיד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. שטח המחסנים חורג מ-8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו. *יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין!. תברואה מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציעו משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינן. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בנית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה.		

עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגינן-מקובל תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לבקשה ישנם 2 מתנגדים. להלן עיקרי ההתנגדויות: טענה לסטייה ניכרת מתכנית 3716 עצם הוספה של 6 יח"ד בנוסף ל2 הקיימות.		

אין הוכחה שהמבנה הוקם טרם שנת 1980 המהווה תנאי לבקשת מסלול תמ"א. חריגה בגובה מתכנית 3718 הקובעת הוראות שימוריות. לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק. חריגה באופן מהותי מהוראות תכנית 3718. הבנייה המתוכננת תרמוס את עקרונות השימור של המבנה. חריגה בשטחים ואחוזי בנייה.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - מס יח"ד קיימות- 2 יח"ד מס יח"ד מוצעות - 8 יח"ד. - מס יח"ד קיימות- 2 יח"ד מס יח"ד מוצעות - 8 יח"ד.	25/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תוש"ה.	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י.	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תיקונים ע"פ תכנית A	19
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור	20
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז	21

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין מדיניות מהנדס העיר להריסה ובנייה בגרעין הכפר.

חישוב שטחים

סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס +3.12 בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו.

יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א.

שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר.

תברואה

ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכנן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה.

גדרות

גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה.

עצים

יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור.

יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח.

לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר.

מיוזג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש

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

חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות.

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' 2021/0520.00
בקשה:

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד, שרית אריאלי בן שמחון

חברי הועדה: שירה עמר, נציגת מנהל תכנון
יצחק ליר ליפובצקי, נציג עמותת האד'

העוררת בערר 1090/23: המועצה לשימור מורשת בישראל (ע"ר) - מחוז ירושלים

ע"י ב"כ מר איציק שוויק/אדר' צפי שלף

העוררים בערר 1091/23: אבי הופמן ו-20 אח'

ע"י ב"כ עו"ד דקלה מוסרי- טל/ עו"ד דורון טל

העורר בערר 1123/23: אהרון עופר

ע"י ב"כ עו"ד שרון אבני

-נגד-

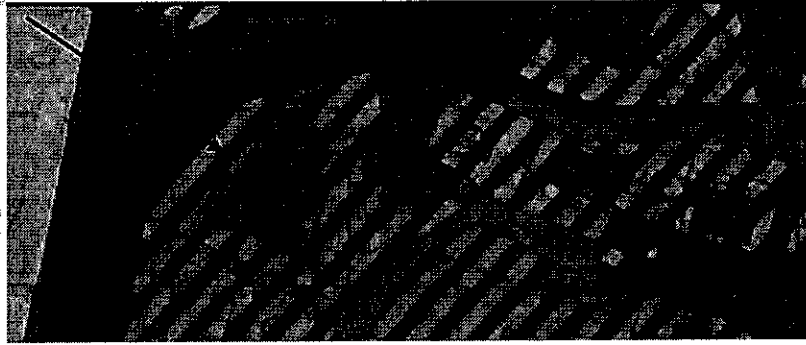
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחק/ עו"ד יניב בירנבאום

החלטה

1. עניינם של העררים שבפנינו בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, מיום 1.6.2023 בבקשה להיתר עבור הריסת מבנה קיים בן שתי קומות והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה (להלן: "תכנית החיזוק"). מספר יחידות דיור קיימות - שתי יח"ד, מספר יחידות דיור מוצעות - 8 יח"ד, וזאת בחלקה 44 בגוש 30455 בכפר מנחת ההיסטורי בשכונת מלחה בירושלים (להלן בהתאמה: "הבקשה להיתר" ו"המקרקעין").
2. המגרש אליו מתייחסת הבקשה להיתר ממוקם בכפר ההיסטורי של שכונת מנחת (מלחה) ההיסטורית. שכונת מנחת היא שכונה היסטורית המאופיינת בסמטאות של שכונה שכללה את בתי הכפר הערבי ("אל מלחה") שננטש במלחמת העצמאות ויושב מאוחר יותר ע"י עולים מתפוצות שונות.

3. על המקרקעין מושא העררים, כמו גם ביתר השכונה, חלה תכנית 3718 "מנחת-כפר", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 9.5.1996 (להלן: "תכנית 3718").
4. בהוראות סעיף 6 להוראות תכנית 3718 נקבעו מטרותיה לשינוי יעוד שטח, משטח "שמורת טבע" ומ"שטח פתוח ציבורי" ל"אזור מגורים מיוחד - הכפר", לשטח פתוח ציבורי, לשטחים לבנייני ציבור, לשטח מסחרי, לאתר היסטורי ולדרכים משולבות. עוד נקבע במטרות התכנית, כי היא נועדה לקביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בנייה, קווי בניין, זכויות בנייה, גבהים מירביים ומספר קומות מירבי, כך גם לקביעת הוראות בגין בניינים, חזיתות ועצים לשימור. מטרות התכנית נקבעו גם לקביעת תוואי דרכים משולבות, דרכים להולכי רגל, ביטול דרכים מאושרות וחלוקה חדשה.
5. תכנית 3718 סימנה את עיקר שטח השכונה ליעוד ייחודי "אזור מגורים מיוחד - הכפר", כמפורט בסעיף 10 להוראות התכנית. שטח זה סומן בצבע צהוב עם קווקו חום בתשריט התכנית.
6. קריאה הוליסטית של התכנית על כלל הוראותיה מלמדת, כי מדובר בתכנית ייחודית שמטרתה לשמר את ערכיו ההיסטוריים הייחודיים של כפר מנחת ואת האופי הכפרי בו, תוך קביעת הוראות בינוי ברורות אשר לא ניתן לסטות מהן, צמצום שטחי בנייה, הותרת צפיפות מינימלית במרבית המגרשים (בין יחידה לשתי יחידות למגרש בלבד), ובינוי המאופיין בבנייה צמודת קרקע שלא עולה על שתי קומות במרבית המגרשים בשכונה, למעט 5 מגרשים, בהם במועד אישור התכנית מספר יחידות הדיור היה גדול יותר.
7. במסגרת כלל הוראות התכנית נקבעו הוראות חדות וברורות באשר לאפשרויות מימוש הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי הבנייה, תהווה "סטיה ניכרת" במשמעותה בחוק ובתקנות על פיו (סעיף 8 לתקנון תכנית 3718).
8. על מאפייניה של תכנית 3718 עמדה ועדת הערר בהחלטתה בערר 1183/19 **קטרינה ורומן צ'פלב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: "עניין צ'פלב"). שטחי הבנייה המותרים במסגרת התכנית התאפשרו בהתאם לטבלה המופיעה בסעיף 4 להוראות 10. טבלה זו, מתייחסת באופן ברור לשטחי המגרשים ובאופן פרטני למספרי המגרשים באשר למספר יחידות הדיור המירבי המותרות בהם. עוד נקבע, בהוראות התכנית כי בשל הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר והרצון לשמור על אופי הבינוי הקיים, זכויות הבנייה המצויות בטבלה זו אינן זכויות בנייה מוקנות והן תיגזרנה מקווי הבניין, **רום הבניין המירבי והוראות תכנית 3718**.
9. כפי שקבענו בעניין צ'פלב, אין חולק כי ההתייחסות למגרשים בהם לא צוינו קווי הבניין ורום מרבי הינה כמגרשים שבהם מוצו כל זכויות הבנייה בהתאם למצוין בתשריט, וחל איסור מוחלט לתוספת הבנייה מעבר למעטפת הקיימת. במסגרת הוראות התכנית, בטבלה המופיעה בסעיף 10(ב)6(6) סומנו בכוכביות המגרשים בהם מוצו זכויות הבנייה.
10. המקרקעין נשוא הבקשה להיתר סומנו בתכנית 3718 כמגרש 23 ששטחו היה 760 מ"ר.



11. במסגרת טבלת שטחי הבנייה המירביים (סעיף 10(ב)(4) לתקנון) נקבע כי סך הכל שטח הבנייה המירבי בחלקה במגרש ששטחו בין 550 ל-799 מ"ר הוא 35 אחוז ובכל מקרה לא יעלה על 280 מ"ר. באשר למגרש ששטחו גדול מ-800 מ"ר, גם אז היקף הזכויות הוא 35 אחוז ובכל מקרה לא יעלה על 380 מ"ר.
12. קווי הבניין סומנו ע"ג תשריט התכנית. כאשר קו הבניין במגרש מושא הערר הוא קונטור הבניין הקיים. הגובה המוחלט של הבניין הוא 766 מ"ר (+0.5) בכפוף למגבלת הקומות ושטחי הבנייה. עוד נקבע בהוראות התכנית כי גובה הבניין לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע סופית בכל חתך וכי שינוי פני הקרקע הטבעית לא יחרוג מ-80 ס"מ. כמו כן, נקבע כי גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' (סעיף 10 (ה) ס"ק 2-4 לתקנון). באשר לצפיפות ומספר יחידות הדיור, נקבע כי ככלל רק על מגרשים ששטחם גבוה מ-800 מ"ר ניתן להקים יותר מיחידת דיור אחת אך בכל מקרה לא תותר בנייה של יותר משתי יחידות דיור (סעיף 10(ב)(5) לתקנון). זאת, למעט אותם מקרים חריגים בהם במועד אישור התכנית כבר היו במגרש ששטחו קטן מ-800 מ"ר שתי יחידות.
13. באשר למגרש דן, בין השנים 1983 ל-1988 הוספה יחידת דיור במקרקעין, וכך נקבע בטבלה כי מספר יחידות הדיור המירבי במגרש 23 יהיה שתי יחידות דיור בלבד.
14. בחינת היסטוריית הרישוי של הנכס הבנוי במגרש מלמדת כי הבנייה הקיימת מורכבת משני מבנים נפרדים בעלי קיר משותף. בהתאם לתיק התיעוד המקדים שהוגש על ידי מבקש ההיתר, ונערך על ידי אדריכלי השימור גיורא ודרור סולר בשנת 2020, המבנה הקיים במגרש נבנה ככל הנראה בשלושה שלבים. החלק המרכזי האמצעי של הבית נבנה בתקופה המנדטורית, ככל הנראה בשנות ה-30 של המאה ה-20. חלקו הצפוני של המבנה נבנה בשלב יותר מאוחר בהתאם לתיק התיעוד ככל הנראה בשנות ה-50 או ה-60 אך אין אינדיקציה מדויקת לבנייתו. במסגרת הבקשה מושא הערר בפנינו, הבינוי של החלק הצפוני הוגדר בחוות דעת מהנדס העיר כמבנה היסטורי. לשני חלקים אלו אין היתרים בנמצא ושנות הבנייה תוארכו בהתאם לתיק התיעוד, לפי חומרי ומאפייני בנייה, תצלומי אוויר ומפות הקיימות בידי אדריכלי השימור.
15. החלק השלישי והאחרון נבנה בצידו הדרומי של המגרש במהלך שנות ה-80, במסגרת תיק בניין מס' 1982/67. היתר הבנייה הראשון למבנה הדרומי, כפי הנטען על ידי העוררים בערר 1091/23 ניתן ביום 30.11.1983 עבור מבנה חדש למגורים ששטחו הכולל 180 מ"ר (97.31 מ"ר בקומת הקרקע ו-82.73 מ"ר בקומה א'). נציין כבר עתה, כי בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר המקורי למבנה הדרומי נכתב כי שטח המבנה הצפוני הוא 73.82 מ"ר.

חוות דעתה מתכננת המחוז עמדה על הוראות תכנית 3718 החלה על המקרקעין ומגבלות הבינוי על המגרש, הן מבחינת היקף זכויות הבנייה שלא יעלה על 35 אחוז והן באשר ל-2 קומות בכל חתך במגבלת גובה 7 מ' מעל קומת מרתף. מתכננת המחוז נתנה דעתה גם להוראות תכנית מתאר 2000, אשר קובעת את האזור לשימור וקובעת כי חלות בו הוראות ומגבלות בנייה, כפי שחלות בעיר ההיסטורית ובכל בקשה ויש להתייחס בזהירות המתבקשת לבינוי המוצע בהתאם לייחודיות המקום. מפאת חשיבות הדברים נביא את המלצות מתכננת המחוז כלשון:

"9. נמצא כי:

- א. מדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל כן יש לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכנית המאושרת.
- ב. **המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה.**
- ג. הבקשה המוצעת אינה כוללת התייחסות ותייעוד של חלקי הבינוי ההיסטורי במבנה - **יש להשלים התייחסות.**
- ד. הבקשה המוצעת אינה כוללת חתכי רחוב לאורך ורוחב קווי הטופוגרפיה המציגים את הבינוי המוצע בהתאם למאפיינים הנפיים של המתחם ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תמך ושינויי מפלס קרקע טיבית.
- ה. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, לרבות אופי הפתחים, סוג האבן, וכדומה." [הדגשים במקור].

21. מתכננת המחוז הוסיפה וטענה כי סעיף 6.5.5 להוראות תכנית 10038 אינו מאפשר הוצאת היתר החורג מכלל הוראות התכנית השימורית החלה על השטח והוא מחויב לעמוד בכלל הנחיותיה, ביניהם היקפי בינוי, גובה הקומות, קווי הבניין והנחיות השימור. לאור האמור סיכמה מתכננת המחוז עמדתה **כי אין לקדם את הבקשה במתכונתה המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.**
22. כאמור, התייחסותה זו הייתה באשר להצעת הבינוי שעמדה על 212% ולא להצעת הבינוי העדכנית העומדת על כ-185%, אך נדמה כי הערותיה אלו יש להחיל גם באשר להיקף הבינוי המוצע בבקשה מושא הערר. אין אלא להצר, כי התכנון כפי שקודם בוועדה המקומית בהיקף של כ-185%, מושא ערר זה לא הועבר כנדרש לקבלת התייחסות מתכננת המחוז.
23. הבקשה מושא הערר פורסמה לידוע הציבור והוגשו כנגדה התנגדויות מאת תושבים המתגוררים בכפר, בכלל זה העוררים בערר 1091/23 וכן על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת

בישראל היא העוררת בערר 1090/23. בהתנגדותם טענו התושבים כי יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף, שכן מבוקש לצלל במסגרת תמריצים מכח תכניות החיזוק בינוי ביחס לשני מבני מגורים הבנויים בקיר משותף, וכי הוראות תכניות החיזוק אינן חלות עליהם. עוד נטען, כי לאחד המבנים לא קיים היתר בנייה ולא הוכח כי הוא נבנה בהיתר כדין לפני 1980 ו/או 1966 ועל כן הוא אינו זכאי לתמריצים מכח תכניות החיזוק; באשר למבנה הדרומי אשר נבנה לאחר שנת 1980 נטען כי ניתנו לגביו אישורים קונסטרוקטיביים והוא עומד בכל תקני הבנייה הרלוונטיים. על כן, גם מבנה זה אינו זכאי לתמריצי תכניות החיזוק. התושבים טענו כי לא הוכח כי המבנים טעונים חיזוק. עוד טענו התושבים כי יש לדחות את הבקשה על הסף משום שהמבנה הוא מבנה קטן (שטחו פחות מ-400 מ"ר וגובהו 2 קומות). על פי הוראות תמ"א 38 מבנה כזה אינו זכאי לתמריצים. כך גם על פי הוראת תכנית 10038 מבנה קטן המצוי במרקם לבנייה צמודת קרקע, כפי בענייננו, אינו זכאי לתוספת שטחים מכח תכנית זו. התושבים הוסיפו וטענו כי לא היה מקום לאשר את הבקשה בתחום העיר ההיסטורית, וזאת בניגוד לעמדתה של מתכנתת המחוז כי אין לקדמה. עוד נטען כי יש לדחות את הבקשה היות שלא הופק לה תיק מידע כנדרש.

24. לגופם של דברים, טענו התושבים כי יש לדחות את הבקשה לגופה היות שהיקפי הבנייה המבוקשים בה, בכלל זאת נפח הבנייה, תכניתה, גובהה, ומספר יחידות הדיור, חורגים באופן מהותי וניכר מהוראות תכנית 3718 ומעקרונות תכנית 10038 בכל הנוגע לבינוי בתחום העיר ההיסטורית. אישור הבינוי המבוקש בעיבורה של השכונה, באחד המגרשים בעלי הנצפות הגבוהה ביותר בה, יאיין את ערכיה וייחודה של השכונה, ישנה לעד את אופייה של הסביבה ההיסטורית השימורית, ויהווה תקדים מסוכן לבינוי פוגעני הדורס את ערכיו האדריכליים וההיסטוריים הייחודיים של הכפר ההיסטורי. עוד נטען, כי יש לדחות את הבקשה לגופה גם משום ששטחי הבנייה המבוקשים בה חורגים מהמותר.

25. המועצה לשימור אתרים הגישה אף היא התנגדות מטעמה לבקשה, במסגרתה נטען כי הבינוי המוצע נוגד באופן משמעותי ומובהק את תכנית השימור החלה על המקרקעין, היא תכנית 3718 ועל כן אין לאשרה. עוד נטען, כי מבחינה טופוגרפית המגרש מושא הערר קיים במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נצפות גבוהה שכונתית ואף אורבנית, לכך יש השלכה מהתכנון המוצע. החלקה דנן נמצאת בגרעין ההיסטורי של שכי מלחה כאשר הינה רקמה בעלת ערכים גבוהים ואין לאשר את הבינוי בבקשה שיביא לפגיעה קשה בגרעין הכפר.

26. הוועדה המקומית קיימה שני דיונים בבקשה להיתר, שמעה את המתנגדים ואף קיימה סיור במקום. הוועדה המקומית נדרשה לחייד של היועצת המשפטית לוועדה המקומית באשר לאפשרות לאשר את הבקשה במסגרת תכניות החיזוק, אף שחלק מהבניין נבנה לאחר שנת 1980. בהחלטתה מושא הערר, הוועדה המקומית - אחר שקיימה סיור במקום והתרשמה מהבינוי הקיים ולאחר שנשמעו המתנגדים - הגיעה לכלל מסקנה וקבעה כי ניתן לאשר את הבנייה ללא שתהיה פגיעה חריגה באזור גרעין הכפר.

27. עם זאת, הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה כי היא רואה לנכון לאמץ את המלצת מח' התכנון והשימור ולצמצם את היקף זכויות הבנייה ל-130%. עוד נקבע כי לאחר הצמצום לא

תידרש חו"ד נוספת של הוועדה המחוזית (קרי עמדת מתכנת המחוז). הוועדה המקומית ציינה בהחלטתה, כי היא מקבלת את עמדת הייעוץ המשפטי, לפיה ניתן לקדם בחלקה היתר על פי תכנית 10038. הוועדה המקומית דחתה את התנגדויות העוררים באשר לאחוזי הבנייה, השטחים ומספר יחידות הדיור היות והבקשה מוגשת מכוח תכנית החיזוק להריסה ובנייה מחדש, כך גם נדחתה טענת המתנגדים כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה להיתר. בהחלטתה הוועדה המקומית עמדה על שינויים ותיקונים לא מבוטלים. ולהלן נציג את חלקם: הפחתת אחוזי הבנייה מכמעט 190% ל-130%; שינוי קו הבניין בחזית הדרומית מ-2 מ' מבוקשים ל-3 מ' כפי המותר על פי תכנית 10038; צמצום כל הבנייה החורגת מתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית 10038, בכל החזיתות; חניון שהוגדר תת קרקעי נמצא כי הוא למעשה עילי ובמפלס הרחוב, ועל כן היזם נדרש להעביר חתכים בחניון. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם ויש לייצר, ככל הניתן, מספר נפחים מוגדרים; יש להתאים את הבנייה לכל הוראות העיצוב בהתאם לתכנית 3718; יש להציג הדמיות המראות השתלבות התכנון בשכונה; על מנת להבהיר את נושא הכניסות לחניה ולמבנה, נדרש להראות מדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכיוצ"ב; נדרש להציג בתכנית קומת הקרקע מדידה במבנים שכנים והצגת מרחקים מוצעים, עוד נקבע כי יש לשמור על מרחקים סבירים בין בניינים אשר לא יפתחו מכ-4 מ'. הוועדה המקומית הוסיפה וקבעה כי שטח מקורה בצמוד לכניסה למבנה יש לחשב כשטח עיקרי; הבקשה מציעה בינוי זיזי כלפי מדרון/רחוב אשר לא תואם לאופי הבינוי באזור (הוראות התב"ע מגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב-3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי המדרון), יש להציע בינוי בהתאם; בצד המזרחי האחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה ביותר מכ-2 מ' ממפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יחידת דיור 5 אשר אינו מקובל. הוועדה המקומית קבעה כי יש לצמצם את השטח המרוצף; להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים; לצמצם שטח מרפסות זיזי וכן לצמצם את שטחי המחסנים.

28. החלטת הוועדה המקומית באשר לצמצום משמעותי של היקף הבינוי, ובכלל זה הנחיות הבינוי שנקבעו בהחלטתה - בחלקן ברורות ומוגדרות ובחלקן כלליות ביותר, כך למשל נקבע כי יש להתאים את העיצוב להוראות תכנית 3718, וכן אמירה הכללית באשר להשתלבות התכנון בשכונה.

29. כנגד החלטת הוועדה המקומית הנ"ל, הוגשו העררים שבפנינו ע"י כל הצדדים להליך.

טענות הצדדים

30. עררים 1091/23 ו- 1090/23 המתנגדים, דיירי השכונה (ערר 1091/23) והמועצה לשימור מורשת בישראל - מחוז ירושלים (ערר 1090/23), חזרו על עיקר טענותיהם כפי שהועלו בפני הוועדה המקומית ונדחו כמפורט לעיל. להלן תמצית טענות העוררים - הבינוי המוצע במסגרת הבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית 3718 לעניין מספר יחידות הדיור, שטחי הבנייה, גובה בינוי, מספר הקומות, קווי הבניין וכיוצ"ב; אין הוכחה כי הבינוי הוקם לפני שנת 1980 וזכאי לתמריצים בהתאם למסלולי התמ"א; למבנה הצפוני לא קיים היתר בנייה, משכך אינו

זכאי לתמריצים במסלול תמ"א; המבנה הדרומי נבנה לאחר שנת 1980 ולכן אינו זכאי לתמריצים מכח התמ"א; גם אם מדובר במבנה שבוצעה בו תוספת מאוחרת, יש אישור מהנדס כי הבנייה נעשתה לפי התקן ועל כן לא זכאי לתמריצים מכח תכניות החיזוק; לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק ולא הוגשו המסמכים הנדרשים; מדובר ב"מבנה קטן" שאינו זכאי לתמריצים מכח תכניות החיזוק - וזאת גם בשים לב להוראת סעיף 4.1.2.2(3) לתכנית 10038, המאפשרת הריסה והקמה גם של "מבנה קטן" ובלבד שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך.

31. בענייננו לעמדת העוררים, מדובר במרקם צמודי קרקע; הוועדה המקומית לא נתנה דעתה לעמדת מתכנת המחוז אשר התנגדה לבינוי המוצע בבקשה; לא הופק תיק מידע כנדרש, כך גם לא הוצג תיק תיעוד מלא; מאפייני הבינוי המוצע חורגים מעקרונות השימור בתכנית 3718; היקפי הבנייה חורגים באופן מהותי מהוראות תכנית 3718; חישובי השטחים שגויים והבינוי המוצע ירמוס את עקרונות השימור של המבנה ויפגע באופי הבינוי בשכונה.

32. **ערר מבקש ההיתר (1123/23)** - מבקש ההיתר, מר אהרון עופר, אף הוא הגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית. במסגרת ערר מבקש ההיתר נטען כי הנכס מושא הערר נמצא בשולי הכפר ואינו חלק מהגרעין ההיסטורי שלו, הגם שהבינוי הקיים נבנה ככל הנראה בשנות ה-30 של המאה הקודמת. הבינוי הקיים בנכס נכון להיום לא ממצה את הבינוי המותר לפי התכנית מבחינת מספר קומות וגובה סופי. לעמדת מבקש ההיתר, בהתאם לתכנית 3718, הגובה המקסימאלי המותר לבנייה בנכס הוא 766 מ'. לעמדת העורר המבנה כפי שהוצע במסגרת הבקשה להיתר יחרוג ב-18 ס"מ בלבד מהגובה המותר לפי תכנית 3718 וזאת הודות לתכנון שהתחשב בטופוגרפיה של המגרש והמבטים אליו וממנו. מבקש ההיתר מוסיף וטוען, כי התוצר הסופי של הבינוי המוצע, שאמנם בנוי ב-4 קומות מעל מפלס הכניסה, כולל חריגה מינורית וזניחה ביותר מהגובה המותר לפי תכנית 3718. מבקש ההיתר מוסיף וטוען כי המבנה לא עובר את גובה המבנה הסמוך לו במגרש 22, המצוי בבעלותו של מר אבי הופמן, העורר בערר 1091/23, כאשר הבניין מתנשא לגובה של 770 מ'. מבקש ההיתר טוען כי לא היה מקום לצמצם את היקף הבינוי ואחוזי הבינוי כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית. לעמדתו מדובר בתכנון ראוי ומיטבי ואף מוצע להרחיב ולשפר את זכות הדרך הקיימת ממערב למגרש כך שתשמש כגישה למגרש העורר ולמגרשים שכנים. מבקש ההיתר מבקש להפנות להיתר שניתן בשנת 2017 לגבי נכס ברחוב חכם אברהם 10 בו אושר בינוי בהיקף 180 אחוז מירבי. היתר נוסף, שקודם באותה עתוטרס הוכרע, אף הוא ברחוב חכם אברהם 5, שם התבקש בינוי בהיקף של 233% במסלול הריסה ובנייה.

33. מבקש ההיתר טוען כי הבינוי המוצע בהיקף של כ-184 אחוז אושר על ידי הגורמים הרלוונטיים במנהל התכנון ובתמיכתם. כך גם החלוקה בין השטחים העיקריים לבין שטחי השירות הינה כמעט 50-50. שטח השירות כולל ממ"דים, מחסנים ומעלית הנדרשת לחניה תת קרקעית שתשרת את מכפילי החניה, בתת הקרקע. לעמדת מבקש ההיתר, אנו נמצאים למדים, כי רק 93 אחוזים נועדו לשמש כשטחים עיקריים בעלי השפעה על מופע הבינוי.

34. מבקש ההיתר מוסיף וטוען, כי מתמליל הדיון בוועדה המקומית עולה כי חברי הוועדה המקומית לא התרשמו כי קיימת פגיעה סביבתית או חריגה מהגובה הקיים או הערכים השימורים המצדיקים הגבלת בנייה, ועל כן לא ברור מדוע סברה הוועדה המקומית כי יש מקום לצמצם את הבינוי ולהגיע ל-130 אחוזי בינוי בלבד, מלבד העובדה שמדובר היה בהמלצת ועדת השימור. לעמדת מבקש ההיתר בהחלטה או במהלך הדיון לא נומק מדוע המלצה זו עדיפה על המלצה אחרת או על שיקול דעת עצמאי של המשיבה על היקפי בינוי אחרים. מבקש ההיתר טוען כי בהעדר נימוק ראוי, המשיבה נטתה להסתמך יותר על המידה על עמדת מח' השימור ובכך שגתה. לעמדתו, הפחתת אחוזי הבנייה ללא הצדקה תכנונית או שימורית פוגעת ביחידות הדיון, כך גם בכלכליות הפרויקט הכולל חניה תת קרקעית.
35. לעמדת מבקש ההיתר, הוא מכיר בכך שבמסגרת שיקול דעתה הוועדה המקומית נדרשת להביא בחשבון לצד עיקרון החיזוק, גם את עקרונות התכנון והשימור של השכונה ואת תרומתה של הבקשה לסביבתה. אולם בענייננו שיקול דעת זה לא הופעל כראוי והחלטת הוועדה המקומית אינה מנומקת. כך גם, החלטת הוועדה המקומית מתעלמת מיצירת תמריץ לבעלי נכסים נוספים לחדש את הבינוי שבבעלותם ולטפל בו, במקום להזניחו או לבצע בו עבירות בנייה, כפי שמתרחש בשכונה מזה שנים.
36. **עמדת הוועדה המקומית - הוועדה המקומית הגישה כתב תשובה מטעמה במסגרתו טענה כי יש לדחות את העררים כולם.** הוועדה המקומית סבורה כי החלטתה ראויה, החלטה שהתקבלה לאחר שבחנה את טענות המתנגדים, קיימה סיור בשטח ועל כן מדובר בהחלטה תכנונית סבירה ונכונה. בכתב תשובתה מציינת הוועדה המקומית כי המבנה מושא הערר מצוי בגרעין הכפר ההיסטורי.
37. הוועדה המקומית מציינת, כי יש לדחות את טענות העוררים כי המבנה אינו זכאי לתמריצי חיזוק. בהתאם להוראת סעיף 6.1.4 לתכנית 10038 למהנדס הוועדה קיימת סמכות להורות על מתן זכויות מכח התכנית גם בבניינים שהוכח שנבנו לפני ה-12.2.1966 ואשר לא נמצא להם היתר ברישומי העירייה. בהתאם לממצאי חו"ד מח' השימור מיום 8.6.2020 כי הבינוי בחלקה היה קיים כבר בשנת 1935 ובה עמד מבנה מגורים גדול וצמוד לו מבנה עזר נמוך. הנתונים מלמדים כי החלל המרכזי במכלול, או המבנה הדרומי לפני שהוצמד לו הבניין החדש הוא לכל הפחות משנות ה-30. הביטוי הפיזי היחיד לכך הוא עובי הקירות וטכנולוגיית הבנייה של המבנה. במענה לטענת העוררים כי המבנה הדרומי נבנה כתוספת בנייה לאחר ה-1.1.1980 ועל כן אינו זכאי לתמריץ או לחלופין נבנה לפי התקנים הנדרשים, משיבה הוועדה המקומית כי גם דין טענה זו להידחות. בהתאם לחו"ד מהנדס הוועדה המקומית במסגרת נוהל בקרה הנדסית, נקבע כי הוצגה בדיקת מעבדה של מכון התקנים הישראלי המלמדת כי קירות המבנה הקיים הם ללא זיון (אין ברזל) ועל כן אין מניעה לקידום תיק למח' הרישוי ללא חוות דעת הנדסית נוספת. כך גם נקבע בפסיקת בתי המשפט ובהחלטות ועדות הערר, כי הוראת סעיף 4.2 לתמ"א אינה מונעת באופן גורף את תחולתה על מבנה שנבנה לאחר 1980 ואין מניעה להחיל תמריצי חיזוק גם למבנים שנבנו לאחר 1.1.1980 הכוללים תוספות בנייה לאחר ה-18.5.2005, גם אם אלו נבנו בהתאם לתקן הנדרש במועד הוצאת ההיתר. היות ובענייננו

הבנייה נעשתה לפני 2005 ובהתאם לבדיקות מכון התקנים שבוצעו מטעם היזם עולה כי קירות המבנה נבנו ללא חיזוקי ברזל, המבנה עומד בתבחיני חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א 38.

38. באשר להיותו של המבנה "מבנה קטן", טוענת הוועדה המקומית כי טענת העוררים כי מדובר במרקם צמוד קרקע הינה טענה שגויה, בשים לב כי באזור אושרו פרויקטים אחרים של הריסה והקמה מחדש המתנשאים עד לגובה של 4 קומות, בהקשר זה מפנה הוועדה המקומית לתיק רישוי 2016/240 בו אושר בינוי בן 4 קומות ברחוב חכם אברהם 10 במלחה. וכן לתכנית נקודתית בסמכות ועדה מחוזית שאושרה ברחוב עמשא.

39. הדיון בוועדה המקומית התקיים לאחר שהוצגו בפניה כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתכניות החיזוק. הוועדה המקומית ציינה כי לאור שמדובר בבקשה להריסה ובנייה מחדש בהתאם למדיניותה, לא נדרשת הצגת מסמכים הנדרשים לפי סעיף 2 לתקנון תמ"א 38 שכן אלה נועדו במהותם לתוספת בנייה ולוודא את יכולת המבנה הקיים לעמוד בעומס תוספות בנייה; הוועדה המקומית דוחה את הטענה כי היה מקום לדחות את הבקשה אך בשל עמדת מתכנת המחוז. עמדת מתכנת המחוז הינה בגדר המלצה בלבד, והוועדה המקומית רשאית לקבוע אחרת מעמדת מתכנת המחוז. בענייננו, חברי הוועדה המקומית סיירו בשטח והחליטו כי לא מדובר בבינוי חריג ביחס לסביבה; הוועדה המקומית בהחלטתה צמצמה משמעותית את שטחי הבנייה, קווי הבניין וביקשה לתקן את הוראות העיצוב בהתאם לתכנית 3718, יצירת בינוי בנסיגה בקומות וכיוצ"ב. לעמדת הוועדה המקומית לאחר צמצום הבינוי, מ-184 אחוזים לכ-130 אחוזים, הבינוי המוצע משתלב בסביבתו, כך גם תכנית 10038 מבקשת להתיר תמריצי חיזוק גם בתחום העיר ההיסטורית ולאפשר חיזוק מבנים במרקמים לשימור בהתאם לתכניות השימור הסטטוטוריות, תכניות האב ומדיניות התכנון הקיימת. הוועדה המקומית דוחה את הטענה כי הבקשה הוגשה ללא תיק מידע רלוונטי.

40. כך גם, הוועדה המקומית דוחה את טענת העוררים כי ההחלטה התקבלה מבלי שהוצגה בפני הוועדה המקומית התשתית העובדתית הנדרשת להכרעה. לעמדת הוועדה המקומית, היא קיימה דיון מקיף ומעמיק על פני שני ימי דיונים, קיימה סיור בשטח כאשר חברי הוועדה בחנו בעצמם באופן בלתי אמצעי את הבינוי בשטח. בנוסף, בפני הוועדה המקומית עמדו חו"ד של גורמי מקצוע, מהנדס תמ"א, מהנדס העיר, מח' שימור, מח' תכנון, חו"ד משפטיות וכיוצ"ב. הוועדה המקומית דוחה גם את טענות המתנגדים כי הבקשה מתבססת על חישוב שטחים שגוי. כפי שצוין בחו"ד מהנדס העיר מיום 19.9.21 חישוב שטחי המבנה נעשה על פי היתר מס' 1982/67.00 המציג מידות כלליות ולפיו סך שטחי הבנייה במבנה הצפוני הוא 114.52 מ"ר ולמבנה הדרומי 97.31 מ"ר ובסך הכל 211.83 מ"ר.

41. הוועדה המקומית ערה לעובדה, כי הבינוי המוצע כולל חפירות בתת הקרקע הנדרשות לפיקוח קונסטרוקטיבי, אולם אין בכך לקבל את עמדת העוררים כי חפירות אלו יגרמו לנזק סביבתי או חשש ליציבות המבנים ההיסטוריים. הבקשה להיתר תלווה על ידי מהנדס קונסטרוקציה, כך גם תנאי להוצאת היתר היא קבלת הצהרה של מהנדס רישוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס, המאשר כי אין מניעה למימוש הבינוי מושא הבקשה וכי נערך סקר קרקע בתחום התכנית;

הוועדה המקומית דוחה את הטענה כי אישור הבקשה להיתר יהווה תקדים ופגיעה בגרעין ההיסטורי של הכפר, שכן, כמפורט לעיל, הבינוי המוצע, בכפוף לתיקונים, אינו בינוי חריג לקיים בשכונה, ובמאזן האינטרסים מול האינטרס הציבורי בחיזוק המבנה הקיים אין מקום להתערב בהחלטה שהעדיפה את אינטרס החיזוק.

42. לעמדת הוועדה המקומית, יש לדחות את ערר מבקש ההיתר. החלטת הוועדה מהווה איזון ראוי בין זכויות הבנייה המוצעות בבקשה להיתר המקורית לבין הבינוי הקיים בשכונה וזאת לאחר שמיעת ההתנגדויות. הוועדה המקומית טוענת כי טענת מבקש ההיתר לפיה בשכונה קיימים בניינים בהם אושרו זכויות בנייה גבוהות יותר נטענו בעלמא ללא כל ראיה.

43. מבקש ההיתר הגיש כתב תשובה מפורט מטעמו כנגד עררה תושבים והמועצה לשימור אתרים. עיקר טענותיו זהות לעמדת הוועדה המקומית כמפורט לעיל. מבקש ההיתר הוסיף וטען, כי לעמדתו, למעט מר הופמן אשר ביתו גובל עם דירת מבקש ההיתר, יתר דיירי השכונה, אשר בתיהם נמצאים במרחקים לא מבוטלים מהחלקה מושא הערר, נעדרי זכות ערר והעדר זיקה או פגיעה במקרקעיהם. כך גם, באשר למר הופמן, אשר במהלך שנים אושרו לביתו שתי בקשות להיתר; האחת, בשנת 1990 לתוספת קומה אחת מעל כניסה ומרתף. השנייה בשנת 2003, כאשר תכנית 3718 כבר הייתה בתוקף, שכללה שינויים רבים בפתחים. בקשה זו נדחתה על ידי הוועדה המקומית אולם אושרה בהחלטת ועדת הערר (ערר 143/03). לעמדת מבקש ההיתר לא קיימת אינדיקציה לקבל היתר. עוד נטען כי בנין העורר עצמו נישא לגובה של 770 מ'.

44. מבקש ההיתר ביקש אף הוא להצביע על בינוי שאושר בחריגה משמעותית מהוראות תכנית 3718. תכנית 13113 משנת 2013 ברחוב חנוך קלעי 1 (בינוי בהיקף של 70%, פי שניים מהמקסימום המותר בתכנית 3718, הכולל 3 קומות ו-4 יח"ד); תכנית 13653 שאושרה בשנת 2015 ברחוב עמשא וקבעה בינוי בהיקף של 130% (פי 4 מהמותר בתכנית 3718); בקשה להיתר מכוח תכניות החיזוק שאושרה ברחוב חכם אברהם 10, תיק מס' 2016/240 שכלל הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 4 קומות מעל קומת תניה ומחסנים.

ההליכים בפני ועדת הערר

45. ועדת הערר קיימה שני דיונים במעמד הצדדים וקיימה סיור במקרקעין בהשתתפות הצדדים. דיון ראשון התקיים בפני ועדת הערר ביום 5.11.23, במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות, בכתב ובע"פ. בסיום הדיון התקבלה החלטת ביניים כדלקמן:

"הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר באריכות בכתב ובעל פה ובסיום הדיון שוכנעה ועדת הערר כי יש מקום לקיים סיור במקום וכן לאפשר לעוררים השלמת טיעונם לאחר המצאת תיק התיעוד לידם."

46. ביום 9.11.23 הוגש לוועדת הערר תיק תיעוד מקדים, כמו כן ביום 15.11.23 הוגשו השלמות טיעון מאת העוררים.

47. ביום 16.11.23 קיימה ועדת הערר סיור בשטח במעמד הצדדים. ועדת הערר ערכה סיור מקיף בכפר, התרשמה מהבינוי הקיים בו, כך גם מבינוי כפי שאושר במסגרת בקשה להיתר לחיזוק מבנה מפני רעידות אדמה ברחוב חכם אברהם 10 וכן מהבינוי כפי שאושר בתכנית נקודתית שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית, כך גם התרשמה ועדת הערר מהמבנה מושא הערר, מיקומו בכפר וניצפותו מהשכונות הסמוכות.
48. בסיום הסיור התקיים דיון משלים נוסף בפני ועדת הערר, נציין כי הסיור לווה על ידי נציגי הצוות המקצועי בוועדה המקומית וכן מנהלת מח' שימור, אדריכלית שרון דינור, אשר השתתפה גם בדיון המשלים שהתקיים לאחר מכן בפני ועדת הערר.

תמ"א 38 ותכנית 10038 – רקע כללי והיבטי שימור

49. תמ"א 38 היא תכנית ארצית המאפשרת תוספות זכויות ומטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
50. תמ"א 38 מאפשרת אישור תוספת זכויות ללא הליך תכנוני מפורט. בכך מאפשרת התמ"א הליך מהיר יחסית לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית. להליך זה יתרונות וחסרונות, אך דבר אחד ברור בו מטבעו – זכויות מכוח תמ"א 38 אין המדובר בזכויות מוקנות. במסגרת שיקול הדעת התכנוני המוקנה בהליכים לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לוועדה המקומית שיקול דעת תכנוני רחב בעניין קביעת התכנון המתאים והראוי לתוספת יחידות הדיור והיבטי החניה, ויש להפעילו בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני הרחוב ומרקם השכונה. ראה ערר (י-ס) 100/17 קרנבן שטרית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, (פורסם בנבו) (להלן: "עניין בן שטרית"); ערר (י-ס) 503/15 שרה לאה שולמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו).
51. מתחם העיר ההיסטורית בירושלים כולו הוא אזור רגיש וייחודי מבחינה תכנונית. עם זאת, גם באזור רגיש זה מן הראוי לקבוע הוראות שיעודדו חיזוק מבנים. דרך המלך שנקבעה בתמ"א לגבי אזור מעין זה היא הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
52. בהתאם לכך אושרה בשנת 2014 תכנית מספר 10038. תכנית מפורטת זו קובעת את דרך יישומה של תמ"א 38 בעיר ירושלים כולה ובתוך כך קובעת הוראות מיוחדות למתחם העיר ההיסטורית.
53. בהקשר זה יש להדגיש כי לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים, יש בתכנית 10038 מספר תכליות חשובות המתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך, בין היתר, מדגישה התכנית את חשיבות ההקפדה על עקרונות תכנון ושימור העיר ההיסטורית בירושלים.
54. למותר להכביר מילים בעניין חשיבות הדבר למדינת ישראל ולעולם. תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת על עקרונות התכנון בעיר ההיסטורית. תכלית זו מצאה את ביטוייה המפורש בדברי ההסבר לתכנית 10038:

"תחום העיר ההיסטורית מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבתו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".

ה"עיר ההיסטורית ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור".

55. בחתאם לתכליות אלה נקבעו הוראות תכנית 10038. במסגרת זו קבעה התכנית מנגנונים שמטרתם הברורה היא מניעת פגיעה במבנים לשימור וכן מניעת פגיעה במרקם העיר ההיסטורית. לפיכך נקבעו הוראות המגבילות את תוספת הזכויות לפי התמ"א. במסגרת זו נפנה להוראות סעיף 6.5.1, 6.5.2 לתכנית בהן נקבעו הוראות דיוניות ומהותיות שמטרתן התייחסות למדיניות התכנון ולאופי המרקם הבנוי הקיים בעיר ההיסטורית ומניעת פגיעה במרקם העיר ההיסטורית.

56. הוראות אלה ואחרות נועדו במובהק על מנת לאפשר דיון מלא ומוקפד בבקשות להיתר לפי תכנית 10038 בתחומי העיר ההיסטורית. הדברים הובהרו בסעיף 6.5.9 לתכנית בדרך זו:

"בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה".

57. כמפורט לעיל, בענייננו חלה על המקרקעין תכנית 3718 אשר אושרה בשנת 1992 וקובעת את מרבית שטח הקרקע בתחומה ל"אזור מגורים מיוחד – הכפר". התכנית כוללת מגבלות בינוי משמעותיות הנחיות בינוי וכיו"ב אשר נועדו לשימור על אופיו של הכפר.

58. על רקע האמור נדרשת הועדה המקומית לבחון את האיזון הנדרש, במקרה דנן בין הצורך בחיזוק הבינוי מושא הבקשה וכן לבחון את רמת ההתאמה של הבינוי המוצע להוראות תכנית 3718 ומדיניות התכנון לאזורי שימור. ובין השמירה על הערכים השימוריים באזור. זאת בהתאמת הבינוי המוצע להוראות תכנית 3718 ומדיניות התכנון התקפה לאזורי שימור בעיר ההיסטורית. כך גם עליה ליתן דעתה לפגיעה הנטענת בעוררים.

59. ענייננו במבנה דו קומתי (קומה וחצי), ובו שתי דירות מגורים, לאחר הריסתו ובבנייתו מחדש יבנו 8 דירות חדשות במבנה מחוזק. מלבד חיזוק המבנה תהיה לבינוי כאמור תרומה להוספת

יחידות דיור בעיר ולהתחדשות עירונית בעיר. מאידך גיסא, למול יתרונות אלו יש לשקול את טענות העוררים לפגיעה ממשית במרקם הבינוי בכפר ההיסטורי, והעדר השתלבות הבינוי המוצע עם המרקם הבינוי הקיים המאופיין בבנייה צמודת קרקע הכוללת (על פי רוב) דירה אחת או שתיים לכל מבנה.

60. בענייננו, טענו העוררים כי במסגרת איזון האינטרסים השונים, יש להתייחס לבינוי המוצע והצורך הממשי בחיזוק הבניין מושא הערר אל מול הבינוי המוצע בשים לב לחריגות הבינוי המוצע מהבינוי ההיסטורי הקיים. מקובלת עלינו עקרונית עמדת העוררים, כי משום גודלו של המבנה הכולל 2 יחידות דיור בלבד אינטרס החיזוק אינו גבוה – אולם קיים. על כך עמדנו גם בהחלטתנו בעררים 1074/20, 1075/20 ו-1076/20 **מלי סורק ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, פורסם בנבו. נפנה בהקשר זה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהלים בתל אביב מיום 21.1.21 עת"מ (ת"א) 11071-06-19 **אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו).

61. בענייננו, יש למצוא את האיזון הראוי בין הצורך הממשי בחיזוק הבניין מושא הערר אל מול הבינוי המוצע, בשים לב להוראות תכנית 3718 ומדיניות הבינוי עבור הגרעין ההיסטורי כפי שנקבע בהוראות תכנית 10038. ראה והשווה החלטתנו בערר 1181/22 **שולמית אדלר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו).

62. כידוע, הכלל הוא, כי על אף האמור בדבר חשיבות חיזוק מבנים, אין בידי מבקשי ההיתר זכות קנויה לקבל היתר לפי תכניות החיזוק ובוודאי שאין בידם זכות קנויה שיאושרו מלוא הזכויות האפשריות לפי תכניות החיזוק. למוסד התכנון שיקול הדעת התכנוני אם לאשר את הבקשה ומהו היקף הזכויות שיש לאשר בכל בקשה ובקשה.

דיון והכרעה

63. נקדים אחרית לראשית, ונציין כי ועדת הערר בחנה את טענות הצדדים בקפידה לרבות עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית, כפי שהוצגה בפנינו במסגרת סיור שערכנו במקרקעין וכן בדיון המשלים בפנינו, והגענו לכלל מסקנה כי יש לקבל את ערר התושבים והמועצה לשימור אתרים. בהיבט העקרוני מתקבלת גם עמדת מבקשת ההיתר, כי החלטת הוועדה המקומית לא נומקה כנדרש. ועדת הערר הגיע לכלל מסקנה, כי החלטת הוועדה המקומית לצמצום היקף אחוזי הבינוי (מ – 184% ל – 130%) התקבלה ללא שעמדה לפניה תשתית עובדתית מלאה, באשר למוצר התכנוני שיתקבל. כך גם, אנו סבורים כי אישור הבקשה להיתר נעשה ללא שהתקיים דיון מהותי ועקרוני באשר ליישום ומימוש תכניות החיזוק בכפר מנחת, המהווה אחד מאזור השימור הגרעיני והכפריים ההיסטוריים כפי שסומנו בתשריט תכנית 10083.

64. בדיון המשלים בפנינו, ביקשנו לעמוד על מדיניות התכנון העדכנית הקיימת עבור הכפר מנחת, וזאת בשים לב לעובדה כי התכנית התקפה החלה על המקרקעין אושרה בשנת 1996 המהווה את המדיניות הסטטוטורית התקפה. אדר' דינור, ציינה בפנינו בהגינותה כי לא קיימת מדיניות עדכנית באשר לשימור אל מול פיתוח לכפר מנחת, היות ובסדרי העדיפויות הקיימים במח' התכנון הדבר טרם קודם. אדר' דינור ציינה במסגרת הסיור, כי יש ללמוד בהקשר זה

- משכונות נוספות בעיר ירושלים המאופיינות בשימור כגון טלביה, רחביה, וכן שכונות נוספות המצויות במע"ר צפון כגון מאה שערים, בית ישראל וכיוצא בזה.
65. אין בדינו לקבל עמדה זו של הוועדה המקומית. אנו סבורים, כי ההשוואה לשכונות שצוינו לעיל אינה מתאימה בענייננו. מימוש תכניות החיזוק באזורים אלו מבוסס על תכניות אב הקיימות לשכונות, תכנית האב לרחביה, תכנית 9988, מדיניות הוועדה המחוזית לבינוי במע"ר צפון וכיו"ב. אשר על כן, מימוש הפרויקטים מכח תכניות החיזוק בשכונות אלו אינו נעשה ביחלל ריקי אלא בהתאמה לקווים מנחים שנבחנו ואושרו בתכניות סטטוטוריות ו/או בתכניות אב שאושרו על ידי הוועדה המחוזית המהוות את המדיניות הראויה. מדיניות זו נתנה דעתה לבינוי הקיים, לשימור מבני וכן לשימור מרקמי.
66. העובדה כי תכנית 3718 לא כללה מבנים לשימור, למעט המסגד ההיסטורי, אין בה ללמדנו כי הכפר אינו כולל מבנים לשימור או אינו ראוי לשימור סביבתי ומרקמי. כפי שהובהר ע"י המועצה לשימור אתרים וכן ע"י אדריכלית דינור, מלאכת השלמת כרטסת השימור בעיר ירושלים לא הושלמה שכן לא הושלם סקר הבדיקה בשכונות רבות בעיר, כגון באבו טור ובענייננו בכפר מנחת. העובדה כי הסקר המבנים לשימור, לא הושלם, אינו עומד בטובתה של הוועדה המקומית ובוודאי שאינו עומד בעוכרי המתנגדים - תושבי השכונה הנאבקים על שמירת צביונה ההיסטורי.
67. במקרה דנן, עומדת לנגד עינינו עמדת מתכננת המחוז המטיבה להציג את מדיניות הוועדה המחוזית בכפר מנחת, וכמפורט לעיל, עמדתה התכנונית הייתה כי אין לאפשר בכפר מנחת היקף בינוי החורג מזכויות הבנייה כפי שאושרו בתכנית 3718.
68. הכנת מסמך מדיניות ספציפי לכפר מנחת, כמו גם, לשכונת עין כרם למשל, קרי שכונות היסטוריות המבוססות על בתי כפר ערביים, הינו נדבך חשוב בתשתית עובדתית הנדרשת לעמוד לעיני הוועדה המקומית לעת בחינת מימוש היתרים מכח תכניות החיזוק בהן. כך גם, בין היתר, יש לתת את הדעת לשאלה מרכזית העומדת לפתחה של ועדת ערר זו, והיא האם הכפר מנחת מאופיין בבנייה צמודת קרקע או לאו. לכך, כאמור יש השפעה ישירה לעצם תחולת תכנית 10038 על המבנה מושא הערר.
69. בהקשר זה נציין, כי העובדה שאושר פרויקט אחד או אושרה תכנית אחת שאפשרה רוויה בהיקף מסוים, אין בה כדי להשליך באופן ישיר או לפגוע במהותו ועיקרו של הכפר ההיסטורי כמתאפיין בבינוי צמוד קרקע - ככל שימצא כך הדבר. נהפוך הוא, ככל שנגיע לכלל מסקנה, לפיה הבינוי בכפר ההיסטורי, בכללותו או ברובו מתאפיין בבנייה צמודת קרקע, הרי שבהתאם להוראות תכנית 10038 לא ניתן לממש בכפר מנחת את הבינוי מכח הוראות תכנית החיזוק. כך גם, על הוועדה המקומית היה ליתן דעתה, האם בעצם העובדה כי במהלך השנים אושרה בקשה להיתר (בניגוד לעמדת מתכננת המחוז ולהוראות תכנית 3718) או אושרה תכנית נקודתית לבינוי שונה, יש לפגוע באופי הבינוי בכפר - ככל שיתברר שעיקר הבינוי הינו צמוד קרקע. אין אנו קובעים לעת זו מסמרות בנושא.
70. בדיון המשלים מיום 16.11.23 ציינה אדרי' דינור כי היום, בדיעבד, היא סבורה כי הבינוי כפי שאושר בבקשה להיתר מכוח תכניות החיזוק ברחוב חכם אברהם 10, אינו בינוי מיטבי וראוי

לשכונת כפר מנחת. בהקשר זה נציין, כי ועדת הערר בחנה את התשתית העובדתית אשר שימשה את הוועדה המקומית לאישור הפרויקט ברחוב חכם אברהם 10 ונמצא כי גם שם ניתנה המלצה שלילית מאת מתכננת המחוז לבינוי המוצע.

71. באשר לתכנית הנקודית שאושרה בתכנית 13113 המדובר בתכנית שאושרה בשנת 2011 ע"י הוועדה המחוזית, לא לפני שקיימה דיון תכנוני מעמיק והתלבטה בנושא. כך גם, עיון בתמליל הדיון בוועדה המחוזית, מלמד, כי עמדת לשכת התכנון הייתה, שהבינוי המבוקש אינו מצוי בחלק ההיסטורי וכי תוספת הבינוי המבוקשת משתייכת לשכונת מלחה המודרנית ברחוב חנוך קלעי 1 ולא למנחת ההיסטורית. התכנית אושרה משום מיקום המבנה על גבול העיר המודרנית. זאת כפי שעולה ממסמכי הדיון בוועדה המחוזית, המהווים את מההיסטוריה החקיקתית לאישור התכנית. תכנית 13653 היא תכנית המוסיפה יחידת דיור אחת, ובסה"כ 2 יחידות דיור במבנה בין 2.5 קומות.

72. בתשרי תכנית 10038 סומנה החלקה נשוא הבקשה להיתר, כמו גם מרבית החלקות בהן מוקמו מבני הכפר ההיסטורי, ב- "תחום העיר ההיסטורית ואזורי השימור".

73. בדיון בפנינו, ניסינו לעמוד על קביעת הוועדה המקומית, במענה לשאלה האם כפר מנחת מתאפיין בבינוי צמוד קרקע אם לאו, ומה עמד בבסיס החלטת הוועדה המקומית באשר למאפייני הבינוי בכפר מנחת. הצוות המקצועי בוועדה המקומית לא הציג בפני ועדת הערר את הנימוקים שעמדו בבסיס ההחלטה, באשר למאפיינים המגדירים בנייה צמודת קרקע. כך למשל, ועדת הערר הציעה בדיון אפשרות לאפיין בנייה צמודת קרקע כבניה שהכניסה למבנה הינה מהקרקע במובן זה שלא קיים בינוי נוסף של יחידת דיור נוספת מעל או מתחת הבינוי הקיים. בדיון בפנינו, ציין הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי בנייה צמודת קרקע הינה בנייה שהכניסה לדירות לא נעשה מחדר מדרגות. הגדרה דומה לצמודי קרקע נקבע ע"י המחוקק בתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה, עבור האפשרות לפצליחידות דיור בצמודי קרקע וכך נקבע: "דירה צמודת קרקע" - דירה על מגרש שלפי יעודו מיועד לבניית 4 דירות לדונם לכל היותר, אשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת."

74. כמו כן, לא התרשמנו כי בפני הוועדה המקומית עמדה תשתית עובדתית עדכנית באשר לאיזון הראוי בין מדיניות הציפוף להיבט השימורי בכפר מנחת או בכפרים אחרים בעיר ירושלים.

75. החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבינוי המוצע, התקבלה בחריגה משמעותית מהוראות תכנית הבינוי הסטטוטורית החלה על המקרקעין, תכנית 3718, תוך דחיית עמדת מתכננת המחוז אשר הביעה התנגדות נחרצת לבינוי החורג מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 3718. כל זאת, ללא שהוועדה המקומית נתנה דעתה למדיניות השימור הראויה בכפר מנחת (שכאמור לעיל אינה קיימת) וללא כל קביעה מנומקת באשר למאפייני בינוי צמוד קרקע. החלטה כאמור, מהווה החלטה חסרה, שניתנה על בסיס תשתית עובדתית חסרה החורגת ממדיניות התכנון במקום והיא אינה ראויה.

76. לא נעלמה מעיני ועדת הערר העובדה, כי חברי הוועדה המקומית קיימו שני דיונים וסיור בשטח והתרשמו מהבינוי הקיים. המסקנה אליה הגיעה הוועדה המקומית בתום הסיור הייתה, כי יש לצמצם את הבינוי הקיים. הוועדה המקומית קבעה כי יש להתאימו להיקף

הבינוי כפי שהמליצה ועדת השימור כ-130% בנייה בלבד. צודק מבקש ההיתר כי גם החלטה זו לא לוותה בהנמקה. עיון בתמליל הדיון של הוועדה המקומית בתום הסיור, מלמד כי הוועדה המקומית ביקשה להפחית את היקפי הבינוי כפי שהוצגו בבקשה מושא הערר, והתלבטה האם לצמצם להיקף הבינוי כפי שאושר על ידי מח' התכנון, קרי 120% בנייה בלבד, או לאפשר בינוי בהיקף כפי שאושר על ידי מח' השימור בהיקף של כ-130% בנייה. לא מצאנו בהחלטת הוועדה המקומית ו/או בתמליל פרוטוקול הדיון מה היו הנתונים עליהם התבססה הוועדה המקומית בקבלת החלטתה זו.

77. לאמור יש חשיבות משמעותית, שכן הוועדה המקומית לא ראתה לנגד עיניה תכנית עדכנית ומתוקנת של בקשה להיתר, בה מיושם הבינוי בהיקף של 130% בנייה. בינוי כאמור, הינו בגדר "נעלם" מבחינת הוועדה המקומית, מבחינת ועדת הערר ובוודאי שמנקודת מבטם של העוררים. כך למשל, נקבע כי יש לפעול להתאמת הבינוי לכל הוראות העיצוב בהתאם לתכנית 3718 - החלטה מוקשית כשלעצמה, שכן היקף הבינוי המתאפשר מכח הוראות תכנית זו הינו 35% בינוי בלבד. כך גם ביקשה הוועדה המקומית כי יוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה, הבהרות באשר לנושא הכניסה והחניה למבנה, שינוי קווי בנייה ועוד.

78. החלטת הוועדה המקומית באשר לצמצום משמעותי של היקף הבינוי, לרבות הנחיות הבינוי שנקבעו בהחלטתה, בחלקן ברורות ומוגדרות ובחלקן כלליות כגון התאמת העיצוב להוראות תכנית 3718, כך גם האמירה הכללית באשר להשתלבות התכנון בשכונה הינה החלטה המחייבת, לטעמה של ועדת הערר, הגשת בקשה מתוקנת, פרסומה לציבור ושמיעת התנגדויות ככל שיוגשו לה. ודאי וודאי שבקשה עדכנית זו יש להביא בחזר לקבלת חוות דעתה של מתכנן המחוז.

79. ודוק - אין המדובר בשינויים נקודתיים או מינוריים של צמצום הבינוי הקיים באופן שהצמצום המאושר ברור לעיני הוועדה המקומית, למתנגדים ולוועדת הערר. מדובר בתכנון חדש הנדרש להגשת בקשה להיתר מלכתחילה או למצער בקשה מתוקנת.

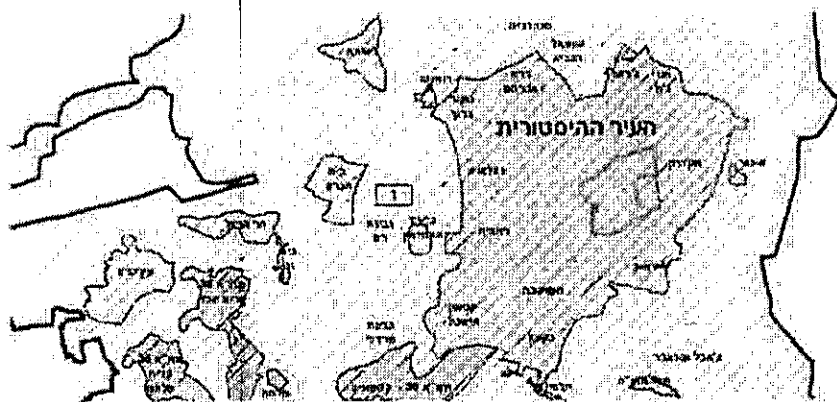
80. למקרא החלטתה של הוועדה המקומית, על כלל ההנחיות המפורטות והתיקונים הרבים להם תיידרש הבקשה המתוקנת, ניתן לטעות ולחשוב כי בקשה להיתר בוודאי תובא בפניה לדיון בחוזר, והיא תקפיד בבחינה האם הערותיה אכן מומשו, תבחן את ההדמיות המראות את השתלבות הבינוי בשכונה - אבל לא היא. בענייננו, החלטת הוועדה המקומית, על שלל תיקוניה (שתוצרם אינו יידוע) מהווה 'אור ירוק' לאישור בקשה להיתר, אשר למעשה מעולם לא עמדה לדיון בפני הוועדה המקומית והבינוי המוצע בה לא נבחן כנדרש. זאת ועוד, מצאנו טעם לפגם בהחלטת הוועדה המקומית אשר קבעה, כי התכנון העדכני לא נדרשת עמדה עדכנית מאת מתכנת המחוז. למעשה פגם זה מלווה את החלטת הוועדה המקומית מלכתחילה שכן התכנון היחיד שעמד לנגד עיני מתכנת המחוז הוא בינוי בהיקף של 212% כאשר התכנון שקודם בסופו של יום בוועדה המקומית עמד על 184%. ראה והשווה החלטתנו מיום 18.11.2019 בנסיבות דומות בערר 1056/19 **זרייפוס אוריאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (פורסם בנבו).

81. לקושי הטמון בהחלטת הוועדה המקומית, היה ער גם מבקש ההיתר, ובדיון בפנינו ציין כי אכן ההנחיות לתכנון כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית לא התגבשו לכלל תכנית מעשית, ואף לא הייתה למבקש ההיתר הזדמנות להציג תכנון חלופי כאמור. מבקש ההיתר ציין כי יש לאפשר לו להגיש לוועדת הערר את החלופה התכנונית, התואמת את הנחיות הוועדה המקומית, ואף יש צדק בטענות העוררים כי לא עמד לנגד עיניהם התכנון העדכני.
82. אין מחלוקת בדבר סמכותה של ועדת הערר להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולהחליף את שיקול דעתה בנסיבות אשר ראוי לעשות כן. זה אינו המקרה בענייננו. בענייננו, המדובר בתכנון חדש לחלוטין הנדרש להיבחן לצד מדיניות ראויה למימוש תכניות החיזוק בכפר מנחת, ואין זה ראוי כי הליך זה יתנהל **לראשונה** במלואו לרבות שמיעת מתנגדים, וכן קבלת עמדתה העדכנית של מתכנתת המחוז, בפני ועדת הערר.
83. בהיבט המהותי, איננו יכולים לקבל בעת הזו החלטה בבקשה המתוקנת, ללא דיונים מעמיקים לרבות התייחסות מחלקת שימור ומחלקת התכנון, ובחינה מיוחדת של יסודות הבקשה המתוקנת ע"י מחלקות העירייה הרלוונטיות. כך גם, ראוי שהוועדה המקומית היא שתפעל לכתחילה לקביעת המדיניות המנחה למימוש תכניות החיזוק בשכונת הכפר מנחת.
84. בסיוור שקיימה ועדת הערר בכפר ביקשנו לסקור את הבינוי הקיים בכפר בכללותו, תוך צעידה מעגלית המקיפה את כלל הכפר, ולאחר מכן ביקשנו להתמקד בבינוי הקיים בחלקת מבקש ההיתר. ועדת הערר התרשמה מהמאפיינים ההיסטוריים של הכפר. 'כפר מנחת' היא שכונה היסטורית המתאפיינת בסמטאות רבות המהוות את בסיס השכונה בין בתי הכפר הערבי. השכונה מאופיינת במבני מגורים ותיקים ובבנייה ערבית מסורתית, ברובה עד שתי קומות וככל הנראה מרביתם מתאפיינים ביחידת דיור אחת. במסגרת הסיוור נוכחנו לדעת כי קיימים מבני מגורים גבוהים, הכוללים שתי קומות או שלוש קומות, אולם מדובר במבנים היסטוריים המתאפיינים בקומות גבוהות, כפי שהיה נהוג לבנות בשנות ה-30 וה-40 במאה הקודמת. כך גם התרשמנו מהבינוי הקיים ברחוב קלעי 1, המצוי בפאתי הכפר. גרעין הכפר מאופיין במבנה המסגד הקיים וסביבו מרוכזים מרבית בתי המגורים המתאפיינים בבנייה ההיסטורית. המגרש מושא הערר נמצא במעגל החיצוני יותר לגרעין הכפר ומהווה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה. בסיוור נוכחנו לעמוד על מיקום המגרש מושא הערר, אשר בעל נצפות גבוהה הן מהשכונה עצמה והן מהשכונות הסובבות וכן מדרך חיים קוליץ. רוצה לומר, לבינוי חדש ועדכני של המבנה (גם אם הוא מרוחק מגרעין הכפר לעמדת מבקש ההיתר) תהיה השפעה על נצפות הבינוי, הן מחוצה לכפר והן ביחס לבינוי הקיים בכפר היום. לאמור קיימת התייחסות מפורשת גם בתיק התיעוד הראשוני שהוצג – וראה עמ' 48 שם "חשיבות עירונית/סביבתית: אין ספק שלמיקום של הבית יש חשיבות סביבתית גבוהה, בגלל הניצפות שלו. כך היה בעבר וכך גם היום, מאחר ובגלל הטופוגרפיה, הוא יהיה ככל הנראה נצפה גם בעתיד". גם נושא זה ראוי שיבחן כנדרש על ידי הוועדה המקומית.
85. לא נעלם מעיני ועדת הערר, כי קיימות עבירות בנייה בחלק מהמבנים בשכונה, זאת גם ניתן להיווכח מתצלום מתכנתת ה-GIS של עיריית ירושלים המציג את היקף דודי השמש המצויים על גגות המבנים (ובכלל זה במבנה מושא הערר). אולם, בוודאי שאין בעבירות בנייה אלו

להכתיב את הבינוי הראוי. כך גם, העובדה כי חלקם של המבנים הקיימים בכפר מוזנחים אינם מלמדים כי יש ליתן בידי בעלי בתים אלו 'פרס' בדמות הריסתם ולאפשר תוספות בינוי התואמות בנייה רוויה הזרה לבינוי המרקמי וההיסטורי הקיים.

86. בדיון בפנינו ניטשה מחלקות בין הצדדים האם המגרש מושא הערר מהווה חלק מגרעין הכפר או האם הוא מצוי בשולי הכפר. בהיבט הפיסי אין מחלוקת המבנה נמצא במעגל החיצוני של הכפר, ומשום כך גם נצפותו גבוהה. בהיבט המהותי והסטטוטורי קיימות אינדיקציות לכך כי מרבית המבנים בכפר, לרבות הבינוי במגרש מושא הערר, סובבים את גרעין הכפר. נראה, כי האמור, נובע מההתייחסות ההוליסטית לכלל מבני המגורים בכפר כמעין מקשה אחת שיש בה לאפיין את הבינוי ההיסטורי בכללותו. בהקשר זה נוסיף ונציין, כי עיון במסמכי תיק תכנית 3718 בוועדה המחוזית מלמד כי בהליכים שהתקיימו בפניה, ההתייחסות לתכנית בכללותה הייתה – 'מנחת – גרעין הכפר'.

87. בתשרי תכנית 10038 מסומן הכפר ההיסטורי בכללותו 'מלחה' עם סימון העיר ההיסטורית וגרעיני הכפרים כאזורי השימור:



88. בתשרי תראות תכנית 3718 מצויה חלקה 23 ב"שטח מגורים מיוחד – הכפר".

89. עיון בתיק התיעוד הראשוני שהוכן, מלמד כי עורך התיק לא כלל את מיקום המגרש מושא הערר בגרעין הכפר. בעמוד 9 לתיק השימור "תולדות השכונה" נקבע כי "הבית המתועד נמצא בחלק זה, שאינו מוגדר כגרעין כפר..". בעמוד 6 לתיק התיעוד נקבע כי "החלקה היא באיזור המוגדר כחלק מהכפר ההיסטורי – אולם על חלקי הבית, או על החזיתות שלו, לא חלות כל הוראות שימור..". עולה השאלה מה משמעות הכללת החלקה בכפר ההיסטורי בהיבט השימור המרקמי והאם מעצם הימצאותו במעגלי הכפר ההיסטורי מצביעים על היותו בגרעין הכפר.

90. אין מחלוקת כי בהנחיות מחלקת השימור מיום 8.6.2020 הוגדר המבנה הקיים כחלק מהמבנה ההיסטורי של הכפר, ובאשר לחלקה נקבע כי היא מצויה בגרעין הכפר כדלקמן:

הנחיות ראשוניות

בקשה ברחוב פטריה 23 ג'י"ח 30455/44 : סימוכין להרמוניקה שהתקבלה במ. שימור מיום ה- 10.05.20 מל' 15336 - חמ"א 38/2 הריסת בניין בן 2 קומות בו קיים חלק ממבנה היסטורי כולל מהכפר ההיסטורי - מלחה, אולם כל הלקי הבית, או על החזיתות שלו, לא חללה הוראות שימור בתכנית 3718.

החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה. על פי מיפוי הקיים בחיק התיעוד, החלקה הייתה קיימת כבר בשנת 1935 ובה העמד בית מגורים גדול. שצמוד לו מבנה עזר נמוך, זה ככל הנראה השלב הראשון ההיסטורי של הבניין הקיים בחלקה. מצילום אוויר משנת 1977 נראים כבר שני השלבים, כאשר למקור הוצמד בית חדש. הר קומתי, היתר בניה משנות ה-80 נראה כבר את התוספת המאוחרת. על פי חיק

הנחיות מחלקת שימור

מבחינה טופוגרפית: החלקה קיימת במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נצפות גבוהה - שכונתית ואף אורבאנית. לכך יש השלכה לתכנון מוצע שיש להגיש ברמה אדריכלית גבוהה ובפרט כי החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מלחה - רימה קיימת בעלת ערכים גבוהים.

91. במסגרת חוות דעת מתכננת המחוז מיום 5.4.2020 בהתייחסות למבנה מושא הערר נמצא כי "המדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל כן יש לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכניות המאושרות".
92. כך גם מקובלת עלינו עמדת המועצה לשימור אתרים, כי תכנית 10038 קובעת כי אזורי השימור בעיר ההיסטורית, כפי שנקבע בדברי ההסבר לה כוללים את גרעיני הכפרים המסומנים בתשריט ובכלל זה, כפר מנחת כלב ליבה של העיר ההיסטורית (ראה סעיף 54 לעיל).
93. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנודעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושמירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיו"ב. בהיבט הערכי הכפר בכללותו מהווה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.
94. על חשיבות השמירה על השימור המרקמי (במובחן משימור בנייני) עמדה ועדת ערר זו לא אחת בהחלטותיה, שכן בעיר ירושלים אושרו תכניות רבות שנועדו להגן על שמירת המרקם הקיים, והדגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית והקדשת תשומת הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו); ערר 1192/18 חגית אילן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו).
95. ערר מבקש ההיתר – מבקש ההיתר העלה טענה מקדמית באשר להיעדר זכות העמידה של תושבי השכונה, שאינם גובלים עם המקרקעין מושא הערר. טענה זו דינה להידחות. ראה והשווה בהקשר זה, פסיקת בית המשפט בע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב ואח' (פרסם בנבו). הפסיקה הכירה בזכותם של תושבים להגיש התנגדות לתכניות אשר עניין פרויקטים מן הסוג שבו מדובר בענייננו. מדובר בשכונה ותיקה, המתאפיינת בערכי שימור מרקמי מובהקים, ייחודית מבחינת נוף ונצפות. האיזור הוא קטן וצפוף, מאופיין בסמטאות והיעדר חנייה, כאשר

התושבים מעוניינים לשמור על הצביון הייחודי הקיים ומבקשים להציג את חששם מאישור פרויקטים לבינוי משמעותי, כדוגמת הפרויקט מושא הערר, והחשש מהשלכות הרוחב ויצירת תקדימים שיביאו לשינוי מהותי באופייה של השכונה הייחודית.

96. באשר לערר מבקש ההיתר לגופם של דברים, על רקע כל האמור לעיל, אנו סבורים כי מלכתחילה לא היה מקום לקידום בקשה להיתר הכוללת 212% בניה ואף לא 184% המתאמים לבנייה רוויה במבנים בני 4-5 קומות במרקם עירוני. נציין כי בהקשר זה, לא נעלמה מעיינו עמדת מבקש ההיתר כי הבינוי מחולק ברובו באופן שמחציתו עבור שטחי שירות לרבות חניה תת קרקעית, ומחצית נוספת לשטח עיקרי (לרבות מעלית וממ"דים). עם זאת, כאמור שוכנענו, כי נפח בינוי משמעותי כאמור, על רקע הטופוגרפיה ובשים לב לנצפות החלקה, אינו מתכתב עם הבינוי ההיסטורי הקיים. עם זאת, ככל שהוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לבחון ולאשר בינוי בהיקף מופחת העומד על 130%, ומבקש ההיתר מבקש להגיש תכנית חלופית כאמור, כפי שציין בדיון בפנינו, הרי שאין בהחלטה כאמור לקבוע מסמרות או להביע עמדה באשר לסבירותה שכן תכנון כאמור לא הוצג בפנינו. עם זאת, תשומת הלב, כי גם היקף בינוי כאמור, עומד על פי שלושה מהיקף הבינוי המאושר בתכנית 3718 (ראה גם הערתנו בסעיף 77 לעיל).

97. במקרה כאמור, על הוועדה המקומית יהיה לבחון את הבינוי העדכני, לאחר שתוגש לה תכנית מתוקנת, במסגרתה יוצג היקף הבינוי בשים לב להנחיות הוועדה המקומית והערוותיה למימוש בינוי כאמור במסגרת החלטתה מושא הערר, בקשה זו תיבחן לאחר שתוצג בפני הוועדה המקומית עמדה עדכנית של מתכנן המחוז ועמדת הצוות המקצועי באשר למדיניות הראויה למימוש תכניות החיזוק בכפר ההיסטורי מנחת. כמו כן, נוכח אינטרס החיזוק הקטן של הבניין, ראוי כי מהנדס העיר ייתן דעתו באשר למועד הבינוי של תוספת הבינוי שלב ב' למבנה והאם אכן בנייתה הושלמה לפני 1966, כך גם, יש לבחון את חיזוק המבנה עבור שלב ג'. לכך גם לא התנגד מבקש ההיתר בדיון בפנינו.

סוף דבר

98. אשר על כן, עררים 1090/23 ו- 1091/23 מתקבלים.

99. ערר 1123/23 נדחה.

100. בד בבד עם סיום כתיבת החלטה זו, וטרם הפצתה לצדדים התקבלה בוועדה הערר, ביום 31.12.23, הודעת עדכון מאת המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל והעוררים בערר 1090/23 לה צורפו מסמך החלטות של ועדת השימור העירונית מיום 21.12.23 בעניין תכנית שהוגשה ברחוב פטריה 60, וכן מסמך מדיניות שפרסם מהנדס העיר בנוגע לבנייה ותכנון בעין כרם ובמלחה ההיסטוריות.

101. ועדת הערר מברכת את מהנדס העיר והצוות המקצועי על כך שהערוותיה כפי שנשמעו בדיון בפנינו מיום 16.11.23 בנוכחות אדריכלית דינור, נפלגו על אוזניים קשובות והובילו להכנת מסמך מדיניות מקצועי. גיבוש מדיניות עקרונית ופרסומה לציבור הוא הליך ראוי, מאחר שיש בו משום קביעת עקרונות כלליים לגבי דרך הפעלת שיקול הדעת. ראו גם ע"מ 109/12 הועדה

המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז נ' גבעת האירוסים גן האירועים בע"מ, בפסקה 26 לפסק הדין (פורסם בגבו).

102. ראוי לוועדה המקומית כי הבקשה החדשה והמתוקנת, תבחן על רקע כללהתשתית העובדתית הרלוונטית בענייננו, ובשים לב מדיניות מהנדס העיר כפי שפורסמה ביום 27.12.2023, המתייחסת למסלול החיזוק הראוי עבורם כמסלול עצמאי העומד בפני עצמו ללא תמרוץ נוסף מכוח תכניות החיזוק. למען הסדר הטוב, נזכיר כי על אף חובתה של הרשות המינהלית לנהוג, ככלל, בהתאם למדיניותה העקרונית, הרי על הרשות לשקול בכל מקרה לגופו האם יש מקום לסטות מכך וזאת בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים.

103. אין באמור בהחלטתנו זו משום הבעת עמדה כלשהי באשר לבינוי העדכני (שלא עמד בפנינו) או באשר למדיניות מהנדס העיר שלא נבחנה על ידנו במסגרת הליך זה.

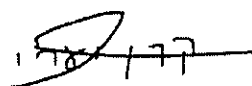
104. למען הסר ספק, הבקשה המתוקנת נדרשת לקבלת התייחסות מתכנן המחוז בהתאם להוראות סעיף לסעיף 4.1.2.2(ג) לתכנית 10038.

105. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, כ' בטבת תשפ"ד, 1 בינואר 2024.



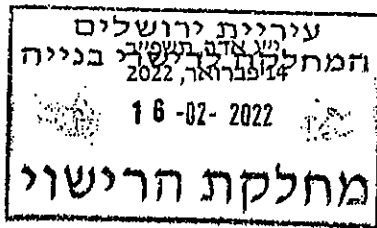
שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים



רון יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים



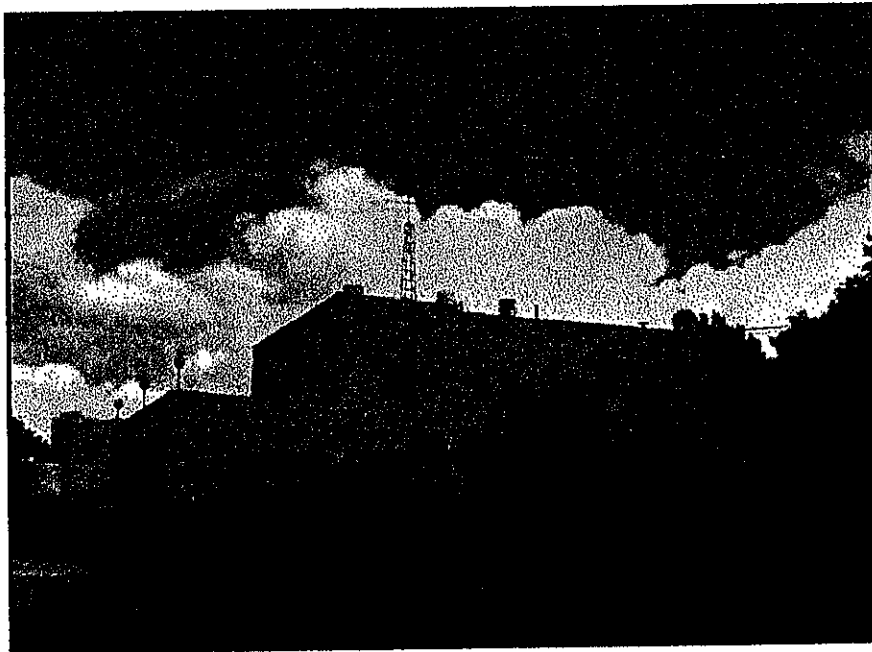
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
ממורשת החברה להגנת הטבע



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית ירושלים – כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון : התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל להיתר מס' 2021/0520.00
רחוב פטריה 23, מנחת, ירושלים.



אנו החתומים מטה, איציק שוויקי נושא תעודת זהות מס' 054303664 ואדר' מיכה רובינשטיין נושא תעודת זהות 303037667, לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר אמת וכי אם לא נעשה כך נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת לאמור.

1. אני מגיש תצהיר זה כהתנגדות להיתר מס' 2021/0520.00 רחוב פטריה 23, מנחת, ירושלים.

גוש :	חלקות במלואן :
30455	44

2. אני מגיש התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת בתוקף תפקידי מנהל מחוז ירושלים ע"פ צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתוכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).

3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.

מחוז ירושלים

אדר' מיכה רובינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים

מתחם כ"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 054-5334517 | mlcha@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

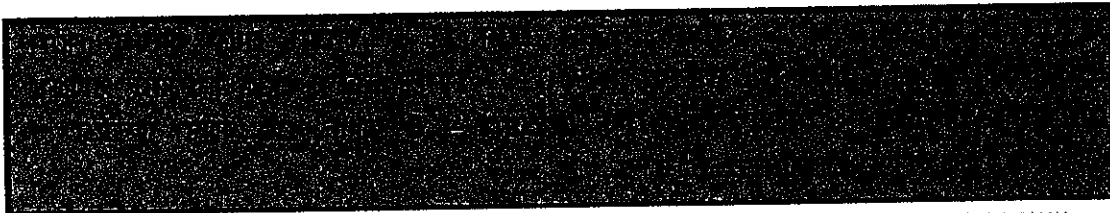


מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
ממורשת החברה להגנת הטבע

4. לחלן נימוקי ההתנגדות:

א. ההתנגדות:

1. היתר נקודתי זה, משנה את תכנית השימור המאושרת של מלחה שאושרה בשנת 1992 והוכנה ע"י משרד ספדיה. תכנית זו מופיעה גם בתכנית המתאר החדשה 3718 2000 בסעיף 10.4.4 (פריט 21) מנחת (מלחה) גרעין הכפר.
 2. תכנית המתאר 3718 קובעת את עקרונות השימור - בנייה לפי גודל מגרש, מס' יחיד לכל מגרש, שימור גרעין הכפר, עקרונות בנייה (אבן, סיתות, יחסי הפתחים) וקובעת איסור על סטייה ניכרת.
- למגרש המדובר קבעו שתי יחיד סה"כ. אנו מתנגדים לתוספת החריגה של 6 יחיד (סה"כ 8) כפי שמבוקש בתוכנית, המהווה סטייה של מאות אחוזים מהמאושר בתכנית המתאר.



תיאור הבקשה

מספר יחידות דיוור מירבני	מס' מגרש
1	14
1	15
1	16
1	* 17
1	20
1	21
1	א21
1	ב21
1	ג21/
1	א22
1	ב22
2	23
2	61
1	* 62
2	63

מספר יחידות דיוור מקסימלי לפי תכנית 3718

3. התוכנית המבוקשת במסלול תמ"א 38/2 הכוללת הריסה אינה תקפה מאחר שאין מידע על כך שהופק היתר קדום לקיים משנת 1982. תכנית תמ"א 38 מציינת: "תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980" לכן אין לאשר את התוכנית המבוקשת ע"פ מסלול זה.

מחוז ירושלים

אד"ר מיכה רבינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים

מתחם כ"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | מק.ט. 02-6249568 | נייד 054-5334517 | milcha@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | מק.ט. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
ממורשת החברה להגנות הטבע

4. הכפר מיועד לשימור בתוכנית המתאר הסטוטורית עוד משלהי תקופת המנדט הבריטי. וכן, גם מסומן ומסווג בתשריט תמ"א 10038 תחת העיר ההיסטורית.

העיר ההיסטורית ואזורי שימור
תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבתו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".
ה"עיר ההיסטורית" ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומחווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים כיון היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכניות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור.

הגדרת העיר ההיסטורית וגרעיני הכפר לפי 10038

5. תכנית השימור הקיימת קובעת בניית קומות בנסיגה - התוכנית מציעה 4 קומות ברצף מעל קומת חנייה בגובה אבסולוטי של 768.98 וחורג בכמעט שלושה מטרים מעל גובה מקסימום של שקבעה תכנית 3718 אשר הגדירה 766 גובה אבסולוטי. מבחינה טופוגרפית החלקה קיימת במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נצפות גבוהה - שכונתית ואף אורבאנית, לכך יש השלכה לתכנון מוצע שיש להגיש ברמה אדריכלית גבוהה ובפרט כי החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מלחה - רקמה קיימת בעלת ערכים גבוהים.

בעת השמעת ההתנגדויות אבקש לשמור לי על הזכות להמציא מסמכים או עדויות מומחים לתמיכה בטענותיי.

בכבוד רב,

אדריכל מיכה רובינשטיין
עוזב מנהל אגף ירושלים

איציק שוויקן
מנהל אגף ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

העתקים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה עריית ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
עמרי שלמון, מנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
עו"ד גידי קורן, יועץ משפטי - המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
חומי גובנשטרן, סמנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ישראל קמחי, יו"ר המועצה לשימור אתרים בירושלים



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגות הסבט

1

24.2.2025
ירושלים

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה-ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות להיתר 21/0520.00 ברחוב פטריה 23 בשכונת מלחה בירושלים

התנגדות זו מתייחסת לבקשה להיתר 21/0520.00 ברחוב פטריה 23 בשכונת מלחה ההיסטורית ('מנחת'), המבקשת הריסה של בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יחיד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יחיד וחניון ות קרקעי. דומה כי ההחלטה להגיש ההיתר שוב במסלול תמ"א 38 נובעת משגה ומהתעלמות מהעובדה שזו גרסה נוספת של אותו ההליך שכבר נדון בוועדת הערר בתיק 1090/23+1091/23 ונדחה.

הטעמים להתנגדות להיתר שדן מתבססים על הפגיעה המוצעת במכלול הגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה, ובחשיבותו האורבנית והמרקמית. נוסף על כך נדגיש כי מדובר בהיתר המציע בינוי אשר ייחשב סטייה ניכרת מתכנית ושאינו עומד במדיניות מהנדס העיר לשכונת מלחה כפי שנתפרסמה ב 17.12.2023

"המתנגדים יטענו, כי יש להורות למחלקת השימור ולוועדה המקומית לדחות הבקשה בתיק זה.

ואלו נימוקי המתנגדת:

מעמד:

1. המתנגדת, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, (להלן: "המועצה לשימור") הינה הגוף הציבורי והמקצועי, המתנגד מתוקף צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי תשל"ד 1974 לעניין תכניות שיש בהן עניין ציבורי.

העובדות:

2. ההיתר המבוקש מצוי במקרקעין הידועים כגוש 30455 חלקה 44 ברחוב פטריה 23 בשכונת מלחה/מנחת בירושלים (להלן: "האתר").

3. המתנגדת כבר חגישה בעבר כתב התנגדות להיתר ביום 14.2.2022 במסגרת ההליך הסטטוטורי בבקשה להיתר מס' 0520.00/2021 שהציעה הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יחיד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 8 יחיד וחניון תתיי. (להלן: "הבקשה גרסת 2022"). בה נכללו סה"כ 1,538 מ"ר שטחי בנייה, המהווים 184.74% בנייה, במבנה בגובה 15.28 מ' עם חנייה תת קרקעית עבור 15 כלי רכב. עורך התכנית בגרסה זו היה אדרי' בועז ביטמן. נזכיר כי במקור הוגשה בקשה לבינוי הכולל 5 קומות עם 220% בנייה.

העתק כתב ההתנגדות לבקשה בגרסת 2022 מצ"ב כאן ומסומן – נספח א'.

4. כמפורט בהרחבה להלן, מהות ההתנגדות דנה בהשלכות הבינוי המוצע על האתר, המרקם הסובב אותו והגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה. הטענה בהתנגדות ציינה כי הבנייה המבוקשת הינה בלתי סבירה בהיבט התכנוני, ומסבה נזק בלתי הפיך למרקם ולמורשת השכונה כולה.

5. ביום 1.5.2023 החליטה ועדת המשנה להיתרי בניה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.

מחוז ירושלים

אדרי' צפי עזר, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת התורה להגות הטבע

2

6. תיק בקשה להיתר זה (גרסת 2022/2) **נדון בוועדת הערר 1090/1091+23/23** וזו קבעה בהחלטתה מיום 1.1.2024 שהגיעה "לכלל מסקנה כי יש לקבל את ערר התושבים והמועצה לשימור אתרים".

העתק קטעים רלוונטיים מהחלטת ועדת הערר מצייב להתנגדות ומסומן – **נספח ב'.**

7. הואיל ומדובר בבקשה להריסה בתחומי העיר ההיסטורית, יש לקבל עמדת מתכנן המחוז. עמדת מתכננת המחוז שהתקבלה ב-5.4.2020 מתייחסת להצעת הבינוי עוד טרם הבקשה בגרסת 2022 ומאז לא נדרשה ולא נתקבלה. ועדת הערר הזכירה עוד כי "הבקשה המתוקנת נדרשת לקבלת התייחסות מתכנן המחוז בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038" מסמכי ההיתר הנוכחי אינם מלווים בהתייחסות זו מהמחוז.

8. התנגדות זו מתייחסת לגרסת היתר נוספת שמגיש המבקש, באמצעות אדרי משה שפירא, עם אותם כשלים תכנוניים לטענתו, אשר מהווים פגיעה בערכיה ובייחודה של שכונת מלחה. תאריך ההפקה החתום ע"ג ההרמוניקה הינו 13.1.2025

המישור הסטטוטורי והתכנוני:

9. במקרקעין שדן חלה תוכנית מס' 3718 אשר אושרה בשנת 1996 ותכליתה **קביעת הוראות למיתוח ושימור שכונת מנחת / כפר מלחה על מאפייניה הייחודיים וההיסטוריים**. כל אלו פורטו בתוכנית באמצעות הנחיות וקריטריונים ברורים כיצד ניתן לפתח בה בינוי חדש וכיצד בינוי זה ישכיל לשמור על מאפייני המרקם, המורשת, ורוח המקום. (להלן: "**התוכנית**").

10. כפועל יוצא מכך, סימנה התכנית את מכלול האלמנטים המשמעותיים לצורך האיוון שבין הפיתוח ושמירה על ערכי המורשת, ובהם- מבנים לשימור, חזיתות לשימור, עצים לשימור, אתרים היסטוריים, ותוואי הדרכים המותאם למבנה והטופוגרפיה של הכפר ההיסטורי. בנוסף סימנה התכנית את מיקומם של מקומות החנייה ומתקני האשפה.

11. לצורך הבטחת מיקומו וממדיו של הבינוי המוצע בשטח התכנית, נקבעו גבולות המגרשים, קווי הבניין ונקבע רום מירבי של כל המבנים. יודגש כי תכנית 3718 זו היא- מסמך ההנחיות התכנוניות הסטטוטוריות התקפות החלות על השכונה, ומטרתה לשמש **מתווה תכנוני כולל** המתייחס אל היבטי השימור והפיתוח גם יחד.

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי התכנית מצייב להתנגדות זו ומסומן – **נספח ג'.**

12. עניין נוסף- הבקשה להיתר בה עסקין הוגשה **שוב במסלול תמ"א 2/38 הריסה ובניה**. תכנית מס' 10038 **חיוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים** מתייחסת לתחומי העיר ההיסטורית ולאזורי השימור באופן מיוחד. גרעין הכפר מלחה מסומן בה כאזור לשימור

13. תכנית 10038 קובעת כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית **מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת** תוך תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות.

14. על כל תכנית המוגשת בתחומי העיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי **תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים**. החלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר בגרסת 2022/2 עמדה איפה בסתירה לתכליתה של התוכנית החלה על המקום והינה אף בניגוד להוראות תב"ע 10038 בכל הקשור להיבטי השימור של הכפר מלחה. הכל כמפורט בהרחבה להלן. נטען כי הגשת בקשה להיתר בנייה בגרסת 2025/1 שוב באותו מסלול, ע"ב תכנית החיוק, נופלת על אותם פגמים שכבר עמדה עליהם ועדת הערר. הבינוי המוצע בגרסה זו אינו מתייחס לכך.

מחוז ירושלים

אדרי צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzali@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



חשבה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

3

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי התכנית 10038 מציב להתנגדות ומסומן – נספח ד'.

עיקר הטענות בהתנגדות זו:

15. המבנה המבוקש להריסה הינו מבנה היסטורי שהקמתו מתוארכת לשנת 1935 מדובר במבנה אבן בן 2-1.5 קומות אשר אליו נוסף אגף חדש בשנות ה-80. האתר מצוי בתחום העיר ההיסטורית, כחלק מהגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה, והינו בניין היסטורי עפ"י הגדרתו בתכנית 10038.
16. האתר ממוקם בתחומי הגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה וחלות עליו הוראות תכנית מס' 10038 בהתייחס לאזורי שימור שנבנו לפני שנת 1948, אזורים אשר מהווים את לב ליבה של ירושלים ומקרינים על סביבתה. חשיבותם הודגשה בהוראות התמ"א שקבעה כי יש לשמר את הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, לרבות-מאפייניה, החזיתות, החצרות, הצמחייה, הפרצלציה, הגובה והתכנית הנמוכה של הבינוי.
17. הבינוי המוצע לא מציג התייחסות תכנית ארכיטקטונית בהקשר לקונטקסט הבנוי הקיים בגרעין הכפר, עם חזיתות, חתכים והדמיות המשקפים טאמנה את השפעת הבנייה המוצעת על המרקם ההיסטורי.
18. מסמכי ההיתר המוצע חסרים במידע ביחס לסביבת המגרש, וביחס למאפייני הגרעין ההיסטורי. אין מדובר במיקום של אתר מבודד בלב המדבר, והצגת הנתונים החסרה, דומה כי אינה עומדת בתקנות התכנון והבנייה לעניין המידע המובא בתכנית, בחתכים ובחזיתות. גם חסרונה של ההדמיה של הבינוי המוצע על רקע הסביבה הקרובה השכונה, מקשה על יכולת קבלת החלטה מושכלת בעניין ההיתר שדן.
19. הנחית מהנדס העיר כבר ב-2021/11 ציינה כי- "לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע-יש להשלים עד לדיון בוועדה". והנה בחלוף השנים, עדיין חסרה ההדמיה שנדרשה.
20. התכנון המוצע חורג ממדיניות קווי הבנייה שנקבעו לאתר והמתחייבים בהוראות התכנית תחלה, ואף מאלו המתאפשרים מכוחה של תכנית מס' 10038.
21. תכנית 3718 הקיימת קובעת גובה אבסולוטי מירבי 766.00+ לגג המבנה בחלקה זו, גובה שאין לחרוג ממנו. הבינוי בהיתר שדן מציע 4 קומות חדשות וחניון תת קרקעי, כאשר גובה הגג המוצע נמצא במפלס 768.86 אשר חורג בכדי שלושה מטרים מעל הגובה המירבי שנקבעו בתכנית 3718 כאמור.
22. מבחינה טופוגרפית החלקה נמצאת במיקום גבוה באופן יחסי לסביבתה ובעלת נצפות גבוהה הן מבחינה מקומית שכונתית ואף כלל-עירונית. יש לכך השלכות בהתייחס לגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מלחה. הרקמה הקיימת בעלת ערכי שימור משמעותיים ובינוי המתאפיין ב 2-3 קומות לכל היותר ובבינוי בנפחים מדודים ובמאסות מצומצמות.
23. ההיתר מציג תכנון עבור 6 יח"ד במבנה החדש, ואילו התכנית 3718 המאושרת מתירה 2 יח"ד בלבד. עם כל התועלת בתוספת 4 יח"ד חדשות לעיר, שהרי החריגה הזו מתבטאת בהגדלת נפח הבינוי, תוספת מקומות חנייה פרטית, כריתת עצים, וסטייה מתכנית.

מחוז ירושלים

אדרי צפי שולן, מנהלת מחוז ירושלים

שר' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייר 052-4204754 | tzali@shmur.org.il | shmur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shmur.org.il



24. האתר הנדון כולל כיום מספר רב של **עצים בוגרים המהווים חלק בלתי נפרד מהמרקם הייחודי של השכונה והכפר ההיסטורי**. בין היתר אלו הם עצי ברז, זית, פיקוס התאנה, רימון, ועוד. העצים הללו בעלי ערכיות נופית גבוהה ונטועים מחוץ לתחום קווי הבניין הקיים בשטח. החשיבות העצומה של עצים אלו אינה באה לידי ביטוי בתכנית המוצעת ואין עדות לכך שנעשה מאמץ תכנוני כלשהו לשמרם או להתייחס אליהם כאל רכיבים בעלי ערך משמעותי. יש לחייב תכנון המשמר עצים אלו, ובנוסף, יש להציע במסמכי ההיתר מיקום נטיעות חלופיות של עץ בוגר שווה ערך לכל עץ שייכרת כתוצאה מהעבודות להקמת הבינוי החדש.

25. יש לחייב הטמעת סקר עצים במסמכי הבקשה, כולל מפה ודו"ח ערכיות. אין לאשר בינוי החורג מהקונטור של המבנה הקיים, ואין להציע בנייה חדשה במרחק קטן מ-3 מ' מרדיוס גזע העץ וצמרתו שישומנו לשימור. הטבלה הקיימת בהרמוניקה מציעה באופן ציני למדי, שימור של עץ יחיד והינו ממין פולשני יאילנטה בלוטית נוסף על כך ברי כי כלל אינו בתחום 'האתר', אינו בתחום המגרש בבעלות המבקש. יש לתקן התכנון למבנה המוצע ולסמן במסמכי התכנון החדש גם את עצי הברז, הזית ופיקוס התאנה לשימור.

26. התכנית נדונה ב**וועדת השימור העירונית** ביום 16.11.2020 אשר החליטה **לאשר תוספת קומה אחת מעל הבינוי הקיים**, קרי לכל היתר מדובר בבינוי של עד 3 קומות סה"כ. אין לאשר בינוי של 4 קומות במגרש זה.

27. הבינוי המוצע בהיתר 520.00/21 שדן מחייב ביצוע עבודות חפירה מאסיביות באתר. המשמעות לכך היא נזק סביבתי וסיכון ליציבותו של המכלול ההיסטורי הבינוי במקום. טענתה של ועדת המשנה להיתרי בנייה כי התיק מקודם **"בלינוי של מהנדסים... נתנו את חוות דעת לתכנון המוצע"** אינו מספק. לא הוצגה חוות דעת של מהנדס שימור הבקיא ביציבות מבנים היסטוריים. חו"ד שכזו לא נערכה, לא נבדקה, וממצאיה יכול וסביר שישפיעו על התכנון המבוקש.

28. מתן **חוות דעת מהנדס שימור** הינה הליך תכנוני שיש בו צורך הכרחי בשלבי התכנון המוקדמים הואיל ומסקנותיו משפיעות על תצורת הבנייה המוצעת. יש לחייב התייחסות התכנון להמלצות מהנדס השימור ולהציג בפני גורמי התכנון בטרם אישור ההיתר.

29. הבינוי המוצע בהיתר 520.00/21 שדן אינו עומד בהוראות **העיצוב ומרטי הבניין של תכנית 3718** ובהנחיות המרחביות. במסמכי ההיתר גרסת 2025/1 חסרים נתונים ומידות המאפשרים התייחסות מקצועית.

30. הבינוי המוצע בהיתר 520.00/21 שדן מחייב שינויים בתכנית המחסנים. ועדת המשנה ציינה לגבי עניין זה גם בגרסת הבקשה של 2022 כי "יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים.. וליצור דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות" בגרסת הבקשה הנוכחית תכנון שטחי המחסנים נסמך על הנמכת התקרה במחסן באלמנט 'קל' לגובה 2.20 מ', פתרון תכנוני שאינו מקובל.

31. הבינוי המוצע בהיתר 520.00/21 שדן מחייב שינויים בכל הנוגע לאחוזי הבנייה ושטחי המחסנים, ועדת המשנה ציינה לגבי עניין זה גם בגרסת 2022 כי "יש לצמצם אחוזי בנייה...יש לצמצם שטחי האחסנה" וסוגייה זו תקפה גם בגרסה הנוכחית 2025/1 לגבי שטחי הבנייה ככלל.

32. בענייננו, הבנייה המבוקשת אינה תואמת את הנחיות התכנון החלות על תחומי הגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה/מנחת. מדובר בסטייה ניכרת מתכנית 3718 ועקרונות השימור שלה.

33. עיקרה של הבקשה להיתר המוצעת מהווה **סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3718** לעניין היקף שטחי הבנייה, מספר יחידות הדיור במגרש, גובה רום מירבי של הבינוי, מספר הקומות,



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
המועצה התברה להגות הסכמ

5

קווי הבניין החורגים מעברת למעטפת הבניין הקיים, שינויים במפלס פני הקרקע הטבעית ביותר מ-80 ס"מ, עיצוב ומימדי צלעות הבניין והוראות נוספות.

34. הגשת בקשה להיתר בנייה באתר זה מחייבת עריכת תיעוד מלא. הדבר לא בוצע. תיק תיעוד הינו מסמך תכנוני משמעותי אשר ממצאיו והשלכותיו הינם חיוניים ומהותיים לצורך קבלת החלטות מקצועיות. ההליך התכנוני בנכס מתנהל מזה מספר שנים, וחרף החובה והצורך להשלים את עריכת התיק כחוק ולקבל בעבורו את אישור מ"ה השימור בעירייה, הדבר טרם בוצע.

תיק התיעוד המקדים שערך אדרי' ג.סולר ביום 4.5.2020 מעולם לא נבדק ולא אושר ע"י שום גורם מקצועי בעיריית ירושלים. ראו הנחיות מ"ה שימור מיום 7.3.22 בעת סגירת התיק לאחר ועדת השימור.

35. יש בכך טעם לפגם הואיל וההנחות התכנוניות המתבססות על העובדות שאמור להציג התיק אינן נמצאות בידי מקבלי ההחלטות בעת הדיון בוועדת השימור, ועדת הרישוי ובכלל.

36. היום והמבקש מסרו תיק תיעוד 'מקדים' שהינו מסד נתונים חסר, בעוד הם נדרשים להגיש תיק תיעוד מלא. זאת בהתאם להוראות תכנית 10038 סעיף 6.5.8.

37. זאת ועוד, אישור הקמת המבנה כפי שמוצג במסמכי היתר 520.00/21 זה יהווה תקדים שתוצאותיו יהיו פגיעה בלתי הפיכה לגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה. עצימות ההשפעה האורבנית של המבנה המוצע כעת הינה משמעותית ביותר. אין כל הצדקה תכנונית לאשר היתר זה.

38. לאחר שקיימה ועדת הערר סיוור בשטח הכפר מלחה נערך דיון משלים ביום 16.11.23 ובעקבותיו פרסם מהנדס העיר מסמך מדיניות המתייחס לכפר מלחה (והכפר עין כרם) כאל שכונות שאינן מיועדות להתחדשות עירונית ולתמריצים הנובעים מכך. מהנדס העיר קבע כי מסלול החיזוק בכפרים אלה הוא עצמאי, ללא תמרוץ זכויות נוסף, ואין להגיש בקשות מכח 10038 בכפר מלחה. מסמך מדיניות מהנדס העיר לבניה מכח 10038 במלחה מצורף כאן ומסומן – נספח ה'.

39. מתמיהה אישור מחלקת שימור מיום 20.6.2024 שנמסר למבקש בהתייחס להיתר 1/2025 ועומד בסתירה הן למדיניות מהנדס העיר, הן להחלטת ועדת השימור והן לתכנית החלח.

אשר על כן יטענו המתנגדים כי יש להורות לוועדה המקומית לדחות הבקשה להיתר ולחייב הגשת תכנון חדש המציע בינוי החולם את האתר ומכבד את מורשתו וערכיה.

ב ב ר כ ה ,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים,
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

העתקים:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, רחי שלומציון המלכה 1, ירושלים
עמרי שלמון, מנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
עו"ד טל בן נון גלז, מנהלת המחלקה המשפטית, המועצה לשימור
עו"ד שרון אבני, יושבת ראש הפורום הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור
חומי נובשטרן, סמנכ"לית המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
תמר טוכלר, סמנכ"לית המועצה, ראש תחום סטטוטוריקה ומדיניות

מחוז ירושלים

אדרי' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שר' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzali@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגות הטבע

6

נספח א'

כתב התנגדות מטעם המועצה לשימור אתרים כתב ההתנגדות להיתר הוגש ביום 14.2.2022 במסגרת ההליך הסטטוטורי של הבקשה (גרסת 2/2022) להיתר מסי 2021/0520.00 עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יחיד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 8 יחיד.

יו"אדר, תשפ"ב
14 פברואר, 2022

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית ירושלים – כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון: התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל להיתר מסי 2021/0520.00
רחוב פטריה 23, מנחת, ירושלים.



אני החתומים מטה, איציק שוויקי נושא תעודת זהות מסי 054303664 ואדרי מיכה רובינשטיין נושא תעודת זהות 303037667, לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר אמת וכי אם לא נעשה כך נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת לאמור.

1. אני מגיש תצהיר זה כהתנגדות להיתר מסי 2021/0520.00 רחוב פטריה 23, מנחת, ירושלים.

חלקות במלואן:	נוש:
44	30455

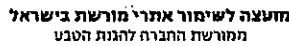
2. אני מגיש התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת בתוקף תפקידי מנהל מחוז ירושלים ע"פ צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתוכנית, התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת11).

3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.

מחוז ירושלים

אדר צפי טולך, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



למגורש המדובר קבעו שתי יחיד סה"כ. אנו מתנגדים לתוספת חדרונה של 6 יחיד (סה"כ 8) כפי שמבוקש בתובנות, המהווה סטייה של מאות אחוזים מהמאוסר בתכנית המתאר.

תיאור הבקשה

מספר יחידות דיור שקסימלי למי תכנית 3718

4. הכפר מיועד לשימור בתוכנית המתאר הסטטוטורית עוד משלהי תקופת המנדט הבריטי, וכן, גם מסומן ומסווג בתשריט תמי"א 10038 תחת העיר ההיסטורית.

הנדרת העיר ההיסטורית וזרעיני הבאר 10038

בטענתו.



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

8

נספח ב'

מהחלטת ועדת הערר בתיק 1090/23 + 1091/23

שנתתמה ביום 1.1.2024 עיי' יו"ר ועדת הערר מחוז ירושלים, עו"ד שרית אריאלי בן שמחון מובאות שידגשו כאן בהקשר להגשת ההיתר בגרסתו החדשה 1/2025:

ההתייחסות לתכנית 3718 והוראות השימור שבה, לרבות הבהרה כי כל חריגה תיחשב סטייה ניכרת

6. קריאה הוליסטית של התכנית על כלל הוראותיה מלמדת, כי מדובר בתכנית ייחודית שמטרתה לשמר את ערכיו ההיסטוריים הייחודיים של כפר מנחת ואת האופי הכפרי בו, ותוך קביעת הוראות בינוי ברורות אשר לא ניתן לסטות מהן, צמצום שטחי בנייה, הותרת צמיפות מינימליות במרבית המגרשים (בין יחידה לשתי יחידות למגרש בלבד), ובינוי המאופיין בבנייה צמודת קרקע שלא עלולה על שתי קומות במרבית המגרשים בשכונה, למעט 5 מגרשים, בהם

במועד אישור התכנית מספר יחידות הדיור היה גדול יותר.

7. במסגרת כלל הוראות התכנית נקבעו הוראות חדות וברורות באשר לאפשרויות מימוש הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי הבנייה, תהווה "סטייה ניכרת" במשמעותה בחוק ובתקנות על פיו (סעיף 8 לתקנות תכנית 3718).

בהתייחס לחובתה של הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת תכנוני רחב-בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני המרקם של השכונה:

50. תמ"א 38 מאפשרת אישור תוספת זכויות ללא הליך תכנוני מפורט. בכך מאפשרת התמ"א הליך מהיר יחסית לחיזוק מבנים והתחדשות עירונית. להליך זה יתרונות וחסרונות, אך דבר אחד ברור בו מטבעו – זכויות מכוח תמ"א 38 אין המדובר בזכויות מוקטנות. במסגרת שיקול

הדעת התכנוני המוקנה בהליכים לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לוועדה המקומית שיקול דעת תכנוני רחב בעניין קביעת התכנון המתאים והראוי לתוספת יחידות הדיור והיבטי החניה, ויש להפעילו בשים לב למדיניות התכנון העירונית ולמאפייני הרחוב ומרקם השכונה. ראה ערר (י-ם) 100/17 קרן בן שטרית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, (פורסם בבנו) (להלן: "עניין בן שטרית"); ערר (י-ם) 503/15 שרה לאה שולמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בבנו).

הדגשת השמירה על עקרונות התכנון ושימור העיר ההיסטורית

53. בהקשר זה יש להדגיש כי לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים, יש בתכנית 10038

מספר תכליות חשובות המתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך, בין היתר, מדגישה התכנית את חשיבות ההקפדה על עקרונות תכנון ושימור העיר ההיסטורית בירושלים.

54. למותר להכביר מילים בעניין חשיבות הדבר למדינת ישראל ולעולם. תמ"א 38 לא נועדה ליטול מיופיה של ירושלים ותכנית 10038 מבקשת לקבוע הוראות שיאפשרו חיזוק מבנים קיימים, תוך שמירת על עקרונות התכנון בעיר ההיסטורית. תכלית זו מצאה את ביטוייה יש למצוא האמצע הראוי בין הצורך בחיזוק אל מול הבינוי המוצע ועמידתו בהוראות התכנית החלה המפורטת בדבר ההסבר לתכנית 10038.

מחוז ירושלים

אדר צפי שוק, מנהלת מחוז ירושלים

שר' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzali@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משורר ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



61. בעניינו, יש למצוא את האיוון הראוי בין הצורך הממשי בחיזוק הבניין מושא הערר אל מול הבינוי המוצע, בשים לב להוראות תכנית 3718 ומדיניות הבינוי עבור הגרעין ההיסטורי כפי שנקבע בהוראות תכנית 10038. ראה והשווה החלטתו בערר 1181/22 שולמית אדלר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנב).

62. כידוע, הכלל הוא, כי על אף האמור בדבר חשיבות חיזוק מבנים, אין בידי מבקשי ההיתר זכות קנויה לקבל היתר לפי תכניות החיזוק ובוודאי שאין בידם זכות קנויה שיאושרו מלוא הזכויות האפשריות לפי תכניות החיזוק. למוסד התכנון שיקול הדעת התכנוני אם לאשר את הבקשה ומהו היקף הזכויות שיש לאשר בכל בקשה ובקשה.

בהחלטת ועדת הערר צויין לא אחת כי ההחלטה לצימצום היקף הבנייה ל-130% התקבלה ללא שעמדה בפניה הוועדה התשתית העובדתית המלאה ביחס למוצר התכנוני שיתקבל

דיון והכרעה

63. נקדים אחרית לראשית, ונציין כי ועדת הערר בחנה את טענות הצדדים בקפידה לרבות עמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית, כפי שהוצגה בפנינו במסגרת סיור שערכנו במקרקעין וכן בדיון המשלים בפנינו, והגענו לכלל מסקנה כי יש לקבל את ערר התושבים והמועצה לשימור אתרים. בהיבט העקרוני מתקבלת גם עמדת מבקשת ההיתר, כי החלטת הוועדה המקומית לא נמקה כנדרש. ועדת הערר הגיע לכלל מסקנה, כי החלטת הוועדה המקומית לצמצום היקף

אין לאפשר היקפי בינוי אשר חורגים מזכויות הבנייה שאושרו בתכנית 3718

67. במקרה דנן, עומדת לנגד עינינו עמדת מתכננת המחוז המטיבה להציג את מדיניות הוועדה המחוזית בכפר מנחת, וכמפורט לעיל, עמדתה התכנונית הייתה כי אין לאפשר בכפר מנחת היקף בינוי החורג מזכויות הבנייה כפי שאושרו בתכנית 3718.

ועדת הערר ציינה במפורש כי היא מקבלת את הטענה לגבי מסלול החיזוק 10038 ביחס לגרעין ההיסטורי

92. כך גם מקובלת עלינו עמדת המועצה לשימור אתרים, כי תכנית 10038 קובעת כי אזורי השימור בעיר ההיסטורית, כפי שנקבע בדברי ההסבר לה כוללים את גרעיני הכפרים המסומנים בתשריט ובכלל זה, כפר מנחת כלב ליבה של העיר ההיסטורית (ראה סעיף 54 לעיל).



ומתייחסת לחשיבות השימור המרקמי של גרעין הכפר מלחה

93. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנודעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושמירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, ציפיות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיוצא בזה. בהיבט הערכי הכפר בכללותו מהווה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.

94. על חשיבות השמירה על השימור המרקמי (במובחן משימור בניין) עמדה ועדת ערר זו לא אחת בהחלטותיה, שכן בעיר ירושלים אושרו תכניות רבות שנועדו להגן על שמירת המרקם הקיים, והדגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית והקדשת תשומות הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין נ'

ועדת הערר סיכמה ההחלטה וציינה שיש לבחון את הבקשה המתוקנת, קרי גרסת 1/2025 על רקע התשתית העובדתית המלאה ועל רקע מסמך מדיניות מהנדס העיר מ 12/2024 הקורא שלא להגיש בקשות מכח 10038 (תמ"א 38) בשכונת מלחה ההיסטורית



חומצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

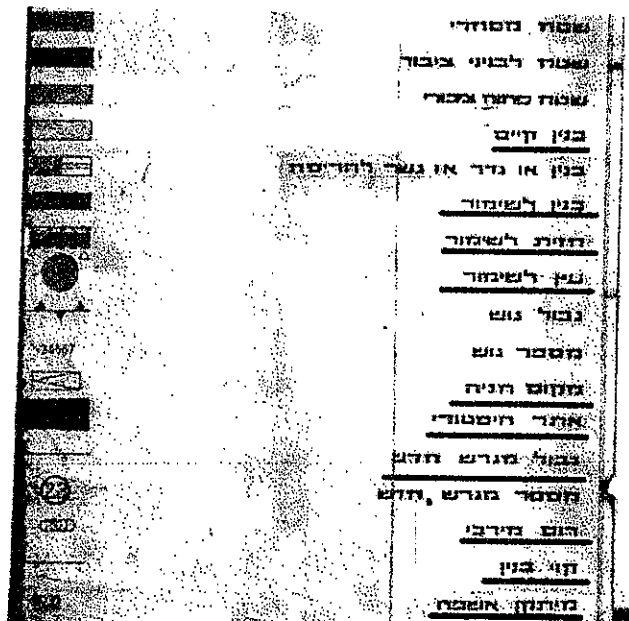
11

נספח ג'

תכנית מס' 3718 קבעה הוראות לפיתוח ושימור שכונת מנחת / כפר מלחה
סימון קטעים רלוונטיים בתשריט ובהוראות התביעה:



קטע תשריט התכנית- מסומנים קווי הבניין סביב קונטור המבנה, לשמירת צביון השכונה, ומסומן גובה רום מירבי +766 לשמירת היחס בין הבינוי-הטופוגרפיה-המינרט-והאלמנטים האופייניים.



מקרא התכנית- מסומנים ההיבטים הארכיטקטוניים והכלים התכנוניים שבאמצעותם מיישמת התביעה את עקרונות תכנון-פיתוח ושימור השכונה



מזעזה לשימור אתרי מורשת בישראל
מחלקת התכנון והגנת הסביבה

12

גנשים בהוראות התכנית בהתייחס לתכנון הכפר מלחה :

תכנון מרחבי ירושלים
תכנית מס' 3718 (המכנה - כפר)
שינוי לתכנית המתאר המרחבית לירושלים
(שנתיים לתכנית מס' 1361, 1361א')

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3718, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינויים לתכנית מס' 1361 ו- 1361א' (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מסולח.

שם התכנית:

התכנית כוללת: -
- 15 לפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- גליון אחד של תשרים העירייה בקנה"מ 1:250 (להלן: התשרים).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

גבולות התכנית:

כ- 50 דונם.

שטח התכנית:

סעי' 10 בהוראות מדגיש את חשיבות השמירה על מאפייניו האותנטיים של הכפר, הגבלת שטחי הבנייה המירביים, והרצון לשמור על אופיו של הכפר.

שטח תצפית בתשרים כענף צהוב וחום לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד - הכפר, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות וההוראות שבסעיף 28, 29, 30 להלן:

10. איזור מגורים מיוחד - הכפר.

א. גבולות המגרשים ושטחיהם יהיו בהתאם למצויין בתשרים ובטבלה שבתשרים.

ב. שטחי הבניה ות' יחידות דיור בכל מגרש:
(1) שטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה בסעיף (4) שלהלן. אולם עלול העפפות הקיימת בכיסת הכפר, והרצון לשמור על אופיו של הכפר, שטחי הבניה שלהלן אינם מחוברים זכויות בניה מאקנות מחוקף תכנית זו. זכויות הבניה תגזרנה מקווי הכפר, רום בכין מירבי והוראות תכנית זו.

(2) המגרשים בהם לא מצויינים קווי בנין ורום מירבי הינם מגרשים שבהם מוצו כל זכויות הבניה בהתאם למצויין בתשרים. חל איסור מוחלט לתוספת בניה מעבר למעטפת הבנין הקיימת, למעט שינויים מבניים וחיצוניים בהתאם להוראות תכנית זו, כהיתר בניה כחוק.

במקרה של בניה חדשה במגרש שמסומן במגרש שבו מוצו זכויות הבניה (א) או במגרש שבו לא מופיעים קווי בנין על גבי התשרים, לא תתירג הבניה החדשה ממעטפת הבנין שקדם לה במסומן בתשרים.

בטבלה שבסעיף (6) להלן, מסומנים בכוכביות המגרשים בהם מוצו זכויות הבניה.

(3) שטחי הבניה בכל מגרש הינם שטחי הבניה המירביים וכל תריגה מעבר להם תחשב כמטית בלתי כשירה, כאמור בסעיף 8 לעיל.



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
מחלקת החברה להגנת הטבע

13

קביעת מגבלות על נפחי הבנייה ומספר יחידות הדיור:

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות, מדרגות סנימיות וכיוצא בלמעט מקלט תקני חר תכליתי.

(4) טבלת שטחי בניה מירביים במגרשים לפי גודלם:

שטח המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	תכנית תכנית מירבית של קומה שניה משטח קומה ראשונה באחוזים	תכנית תכנית מירבית של קומה שניה משטח קומה ראשונה באחוזים
א. 40-119	---	100 מ"ר	80%	60%
ב. 120-199	---	140 מ"ר	75%	60%
ג. 200-349	---	175 מ"ר	60%	60%
ד. 350-549	---	190 מ"ר	40%	60%
ה. 550-799	35%	190 מ"ר עד 280 מ"ר	25%	60%
ו. +800	35%	280 מ"ר עד 380 מ"ר	25%	60%

(5) במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ-350 מ"ר, או בנית שתי יחידות דיור עם קיר משותף בשטח של 35% משטח המגרש כולו, אך לא יותר מ-190 מ"ר לכל יחידת דיור.

הוראות לעניין התכנית המירבית בכל מגרש, נסיגה מלאה של הקומה השנייה לכיוון המדרון, שטחי בניה מרביים, קווי הבניין וגובה רום מירבי ספציפי לכל מבנה בכפר

ג. תכנית קומות ובסיסיות:

(1) תכנית קומה מירבית - רהיינו היטלו האנכי של המבנה כולל חלקיו הבולטים כזיזים, תהיה בהתאם למבנה שבמעיף ב (4) לעיל.

(2) הקומה השניה תהא בבסיסה מלאה של 3 מ' לפחות מהקומה הראשונה, לכיוון המדרון.

(3) במגרשים בהם שטח קומה ראשונה קיימת באריגה מתכנית המותרת, תוספת קומה שניה לא תחריג ממגבלת שטחי הבניה המותרים בהתאם שבמעיף ב (4) לעיל.

ד. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמוסמך בתשרים בכו נקודה בטוש אדום למעט במגרשים בהם מוצע זכויות הבניה. כאמור במעיף ב.10. (2).

ה. גובה בנינים:

(1) גובה בנין מדרג לא נעלה מעל הר גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשרים באות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצע בו זכויות הבניה. תותר חריגה מהרום המירבי כאמור לעיל בשעור שלא יעלה על חצי מטר ±. ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

מחוז ירושלים

אדרי צפי, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shmura.org.il | shmura02@netvision.net.il

מזכירות משור ראשי: טל. 03-6059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shmura.org.il



חברת שיקמור אתרי מורשת בישראל
מחלקת החברה להגות הטבע

14

התכנית מציינת גובה בניין מירבי, איסור על שינוי פני הקרקע הטבעית, פרופורציות קונקרטיות למבנה וממדיו, צורת הגגות, המרפסות, המדרגות, החצר וכיוצא ב

(2) גובה בנין מירבי יהיה 7 מ' בכל אחד מפני קרקע מרפדים עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג למעט ארובה ומסתור קולטי שמש.

(3) אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-80 ס"מ.

(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' נטו. במקרה של חלל כפול יחושב וחלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

ו. מילוי בכנין:

הבנינים יהיו מלבניים ישרי זווית ללא תוספת זיזים. אורך כל צלע לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 9 מ'.

ז. איסור קומת עמודים:

בסלם הבנין יבנה במסד אסום מחומר הבניה ולא תותר בנית קומת עמודים.

ח. גגות:

(1) הגגות יהיו שטוחים או בעלי כיפוף אבן. לא יותרו גגות משומעים מלבד שיפועים של עד 5% עבור ניקוזים.

(2) הגגות ירוצפו באבן או יכוסו בשכבת אגריגס בהיר בעובי של 5 ס"מ לפחות.

ט. מרפסות ומדרגות חיצוניות:

(1) מרפסות ומדרגות חיצוניות תותרנה בתחום מעטפת הבנין. לא תותרנה מרפסות זיזיות.

(2) עומק מילבילי של מרפסת גג יהא 2.00 מ'.

28. הוראות אדריכליות ונוספות:

על כל בניה בתחום התכנית חלות הוראות בניה כאבן בהתאם להוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

א. תוספת בניה:

תוספת לבנין קיים תהא בהתאמה לחזיתות הבנין הקיים ובאבן תואמת לגורן הקיים, בסיתות, בגובה הנרכבים, בכיחול וסרטי הבניה.

ב. בניה בשלבים:

(1) לכל בנין שייבנה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתור הבניה, יש לשוור מראה מושלם וגמור בכל שלב, כולל פיתוח שטח. הנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתור הבניה.

(2) ברזלי השטח היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו כקופינג מותאם לבנין.

א. חורשי בניה:

(1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים בתחום התכנית ייבנו באבן טבעית מרוכעת ומסותתת, כמסורת בנית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בהיתור הבניה.

(2) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, באבן שכבות או באבן פראית.

(3) בבניה חדשה סוגי הסיתות המותרים הם טוכזה, למעט מסגרות החלונות בעיבוד תלטיש עדין, מוטאבה או מוטמסס. בתוספות לבניינים קיימים סוג האבן וסיתותה יותאמו לקיים.

(4) קושי האבן בכל מקרה לא יפחת מקושי אבן "מיזי".

29. פרטי בכנין:

הוראות אדריכליות ונופיות, פרטי בניין והתייחסות לחומרים, סיתות, כיחול, ושיטות בניה מסורתית



חומרה לשימור אתרי מורשת בישראל
חומרת החברה להגנת הטבע

15

התכנית מגדירה הנחיות לתכנון פרטי הבניין והתייחסות לחומרים, סיתות, כיחול, ושיטת בנייה מסורתית

ג. אבני פיתה:

אבני פיתה יבנו באבנים משולכות ברוחב מינימאלי של 15 ס"מ בצלע הקצרה ו-30 ס"מ בצלע הארוכה.

ד. פתחים:

(1) שטח הפתחים לא יעלה על 40% משטח החזית.

(2) יחס גובה/רוחב לא יפחת מ-1/2 ולא יהיה גדול מ-1/2.5.

(3) שטח פתח מלבני לא יעלה על 2.5 מ"ר. יוחרו פתחים קטנים גדולים בשטח שבין 4 מ"ר ל-6 מ"ר. בפתחים הקטנים הנ"ל הפזוזות תהינה ניצבות לרצפה ומשיקות לקשת.

(4) לא יהיו יותר משלושה פתחים בקבוצה, במידה ואחר מהשלושה גדול, הוא הוא האמצעי. המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ-30 ס"מ. האבן בין הפתחים תהיה בר או דסמור כל כדבר שני.

(5) בורטז' - עומקו המינימלי 15 ס"מ ובהתאם לכך עומק חסי החלונות. על אבני הבורטז' לבלוט 15 ס"מ לפחות משני צידי החלון ועד מיסור הקיר.

(6) מזוזות הפתחים יבנו בניה משולבת "קלכות וארכות" ברוחב מינימלי 15 ס"מ.

(7) הקשת תכנה עגולה מלאה או במידה שתלונות קטנים מ-2.5 מ"ר תותר בכית "קשת ישרה". קשת ישרה כזו תכנה מאבן אחת או משלוש אבנים באופי של "קשת" ותכלול משני צידי הפתח ב-15 ס"מ.

ה. ארובות:

ארובות תכננה מאבן בלבד ובגובה שלא יעלה על 1 מ' מעל הרום המירבי המותר לכניס.

(3) אין לחשוף בצורה כלשהי את דור המים או את המסמך הנרשם את הקולט. יחשפו פני הקולט בלבד.

ז. גגות:

הגגות יהיו שטוחים או בעלי כפה. לא יוחרו גגות משופעים במסגון או כל חמר אחר.

ח. חיבור צנרת לבתים (בתחום המגורים):

כל הצינורות במבנה יהיו פנימיים בלבד (צנרת כיור, מים, ניקוז גשם, חשמל, סלפון, טלוויזיה, גז, רילק והסקה).

א. גדרות:

(1) גדרות יהיו מאבן סיבכית מרובעת ומסותתת תלטיט, חאמי או טרכזה בגובה בין 1.00 מ' ל-1.50 מ'. עם אפשרות למעקף ברזל שיכנה מעמודים אבניים ללא עיטורים.

(2) קרפינג הגדר יהא מאבן שלמה.

(3) הברנה ראשון גדר בין שני מגרשים פרטיים, חייב לבנות את הגדר מאבן משני הצדדים. בכניה כו-זמנית, יש לבנות את הגדר באותם חומרים ושיטות בניה.

ב. קירות חצר:

(1) קירות חצר יצופו במאבן מלבנית או חאמי ללא כיחול.

(2) הפרטי מדרגות סיתות לא יעלו על 2 מ' משני ההקרא הטיבעים.

(3) גובה מירבי של סרטה או קיר חצר לא יעלה על 3.00 מ', כולל מעקה בנוי בגובה 1.00 מ'. מדרות מינימאלי בין שני קירות חצר יהא בן 3.00 מ'.

כולל פרטי פיתוח
גדרות, מעקות, קירות תמך,
טרסות, מדרגות, גבחים

30. פרטי פיתוח צמוד:



התעצה לשימור אתרי מורשת בישראל
המורשת החברתית והמורשת הסכנה

16

התכנית התייחסה למיקום מתקני האשפה ומקומות החנייה, במיוחד לשם ההקפדה על חזות הכפר, והשמירה עליה

ז. מתקן אשפה:

התכנית הפיתוח תכלול מקום עבור מיכלי אשפה בהתאם לתכני מחלקת התברואה בשרות המקומית. המתקן ייבנה בהתאם לפרטי בנית הגדר.

ח. מתקני גז, ולק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסחרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.

31. פרטי פיתוח כללי (בשטחים ציבוריים):

א. טרסות, קירות תומכים, גדרות, ריצוף ומדרגות חוץ יבנו בהתאם לפרטי פיתוח צמוד.

ב. כל מערכות השחית בתחום התכנית תהיינה תת-טריקטור (כיו"ב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב). אלא אם תשוכנע הועדה המקומית שאין אפשרות לבצוע. במקרה זה יהיו קווי הטלפון וקווי תאורת הרחוב על יס, בעזרת אביזרים מיוחדים.

ג. גופי תאורה, ריהוט רחוב ושילוט - בסמכות הועדה המקומית לבחור דוגמאות מיוחדות של עמודים ופנסים תאורה בשטחים הציבוריים.

ד. הותר התקנת עמודי תאורה ו/או גופי תאורה וכו' שילוט על חזיתות בנינים ו/או גדרות קיימים.

ה. מתקני אשפה ישולבו כמגרשי תכנית כמסומן בתשריט כחאום עם מהנדס העיר. כך שישולבו בנוף הכפר מבחינה עיצובית.

עיקרה של הבקשה להיתר המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3718 לעניין היקף שטחי הבנייה, מספר יחידות הדיוור במגרש, גובה רום מירבי של הבינוי, מספר הקומות, קווי הבניין החורגים מעברת למעטפת הבניין הקיים, שינויים במפלס פני הקרקע הטבעית ביותר מ-80 ס"מ, עיצוב ומימדי צלעות הבניין והוראות נוספות.

להלן סעי' 8 בהוראות תכנית 3718

8. תמלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69) ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי התכנית ממנה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סמיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

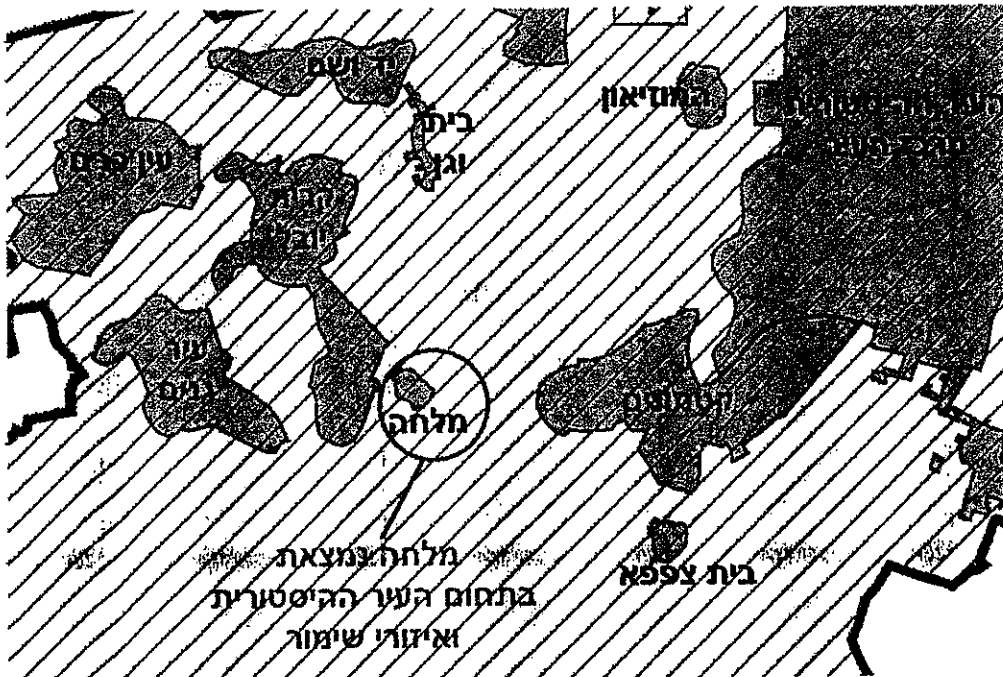


חזקתה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת התורה להגות הטבע

17

נספח ד'

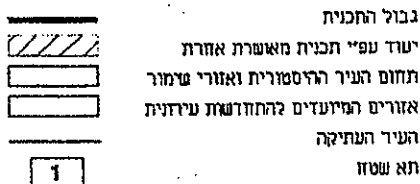
תכנית מס' 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
סימון קטעים רלוונטיים בתשריטי ובהוראות תכנית 10038 בהתייחס לשכונת מלחה/מנחת



מלחה מסומנת בעיגול כחול, הינה חלק בלתי נפרד מהעיר ההיסטורית ומאזורי השימור, ביחד עם גרעיני הכפרים ההיסטוריים והשכונות ההיסטוריות האחרות.

לעומתם - השכונות: קריית יובל, קריית מנחם, עיר גנים, הקטמונים (טקסט באדום בתשריט לעיל) מסומנות כאזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

מקרא מצב מוצע



תכנית מספר 10038

שם התכנית: חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

תשריט

מס' תשריט: תכנית חלקי הקרקע
מס' אישור תשריט: לא אישרה והלכה
מס' תשריט: תשריט חלקי הקרקע
הערות: תשריט חלקי הקרקע

מחוז: ירושלים
מראב תכנון מקומי: ירושלים
רשות מקומית: עיריית ירושלים

מחוז ירושלים

אדרי צבי שלק, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzaf@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

18

תכנית 10038 קטע תשריט ומקרא נספח 2 המסמן את תחומי העיר ההיסטורית והאזורים לשימור



מימין מקרא התשריט ולמטה סימון שכונת מלחה אזור לשימור
בתשריט תכנית 10038 מסומנים אזורי השימור וגרעיני הכפרים ההיסטוריים בצבע חום, בקטע
התשריט מטה מסומן מיקום האתר הנדון בעיגול אדום, בתוך תחום גרעין הכפר מלחה.
מובא קטע מתשריט 10038 הגרעין ההיסטורי לשימור – ומיקום האתר הנדון בתחום הכפר מלחה:



התייחסות הוראות תכנית 10038 לחיבטי השימור –

מחוז ירושלים
אדרי צפי עולה, מנהלת מחוז ירושלים
שר' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות חשוד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס: 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממשרת החברה להגנת הטבע

19

העיר ההיסטורית האזורי שימור	תחום העיר ההיסטורית של ירושלים ותחום אזורי שימור כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו. ככל ויתוקנו גבולות תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור על ידי תכנית מתאר מאושרת, יעדכן התיקון את התחום שנקבע בתכנית זו.
מבנה היסטורי	מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ואו נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והכנה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ואו אדריכלי ואו היסטורי מיוחד.

ולגבי גרעיני הכפרים שנשנו לפני שנת 1948 כדוגמת הכפר מלחה / מנחת

קובעת תכנית 10038 כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות

העיר ההיסטורית ואזורי שימור
תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבותיו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור". ה"עיר ההיסטורית" ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבניינים ומאפייני הגובה בכל אזור.

על תכנית המוצעת בעיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים:

6.5 הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואזורים לשימור ובשיכונים ציבוריים – תנאים לדיון, להיתר ולטופס 4
6.5.1 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, ובבקשות להריסת המבנה הקיים, יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת התוספות המוצעות, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים ומתן המלצות ועדת השימור אשר תוודא כי תוספות הבינוי המוצעות ואו ההריסה המוצעת אינן מרחות פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים ואו של המרקם הבנוי סביבם.
6.5.2 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות

הוראות תכנית 10038 קובעות שלא-תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים, וכן, שיש לוודא התאמת הבינוי המוצע לתכנית האב ולמדיניות התכנונית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר



6.5.5	במבנה היסטורי על פי הגדרתו בתכנית זו, לא תותר מכוח תכנית זו הריסה ולא תוספת בנייה שאינה מתווכבת עם הוראות התוכנית לשימור או עם התנאים לשימור על פי סעיף 78 לחוק ולא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים כפי שוגדרו על ידי מהגדס הועדה או על ידי ועדת השימור של עיריית ירושלים.
6.5.6	לא יותר מכוח תכנית זו, במבנה היסטורי כאמור, שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים אלא באישור מהגדס הועדה או יחידת השימור. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת במבנה היסטורי, תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא נהגזם לבניה המקורית. כמו כן יוסרו חיווטים שונים, צינורות וכדומה, עיי מנושי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן נאפס 4 ולא תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, לרבות דעת מהגדס הועדה המקומית.
6.5.7	תנאי להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור ובמבנים היסטוריים יהיה ליווי ההיתר על ידי אדריכל שימור וחוות דעת יחידת השימור.
6.5.8	לכל בקשה בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור ובמבנים היסטוריים יצורף תיק תיעוד מלא. יחידת השימור של עיריית ירושלים תבחן טרם הדיון את נחיצותו של תיק תיעוד מלא במבנים שנבנו לאחר שנת 1948.
6.5.9	בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להוצאת הבינוי לתכנית תאב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה התורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לממש את החריגה בהחלטות, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה.



סימון מיקום האתר בהיתר המבוקש, ביחס למסגד בליבו של גרעין הכפר מלחה, הסמוך לו במרחק של כ-600 מ' בלבד



נספח ה'

מדיניות מהנדס העיר למלחה ועין כרם

מסמך מדיניות התכנון שפרסם מהנדס העיר ביום 17.12.2023 מתייחסות לבנייה מכח 10038 בשתי השכונות ההיסטוריות – עין כרם ומלחה.

מסמך המדיניות מפורסם באתר האינטרנט העירוני, והוא נועד ליידע את ציבור המגשים והאדריכלים שלא להגיש בקשות מכח 10038 (תמ"א 38 בשכונות אלו). המסמך מדגיש את חשיבותם של ערכי השימור והשמירה על אופי השכונה באמצעות ההקפדה על הוראותיה של תכנית השימור הקיימת.

17 דצמבר 2023

מדיניות מהנדס העיר הנוגעת לבנייה מכח 10038 בעין כרם ומלחה-מנחת ההיסטוריות

עין כרם היא שכונה בפאתיה הדרום-מערביים של ירושלים. המקום היה מיושב כבר מן התקופה הכנענית, בין המאה ה-14 ועד למלחמת העצמאות שכן במקום כפר ערבי שנטש במהלך המלחמה. בבתי הריקים יושבו עולים חדשים ובמסגרת הרחבתה של ירושלים הוכרז הכפר כשכונה של העיר. גם כיום יש לשכונה עדוין אופי כפרי, בשל ניתוקה היחסי מהעיר והיותה מוקפת הרים, עמקים ויערות. עין כרם נחשבת גם למקום מקודש לנצרות ואתר צליינות לעולי רגל, מהותה נודעת כמקום הולדתו של יוחנן המטביל, יש במקום מספר כנסיות ומנזרים, אותם פוקדים תיירים רבים. **מלחה והאשכונה בדרום-מערב ירושלים** הם השכונות הוא שיבוש שמו של הכפר הערבי אל-מאלחה שעל בסיס בתיו הנוטשים הוקמה השכונה. תושבי הכפר נמלטו במהלך מלחמת העצמאות, לאחר פרשת דיר יאסין. השם העברי שניתן לשכונה הוא "מנחת". שם זה בלויית השם מלחה, ניתן בשלטי ההכוונה בכבישי העיר. השכונה גובלת בדרום ביער גילה, במזרח בקטמונים, בצפון ברמת שרת, ועיר גנים, ובמערב בגבעת משואה.

הסמטאות שבשכונה הישנה (שבסיסה בתי הכפר הערבי) נקראות על שם ספינות מעפילים. שתי השכונות נבלעו במרקם האורבני המצטופף של ירושלים. במהלך השנים הבניה בשכונות אלו נעשתה בהתאם לתוכניות השימור הוותיקות לשכונות- 2610 בעין כרם משנת 1985, 37181 משנת 1996 במלחה.

בשנים האחרונות קודמו מספר בקשות על פי תמא בשכונת מלחה. בקשות אלו מייצרות חריגות בנפח הבינוי לעומת המצב הקיים והמאוסר ועלולות לשנות את אופי השכונה. ירושלים נמצאת בעיצומו של ציפוף השכונות הקיימות יחד עם זאת לאור ערכי השימור של שכונות אלו אינן מיועדות להתחדשות עירונית ולתמריצים הנובעים מכך. מאחר ובשכונות אלו מדובר ביחידות בודדות המבקשות חיווק (בניגוד לבניינים משותפים) מסלול החיווק הנכון עבורם הינו עצמאי ללא תמרוץ זכויות נוסף.

לאור האמור לעיל נבקש לידע את ציבור המגשים והאדריכלים שלא להגיש בקשות מכח 10038 (תמ"א 38) בשכונות האמורות לעיל

שטחים	נתונים	משמעות
אחוזי הבניה המצויינים בערר	130% שהם 1082.9 מ"ר	
אחוזי הבניה בבקשה 829007 2021/0520.00	141.44% שהם 1178.25 מ"ר	אחוזי הבניה ושטחי הבניה אינם תואמים את מה שכתוב בערר.
גבהים		
בית הופמן (חלקה 45)	769.09 (ולא כפי שצויין בערר 770 מ')	ועדת הערר התבססה על נתון שאינו מדוייק.
גובה גג מתוכנן בבקשה 829007 2021/0520.00	1. גג המבנה 766.16 מ' 2. מעקה גג 1.1 מ' סה"כ 767.26 מ' 3. גובה חדר עליה לגג 769.34 מ'	ועדת הערר דיברה על גובה מקסימום של 766 מ' מבלי לציין איזה חלק של הגג. על פניו מדובר על החלק הגבוה ביותר של המבנה. כל הגבהים המצויינים בבקשה גבוהים מגובה זה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אבי הופמן / תאריך: 04/02/2025 15:45 / מספר בקשה:

3054219

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	הופמן
שם פרטי:	אבי
דואר אלקטרוני:	abbadld@gmail.com
תעודת זהות:	067611012
מספר תיק רישוי:	2021/0520.00

סטטוס טיפול	
09:49 10/02/2025 נפתח לצפיה אורית מלכה	⬆
15:45 04/02/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
15:42 04/02/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2021/0520.00
הזדהות:	
שם פרטי:	אבי

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	067611012
טלפון נייד:	2052059
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	abbadld@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירתי נמצאת על גבול המגרש בו אמורה להתבצע הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	9691107
כתובת מלאה:	הופמן, פטריה 22, מנחת, ירושלים 9691107
שכונה:	מנחת
רחוב:	פטריה
מס' בית:	22
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	המבנה המבוקש מנוגד לאופיו הכפר של מלחה הישנה שהוגדר כשטח לשימור. המבנה המוצע הוא יותר מפי 3 מגודל הבניין הנוכחי בו, וכפול מכמות יחידות הבניין כיום. הוא כולל חניון תת קרקעי רב קומות עד ליסודות הבית שלי, וסביר מאוד להניח שהוא יסכן את הבניין בן למעלה מ-150 שנה בו מתגוררת משפחתי.

שטחים	נתונים	משמעות
אחוזי הבניה המצויינים בערר	130% שהם 1082.9 מ"ר	
אחוזי הבניה בבקשה 829007 2021/0520.00	141.44% שהם 1178.25 מ"ר	אחוזי הבניה ושטחי הבניה אינם תואמים את מה שכתוב בערר.
גבהים		
בית הופמן (חלקה 45)	769.09 (ולא כפי שצוין בערר 770 מ')	ועדת הערר התבססה על נתון שאינו מדוייק.
גובה גג מתוכנן בבקשה 829007 2021/0520.00	1. גג המבנה 766.16 מ', 2. מעקה גג 1.1 מ' סה"כ 767.26 מ' 3. גובה חדר עליה לגג 769.34 מ'	ועדת הערר דיברה על גובה מקסימום של 766 מ' מבלי לציין איזה חלק של הגג. על פניו מדובר על החלק הגבוה ביותר של המבנה. כל הגבהים המצויינים בבקשה גבוהים מגובה זה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עו"ד דקלה מוסרי טל / תאריך: 25/02/2025 21:07 / מספר בקשה: 3129146
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מוסרי טל
שם פרטי:	עו"ד דקלה
דואר אלקטרוני:	dikla@dtal-law.co.il
תעודת זהות:	029715679
מספר תיק רישוי:	2021/0520.00

סטטוס טיפול	
21:07 25/02/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2021/0520.00
הזדהות:	
שם פרטי:	עו"ד דקלה
שם משפחה:	מוסרי טל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	029715679
טלפון נייד:	8380634
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	3752244

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
המתנגדים בעלי בתים בכפר מנחת	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	תל אביב-יפו
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רח' יגאל אלון 65, בית טויוטה, קומה 8, תל אביב

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	נימוקי ההתנגדות המוגשת בשם בעלי הזכויות בבתים בכפר מנחת, על פי הרשימה שבכתב ההתנגדות, מפורטים בכתב ההתנגדות המצ"ב.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	עו"ד דקלה
שם משפחה:	מוסרי טל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	029715679
טלפון נייד:	8380634
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	3752244
קידומת טלפון:	073
דוא"ל:	dikla@dtal-law.co.il

פרטי אתר הבניה

חלקה	גוש	מס' חק. בנין
		82/67
מען אתר הבניה		
בן נחמן, אנואר		
סוג הבניה		

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

טופס מס' 101

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המער
7/1	ב	ההתקנה 41
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בבית
688049	01379	טלפון בעבודה
		232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, מגיש במצורף חישובים סטטיים חתומים על ידי.

אני מקבל עלי את האחריות שהחישובים הסטטיים נערכו לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים כעת בנדון, וכי קוימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה.

החישובים הסטטיים נערכו על בסיס סוגי הבטון כדלקמן:

סוג הבטון	מירוט
ב-150	יסודות
ב-300	מקלט
ב-200	עמודים
ב-150	קירות
ב-200	תקרות

2. אם נוסא הבקשה הוא חוספה לבנין קיים, אני מצהיר כי בדקתי את הבנין הקיים וכי אני אחראי ליציבותו בעת בניית החוספה ולאחריה.

3. אם מסיבות בלתי-צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובים הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מחוקקים מיד עם גילוי הצורך כאמור.

4. אני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר אצלי בתום הבניה לתקופה של לא פחות מעשר שנים.

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע הסלד

שם משפחה	שם פרטי	המער
7/1	ב	ההתקנה 41
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בבית
688049	01379	טלפון בעבודה
		232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, בחתימתי כאן:

1. מתחייב לדאוג לכך ששלד הבנין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים בעת הבניה בנדון, וכי קוימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתכניות הקונסטרוקציה.

2. הריני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר באתר הבניה בתקופת הבניה וששמור אותה אצלי לתקופה של לא פחות מעשר שנים מתום הבניה

* בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישובים סטטיים ותכניות קונסטרוקציה) תשכ"ח-1968, (קובץ התקנות 2255 מיום 18 ביולי 1968, עמוד 1881) ולחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970 (קובץ התקנות מס' 2581 מיום 8 ביולי 1970 עמוד 1841).

פרטי אתר הבניה

חלקה	גוש	מס' חק בנין
מען אתר הבניה		
סוג הבנין		

לכבוד
המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

טקסט נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המען
7	3	לה המקלה 41
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בעבודה
688049	01379	232620

אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, מגיש במצורף חישובים סטטיים חתומים על ידי.

אני מקבל עלי את האחריות שהחישובים הסטטיים נערכו לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים כעת בנדון, וכי קיימו הנראות החוק הנוגעות לענין זה.

החישובים הסטטיים נערכו על בסיס סוגי הבטון כדלקמן:

פירוט	סוג הבטון
יסודות	ב -
מקלט	ב - 300
עמודים	ב - 200
קירות	ב -
תקרות	ב

2. אם נוסא הבקשה הוא תוספת לבנין קיים, אני מצהיר כי בדקתי את הבנין הקיים וכי אני אחראי ליציבותו בעת בניית התוספת ולאחריה.

3. אם מסיבות בלתי-צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובי הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך כאמור.

4. אני מחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר אצלי בתום הבניה לתקופת של לא פחות מעשר שנים.

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע השלד

שם משפחה	שם פרטי	המען
7	3	לה המקלה 41
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בעבודה
688049	01379	232620

אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, בחתימתי כאן:

1. מחייב לדאוג לכך ששלד הבנין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים בעת הבניה בנדון, וכי קיימו הנראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתכניות הקונסטרוקציה.

2. הריני מחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר באתר הבניה בתקופת הבניה וששמור אותה אצלי לתקופת של לא פחות מעשר שנים מתום הבניה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובים סטטיים ותכניות קונסטרוקציה) תשכ"ח-1968, (קובץ התקנות 2255 מיום 18 ביולי 1968, עמוד 1881) ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תכנון ואגרות) תש"ל-1970 (קובץ התקנות מס' 2581 מיום 8 ביולי 1970, עמוד 1841).

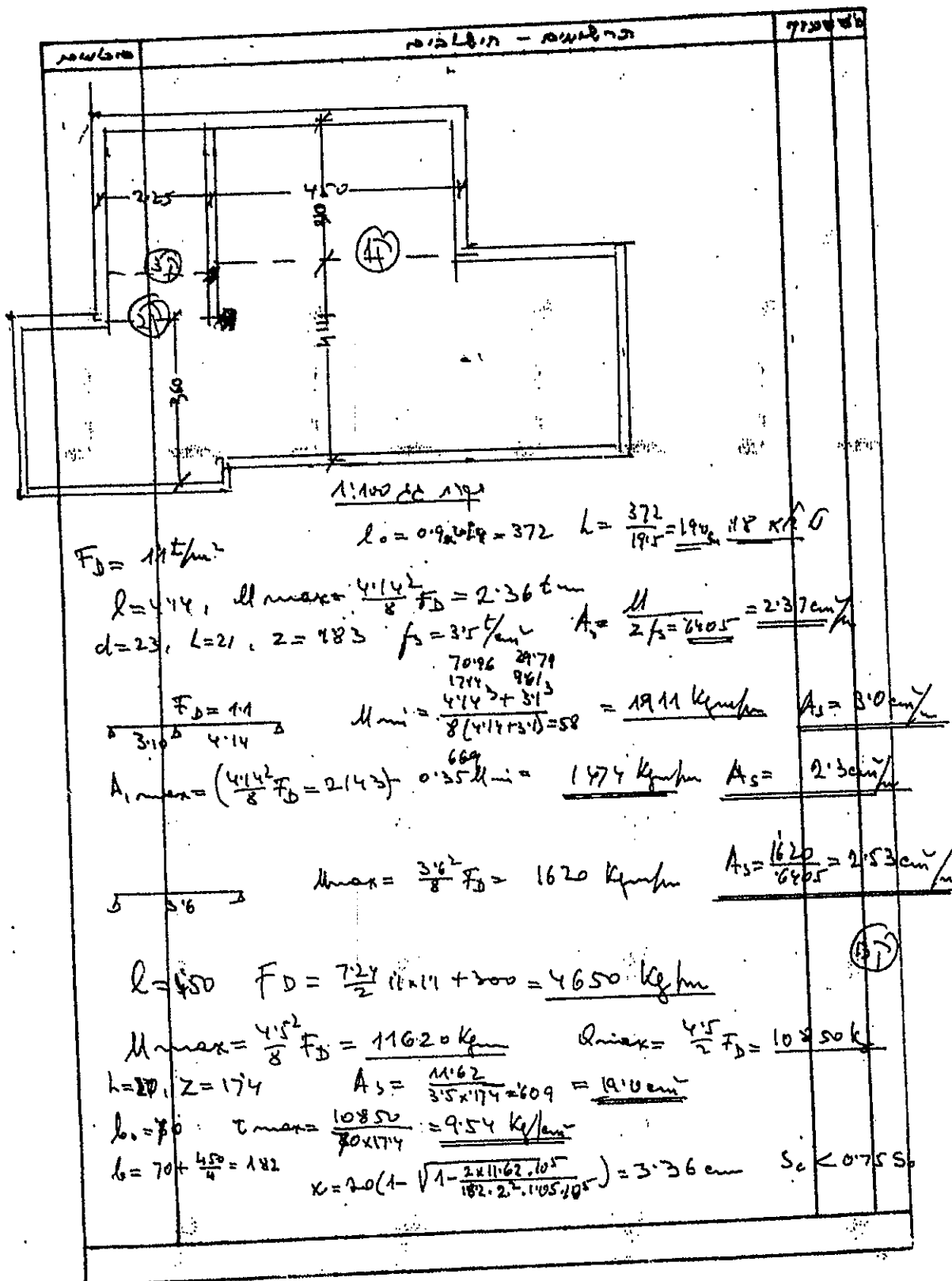
RAJ 100
 5.8.83

-1/50-

(20)

146/16
 7/1/83
 10/1/83

232620/56 . 47/1/83 . 10/1/83



-2/50-

PLN / 120

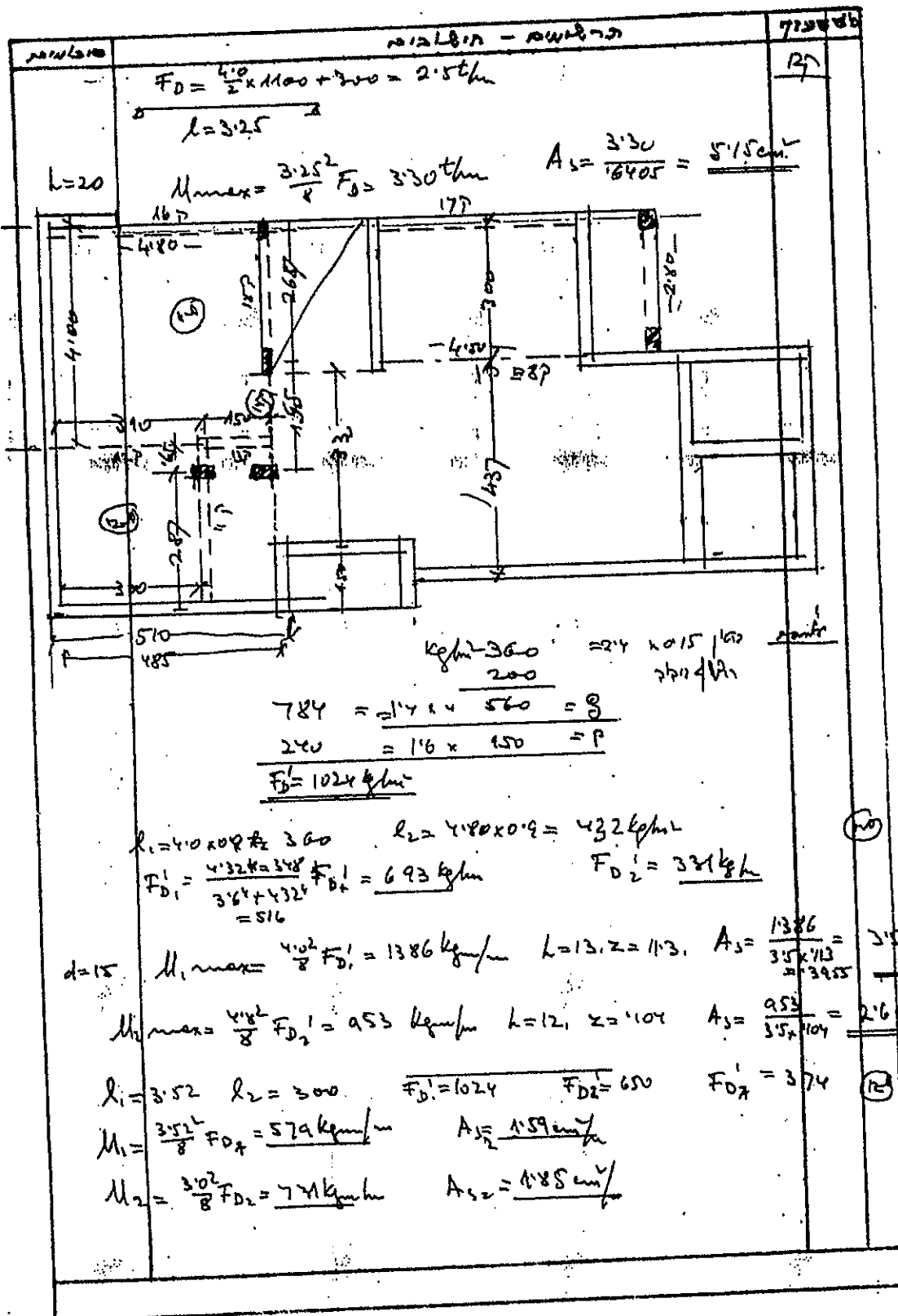
1.1.11

18.12

146/16

7.1.12 23.12.12
18.12.12

232620:56 . 18.12.12 17. 18.12.12



-3/50-

2/2/20

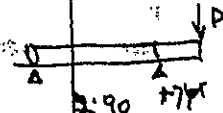
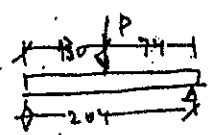
1/2/20

5.8.83

146/16

7/1/23 2326

232620:16 4/2/20 17. 2/2/20

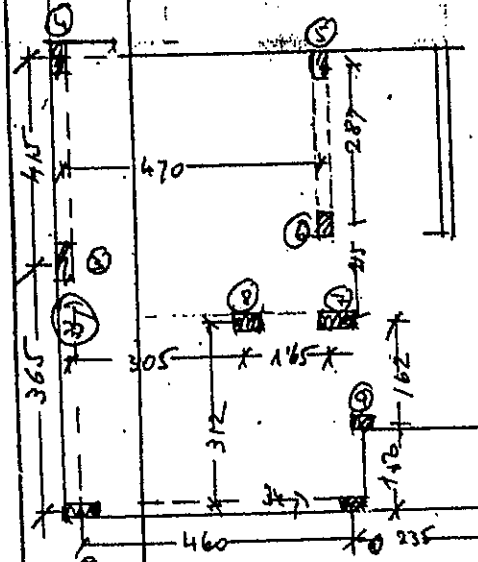
מחלקה	תיאור - מידות	קוד
	$l=317, F_D=1000$ $\mu_{max} = \frac{3.17}{8} F_D = 1389 \text{ kg/m}$ $d=23, A_s = \frac{1389}{16805} = 2.2 \text{ cm}^2$ $F_D = \frac{4.8}{2} \times 11 \times 1024 + 150 = 3.59 \text{ t/m}$ $l=390, \mu_{max} = \frac{2.92}{10} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $d=4.8, l=43, z=37, A_s = \frac{3.5}{37 \times 3.5} = 2.7 \text{ cm}^2$  $F_D = \frac{4.85}{2} \times 11 \times 1024 + \frac{3.10}{2} \times 11 \times 1024 + \frac{1.5}{2} \times 2520 = 2732 + 2400 + 1638 = 6770 \text{ kg}$ $\mu_{min} = \frac{0.742}{2} F_D + 4098 \cdot 0.74 = 748 + 3028 = 3736 \text{ kg}$ $l=340, F_D = \frac{8.10}{2} \times 11 \times 400 = 1164 \text{ kg}$ $\mu_{max} = \frac{3.02}{8} F_D = 146 \text{ t/m}, d=15, l=12, z=1104, A_s = \frac{1.19}{3.5 \times 1104} = 1.3 \text{ cm}^2$ $l=130, F_D = 3.0 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.4 = 2520 \text{ kg/m}$ 117 ק"מ $\mu_{min} = 3736 \text{ kg/m}, A_s = \frac{3736}{37 \times 3.5 \text{ t/m}} = 2.88 \text{ cm}^2$ $Q = 2732 \cdot 0.74 + (P=4092) = 6114 \text{ kg}, \tau_{max} = \frac{6114}{20 \times 37} = 8.26 \text{ kg/cm}^2$ $A_r = 2 \phi 8 = 10 \text{ cm}^2, s = \frac{1 \times 19000}{20 \times 30} = 33 \text{ cm}$ $A_r = 2 \phi 6 = 5.7 \text{ cm}^2, s = \frac{0.57 \times 19000}{20 \times 30} = 19.0 \text{ cm}$  $F_D = \frac{4.3}{2} \times 700 + 115 \text{ t/m} = 3.0 \text{ t/m}$ $P = \frac{1.3}{2} \times 2520 = 1638 \text{ kg}$ $\mu_{max} = \frac{2.042}{8} \times 3.0 + \frac{1.3 \times 74}{2.04} \times 1028 = 1561 + 772 = 2333 \text{ kg}$ $u = \frac{2.04}{2} F_D + \frac{P}{2} = 1500 + 900 = 2400 \text{ kg}$ $A_s = \frac{2333}{3.5 \times 174} = 3.83 \text{ cm}^2, \tau_{max} = \frac{2400}{174 \times 50} = 2.82 \text{ kg/cm}^2$ $l=50, d=23, l=20, z=174, f_s=3.5 \text{ t/m}$	

-4/50-

01/11/11
11/11
58.85

146/16
7/1/11
01/11/11

232620/16 145/11/11 11/11/11

particulars	calculation - dimension	7/1/11
$l = 4.55$ $d = 50$ $h = 47$ $z = 42$	$F_D = \frac{48}{2} \times 500 = 1.35 \text{ tm}$ $M_{max} = \frac{4.55^2}{8} F_D = 3.5 \text{ tm}$ $A_s = \frac{3.5}{3.5 \times 42} = 2.5 \text{ cm}^2$	167
$l = 4.50$ $d = 50$	$F_D = \frac{30}{2} \times 1066 + 300 = 1.9 \text{ tm}$ $M_{max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 5.0 \text{ tm}$ $A_s = \frac{5.0}{3.5 \times 42} = 3.4 \text{ cm}^2$ $Q_{max} = \frac{4.5}{2} F_D = 4.3 \text{ t}$ $\tau_{max} = \frac{4.3 \times 1000}{20 \times 42} = 5.2 \text{ kg/cm}^2$	177
	$F_D = 48 \times 0.25 \times 2.4 \times 4 = 360$ $+ \frac{3.12}{2} \times 1000 \text{ kg/m} = 1520$ $= 4920 \text{ kg/m}$ $R = \frac{3.12}{2} \times 4920 + \frac{3.12 \times 360}{4} \times 4100 = 7675 + 2607 = 10282 \text{ kg}$ $F_{D2} = 4920 \text{ kg/m}$ $M_{max} = \frac{4.62}{8} F_{D1} + \frac{1.55^2}{2} \times 3.82 \cdot F_{D2}$ $d = 80, L = 77, 23474$ $F_D = 10384 \text{ kg/m}$ $M_{max} = \frac{4.6}{8} F_{D1} + 1.55 \cdot F_{D2} \frac{3.82}{460} + 10282 \times \frac{3.05}{460}$ $= 11316 + 5360 + 6818 = 23494 \text{ kg}$ $\tau_{max} = \frac{23494}{38 \times 67} = 11.7 \text{ kg/cm}^2$ $Q_2 = \frac{4.7}{2} \times 200 \text{ kg/m} + 4920 = 6800 \text{ kg}$ $A_s = \frac{10384}{2.345} = 4.5 \text{ cm}^2$ $M_{max} = \frac{4.15^2}{8} F_D = 0.35 M_{min} = 14637 - 3637 = 11000 \text{ kg}$ $A_s = \frac{11000}{2.345} = 4.7 \text{ cm}^2$ $Q_3 = \frac{4.15}{2} \times 110 = 228$ $Q_4 = 14000 \text{ kg}$ $\tau_{max} = \frac{14000}{25 \times 17} = 16.75 = 8.36 \text{ kg/cm}^2$	11000 0.612 $A_s = \frac{28485}{2 \times 2345} = 12.15 \text{ cm}^2$ $\frac{23494 \text{ kg} \times 12}{30 \text{ kg/cm}^2} = 9398 \text{ cm}^2$
$d = 80$ $L = 77$	$F_D = 10384 \text{ kg/m}$ $M_{min} = \frac{3.65^2}{20} F_D = 17.22$ $M_{max} = \frac{4.15^2}{8} F_D = 0.35 M_{min} = 14637 - 3637 = 11000 \text{ kg}$ $Q_2 = \frac{3.65}{2} F_D = 12376$ $Q_3 = \frac{4.15}{2} \times 110 = 228$ $Q_4 = 14000 \text{ kg}$	

— 5/50 —

24/1/15

24/1/15

24/1/15

24/1/15

24/1/15

24/1/15

5.8.83

232620:16 .447/100 17. 24/1/15

מסלול	מחלקה - מנהל	מסלול
	487 פלון	
②	$P = 12376 + 23494 \approx 35870 \text{ kg}$	$A = 12000 \text{ cm}^2$
③	$P = 15580 + 14000 \approx 29580$	$A = 10000 \text{ cm}^2$
④	$P = 15580 + \frac{4.7}{2} \times \frac{4.15}{2} \times 800 \approx 2010 \text{ t}$	$A = 6700 \text{ cm}^2$
	$P = \frac{4.00 \times 4.7}{4} \times 1000 + \frac{4.17 \times 2.3}{4} \times 1500 + \frac{3.17}{2} \times 4920 = 4.7 + 3.5 + 800 = 1337$	⑤
	$A = \frac{13300 \text{ kg}}{36/\text{cm}^2} \approx 36944 \text{ cm}^2$	
	$P = \frac{2(4.15 \times 3.0}{4} \times 1100 + 10) \approx 9.1 \text{ t}$	⑥
	$A = 3000 \text{ cm}^2$	
	$P = \frac{5.27 \times 4.60}{4} \times 1100 \times 1.5 + \frac{5.27 + 1.65}{2} \times 1.1 \times 4920 = 100 \text{ t} + 23913 \approx 34013$	⑦
	$A = \frac{34000}{3} = 11300 \text{ cm}^2$	

20/02/2025
כ"ב שבט תשפ"ה
שעה: 12:33

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



666587

נסח מס'

3

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30455 חלקה: 134

פרצלציה ראווית

סוג שטר:

מיום: 24/12/2007

29212/2007

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

יעוד המקרקעין
דרך

סוג המקרקעין
מקרקעי יעוד

שטח במ"ר
2,351

רשויות
עיריית ירושלים

המספרים הישנים של החלקה
30455/26

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
29212/2007/3	24/12/2007	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית ירושלים

החלק בנכס
בשלמות

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

סעיף מס' 9954

מס' חיק בנין: 02/01

מהות הבקשה: חוספת בניה

חארי' הגשת הבקשה: 25.1.82

שם המבקש: כהן נחום

מקום הבנין: שב' מלחה - חלקה 23/2 שטח המגרס 350 מ"ר.

94

דיון מיום 17.3.82: הועדה ממקומית ביהיבחה מיום 17.3.82 החליטה לדחות את הבקשה

מאחר והחלקה מיועדת לשמורת טבע.

תיאור הבקשה: הבקשה היא לאשור חוספת בניה בבנין בן קומה אחת הכוללת 7 חדרים,

מטבח, חדרי שרות ו-3 מרפסות.

החוספת המבוקשת תוצמד לדירה בקומה הקרקע.

חשט הדירה הקיימת: שטח החוספת 180.04 מ"ר בנוסף ל-73.82 מ"ר הקיימים היינו

סה"כ 253.86 מ"ר.

הערות אגף התכנון: לאחר בדיקה מחודשת החברר שהבית נמצא באזור כפרי לפי תכנית

המחאר ולא באזור שמורת הטבע.

הערות ארכיטקטוניות: אין מניעה לאשור הבקשה.

המלצת המועדה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. קירות החיצוניים של הבנין ייבנו מאבן שבעים מרובעת ומסוחחת.

2. המקלט יאשר ע"י מפקדת הג"א.

3. חוגש הסכמת השכן עם הקיר המשותף.

4. לפני הוצאת ההיתר יש להגיש את המסמכים הבאים:

חישוב סטטי, הצהרת מהנדס, אישור מכון התקנים ואישור מחלקת המים.

החלטת הועדה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה דלעיל.

מס' 23-02-2017
מס' 23-02-2017
מס' 23-02-2017

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2021/0520.00
מספר

תאריך: 16/02/2022
הגשה: 08:55:49

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	67611012	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אבי	הופמן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מנחת	פטריה

מספר בית	דירה	ת.ד.
22		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-2052059	lilachsarna@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9691107	פטריה 22, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
24539249	דורון טל

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	doron@dtal-law.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
03-7766800	052-8380633

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
6407516	הוברמן 24, תל אביב

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת גובל. כ- 30' מ

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

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב כתב התנגדות מפורט כולל רשימת מתנגדים נוספים ונספחי
התנגדות. אמש נעשו ניסיונות להגיש את ההתנגדות, אולם ללא
הצלחה. נשלח מייל לרוחמה בשעה 17:46 בצירוף ההתנגדות.
במקביל יוגש היום עותק פיסי לוועדה



25 פברואר, 2025

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים – מחלקת הרישוי

בדוא"ל

ג.א.ג.,

הנדון : בקשה להיתר מס' 2021/0520.00 - גוש 30455, חלקה 44, רח' פטריה 23, מנחת, ירושלים -
התנגדות לבקשה להיתר

- בשם מרשינו, ה"ה אסתר ויניב, אבי הופמן, מימי ואהוד קפלן, אליאורה ויורם סורוקה, ציפי רון, חיים רבי, שלומית חרוש, לידיה ואריה סרנה, ישי לינדמן, שלי אלקיים, תמי ורענן זכאי, כולם תושבי שכונת מנחת (להלן – "המתנגדים"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, כדלקמן:
- (הערות עריכה: הדגשות בטקסטים המצוטטים, הוספו על ידי הח"מ, אלא אם צוין אחרת).
- המתנגדים הם מתושבי שכונת מנחת, בעלי זכויות בחלקות גובלות לחלקה שלגביה מבוקשת הבקשה להיתר וכן בעלי זכויות בחלקות/בתים נוספים בשכונה.
 - הבקשה להיתר, על אף ש"מתהדרת" בשנת הגשה 2021, היא למעשה בקשה חדשה להיתר שהוגשה בשנת 2025, בעקבות ולאחר החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים בעררים 1090, 1091, 1123/23 שניתנה ביום 1.1.2024 (להלן: "החלטת ועדת הערר").
 - לשם הנוחות ועל מנת לוודא כי החלטת ועדת הערר מונחת במלואה לפני חברי הוועדה הנכבדה, החלטת ועדת הערר בעררים דנן, מצ"ב ומסומן "1".
 - מודעה אחת בדבר הגשת הבקשה להיתר, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק") נתלתה בסמוך לנכס המבקש בשעה 22:00 ביום 9.2.2025 למשך כשעתיים בלבד (!) ומיד הוסרה. רק במקרה, אחד מתושבי השכונה נחשף למודעה בטרם הוסרה במהירות ובניגוד לדין. למותר לציין שעד למועד הגשת ההתנגדות, לא נשלחו הודעות אישיות למי מהגובלים.

4. הבקשה להיתר היא להריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו- 2 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ו- 6 יח"ד תוך ניצול תמריצים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038, לכאורה, לשם חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה (להלן – "הבקשה להיתר").

5. יאמר, כבר בפתח הדברים, כי המתנגדים מתנגדים בזאת בכל תוקף לאישור הבקשה להיתר, מטעמים שיפורטו בהרחבה להלן, על הסף, ולחילופין לגופה.

עיקרי טענות המתנגדים

6. יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף, שכן היא סוטה וחורגת ממסמך המדיניות שפרסם מהנדס העיר, לפיה לא יאושרו בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 בכפר מנחת.

7. יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף מן הטעם שהיא אינה תואמת את החלטת הוועדה המקומית מיום 1.6.2023 (להלן: "ההחלטה הקודמת") ואינה תואמת את החלטת ועדת הערר, לפיה בקשה מתוקנת אם תוגש, כפופה לתיקונים שנקבעו בהחלטה הקודמת.

8. יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף שכן מבוקש לנצל במסגרתה תמריצים מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח תכנית 10038, ביחס לבניה הקיימת, אשר מורכבת משלוש פעימות בניה ו- 3 מבנים נפרדים, כאשר על מרבית הבניה הקיימת הוראות התמ"א וכן הוראות תכנית 10038 כלל אינן חלות!

ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי על מהנדס הוועדה לבחון את שאלת מועדי הבניה וחלות הוראות התמ"א ותכנית 10038 על המבנים הקיימים וזאת, בטרם יתקיים דיון בבקשה. אך נראה כי בדיקה כזו לא בוצעה. שכן לו היתה מבוצעת, המסקנה המתבקשת היחידה היא כי יש לדחות את הבקשה. על כן, אין כל מקום לקיים דיון בבקשה ויש להקפיד כל דיון בה עד אשר יושלמו תנאי הסף לקיום דיון, שקבעה ועדת הערר בהחלטה.

9. בכל מקרה, ולנוכח ההיסטוריה הרישוית של המבנים בחלקה, אין אינטרס ממשי או בכלל לחיזוק המבנה ההיסטורי הקיים, ששטחו כ- 40 מ"ר בלבד, בוודאי שאין כל הצדקה להעניק תמריצי חיזוק המתבטאים במאות אחוזים מעבר לבניה המותרת בחלקה, במרכזו של הכפר ההיסטורי.

10. יש לדחות את הבקשה על הסף שכן לא הוכח כי המבנים טעונים חיזוק. לא הוגשו המסמכים הנדרשים על פי הוראות תכנית 10038 ועל פי נספח 2 לתמ"א 38 הדרושים להוכחת הצורך בחיזוק המבנה. מהנדס תמ"א 38 של הוועדה המקומית אינו מוסמך לוותר על הגשת מסמכים אלה ואינו מוסמך לקבוע בהיעדרם, כי המבנה טעון חיזוק.

11. יש לדחות את הבקשה על הסף משום שהמבנה הוא מבנה קטן (שטחו פחות מ- 400 מ"ר וגובהו 2 קומות). על פי הוראות תמ"א 38 מבנה כזה אינו זכאי כלל לתמריצים. על פי הוראות תכנית 10038 מבנה קטן המצוי במרקם לבנייה צמודת קרקע – אינו זכאי לתוספת שטחים מכוח תכנית 10038 ולא יכול להיות חולק כי מרקם הבניה בכפר ההיסטורי, היא צמודת קרקע.

12. אין לקיים דיון בבקשה, שכן היא מבוקשת בתחום "העיר ההיסטורית" ועל פי הוראות תכנית 10038 ועל פי החלטת ועדת הערר, יש לקבל את אישור מתכנן המחוז כתנאי לדיון בבקשה. לא זו אף זאת, ועדת הערר הורתה מפורשות כי יש להעביר את הבקשה המתוקנת לאישור מתכנן המחוז כתנאי לדיון בבקשה להיתר. תנאי זה לא התקיים, ועל כן, אין מקום לקיים דיון בבקשה. ראוי לציין כי ביחס לבקשה זו, במתכונתה הקודמת, מתכננת המחוז דאז העבירה הודעה מפורטת ומנומקת לפיה היא מתנגדת לכל בקשה החורגת מעקרונות תכנית 3718.

13. לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן הגישה למקומות חניה המוצעים מבוקשת מתוך חלקה 134, שאינה סלולה, אינה מפולסת ואינה מפותחת, ומופרדת מהכביש הקיים באמצעות קיר תמך. על מנת שניתן יהיה לגשת לחלקה ולחניה המוצעת, נדרשות עבודות משמעותיות בחלקה 134. אלא שחלקה זו אינה כלולה בחיתר ואינה בבעלות מבקשי החיתר. על כן, ובהיעדר היתכנות לכניסה לחניון המבוקש – יש לדחות את הבקשה.

14. לחלופין – יש לדחות את הבקשה לגופה שכן היקפי הבניה המבוקשים בה ובכלל זאת נפח הבניה, תכסיתה, גובהה ומספר יחידות הדיר, **חורגים באופן מהותי וניכר מהוראות תכנית 3718 ומעקרונות תכנית 10038 בכל הנוגע לבינוי בתחום העיר ההיסטורית**. אישור הבינוי המבוקש בעיבורה של השכונה ובאחד המגרשים בעלי הנצפות הגבוהה ביותר בה, **יאיין את ערכיה וייחודה של השכונה**, ישנה לעד את אופיה של הסביבה ההיסטורית השימורית, ויהווה תקדים מסוכן לבינוי פוגעני הדורס את ערכיו האדריכליים וההיסטוריים הייחודיים של הכפר ההיסטורי. **סיפורו של הכפר, המובע בבניינו ואשר אותו מבקשים מוסדות התכנון באופן עקבי לשמור ולשמר, יתמוסס לעד לתוך בניה רוויה וגנרית**.

15. יש לדחות את הבקשה לגופה גם משום ששטחי הבניה המבוקשים בה **חורגים מן המותר**, והכלל כפי שיפורט להלן.

רקע עובדתי ותכנוני

הבקשה להיתר על גלגוליה והחלטת ועדת הערר

16. הבקשה להיתר מתייחסת לחלקה 44 בגוש 30455 (להלן: "**החלקה**") הממוקמת בגרעין הכפר ההיסטורי מנחת ומהווה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה.

17. הבקשה הוגשה תחילה בהיקפי בניה של 212% משטח החלקה, ולאחר מכן "צומצמה" להיקף בניה של 184%, והתבקשו 8 יח"ד ב- 5 קומות, ו- 15 מקומות חניה, רובם במתקני חניה.

18. לבקשה הוגשו התנגדויות. ביניהן התנגדות המתנגדים כאן. הבקשה נדונה ואושרה **בתנאים על ידי ועדה נכבדה זו, ביום 1.6.2023 (החלטת הקודמת)**. במסגרת החלטתכם זו, קבעתם כך:

בתאריך 03/11/2022 הבקשה הייתה בדיון בוועדת התנגדויות, לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים בקשב רב החליטה הוועדה לחוריד את הבקשה מסדר היום על מנת לצאת לסיור במקום ולהכריע לעניין היקף זכויות הבניה במקום, ועל מנת לקבל חוות דעת מהיועצת המשפטית לענין האפשרות לאשר את הבקשה בהליך של תמ"א 38 על אף שחלק מהבנין נבנה לאחר שנת 1980.

חברי הוועדה והצוות המקצועי יצאו לסיור במקום והתראשו כי ניתן לאשר בניה בחלקה ללא שתהיה צריכה באזור גרעין הכפר.

עם זאת, הוועדה רואה לנכון לאמץ את המלצת מחלקת התכנון והשימור ולצמצם את היקף זכויות הבניה ל-40%.

לאחר הצמצום לא תדרש חוות דעת נוספת של הוועדה המחוזית.

בנוסף, הוועדה מקבלת את עמדת היועצת המשפטית לפיה ניתן לקדם בחלקה היתר עפ"י תכנית 10038.

19. על החלטת הקודמת הוגשו עררים, של המתנגדים כאן, ושל המועצה לשימור אתרים.

20. לאחר שני דיונים וסיור במקום, ועדת הערר קיבלה את העררים (החלטת ועדת הערר, נספח "1") וביטלה את ההחלטה הקודמת של ועדה נכבדה זו. ועדת הערר קבעה, בין היתר, כך:

96.....שוכנענו, כי נפח בינוי משמעותי כאמור, על רקע הטופוגרפיה ובשים לב לנצפות החלקה, אינו מתכתב עם הבינוי ההיסטורי הקיים. עם זאת, ככל שהוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לבחון ולאשר בינוי בהיקף מופחת העומד על 130%, ומבקש ההיתר מבקש להגיש תכנית חלופית כאמור, כפי שציין בדיון בפנינו, חרי שאין בהחלטה כאמור לקבוע מסמרות או לחביע עמדה באשר לסבירותה שכן תכנון כאמור לא הוצג בפנינו. עם זאת, תשומת הלב, כי גם היקף בינוי כאמור, עומד על פי שלושה מהיקף הבינוי המאושר בתכנית 3718 (ראה גם הערתנו בסעיף 77 לעיל).

97. במקרה כאמור, על הוועדה המקומית יהיה לבחון את הבינוי העדכני, לאחר שתוגש לה תכנית מתוקנת, במסגרתה יוצג היקף הבינוי בשים לב להנחיות הוועדה המקומית והערותיה למימוש בינוי כאמור במסגרת החלטתה מושא הערר, בקשה זו תיבחן לאחר שתוצג בפני הוועדה המקומית עמדה עדכנית של מתכנן המחוז ועמדת הצוות המקצועי באשר למדיניות הראויה למימוש תכניות החיזוק בכפר ההיסטורי מנחת. כמו כן, נוכח אינטרס החיזוק הקטן של הבניין, ראוי כי מהנדס העיר ייתן דעתו באשר למועד הבינוי של תוספת הבינוי שלב ב' למבנה והאם אכן בנייתה הושלמה לפני 1966, כך גם, יש לבחון את חיזוק המבנה עבור שלב ג'. לכך גם לא התנגד מבקש ההיתר בדיון בפנינו.

21. כלומר, ועדת הערר קבעה כי דיון נוסף בבקשה על ידי ועדה זו, יהיה לאחר תיקון הבקשה להיתר, בהתאם להערות והנחיותיכם, בהחלטה הקודמת, ובשים לב ליתר הנחיותיה של ועדת הערר. כפי שיפורט להלן, הבקשה לא תוקנה בהתאם להחלטה הקודמת והיא אינה תואמת את ההחלטה הקודמת או את החלטת ועדת הערר.

פטריה 23 וכפר מנחת

22. החלקה המבקשת, פטריה 23, היא חלק מהכפר ההיסטורי ובעלת נצפות גבוהה הן מהכפר עצמו, הן משכונות סובבות וכן מדרך חיים קוליץ.
23. ועדת הערר קיבלה טענה זו וקבעה כי על הוועדה המקומית לבחון סוגיה זו. נפנה להחלטת ועדת הערר בסעיף 84:

המגרש מושא הערר נמצא במעגל החיצוני יותר לגרעין הכפר ומחוצה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה. בסיוור נוכחו לעמוד על מיקום המגרש מושא הערר, אשר בעל נצפות גבוהה הן מהשכונה עצמה והן מהשכונות הסובבות וכן מדרך חיים קוליץ. רוצה לומר, לבינוי חדש ועדכני של המבנה (גם אם הוא מרוחק מגרעין הכפר לעומדת מבקש ההיתר) תהיה השפעה על נצפות הבינוי, הן בתוצעה לכפר והן ביחס לבינוי הקיים בכפר היום. לאמור קיימת התייחסות מטרשת גם בתיק התיעוד הראשוני שהוצג – וראה עמ' 48 שם. "חשיפת עיריית/סביבתית אין ספק שלמיקום של הבית יש חשיבות סביבתית גבוהה, בגלל הנצפות שלו. כך היה בעבר וכן גם היום, מאחר ובגלל הטופוגרפיה, ואי יהיה כל הנראה נצפה גם בעתיד". גם נושא זה ראוי שיבחן כנדרש על ידי הוועדה המקומית

24. ובסעיפים 90 - 92:

90. אין מחלקות כי בהחלטות מחלקת השימור מיום 8.6.2020 הוגדר המבנה הקיים כחלק מהמבנה ההיסטורי של הכפר, ובאשר לחלקה נקבע כי היא מצויה בגרעין הכפר כדלקמן:

הצוות האמריקני:

בקשה ברחוב פטריה 23 מ"ה 30455/44 : סיכום להחלטות שהתקבלו ב-11 בינואר 2020.
10.05.20 מ"ה 15336 - חל"א 38/2 הריסת בניין בן 2 קומות בו קיים חלק מכנסיית היסטורית בחל'ה
הכפר ההיסטורי - מלחה, אולם של חלקי הבית או על החומות שלו, לא הולת הוראות שימור בתכנית
3718.

החלטה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה, על פי מיפוי הקיים בחוק התיעוד, החלטה היתה קיימת כבר בשנת 1935 ובה העמד בית המדרש לדור. שצמד לו מבנה צור נמוך. זה ככל הנראה השלב הראשון והיסטורי של הבניין הקיים בחלקה. מצילום אוויר משנת 1977 נראה כבר שני השלבים. כאשר למקור המצב בית חדש. זה קומתי. היתר בניה משנות ה-80 מראה כבר את התוספת האחרת. על פי היתר

החלטות מחלקת שימור:

מבחינה טופוגרפית: החלטה קיימת במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נופך גבוהה - שכונתית ואף אורבנית. לכן יש השלכה להבנות מצד שיש להגיש ברמה אדריכלית גבוהה ובפרט כי החלטה הייתה בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מלחה - ריגה קיימת בעלם ערכים גבוהים.

91. במסגרת חוות דעת מתכנתת המחוז מיום 5.4.2020 בהתייחסות למבנה מושא הערר נמצא כי המדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל כן יש לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכניות המאפשרות.

92. כך גם מקובלת עלינו עמדת המועצה לשימור אתרים, כי תכנית 10038 קובעת כי אזורי השימור בעיר ההיסטורית, כפי שנקבע בדברי ההסבר לה כללים את גרעיני הכפרים המסומנים בתשריט ובכלל זה, כפר מנחת כלב ליבה של העיר ההיסטורית (ראה סעיף 54 לעיל).

25. כידוע לוועדה, מנחת הוא כפר היסטורי, היושב על יסודות של כפר מקראי (הישוב מנחת ומנוחות נזכר בספר בראשית, ביהושע ובדברי הימים). הכפר הקיים היום, כולל את בני הכפר הערבי ("אל מלחה") שננטש במלחמת העצמאות ויושב מאוחר יותר על ידי עולים מתפוצות שונות. הכפר מאופיין במבני מגורים וותיקים בבניה ערבית מסורתית נמוכה (2 קומות) רובם מבנים וותיקים מאוד ובהם יחידת דיור אחת. לא בכדי סומנה השכונה כחלק מן "העיר ההיסטורית" בתכנית 10038 (כפי שיפורט להלן) וכאתר לשימור בתכנית המתאר הכוללת לירושלים 2000 (בהכנה).

26. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בהחלטת ועדת הערר (עמ' 20):

93. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנובעת לשימור חרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושטירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיוצא. בחיבת הערכי הכפר בכללותו כיהודה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.

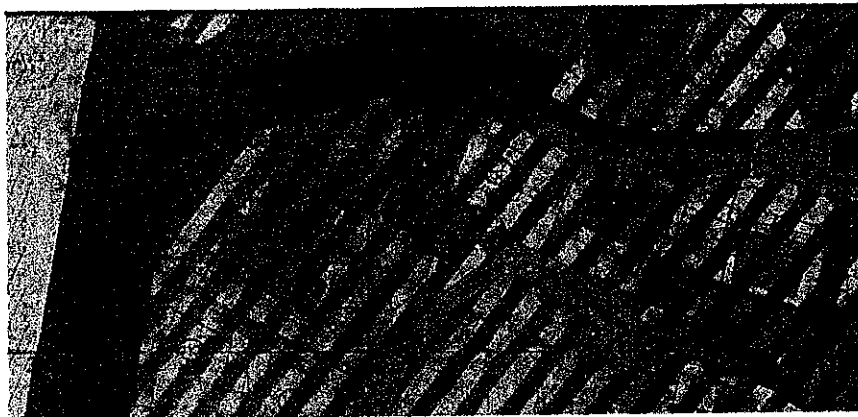
94. על חשיבות השמירה על השימור המרומי (במובן בשימור בניין) עמדה ועדת ערר זו לא אחת בהחלטותיה, שכן בעיר ירושלים אושרו תכניות רבות שנועדו להגן על שמירת המרקם הקיים, והדגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית והיסטורית והקדשת תשומת הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנב), ערר 1192/18 חגית אילן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנב).

27. מטעמים אלה קבעה התכנית החלה על הכפר (תכנית 3718, כפי שיפורט להלן) הוראות נוקשות וספרטניות, ביחס לאפשרות תוספת בניה בכפר, וזאת על מנת למנוע שינוי אופיו ולשמר את הכפר ההיסטורי, על חשיבותו הרבה.

תכנית 3718

28. כאמור, על החלטה, כמו גם על יתר הכפר ההיסטורי, חלה תכנית 3718 ("מנחת – כפר", הופקדה ב- 1990, פורסמה למתן תוקף 9.5.1996, להלן – "תכנית 3718").

29. תכנית 3718 סימנה את עיקר שטח הכפר לייעוד ייחודי – "שטח מגורים מיוחד – הכפר" המסומן בצבע צהוב עם קווקו חום (ראה המקטע הרלוונטי מתוך תשריט המצב המוצע בתכנית).



30. החלטה סומנה בתכנית 3718 כמגרש 23 ושטחה היה 760 מ"ר.

31. העמקה בהוראות תכנית 3718 מלמדת, כי מדובר בתכנית ייחודית שמטרתה לשמר את ערכיו ההיסטוריים הייחודיים של לב הכפר מנחת ואת אופיו הייחודי, תוך קביעת הוראות בינוי נוקשות שלא ניתן לסטות מהן, צמצום שטחי הבניה, הותרת צפיפות מינימלית (בין 1 ל- 2 יחיד למגרש בלבד) ובינוי צמוד קרקע (עד ולא יותר משתי קומות) בכלל המגרשים במרכז הכפר (למעט חמישה מגרשים בלבד, בהם במועד אישור התכנית כבר היו קיימות יחידות דיור רבות יותר/ בתי מגורים משותפים).

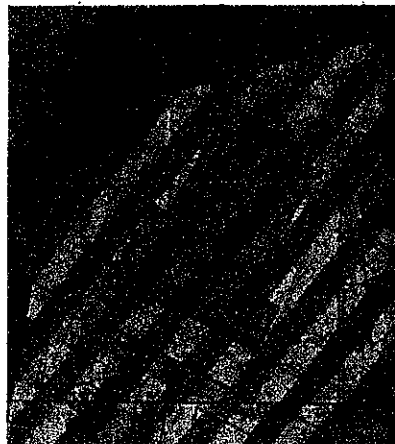
32. נוכח מוטיב מנחה זה, נקבעו במסגרת התכנית הוראות חדות וברורות ביחס לאפשרויות הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, תקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בנייה תהווה סטייה ניכרת (סי' 8 לתקנון תכנית 3718).

33. לפי טבלת שטחי הבנייה המירביים (ס' 10 (ב)4) לתקנון) נקבע כי סה"כ שטח הבנייה המירבי במגרש ששטחו בין 550 - 799 מ"ר הוא 35% ובכל מקרה לא יעלה על 280 מ"ר. וכי שטח הבנייה המירבי למגרש ששטחו גדול מ- 800 מ"ר יהיה אף הוא 35% ובכל מקרה לא יעלה על 380 מ"ר.

34. עוד נקבע (סעיף 10(ב)1) לתקנון) כי אין מדובר בזכויות מוקנות וכי בשל הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר, והרצון לשמר את אופי הכפר, זכויות הבניה בכל מקרה תיגזרנה מקווי הבניין, רום הבניין מירבי וחוראות התכנית -

(1) שטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה בסעיף (4) שלהלן. אולם עקב הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר, והרצון לשמור על אופיו של הכפר, שטחי הבניה שלהלן אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מתוקף תכנית זו. זכויות הבניה תגזרנה מקווי הבניין, רום בנין מירבי והוראות תכנית זו.

35. קווי הבניין ורום הבניין נקבעו בתשריט התכנית (ראה סעיף 10 לתקנון התכנית ס"ק (ד) ו-(ה)1). קוי הבניין סומנו בקו נקודה בצבע אדום וגובה הבניין צוין באות ג'. כעולה מתשריט התכנית להלן, קו הבניין במגרש הוא קו קונטור הבניין הקיים. וגובה מוחלט של הבניין הוא 766 מ' (+ 0.5 מ') בכפוף למגבלת הקומות ושטחי הבניה.



36. אולם התכנית לא הסתפקה בכך וקבעה עוד כי גובה הבניין לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע סופית בכל חתך וכי שינוי פני הקרקע הטבעית לא יחרוג מ- 80 ס"מ. עוד קבעה כי גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' (סעיף 10(ה) ס"ק 2 - 4)

ד. מני כניסה יחיד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למעט קווי הכניסה יחידים המצויים בתכנית. כאמור בסעיף 10. ב (2).

ה. גובה הבניה לא יעלה מעל 7 מ' גובה מוחלט שהיה רום מירבי המצוי בתשריט כאות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. חתך חריגת מחרום המירבי כאמור לעיל כשעור שלא יעלה על חצי מטר. ובכל מקרה שלא חתך חריגת ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

1

(2) גובה כניסה מירבי יהיה 7 מ' בכל חתך מסביב קרקע סופיים עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג למעט אירובה ומסתר קולטי שמש.

(3) אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- ± 80 ס"מ.

(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' נטר. במקרה של חלל כפול יחושב החלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

2

37. אשר לצפיפות ומספר יחידות הדיור נקבע, כי ככלל רק על מגרשים ששטחם גבוה מ- 800 מ"ר ניתן להקים יותר מיחידת דיור אחת אך בכל מקרה לא יותר משתי יחידות דיור (סי' 10 (ב) (5) לתקנון)³.
38. התכנית התייחסה למצבים חריגים בהם במועד אישור התכנית כבר היו במגרש ששטחו קטן מ- 800 מ"ר שתי יחידות וקבעה בטבלה את מספר יחידות הדיור המקסימלי לכל מגרש ומגרש בתחומה.
39. מאחר שבין השנים 1983 ל 1988 הוספה יחיד בחלקה (כפי שיפורט לחלק), אזי ועל אף ששטח המגרש באותם מועדים היה פחות מ- 800 מ"ר נקבע בטבלה כי מספר יחידות הדיור המירבי בחלקה יהיה – 2 יחיד.
40. להשלמת התמונה נציין כי בהמשך לחלוקת המגרשים בתכנית 3718, אושרה, פורסמה ונרשמה ביום 17.2.2005 תכנית שיכון ציבורי מס' 5/68/04. החלקה מסומנת בתכנית זו כמגרש מס' 18. וכן שבשנת 2006 נרשם תצ"ר בו, כך נראה, הוגדל שטח החלקה ונרשם בלשכת רישום המקרקעין כ- 833 מ"ר.

תכנית 10038

41. החלקה נשוא הבקשה להיתר, כמו יתר החלקות בהם מוקמו מבני הכפר ההסטורי, סומנו בתשריט תכנית 10038 בתוך "תחום העיר ההסטורית ואזורי שימור" (ראה מקטע רלבנטי מתוך תשריט נספח 1 לתכנית ומקרא).



42. לחלק נביא שורת הוראות הרלוונטיות לעניינו מתוך תכנית 10038 -
43. תכנית 10038 על פי הוראותיה (סעיף 6.1 לתקנון) חלה על כל המבנים בירושלים (למעט מבנים שפטורים מתקן 413 ומבנים המיועדים להריסה).

(5) במגרשים ששטחם עולה על- 800 מ"ר תותר כבית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ- 350 מ"ר, או כבית שתי יחידות דיור עם קיר משותף בשטח של 35% משטח המגרש כולו, אך לא יותר מ- 190 מ"ר לכל יחידת דיור.

44. ביחס לבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תחתיו, נקבע בתכנית 10038 (סעיף 4.1.2.2) כי התנאים המקדמיים הם-

1. מדובר במבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980;
2. הוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית;
3. נדרשת בחינה של השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך.

45. בסעיף 6.3, אליו מפנה אחד התנאים לעיל, נקבעו הדרישות ההנדסיות, בין היתר לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה כאמור, ונקבע בו כי "הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידת אדמה הינה תנאי לדין בבקשה לפי תכנית זו" (סעיף 6.3.1 - ההדגשה במקור).

46. עם זאת, נקבע בתכנית 10038 כי למבנים ללא היתר לא יוספו שטחי בניה (סעיף 6.1.3). החרג לכלל נקבע בסעיף 6.1.4 ובשל חשיבותו לענייננו נביאו כלשונו -

"6.1.4. מהנדס הועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שנבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר ברישומי העיריה והם משמשים כפועל ליעוד בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנין הקיים אם הוא אינו עומד בחוראות התכניות החלות במקום או מנימוקים אחרים."

47. כמו כן נקבע בתכנית 10038 (סעיף 4.1.2.2 (3)) כי, בשונה מתמ"א 38 שאינה חלה על מבנים נמוכים (סעיף 12 להוראות התמ"א) הועדה רשאית להתיר הריסה והקמה מחדש גם למבנה נמוך (שגובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר) אולם סייגה הוראה זו וקבעה כי תנאי לתחולתה הוא "שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך".

48. אשר לתוספת שטחי הבניה נקבע הועדה המקומית רשאית להתיר הריסה ובניה של מבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו וכי על הועדה לבחון את השתלבות המבנה המבוקש במרחב הסמוך.

49. עוד נקבע כי בקשה שמוגשת בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, יש להעביר בצירוף תיק תיעוד למתכנן המחוז לאישור.

50. נושא נוסף שרלבנטי לענייננו הוא האופן בו הגדירה תכנית 10038 "מבנה היסטורי":

מבנה בכל ייעוד העומד באחת מהגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.	מבנה היסטורי

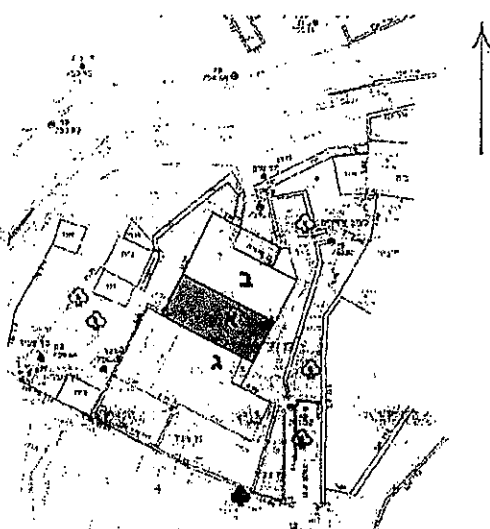
⁴ יוער, כי נוכח העובדה שחוראה זאת אינה נכללת בחוראות תמ"א 38 ממש, לא יחול לגבי "מבנים נמוכים" הפטור מהיטל השבחת; ראת להרחבה בעניין זה בהחלטה בעניין איתמר כהן לעיל וכן לדיוקה, בהחלטה בער (י-ם) 8077/0619 פוקינס סט אבן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו).

51. יודגש כי, בכל מקרה וכפי שנקבע גם בהוראות תכנית 10038 -- הזכויות הנקובות בתכנית אינן "מוקנות" אלא הן נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית, על פי נסיבותיה של כל בקשה המובאת בפניה (סעיף 4.1.2.5).

הבנייה הקיימת בחלקה

52. מתיק התיעוד המקדים והחלקי שהוגש על ידי היזם במסגרת הדיון לפני ועדת הערר, עולות העובדות הבאות:

43.1. הבניה במגרש נעשתה ב- 3 מבנים שונים, שנבנו בתקופות שונות (עמ' 21 לתיק התיעוד):



מבנה "א" הוא המבנה ה"היסטורי", מבנה "ב" הוא מבנה מאוחר למבנה ההיסטורי והוצמד אליו מצפון. מבנה "ג" הוא המבנה הדרומי, שנבנה בשנות ה- 80 ובנייתו הסתיימה בשנת 1989.

43.2. למבנה "א" ששטחו כ- 40 מ"ר בלבד – לא נמצא היתר בניה בתיקי הוועדה המקומית. על פי תיק התיעוד, נראה כי מבנה "א" קיים לפני 1966, ועל כן, ניתן, עקרונית, להעניק לו תמריצי חיזוק. עם זאת, חשוב לציין כי, מלבד העובדה שמדובר במבנה ששטחו 40 מ"ר בלבד, מדובר במבנה עזר למבנה מגורים היסטורי שהיה בחלקה ונהרס ברבות השנים ולכן, מדובר באינטרס נמוך לחיזוק.

43.3. בתיק התיעוד המקדים שערך היזם, נערכה השוואת תצ"א משנת 1956 אל מול תצ"א משנת 1977 (עמ' 14). לא הוצגו תצ"אות נוספות.

43.4. בתצ"א משנת 1956 (כפי שמפורט בעמ' 15 לתיק התיעוד) נחזה על החלקה בית מגורים גדול היסטורי (שאינו קיים עוד), ולצידו המבנה ה"היסטורי" שקיים היום בחלקה (מבנה "א") אשר נבנה, כאמור, כמבנה עזר (כנראה מחסן) לבית המגורים שנהרס.

43.5. בתצ"א משנת 1977, נראה שבית המגורים הגדול כבר נהרס ומהמבנה ה"היסטורי" נותר רק מבנה המחסן.

43.6. בתצ"א משנת 1977 נחזה לראשונה, המבנה הצפוני – מבנה "ב" – שכאמור, אין מחלוקת כי נבנה ללא היתר ובכל מקרה, אין היתר, בנמצא.

43.7. מן ההשוואה בין המצב בשנת 1956 ובין המצב בשנת 1977 עולה שמבנה "ב" (שכאמור, לא נמצא בגינו היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית) מופיע לראשונה רק בתצ"א משנת 1977. אין בתיק התיעוד ולא הוצגו באף אחד מן ההליכים שהתקיימו עד היום, כל מסמך, ראיה, תיעוד או בדיקה מהם עולה כי מבנה "ב" נבנה לפני פברואר 1966.

53. סיכום ביניים:

מבנה "א" הוא מבנה עזר/ מחסן, ששטחו כ- 40 מ"ר בלבד, אין לו היתר ואולם נראה כי הוא חלק ממבנה "היסטורי" שהיה בחלקה על פי תיק התיעוד המקדים ועל פי תצ"אות מתיק התיעוד המקדים.

למבנה "ב" לא הוצג היתר בניה ולא הוכח כי נבנה לפני פברואר 1966. הוא מופיע לראשונה בתצ"א משנת 1977.

54. אשר למבנה ג' הרי שלאור החלטת ועדת הערר, אין ולא יכול להיות עוד חולק כי הוא מבנה נפרד משני המבנים האמורים, וכי הוא נבנה לאחר שנת 1980 ובין השנים 1983 ל- 1988. כך מתוך החלטת ועדת הערר:

14. בחנינת היסטוריית הרישוי של הנכס הבנוי במגרש מלמדת כי הבנייה הקיימת מורכבת משני מבנים נפרדים בעלי קיר משותף....

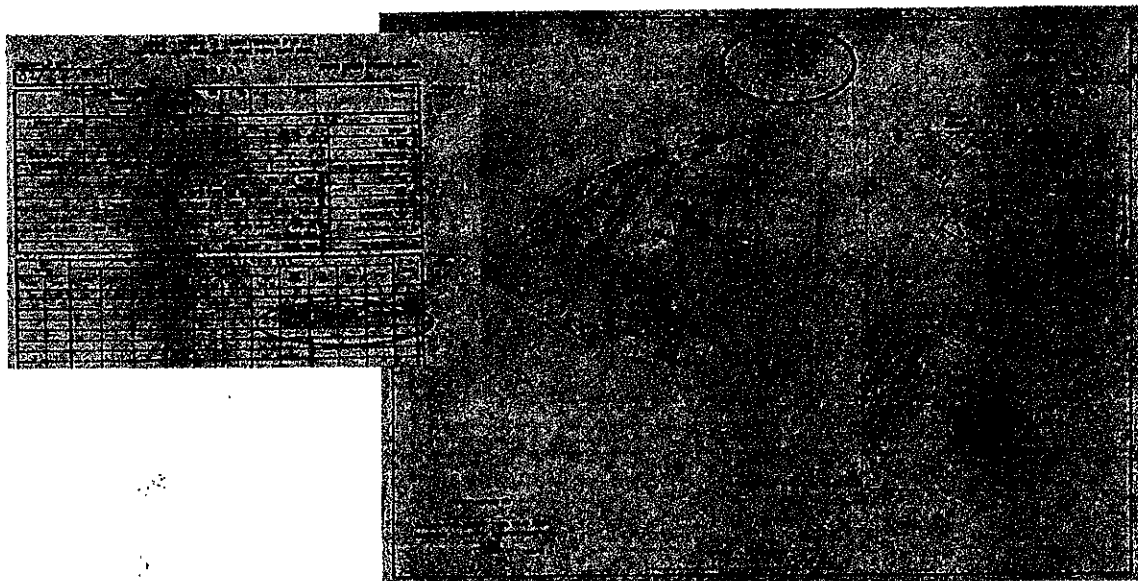
15. החלק השלישי והאחרון נבנה בצידו הדרומי של המגרש במהלך שנות ה- 80, במסגרת תיק בניין מס' 1982/67. היתר הבנייה הראשון למבנה הדרומי, כפי הנטען על ידי העוררים בערר 1091/23 ניתן ביום 30.11.1983 עבור מבנה חדש למגורים ששטחו הכולל 180 מ"ר (97.31 מ"ר בקומת הקרקע ו- 82.73 מ"ר בקומה אי). נציין כבר עתה, כי בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר המקורי למבנה הדרומי נכתב כי שטח המבנה הצפוני הוא 73.82 מ"ר.

16. להיתר ניתן וחתייחס למגרש 23/2 ששטחו 350 מ"ר, בעוד שהמגרש עליו באותה עת היה בנוי הבית הצפוני, חוגדר בבקשה כמגרש 23/1 ששטחו 410 מ"ר. עיון בבקשה להיתר המקורית עבור המבנה הדרומי, מלמדת אותנו כי מדובר במבנה חדש, שנבנה עם קיר משותף למבנה קיים ומהווה יחידת דיור נפרדת. למען שלמות התמונה העובדתית יצוין כי בשנת 1988 התבקש וניתן היתר שינויים להיתר המקורי... במסגרתו הוקטן שטח קומה א' של המבנה הדרומי ל- 78.33 מ"ר, שטח קומת הקרקע לא השתנה. למבנה הדרומי אושר טופס 4 בינואר 1989.

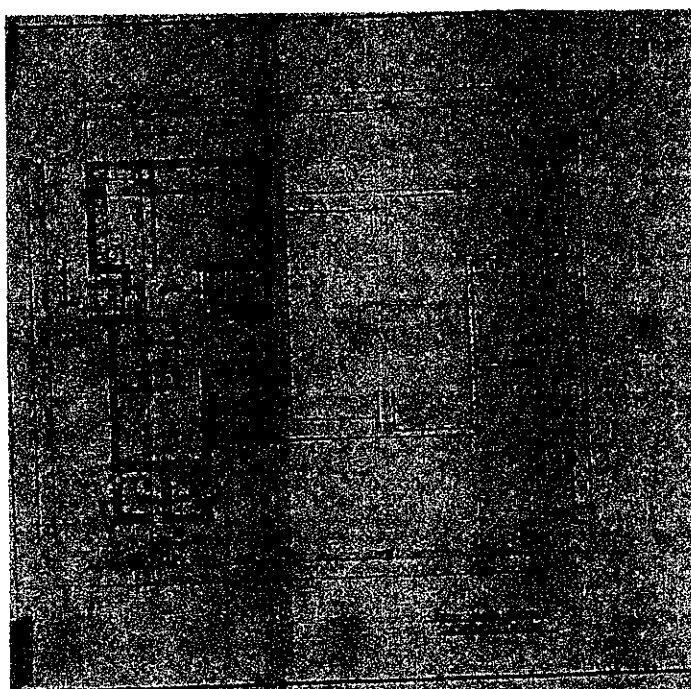
17. האמור לעיל מלמדנו כי המבנה הדרומי נבנה לאחר שנת 1980.

55. למעלה מן הצורך, נסקור ונזכיר את ההיסטוריה הרישוית של מבנה ג'. היתר בניה ראשון למבנה ג' (היתר מספר 022172, להלן: "ההיתר המקורי") ניתן ביום 30.11.1983 עבור מבנה חדש למגורים ששטחו הכולל 180 מ"ר (97.31 מ"ר בקומת הקרקע ו- 82.73 מ"ר בקומה אי).

56. החיתר ניתן בהתייחס למגרש 23/2 ששטחו 350 מ"ר. בעוד שהמגרש עליו באותה עת היה בנוי הבית הצפוני, הוגדר בבקשה כמגרש 23/1 ששטחו 410 מ"ר (סה"כ שטח החלקה 760 מ"ר).

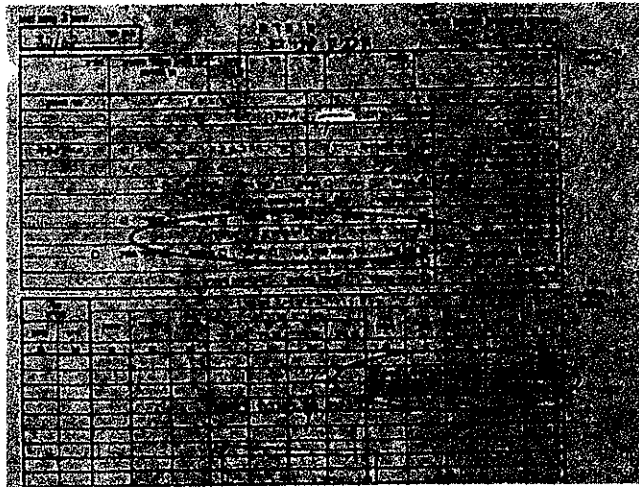


57. בבקשה להיתר המקורות ניתן לראות בצורה ברורה כי אכן מדובר במבנה חדש, שנבנה בקיר משותף למבנה הקיים ומהווה יחידת דיור נפרדת. לשם ההמחשה מצורפת תכנית קומת הקרקע שאושרה בהיתר המקורי (קומה א' החלקית נבנתה מעל המבנה החדש בלבד) -



58. למען שלמות התמונה נציין כי המבנה לא הושלם בתוך תקופת תוקפו של ההיתר המקורי, והוועדה המקומית אישרה בשנת 1986 הארכה של שנה נוספת לתוקפו של היתר הבניה.

59. בשנת 1988 התבקש וניתן היתר שינויים להיתר המקורי (להלן: "היתר השינויים") ובו, בין היתר, הוקטן שטח קומה א' של המבנה הדרומי ל-78.63 מ"ר (עובדה שנעלמה מעיני מהנדס הוועדה בחוות הדעת). שטח קומת הקרקע לא השתנה.
60. תיאור הבקשה בהיתר השינויים "חילול חדשה (שינויים + תוספת מחסן)" מדבר בעד עצמו ומתיישב היטב עם מהות הבניה שהתבקשה ובוצעה.



61. למבנה הדרומי אושר טופס 4 בינואר 1989.
62. אם כן, וכפי שקבעה ועדת הערר, מבנה ג' נבנה כמבנה נפרד ולאחר שנת 1980.
63. לא זו אף זאת, בשנת 1983 ניתנה הצהרת המהנדס צבי ולך, כי המבנה נבנה על פי התקנים העדכניים והוראות החוק וכן צורפו חישובים סטטיים למבנה.
- העתק הצהרת המהנדס והחישובים הסטטיים מיום 5.8.1983 מצ"ב ומסומן "2".

הבקשה להיתר מושא ההתנגדות

64. ייאמר מיד, אף טרם שנצלול אל פרטיה, הבקשה להיתר, גם לאחר שתוקנה ביחס לבקשה הקודמת, עדיין מציעה בינוי חריג ביותר, זר לבינוי הקיים במרכז הכפר (אליו משתייכת החלקה כאמור, וכפי שיפורט בהמשך) ולאופיו המיוחד, שכבר נקבע על ידי מוסדות התכנון וגם על ידי ועדת הערר בהחלטתה, כי ראוי וחייב לשמרו (עמ' 20 להחלטת ועדת הערר):

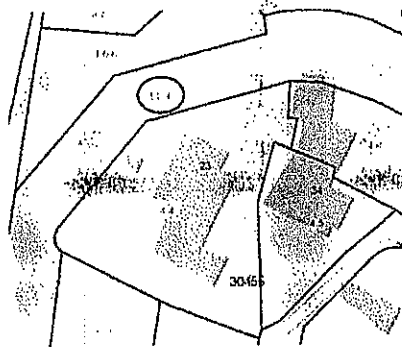
י93. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנוצעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושמירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיו"ב. בהיבט הערכי הכפר בכללותו מהווה גרעין היסטורי של כפר ייחודי".

65. פריצה של המסגרת באופן כה בוטה לא זו בלבד שתהווה פגיעה קשה, שלא לצורך, באופיו הייחודי של הכפר ההיסטורי ובמרקם החיים הייחודי בסמטאותיו, תגרום לצפיפות חריגה וקשה ותהווה תקדים מסוכן לפרויקטים עתידיים (יוזמים יושבים על הגדר בהמתנה), אשר ירוקנו מתוכן את היותו של הכפר חלק מן העיר ההיסטורית, יקעקעו את הרצון לשמרו כפי שהתבטא בתכנית 3718 ובתכנית המתאר 2000 וישנו את אופיו של הכפר ללא הכר.

66. במסגרת הבקשה להיתר, מתבקש להרוס את הבינוי הקיים בחלקה אשר הוגדר בבקשה כמבנה בן 2 קומות (הטעיה!) ובו 2 יח"ד. במקום המבנה הקיים מבוקש להקים בניין מגורים בן ארבע קומות ושש יח"ד (לעומת 8 יח"ד שהתבקשו בבקשה במתכונתה הקודמת) וכן 9 מקומות חניה, מתוכם 2 מקומות חניה חיצוניים, על קרקעיים.

67. הכניסה לכלי רכב לחלקה מבוקשת מהפאה הצפונית של החלקה, דרך חלקה 134 שבבעלות העיריה ושאיננה סלולה. מתוך אתר ה GIS של ירושלים:

חלקה 134 ח"עוטפת" את החלקה דן ממערב ומצפון:



והמצב בפועל (תצ"א עדכנית מאתר ה GIS), אין גישה לחלקה המבקשת. חלקה 134, דרכה מוצעת הגישה לחלקה המבקשת – היא חלקה מדרונית, בלתי מפותחת, בלתי מפולסת ושאינה סלולה והיא מופרדת מהכביש הקיים בקיר תמך:



כלומר, שימוש במקומות החניה המבוקשים בחלקה, תלוי בעבודות משמעותיות בתחום חלקה אחרת (ובכלל זאת פיתוח, פילוס, סלילה והריסת קיר תמך קיים), חלקה שאינה כלולה בבקשה להיתר ושאונה בבעלות מבקשי ההיתר.

• העתק נסח רישום של חלקה 134, מצ"ב ומסומן "3".

68. סה"כ שטחי הבניה המבוקשים 1,178.25 מ"ר (לעומת 1538.23 מ"ר במתכונת הקודמת של הבקשה) מתוכם 673.73 מ"ר שטחים עיקריים (לעומת 778.77 מ"ר שטחים עיקריים במתכונת הקודמת) ו- 504.52 מ"ר שטח שירות (לעומת 760.11 מ"ר במתכונת הקודמת) ובנוסף 228.64 מ"ר שטחי מרפסות (לעומת 321 מ"ר שטחי מרפסות במתכונת קודמת) סה"כ אחוזי בניה % 141.44.
69. גובה אבסולוטי של הבניין המבוקש הוא 768.98 מ"ר (זהה לגובה במתכונת הקודמת).

טענות המתנגדים

יש לדחות את הבקשה על הסף (1) –

הבקשה להיתר אינה תואמת את מסמך המדיניות ביחס לכפר מנחת

70. ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לגבש מדיניות ביחס לבניה בתחום הכפר ההיסטורי. במהלך הדיון לפני ועדת הערר, פורסמה מדיניות מהנדס.
71. לחלן הדברים שנקבעו ביחס לכפר מנחת במדיניות מהנדס העיר בענין כפר מנחת ושכונת עין כרם, המפורסמת באתר העיריה:

"...מלחה היא שכונה בדרום-מערב ירושלים. שם השכונה הוא שיבוש שמו של הכפר הערבי אל-מאלחה שעל בסיס בתיו הנטושים הוקמה השכונה. תושבי הכפר נמלטו במהלך מלחמת העצמאות, לאחר פרשת דיר יאסין. השם הערבי שניתן לשכונה הוא 'מנחת'.

שם זה בלויית השם מלחה, ניתן בשלטי ההכוונה בכבישי העיר. השכונה גובלת בדרום ביער גילה, במזרח בקטמונים, בצפון ברמת שרת, ועיר גנים, ובמערב בגבעת משואה.

הסמטאות שבשכונה הישנה (שבסיסה בתי הכפר הערבי) נקראות על שם ספינות מעפילים. שתי השכונות נבלעו במרקם האורבני המצטופף של ירושלים.

במהלך השנים הבניה בשכונת אלו נעשתה בהתאם לתוכניות השימור חוותיקות לשכונות- 2610 בעין כרם משנת 1985, 37181 משנת 1996 במלחה. בשנים האחרונות קודמו מספר בקשות על פי תמא בשכונת מלחה. בקשות אלו מייצרות חריגות בנפח הבנייני לעומת המצב הקיים והמאוסר ועלויות לשנות את אופי השכונה.

ירושלים נמצאת בעיצומו של ציפוף השכונות הקיימות יחד עם זאת לאור ערכי השימור של שכונות אלו אינן מיועדות להתחדשות עירונית ולתמרצים הנובעים מכך.

מאחר ובשכונות אלו מדובר ביחידות בודדות המבקשות חיזוק (בניגוד לבניינים משותפים) מסלול החיזוק הנכון עבורם הינו עצמאי ללא תמרוץ זכויות נוסף.

לאור האמור לעיל נבקש לידע את ציבור המגישים והאדריכלים שלא להגיש בקשות מכח 10038 (תמ"א 38) בשכונות האמורות לעיל."

72. מדיניות זו פורסמה בחודש דצמבר 2023 ועודנה מפורסמת באתר העיריה והיא המדיניות הנוכחית ביחס לבניה בכפר מנחת.

73. ברי כי הבקשה להיתר דן, המבקשת לנצל תמריצים רבים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038, אינה תואמת את המדיניות, ודי בכך כדי לדחותה.

הבקשה להיתר אינה תואמת את ההחלטה הקודמת של הועדה המקומית ואת החלטת ועדת הערר

74. כאמור, הבקשה הוגשה במסגרת אותו מספר בקשה, באופן שנחזה להיות בקשה מתוקנת, בהמשך להחלטות שניתנו בעניינה של הבקשה להיתר, על ידי ועדה נכבדה זו ועל ידי ועדת הערר.

75. דא עקא, שהבקשה הוגשה בהתעלם מההחלטות ומן ההנחיות שנקבעו בהן.

76. כך, וראש וראשונה, היקף השטחים המבוקשים בבקשה דן הוא 141.44% זאת בעוד שעל פי ההחלטה הקודמת שיצאה תחת ידה של ועדה נכבדה זו, על היזם לצמצם את שטחי הבניה עד 130% בלבד!

בהקשר זה יצוין כי באישור מחלקת השימור מיום 20.6.2024 נכתב כי שטחי הבניה, לכאורה, הופחתו ל- 120% ומטעם זה ניתן האישור. אך ברי כי מדובר בשגיאה גסה והדברים ברורים מתוך הבקשה. בכך נפל פגם חמור באישור מחלקת השימור, והוא אינו יכול לעמוד ואינו יכול להוות בסיס לדיון לפני הועדה הנכבדה.

77. בנוסף, בהחלטה הקודמת נקבע כי יש להציג פרטי בניין התואמים את תכנית 3718 ולחתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתוכנית זו. תבקשה להיתר לא הותאמה ואינה תואמת את הוראות תכנית 3718. גם לא בפן העיצובי.

כך:

לא נשמרת נסיגה של 3 מ' לכל קומה לכיוון המדרון (סעיף 10 ג' לתקנון התכנית);

לא נשמרת ההוראה לפיה הבניין יהיה מלבני (סעיף 10 ו' לתקנון);

לא נשמרת ההוראה לפיה גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' בכל חתך (סעיף 10 ה' (2));

לא נשמרת ההוראה לפיה אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- 80 ס"מ (סעיף 10 ה' (3));

לא נשמרת ההוראה בדבר גובה רום הגג (סעיף 10 ה' (1) לתקנון) על פי תשריט התכנית, גובה אבסולוטי מקסימלי של רום הגג בחלקה הוא 766 מ'. מבוקש 768.86 מ'. גובה של כ- 3 מ' יותר מן

המותר.

78. עוד נקבע בהחלטה הקודמת כי יש להציג הדמיות המוכיחות השתלבות בשכונה. גם הפעם, לא הוצגו הדמיות המציגות את המבנה אל מול המבנים הקיימים בסביבתו בכפר. רוב עד כל ההדמיות, מציגות את המבנה כמבנה יחיד בסביבתו. בניגוד גמור למציאות. ובכל מקרה, בניגוד גמור להנחיית הוועדה המקומית בהחלטה הקודמת.
79. עוד בהחלטה הקודמת, ועדה זו הורתה כי יעל מנת להבהיר את הנושא כניסות לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'. בבקשה הצגה סכמטית של שביל "התחברות לכביש קיים" (בתכנית קומת כניסה, חניה ומחסנים (0.00)). לא מוצג החיבור לכביש קיים. לא מוצגים מפלסי הפיתוח.
80. ועדה זו הוסיפה והורתה, בהחלטה הקודמת, כי "בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ- 4 מ'". בבקשה לא מוצגים המבנים השכנים ולא מוצגים המרחקים מהם.
81. ועדה מקומית קבעה כי שטח מקורה בכניסה למבנה צריך להיות מחושב במסגרת שטחי הבניה. לא בוצע.
82. ועוד ועוד.
83. כאמור, החלטת ועדת הערר בעניין זה היתה ברורה. רק אם היזם מבקש לתקן את הבקשה על פי החלטת הוועדה המקומית והנחיותיה, ולהציג בקשה מתוקנת בהיקף בניה של 130% ועל פי הוראות הוועדה המקומית, רק אז תקיים הוועדה המקומית דיון בבקשה המתוקנת (סעיפים 96 ו-97 להחלטת ועדת הערר).
84. כאמור, זה אינו המצב וכן, כאמור, אין אישור בר תוקף של מחלקת השימור, ועל כן, וכבר מטעמים אלה, יש לדחות את הבקשה על הסף.
85. בכל מקרה, מאחר שהבקשה לא תוקנה על פי ההחלטה, הרי שמדובר בבקשה חדשה, שצריך היה להגיש ככזו, במסגרת הליך נפרד ולא תחת אותו מספר בקשה משנת 2021, על כל הכרוך ומשתמע מכך. וגם מטעם זה, יש לדחות את הבקשה דן על הסף.

המבנים הקיימים אינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038

מבנים א ו- ב'

86. כאמור, למבנים א' ו- ב' לא נמצאו היתרי בניה. על פי תיק התיעוד והתצ"אות המופיעות בו, מבנה א' הוא מבנה "היסטורי" שהיה קיים לפני 1948 ואילו ביחס למבנה ב', אין כל מסמך או תיעוד המעידים כי היה קיים לפני פברואר 1966.
87. על פי תמ"א 38 והפסיקה בעניינה – מבנה ללא היתר אינו זכאי לתמריצים כלל (ר' למשל ע"מ 8265/18 דגש לוגיסטיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, ניתן ביום 13.1.2020 (פורסם בנבו)).
88. על פי הוראותיה המקלות של תכנית 10038 ניתן להעניק זכויות ותוספת שטחים מכוחה, גם מקום שלא נמצא היתר למבנה, ובלבד "שהוכח שנבנו לפני 12.2.1966" (ההדגשה הוספה – הת"מ).

89. מבנה א', המבנה ההיסטורי הוא מבנה עזר, ששטחו כ- 40 מ"ר בלבד ובכל הנוגע לסוגיית מועד בנייתו, הוא לכאורה "זכאי" לתמריצים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 על אף שאין בנמצא היתר בניה. עם זאת, כפי שציננה גם ועדת הערר בהחלטתה, אינטרס החיזוק שלו נמוך מאוד.
90. מבנה ב', שאין ולא נמצא עבורו היתר בניה, ולא הוצג כל מסמך שתומך בטענה שהמבנה נבנה לפני פברואר 1966 וממילא טיעון זה לא הוכח – לא זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38 או 10038.

מבנה ג'

91. המתנגדים יטענו שמבנה ג' אינו זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38 או לתוספת שטחים מכוח תכנית 10038 מן הטעם שהוא נבנה לאחר ינואר 1980.
92. כאמור, וכפי שגם נקבע על ידי ועדת הערר, מבנה ג' הוא מבנה נפרד בן קומה ומחצה, אשר נבנה על פי היתר משנת 1983 והיתר שינויים משנת 1988, ובנייתו הסתיימה בשנת 1989. למבנה בוצעו חישובים סטטיים וניתן אישור מהנדס כי הוא נבנה על פי התקנים הרלבנטיים והוראות החוק כפי שחיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה.
93. לנוכח העובדות האמורות, מבנה ג' אינו יכול להכלל בגדר המבנים שזכאים לתמריצים או תוספת שטחים מכוח איזו מהתכניות – תמ"א 38 או תכנית 10038.
94. משמע, ככל שקיים בחלקה מבנה המזכה בתמריצים לחיזוק, הרי שמדובר אך ורק במבנה "א" שעל פי תיק התיעוד היה מבנה עזר בן קומה אחת, כנראה מחסן, נלווה לבית המגורים ההיסטורי שהיה קיים בחלקה (ונהרס) ושטחו פחות מ- 40 מ"ר ועל פי תיק התיעוד המקדים שהגיש היוזם עצמו (עמ' 16) כלל ילא ברור כמה מתוך המקור (המבנה המקורי – הח"מ) שרד. אי לכך, האינטרס הציבורי בחיזוק מבנה זה נמוך עד אפס.
95. ומאחר שכל הבקשה להיתר לניצול תמריצים לחיזוק מבנה קיים, על פי תמ"א 38 ו- 10038, נשענת הלכה למעשה על צורך לכאורי בחיזוק מבנה "א" ההיסטורי, "מחסן" בן קומה אחת ובשטח של כ- 40 מ"ר בלבד, ומאחר שמנגד עומד האינטרס הציבורי הברור בשימור כפר מנחת, סמטאותיו ההיסטוריות ומראהו הייחודי, וחביני המוצע משמעו הרס צפוי מוחלט וברור של אופי ומבנה הכפר ואיון ערכיו, הרי שבמאזן הדברים, לא זו בלבד שאין כל אינטרס ציבורי לחיזוק מבנה א', האינטרס הציבורי לשימור הכפר גובר עשרות מונים, ומחייב שהפריקט ייגזז.
96. המתנגדים יוסיפו עוד כי מסקנת עורך תיק התיעוד שנערך עבור היוזם, היא כי "מבנית הבית מתחזקת ובמצב הנדסי טוב" (עמ' 47) וגם בכך, יש לתמוך במסקנה המתבקשת, שאין אינטרס בחיזוק המבנה. (ונזכיר כי גם אם מחברים את שטח כל המבנים יחדיו, עדיין מדובר במבנה "קטן" ששטחו הכולל קטן מ- 400 מ"ר והוא בן קומה וחצי בלבד, מבנה שמתכנני תמ"א 38 כלל לא סברו שיש הצדקה לחזקו).

תוספת בניה שנבנתה על פי התקנים – מוציאה מתחולת תמ"א 38 ותכנית 10038

97. זאת ועוד, גם אם היתר מתקבלת הטענה כי בניין ג' הוא תוספת בניה למבנה א' (אף כי כאמור, ועדת הערר כבר קבעה כי מדובר במבנה נפרד), אזי על פי הוראות תמ"א 38 (סעיף 4.2) הוראותיה יחולו על מבנה שנבנה לפני 1980 (המבנה ההיסטורי) אם נעשתה בו תוספת בניה (אחרי 1980 לפני שנת 2005) אך זאת – רק אם נקבע בכתב ע"י מהנדס כי תוספת הבניה לא נבנתה על פי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת.

98. בענייננו לא זו בלבד שלא נקבע על ידי מהנדס כי תוספת הבניה לא נבנתה על פי התקן שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, קיים אישור מהנדס כי התוספת כן נבנתה על פי התקנים והכללים במועד ההיתר לתוספת.
99. לא למותר להזכיר ששטח מבנה ג' הוא כ- 180 מ"ר ואילו שטח מבנה "א" הייחסיטורי הוא פחות מ- 40 מ"ר. משכך, אף אם מבנה ג' הוא תוספת בניה למבנה א', אזי קיומה של תוספת הבניה שנבנתה על פי התקן במועד ההיתר לתוספת, מוציאה את המבנה פולן מתחולת תמ"א 38 ומתחולת תכנית 10038.
100. כל קביעה אחרת, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין, ומובילה לסיטואציה בלתי סבירה של "הזנב המכשכש בכלב".
101. לנוכח האמור והמקובץ, תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על איזה מהמבנים בחלקה יחד או לחוד – ולכן יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (2)-

לא הוכח כי המבנים טעונים חיזוק על פי דרישות תמ"א 38

- מבלי לפגוע בטענת המתנגדים כי תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על המבנים בחלקה, יטענו המתנגדים כי אחד התנאים שקובעת תכנית 10038 לדיון בבקשה להיתר מכוחה הוא זה הקבוע בסעיף 6.3.1 בדבר הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידות אדמה. כאשר להוכחת הצורך בחיזוק המבנה נדרש כי תוגש הצהרת מהנדס המבוססת על חישוב מפורט לפי תקן 2413.
103. יובהר, כי בסעיף 1.6 לתקנון תכנית 10038 "יחס בין תכניות" נקבע כי תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה וכל יתר הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול. לפיכך, בקשה להיתר מכוח תכנית 10038 כפופה לדרישות הקבועות בנספח 2 לתקנון תמ"א 38 בו נקבע במפורש מהם המסמכים אותם נדרש להגיש מהנדס לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה הקיים וזאת כתנאי לדיון בבקשה.

[illegible]

104. מעיון במסמכי הבקשה להיתר נלמד כי מהנדס תמ"א 38 של הוועדה החליט לקדם את הבקשה מושא ההתנגדות ללא שהוגשו המסמכים הנדרשים על פי נספח 2, ולמעשה "הסתפק" בקבלת דו"ח בדיקות מעבדה שהוא רק אחד מתוך 7 מסמכים אותם היה עליו לקבל לצורך הכרעה בשאלה אם המבנים טעונים חיזוק, אם לאו. להלן המקטע הרלבנטי מחו"ד מהנדס הוועדה -

4. מהנדס תמ"א 38:

829007

מסמך מס' 38/1965
תאריך: 19/9/79

הנדסה להיתר בניה או שימוש במסגרת
ועדה מקומית לתכנון ובניה
ירושלים

שם הישוב:	שם הרחוב:	מס' בית:
ירושלים	רחוב	30455
מס' חלק:	מס' חלק:	מס' חלק:
3000	2316703043	2316703043

105. המתנגדים יטענו כי מהנדס הוועדה אינו מוסמך לוותר על דרישת המסמכים הקבועה בהוראות התמ"א ונספחיה ואינו יכול לקבוע בהיעדרם כי המבנים טעונים חיזוק. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי בהיעדר המסמכים הנדרשים, לא הוכח כי איזה מן המבנים אותם מבקשים להרוס טעון חיזוק כנגד רעידות אדמה וכי בכך נפל פגם חמור בבקשה והיא אינה עומדת בתנאי הסף הבסיסיים ביותר לדיון.

106. המתנגדים יוסיפו כי פגם זה בהליך מתעצם שבעתיים לנוכח העובדה שמתוך כ-250 מ"ר הבנויים היום על החלקה, כמעט 180 מ"ר נבנו בין השנים 1983 - 1988 וכאמור, קיים אישור מהנדס כי נבנו על פי כל התקנים, הכללים והחוקים לרבות חישובים סטטיים !

107. ודוק. יתכן, כפי שהחליטה ועדה נכבדה זו בהחלטה הקודמת, כי בסמכות המהנדס להסתפק בבדיקות חלקיות (אף כי ספק אם הדבר כך). אלא שברי כי דווקא בנסיבות העניין, בהן, כאמור, כ-75% משטח המבנים הקיימים בחלקה נבנו על פי כל התקנים, ויתור על הבדיקות והמסמכים הנדרשים, תוך הסתמכות על בדיקה אחת בלבד שבוצעה בתוך המבנה "ההיסטורי" בלבד (שכאמור שטחו כ-40 מ"ר בלבד) - היא החלטה בלתי סבירה שאינה יכולה לעמוד.

108. יצוין כי טענה זו נטענה גם במסגרת הערר, אך ועדת הערר לא הכריעה בה ומן הראוי כי הוועדה המקומית תבחן עמדתה בעניין זה בשנית.

109. אשר על כן, וגם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (3) -

110. בסעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038, העוסק בהריסה ובניה מחדש של מבנים קטנים, נקבע כי הוועדה רשאית להיתר הריסה והקמה מחדש גם של מבנה "קטן" שהוא מבנה שיעל פי תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר (זאת במאובחן מהוראות תמ"א 38 המחריגות מבנה קטן מתחולתה של התמ"א).

111. עם זאת, תכנית 11038 סייגה את תחולתה על מבנה קטן/נמוך "בתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך".
112. מבלי לפגוע באיזה מהטענות דלעיל, המתנגדים יטענו כי בין אם בוחנים כל מבנה לעצמו ובין אם בוחנים את כלל הבניה הקיימת על החלקה, מדובר ב"מבנה קטן" שכן שטחו הכולל לא עולה על 400 מ"ר (כ- 250 מ"ר סה"כ) וגובהו לא עולה על 2 קומות.
113. המתנגדים יטענו כי בעניין זה נפלה שגגה בחוות דעת מהנדס הוועדה, אשר קבע בטעות כי לא מדובר במבנה נמוך תוך שהוא מציין כי אחד האגפים הוא מעל 2 קומות – נתון שגוי שכן המבנה ההיסטורי הוא בן קומה אחת ואילו המבנה הדרומי הוא בן קומה אחת ומעליה קומה חלקית.
114. כפי שפורט לעיל, על פי המצב התכנוני התקף, חלה על אזור החלקה תכנית 3718 המייעדת את החלקה ואת יתר החלקות בעיבורו של הכפר ההיסטורי ל"אזור מגורים מיוחד" הכפר, בו ניתן לבנות בניינים בני עד שתי קומות הכוללים ככלל 1 יח"ד, ומיעוטם 2 יח"ד.
115. משמע, המתחם בו מצויה החלקה הוא מתחם המיועד על פי התכניות התקפות לבניית צמודי קרקע ובפועל גם בנוי בבניה נמוכה, צמודת קרקע בצפיפות מינימלית, כאמור.
116. הסוגיה אם הכפר מהווה אזור של בניה צמודת קרקע לא הוכרעה על ידי ועדת הערר, ובעניין זה קבעה ועדת הערר כך:
- 68...יש לתת את הדעת לשאלה מרכזית העומדת לפתחה של ועדת ערר זו, והיא האם הכפר מנות מאופיין בבנייה צמודת קרקע או לאו. לכך, כאמור יש השפעה ישירה לעצם תחולת תכנית 10038 על המבנה מושא הערר.
69. בהקשר זה נציין, כי העובדה שאושר פרויקט אחד או אושרה תכנית אחת שאפשרה רוויה בהיקף מסוים, אין בה כדי להשליך באופן ישיר או לפגוע במהותו ועיקרו של הכפר ההיסטורי כמתאפיין בבניוי צמוד קרקע - ככל שימצא כך הדבר. נהפוך הוא, ככל שנגיע לכלל מסקנה, לפיה הבינוי בכפר ההיסטורי, בכללותו או ברובו מתאפיין בבנייה צמודת קרקע, הרי שבהתאם להוראות תכנית 10038 לא ניתן לממש בכפר מנות את הבינוי מכח הוראות תכנית החיזוק. כך גם, על הוועדה המקומית היה ליתן דעתה, האם בעצם העובדה כי במהלך השנים אושרה בקשה להיתר (בניגוד לעמדת מתכנת המחוז ולהוראות תכנית 3718) או אושרה תכנית נקודתית לבינוי שונה, יש לפגוע באופי הבינוי בכפר - ככל שיתברר שעיקר הבינוי הינו צמוד קרקע. אין אנו קובעים לעת זו מסמרות בנושא".
117. המתנגדים יטענו כי לנוכח העובדה שמדובר במבנה קטן/נמוך ומאחר שהחלקה בה הוא בנוי מצויה במרקם של צמודי קרקע, הן סטטוטורית, הן בפועל – אזי תכנית 10038 אינה חלה על המבנה ולא ניתן לאשר היתר ותוספת שטחי בניה מכוחה.
118. וגם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (4) -

לא התקבלה המלצה של מתכנת המחוז בניגוד להחלטת ועדת הערר

119. כמפורט בפרק התכנון החל, על פי הוראות תכנית 10038 יש להעביר כל בקשה להיתר להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור למתכנן המחוז, בצירוף תיק תיעוד. מתכנן המחוז יכול להתנגד לבקשה.

120. ועדת הערר בסעיף 97 להחלטתה, אף הורתה באופן מפורש כי נדרשת חוות דעת מתכנן המחוז לבקשה המתוקנת, וזאת כתנאי לדיון בבקשה:

"בקשה זו תיבחן לאחר שתוצג בפני הוועדה המקומית עמדה עדכנית של מתכנן המחוז"

121. עמדה עדכנית של מתכנן המחוז אינה קיימת בתיק ולמיטב ידיעת המתנגדים, לא התקבלה.

122. די בכך כדי לדחות את הבקשה על הסף.

123. נזכיר כי ביום 5.4.2020, מתכנת המחוז התייחס לבקשה להיתר בפטריה 23, והביעה התנגדות לקידום בקשה שחורגת מהיקפי הבינוי, גובה הקומות, קווי הבינוי והוראות השימור שנקבעו בתכנית 3718:

9. נמצא כי:

- א. מדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל כן יש לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכניות המאוסרות.
- ב. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבינוי, גובה הבניה ושטחי הבניה.
- ג. הבקשה המוצעת אינה כוללת התייחסות ותיעוד של חלקי הבינוי ההיסטורי במבנה – יש להשלים התייחסות.
- ד. הבקשה המוצעת אינה כוללת חתכי רחוב לאורך ורחוב קווי הטופוגרפיה המציגים את הבינוי המוצע בהתאם למאפיינים הנפיים של המתחם ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תמך ושינויי מפלס קרקע טיבעית.
- ה. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש ליתר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבינוי התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, לרבות אופי הפתחים, סוג האבן, וכדומה.
10. סעיף 6.5.5 כאמור אינו מאפשר להיתר שיוצא מבחן 10038 לתרום מכלל הוראות התכנית השימורית החלה על השטח והינו מחוייב לעמוד בכלל הנחיותיה בניהן היקפי הבינוי, גובה הקומות, קווי הבינוי והנחיות השימור.
11. יובהר כי בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזור שימור, נדרשת הוועדה מקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכנית האב ולמדיניות הוועדה המחוזית תחלה על האזור ולחמלצת ועדת השימור. הוועדה המקומית נדרשת לנמק כל חריגה טפדיניות ומהמלצת ועדת השימור כפי שמפורט בסעיף 6.5.9 בתכנית 10038.
12. לאחר זאת, עמדת מתכנת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.

124. כאמור, הבקשה בה עסקינן אינה תואמת את תכנית 3718.

טענות לגופה של בקשה

125. מבלי לגרוע מאיזה מן הטענות דלעיל לפיהן יש לדחות את הבקשה על הסף, יטענו המתנגדים לגופה של בקשה, כדלקמן:

הבנייה המוצעת אינה משתלבת במרקם הבנוי – החלקה היא חלק מגרעין הכפר ההיסטורי

126. כידוע, לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביחס להענקת תמריצי הבנייה הקבועים בתכנית 10038 ובכל מקרה, בתכנית 10038 נקבע, כי תנאי לאישור בקשה להיתר, הוא בחינה של השתלבות הבנייה במרקם הבנוי.

127. הבניין המבוקש, הגם שצומצם במידת מה ביחס לבקשה במתכונתה הקודמת, עדיין רחוק מאוד מלהשתלב באופיו ההיסטוריה והשימורי של הכפר, הן בהיבט המהותי והן בהיבט הבנוי.

128. כפי שהתרשמה גם ועדת הערר בסיור שערכה, החלקה ממוקמת בגרעין הכפר ההיסטורי הן על פי תשריט תכנית 3718, הן על פי הנחיות מחלקת השימור מיום 8.6.2020, הן על פי חוות דעת מתכנת המחוז מיום 5.4.2020 בהתייחסות למבנה מושא הערר בה נקבע כי "המדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי" והן על פי תכנית 10038. נפנה בעניין זה לדברים שקובצו וטאמרו על ידי ועדת הערר, בהחלטתה, בסעיפים 86 – 94.

129. בסביבה הקרובה לחלקה, בנויים בתים בני 1-2 קומות בלבד ומבנים ספורים בני 3 קומות. בכל אחד מן הבניינים האמורים קיימת, לרוב, יחידת דיור אחת בלבד ונפח הבניה מצומצם בהתאם לזכויות הבניה המותרות על פי התכנית החלטה, שהן מצומצמות ולא עולות על 35% משטח המגרש (במגרשים הגדולים).

130. הבקשה להיתר, גם לאחר "תיקונה" מציעה היקף בניה עצום של מעל 141% בניה (לא כולל מרפסות) – יותר מפי 4 מזכויות הבניה המוקנות בחלקה. מדובר בהיקף בנייני שאין לו אח ורע בכפר ובוודאי בגרעין ההיסטורי, ואישורו בהכרח ישנה באופן מהותי וקיצוני את אופי הכפר, יאיין כל כוונה לשמר את ערכיו ההיסטוריים והאדריכליים הייחודיים וירוקן מתוכן את הגדרתו כחלק מתחום העיר ההיסטורית.

131. עוד נזכיר כי מבוקשות 6 יח"ד. אין צורך להכביר מילים על השוני בין בניה צמודת קרקע או בתים המאכלסים משפחה אחת או שתיים, לבין בניין משותף, בבניה רוויה, המכיל שש משפחות וחניון לטובת 9 כלי רכב.

132. בניין מסוג זה, אינו הולם ואינו תואם את אופיו המיוחד של טבורו ההיסטורי של הכפר, אשר אותו ביקשו ועדיין מבקשים המתכננים לשמר וגם ועדת הערר, עמדה על חשיבות שימורו (סעיפים 93-94 להחלטה).

133. אישור בקשה זו יהווה תקדים שישנה לעד את הכפר ויעלים לדיראון עולם את ערכיו הייחודיים ואת חשיבותו ההיסטורית הלאומית.

134. לא בכדי נקבע בתכנית 3718 כי חריגה ממספר יחידות הדיור ומספר הקומות וקווי הבניין מהווה "סטייה ניכרת" שאין להתירה ומכאן, שמתכננה ראו בעיני רוחם גם לעתיד לבוא, את מרכזו ההיסטורי של הכפר, הכלול בייחודי הייחודי של מרכז הכפר, ככזה שצריך להיות ולחישמר באופיו הציוני הכפרי.

135. אין לתת יד לפריצה של הסכר ולשינוי שייגרם באופי הכפר ועל כן, יש לדחות את הבקשה להיתר, ולו מטעם זה בלבד.

136. המתנגדים ישובו ויזכירו, שבתכנית 3718 נקבע גובה מוחלט לרום הבניין בחלקה ל - 766 מ' + (הותרה חריגה של עד 0.5 מ' בלבד) ואילו גובה מפלס פני הגג במבנה המבוקש, גם לאחר "התיקון" של הבקשה, עודנו - 768.98 מ' +. בדיוק באותו גובה שהתבקש בבקשה במתכונתה הקודמת - חריגה של 3 מ' מן הרום המקסימלי, באחד המגרשים בעלי הנצפות הגבוהה ביותר במתחם, הן מבחינה שכונתית, הן מבחינה עירונית, כפי ששנתה גם ועדת הערר.

137. נוסף עוד שהבניה המבוקשת כרוכה בעבודות חפירה מאסיביות במגרש, בחריגה מקווי הבניין המאושרים ועד קירבה מסוכנת לגבול המגרש. עבודות אלה עלולות לסכן את הבתים ההיסטוריים הקיימים בכיפת הכפר, במיוחד את אלה הגובלים בחלקה ממזרח אולם אף מבנים וותיקים המרוחקים ממנה. יסודות המבנים ההיסטוריים עלולים להתערער כתוצאה מהחפירות ומתוואות ורעידות בקרקע. נושא זה ללא ספק כלל לא נבחן ולא נלקח בחשבון, ועלול לגרום להרס כולל ובכיה לדורות.

138. אין ולא יכול להיות חולק כי הבקשה מציגה בינוי החורג באופן בוטה מן הבינוי שהותר ומן העקרונות האדריכליים נופיים שנקבעו בתכנית 3718 שהתוו את אופיה הנוכחי והעתיד של השכונה ואשר תכנית המתאר 2000 לא ביקשה לסטות מהם. ועל כן, אין מקום לאשרו ויש לדחות את הבקשה גם לגופה; ויפים לעניין זה דברי ועדת הערר בהחלטתה:

93. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנודעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושמירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיו"ב. בהיבט הערכי הכפר בכללותו מהווה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.

94. על חשיבות השמירה על השימור המרקמי (במובחן משימור בנייני) עמדה ועדת ערר זו לא אחת בהחלטותיה, שכן בעיר ירושלים אושרו תכניות רבות שנועדו להגן על שמירת המרקם הקיים, והדגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית והקדשת תשומת הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין נ'הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו); ערר 1192/18 חגית אילן ואח'י נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו).

139. יישום עקרונות אלה, מחייב את דחיית הבקשה ללא עוררין.

הבקשה מתבססת על חישוב שטחים שגוי

140. כמפורט לעיל, עמדת המתנגדים היא כי מרבית המבנים הקיימים בחלקה אינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38, כמפורט לעיל, וכי רק המבנה "ההיסטורי" ששטחו כ- 40 מ"ר זכאי לתמריצים ויכול להוות בסיס לחישובם, ועל כן חישוב השטחים הוא מוטעה ושגוי מיסודו, באשר הוא מתבסס על כל הבניה הקיימת בחלקה.

141. מבלי לפגוע בטענה זו, יטענו המתנגדים כי גם אם כל המבנים על החלקה היו זכאים לתמריצים (ולא כך הוא), עדיין קיימות שגיאות בחישוב השטחים.
142. הבסיס לחישוב תמריצים מכוח תכנית 10038 הוא שטח קומה טיפוסית בבניין קיים. בחישוב שטח קומה טיפוסית בבקשה נפלו שתי שגיאות.
143. שגיאה ראשונה - על פי חו"ד מהנדס הוועדה שטח הבניה הקיימת בכל המבנים יחד בקומת הקרקע שנלקח בחשבון כשטח קומה טיפוסית הוא 211.83 מ"ר, כאשר חישוב זה מתבסס על שטח קומת קרקע בבניין אי "היסטורי" יחד עם בניין ב' (שאין לו היתר בניה) שחושב כ- 114.52 מ"ר וכן שטח קומת קרקע בבניין ג' שחושב כ- 97.31 מ"ר.
144. אלא שעל פי מסמך החלטת הוועדה המקומית לאשר את ההיתר המקורי למבנה ג' משנת 1982, שטח הבניין "היסטורי" הוא 73.82 מ"ר בלבד. כלומר שטח קומת הקרקע הוא 171.13 מ"ר בלבד.
העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 17.3.1982 מצ"ב ומסומן "4".
145. שגיאה 2 - מבנה ג' הוא בן שתי קומות, כשהקומה העליונה היא חלקית. שטח הקומה החלקית הוא 78.63 מ"ר.
146. במצב דברים זה, אין למבנה "קומה טיפוסית" כלל. כל קומה במבנה, ובוודאי במקבץ המבנים, היא שונה. אין הצדקה לקבוע כי הקומה הגדולה יותר היא הקומה הטיפוסית שעל פיה ייקבעו תמריצי הבניה לבניין. לכן, נקבע בהחלטות של ועדות הערר כי במצבים מעין אלה "שטח קומה טיפוסית" יחושב על פי ממוצע שטח שתי הקומות השונות הקיימות. כלומר, שטח קומה טיפוסית יחושב כך:
$$124.88 \text{ מ"ר} = (78.63 + 171.13) / 2$$
- לעניין אופן חישוב שטח קומה טיפוסית במבנה כאמור, ר' החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בערר (ח"י) 1255-09-18 אורן יוסף לידר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות [פורסם בנבו]. וכן החלטת ועדת ערר ירושלים בערר 500/16 אילוז מאיר ונעמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסמו בנבו].
147. לפיכך, ככל שלא תתקבל הטענה כי רק מבנה בשטח של 40 מ"ר מזכה בתמריצים, יש לתקן את חישוב השטחים, כך ששטח קומה טיפוסית הוא 124.88 מ"ר בלבד ולא 211.83 מ"ר, כפי שחושב. המשמעות היא ששטחי הבניה המבוקשים חורגים משמעותית מן המותר.
148. זאת ועוד, הבקשה כוללת שטחי שירות מרובים, שלא ברור מקורם. בסעיף 10(ב)(3) לתקנון תכנית 3718 נקבע ששטחי הבניה מכוחה הם נפחיים וכוללים את כלל השטחים שבתחום מעטפת הבניין. כלומר 35% הבניה המותרים בחלקה, כוללים הן שטחים עיקריים הן שטחי שירות. אשר על כן, לא ניתן להוסיף שטחי שירות על שטחי הבניה מכוח תכנית 3718.
149. בהקשר זה ומבלי לפגוע בטענתנו כי אין להוסיף שטחי שירות כלל, לא יהיה זה למותר לציין כי בעוד שהשטח העיקרי בבקשה להיתר הופחת ביחס לבקשה במתכונתה הקודמת בכ- 100 מ"ר בלבד, שטחי השירות הופחתו בכ- 260 מ"ר אך עדיין הם עומדים על מעל 500 מ"ר, לעומת כ- 670 מ"ר שטחים עיקריים. היחס בין שטחי השירות לשטחים העיקריים, בשימוש למגורים, הוא תמוה, ועל הוועדה המקומית לבחון את מקור השטחים הנטענים ואת השימוש המבוקש בהם.

סוף דבר

150. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר, על הסף ו/או לגופה.
151. אין לפרש את האמור בהתנגדות דן כהסכמה כלשהי מצד המתנגדים לכל עניין שאינו מפורש בכתב התנגדות זה.
152. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם ו/או להעלות טענות נוספות ו/או לחזור בהם מכל טענה מטענותיהם, בכל שלב.
153. נבקש להיות מוזמנים ולהשמיע טענותיהם של המתנגדים, בפירוט, בכל דיון שיתקיים בהתנגדות או לקראתה.


דקלה מוסרי טל, עו"ד
ב"כ המתנגדים

15 פברואר, 2022

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים – מחלקת הרישוי

בדוא"ל

ג.א.ג.,

הנדון : בקשה להיתר מס' 2021/0520.00 - גוש 30455, חלקה 44, רח' הפטריה 23, ירושלים - התנגדות לבקשה להיתר

בשם מרשינו, תושבי שכונת מנחת (ראו רשימה, פרטים לרבות כתובות מגורים, להלן – "המתנגדים"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, כדלקמן :

1. המתנגדים הם מתושבי שכונת מנחת, בעלי זכויות בחלקות גובלות לחלקה שלגביה מבוקשת הבקשה להיתר וכן בעלי זכויות בחלקות/בתים נוספים בשכונה.

• העתק רשימות המתנגדים ויפוי הכוח להגשת ההתנגדות דנן, מצ"ב כנספח 1.

2. המתנגדים קיבלו ו/או יודעו בפרסום של ההודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק") בדבר הבקשה להיתר שבנדון – שמהותה :

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
מס יח"ד קיימות – 2 יח"ד, מס יח"ד מוצעות – 8 יח"ד. מס יח"ד קיימות – 2 יח"ד, מס יח"ד מוצעות – 8 יח"ד.

(להלן – "הבקשה להיתר").

3. יאמר, כבר בפתח הדברים, כי המתנגדים מתנגדים בזאת בכל תוקף לאישור הבקשה להיתר, מטעמים שיפורטו בהרחבה להלן, על הסף, ולחילופין לגופה.

עיקרי טענות המתנגדים

4. יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף שכן מבוקש לנצל במסגרתה תמריצים מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח תכנית 10038, ביחס לשני מבני מגורים הבנויים בקיר משותף, אשר הוראות התמ"א וכן הוראות תכנית 10038 כלל אינן חלות עליהם.

לאחד המבנים לא קיים היתר בניה ולא הוכח כי נבנה בהיתר כדין לפני שנת 1980 או למצער לא הוכח כי נבנה לפני שנת 1966. משכך המבנה אינו זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38 או לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038.

המבנה השני נבנה בהיתרים לאחר שנת 1980 (בין 1983 ל- 1988) ואף ניתנו לגביו אישורים קונסטרוקטיביים כי הוא עומד בכל תקני הבניה הרלבנטיים. על כן, גם מבנה זה אינו זכאי לתמריצי התמ"א או לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038.

גם אם נתייחס לבניה הקיימת בחלקה כמקשה אחת ולמבנה הדרומי כתוספת למבנה הצפוני (אף כי לא כך הוא), אין בכך כדי לשנות ואין תחולה לתמ"א 38 או לתכנית 10038. לפי סעיף 4.2 לתמ"א 38, תמריצי חיזוק למבנה שבוצעה בו תוספת בניה מאוחרת (אחרי 1980 ולפני 2005) מותנים בהצגת חוות דעת מהנדס, לפיה התוספת המאוחרת לא נבנתה על פי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת. בענייננו לא קיים אישור כזה, ומנגד, כאמור, קיים אישור כי הבניה אכן נעשתה על פי כל התקנים והכללים במועד ההיתר לתוספת. ובכך מוציא את המבנה כולו מתחולת התמ"א ותכנית 10038.

5. יש לדחות את הבקשה על הסף שכן לא הוכח כי המבנים טעונים חיזוק. לא הוגשו המסמכים הנדרשים על פי הוראות תכנית 10038 ועל פי נספח 2 לתמ"א 38 הדרושים להוכחת הצורך בחיזוק המבנה. מהנדס תמ"א 38 של הוועדה המקומית אינו מוסמך לוותר על הגשת מסמכים אלה ואינו מוסמך לקבוע בהיעדרם, כי המבנה טעון חיזוק.

6. יש לדחות את הבקשה על הסף משום שהמבנה הוא מבנה קטן (שטחו פחות מ- 400 מ"ר וגובהו 2 קומות). על פי הוראות תמ"א 38 מבנה כזה אינו זכאי כלל לתמריצים. על פי הוראות תכנית 10038 מבנה קטן המצוי במרקם לבנייה צמודת קרקע – אינו זכאי לתוספת שטחים מכוח תכנית 10038.

7. יש לדחות את הבקשה על הסף שכן היא מבוקשת בתחום "העיר ההיסטורית" ועל פי הוראות תכנית 10038 הועברה לאישור מתכנת המחוז. מתכנת המחוז העבירה הודעה מפורטת ומנומקת לפיה היא מתנגדת לבקשה החורגת מעקרונות תכנית 3718.

8. יש לדחות את הבקשה על הסף משום שלא הונפק עבורה תיק מידע כנדרש. בתיק הבניין קיים תיק מידע עבור בקשה שאינה כוללת את תכנית 10038 או את תמ"א 38 והיא מתייחסת לניצול זכויות מוקנות בלבד מכוח התכניות החלות. לא ניתן לקדם בקשה להיתר שלא ניתן עבורה תיק מידע.

9. לחלופין- יש לדחות את הבקשה לגופה שכן היקפי הבניה המבוקשים בה ובכלל זאת נפח הבניה, תכניתה, גובהה ומספר יחידות הדיר, חורגים באופן מהותי וניכר מהוראות תכנית 3718 ומעקרונות תכנית 10038 בכל הנוגע לבינוי בתחום העיר ההיסטורית. אישור הבינוי המבוקש בעיבורה של השכונה ובאחד המגרשים בעלי הנצפות הגבוהה ביותר בה, יאיין את ערכיה וייחודה של השכונה, ישנה לעד את אופיה של הסביבה ההיסטורית השימורית, ויהווה תקדים מסוכן לבינוי פוגעני הדורס את ערכיו האדריכליים וההיסטוריים הייחודיים של הכפר ההיסטורי. סיפורו של הכפר, המובע בבניינו ואשר אותו מבקשים מוסדות התכנון באופן עקבי לשמור ולשמר, יתמוסס לעד לתוך בניה רוויה וגנרית.

10. יש לדחות את הבקשה לגופה גם משום ששטחי הבניה המבוקשים בה חורגים מן המותר והכל כפי שיפורט להלן.

רקע עובדתי ותכנוני

11. הבקשה להיתר מתייחסת לחלקה 44 בגוש 30455 (להלן: "החלקה") הממוקמת בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מנחת ("מלחה") ההיסטורית (להלן: "שכונת מנחת", "מנחת" או "השכונה") ומהווה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה. החלקה בעלת נצפות גבוהה הן מהשכונה עצמה הן מהשכונות הסובבות וכן מדרך חיים קוליץ.

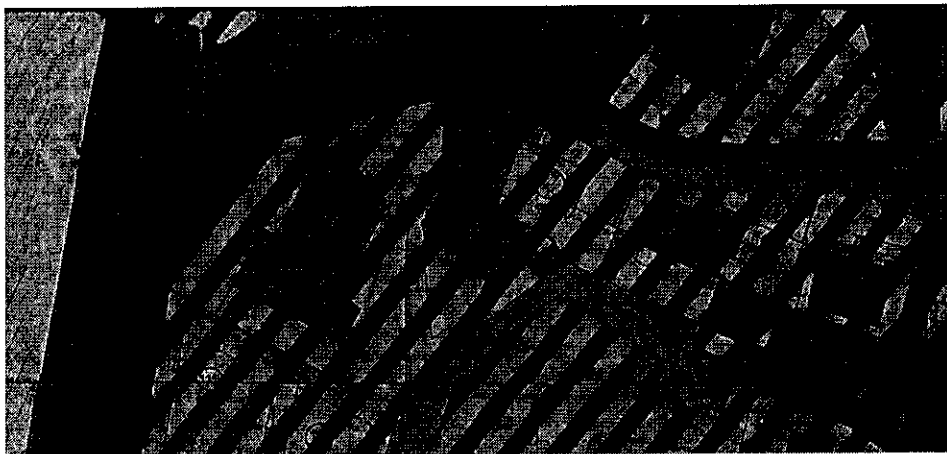
12. כידוע לוועדה, מנחת היא שכונה היסטורית שסמטאותיה היו בסיסה של השכונה שכלל את בתי הכפר הערבי ("אל מלחה") שננטש במלחמת העצמאות ויושב מאוחר יותר על ידי עולים מתפוצות שונות.

13. השכונה מאופיינת במבני מגורים וותיקים בבניה ערבית מסורתית נמוכה (2 קומות) רובם מבנים וותיקים מאוד ובהם יחידת דיור אחת. לא בכדי סומנה השכונה כחלק מן "העיר ההיסטורית" בתכנית 10038 (כפי שיפורט להלן) וכאתר לשימור בתכנית המתאר הכוללת לירושלים 2000 (בהכנה).

תכנית 3718

14. על החלקה, כמו גם על יתר השכונה, חלה תכנית 3718 ("מנחת – כפר", הופקדה ב - 1990, פורסמה למתן תוקף 9.5.1996; להלן – "תכנית 3718").

15. תכנית 3718 סימנה את עיקר שטח השכונה ליעוד ייחודי – "שטח מגורים מיוחד - הכפר" המסומן בצבע צהוב עם קווקו חום (ראה המקטע הרלוונטי מתוך תשריט המצב המוצע בתכנית).



16. החלקה נשוא הבקשה לחיתר סומנה בתכנית 3718 כמגרש 23 ושטחה היה 760 מ"ר.

17. העמקה בהוראות תכנית 3718 מלמדת, כי מדובר בתכנית ייחודית שמטרתה לשמר את ערכיה ההיסטוריים הייחודיים של שכונת מנחת ואת האופי הכפרי שלה, תוך קביעת הוראות בינוי נוקשות שלא ניתן לסטות מהן, צמצום שטחי הבניה, הותרת צפיפות מינימלית (בין 1 ל- 2 יח"ד למגרש בלבד) ובינוי צמוד קרקע (עד ולא יותר משתי קומות) בכלל המגרשים בשכונה (למעט חמישה מגרשים בלבד, בהם במועד אישור התכנית כבר היו קיימות יחידות דיור רבות יותר/ בתי מגורים משותפים).

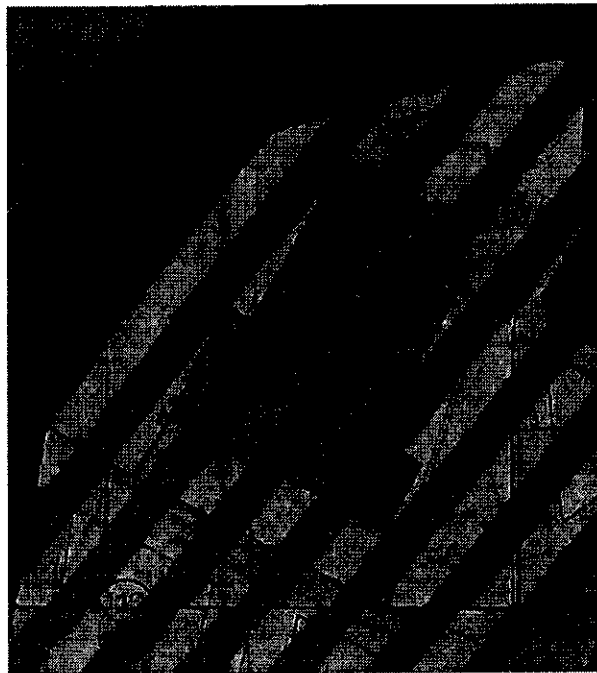
18. נוכח מוטיב מנחה זה, נקבעו במסגרת התכנית הוראות חדות וברורות ביחס לאפשרויות הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בנייה תהווה "סטייה ניכרת" במשמעותה בחוק ובתקנות על פיו (ס' 8 לתקנון תכנית 3718).

19. לפי טבלת שטחי הבנייה המירביים (ס' 10 (ב)(4) לתקנון) נקבע כי סה"כ שטח הבנייה המירבי בחלקה במגרש ששטחו בין 550 - 799 מ"ר הוא 35% ובכל מקרה לא יעלה על 280 מ"ר. וכי שטח הבניה המירבי למגרש ששטחו גדול מ- 800 מ"ר יהיה אף הוא 35% ובכל מקרה לא יעלה על 380 מ"ר.

20. עוד נקבע (סעיף 10(ב)(1) לתקנון) כי אין מדובר בזכויות מוקנות וכי בשל הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר, והרצון לשמר את אופי הכפר, זכויות הבניה בכל מקרה תיגזרנה מקווי הבניין, רום הבניין מירבי והוראות התכנית -

(1) שטחי הבניה המירכיים בכל מגרש יהיו כמתאם לסכום בסעיף (4) שלהלן. אולם עקב הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר, והרצון לשמור על אופיו של הכפר, שטחי הבניה שלהלן אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מתוקף תכנית זו. זכויות הבניה תגזרנה מקווי הבניין, רום בנין מירבי והוראות תכנית זו.

21. קווי הבניין ורום הבניין נקבעו בתשריט התכנית (ראה סעיף 10 לתקנון התכנית ס"ק (ד) ו-(ה)1. קוי הבניין סומנו בקו נקודה בצבע אדום וגובה הבניין צוין באות ג'. כעולה מתשריט התכנית להלן, קו הבניין במגרש הוא קו קונטור הבניין הקיים. וגובה מוחלט של הבניין הוא 766 מ' (+ 0.5 מ') בכפוף למגבלת הקומות ושטחי הבניה.



22. אולם התכנית לא הסתפקה בכך וקבעה עוד כי גובה הבניין לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע סופית בכל חתך וכי שינוי פני הקרקע הטבעית לא יחרוג מ- 80 ס"מ. עוד קבעה כי גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' (סעיף 10(ה) ס"ק 2 - 4)²

ד. פני הבנין. יתנו כמוסמך בתשריט בקו נקודת בטוש אדום למעט קווי הבניין יתנו בתשריט כאות "ג" בכל מגרש אשר לא במגרשים בהם מוצו זכויות הבניה. כאמור בסעיף 10 ב (2).

ה. גובה הבנינים. (1) גובה בנין מירכיי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירכיי המצוינו בתשריט כאות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר חריגה מהרום המירכיי כאמור לעיל כשעור שלא יעלה על חצי מטר ±. ובכלל שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

1

(2) גובה בנין מירכיי יתיה 7 מ' בכל חתך מפני קרקע סופיים עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג למעט ארובה ומסתור קולטי שמש.

(3) אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-80± ס"מ.

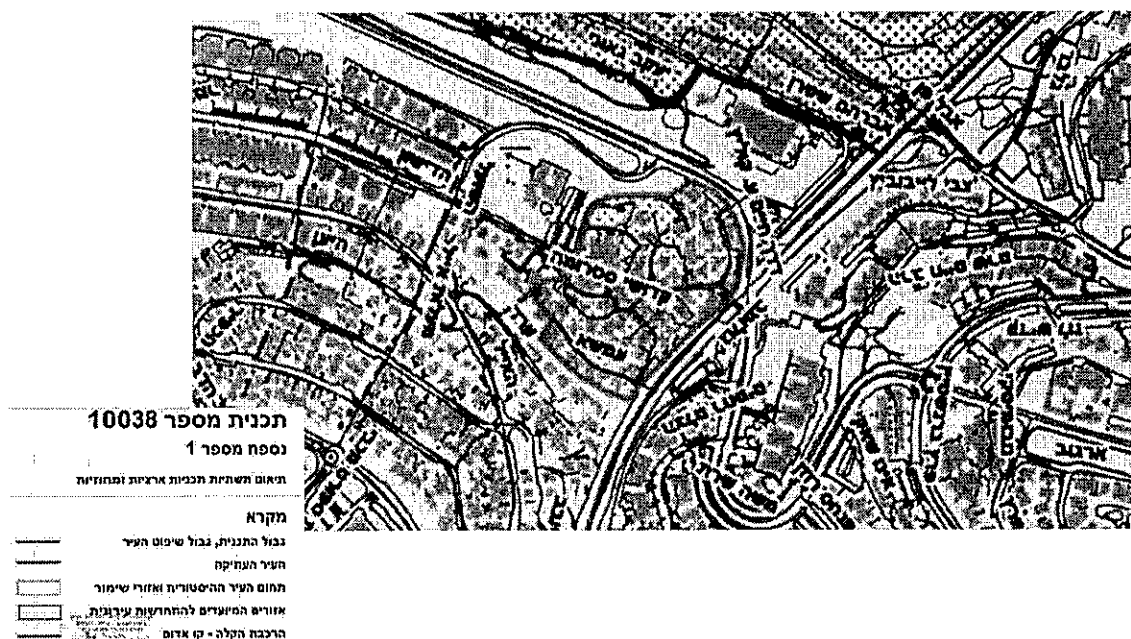
(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' כטור. במקרה של חלל כפול יחושב החלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

2

23. אשר לצפיפות ומספר יחידות הדיור נקבע, כי ככלל רק על מגרשים ששטחם גבוה מ- 800 מ"ר ניתן להקים יותר מיחידת דיור אחת אך בכל מקרה לא יותר משתי יחידות דיור (ס' 10 (ב) (5) לתקנון)³.
24. התכנית התייחסה למצבים חריגים בהם במועד אישור התכנית כבר היו במגרש ששטחו קטן מ- 800 מ"ר שתי יחידות דיור וקבעה בטבלה את מספר יחידות הדיור המקסימלי לכל מגרש ומגרש בתחומה.
25. מאחר שבין השנים 1983 ל 1988 הוספה יחידות בחלקה (כפי שיפורט להלן), אזי ועל אף ששטח המגרש באותם מועדים היה פחות מ- 800 מ"ר נקבע בטבלה כי מספר יחידות הדיור המירבי במגרש 23 יהיה – 2 יחידות.
26. להשלמת התמונה נציין כי בהמשך לחלוקת המגרשים בתכנית 3718, אושרה, פורסמה ונרשמה ביום 17.2.2005 תכנית שיכון ציבורי מס' 5/68/04. החלקה מסומנת בתכנית זו כמגרש מס' 18. וכן שבשנת 2006 נרשם תצ"ר בו, כך נראה, הוגדל שטח החלקה ונרשם בלשכת רישום המקרקעין כ- 833 מ"ר.

תכנית 10038

27. בשלהי שנת 2017 פורסמה למתן תוקף תכנית 10038. התכנית היא תכנית מתאר מכוח ס' 23 לתמ"א 38 והיא גוברת על הוראות תמ"א 38 בנושאים בהם היא משנה מהוראות התמ"א.
28. החלקה נשוא הבקשה להיתר, כמו יתר החלקות בהם מוקמו מבני הכפר ההסטורי, סומנו בתשריט תכנית 10038 בתוך "תחום העיר ההסטורית ואזורי שימור" (ראה מקטע רלבנטי מתוך תשריט נספח 1 לתכנית ומקרא).



(5) במגרשים ששטחם עולה על- 800 מ"ר תותר כבית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ- 350 מ"ר, או בכנית שתי יחידות דיור עם קיר משותף בשטח של 35% משטח המגרש כולו, אך לא יותר מ- 190 מ"ר לכל יחידת דיור.

29. להלן נביא שורת הוראות הרלוונטיות לעניינו מתוך תכנית 10038 -
30. כפי שיפורט להלן, הבקשה שלפנינו הינה בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תחתיו. בהקשר זה, נקבע בתכנית 10038 (סעיף 4.1.2.2) כי התנאים המקדמיים להריסה ובנייה מחדש הם-
1. מדובר במבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980;
 2. הוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית;
 3. נדרשת בחינה של השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך.
31. בסעיף 6.3, אליו מפנה אחד התנאים לעיל, נקבעו הדרישות ההנדסיות, בין היתר לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה כאמור, ונקבע בו כי "הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידת אדמה הינה תנאי לדיון בבקשה לפי תכנית זו" (סעיף 6.3.1 - ההדגשה במקור).
32. תכנית 10038 על פי הוראותיה (סעיף 6.1 לתקנון) חלה על כל המבנים בירושלים (למעט מבנים שפטורים מתקן 413 ומבנים המיועדים להריסה).
33. עם זאת, נקבע בתכנית 10038 כי למבנים ללא היתר לא יוספו שטחי בניה (סעיף 6.1.3). החרג לכלל נקבע בסעיף 6.1.4 ובשל חשיבותו לעניינו נביאו כלשונו -
- "6.1.4. מהנדס הועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שנבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר ברישומי העיריה והם משמשים בפועל לייעוד בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התכניות החלות במקום או מנימוקים אחרים."
34. כמו כן נקבע בתכנית 10038 (סעיף 4.1.2.2 (3)) כי, בשונה מתמ"א 38 שאינה חלה על מבנים נמוכים (סעיף 12 להוראות התמ"א) הועדה רשאית להתיר הריסה והקמת מחדש גם למבנה נמוך (שגובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר) אולם סייגה הוראה זו וקבעה כי תנאי לתחולתה הוא "שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך"⁴.
35. התכנית הורתה עוד שבמקרה של הריסה ובניה קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה (בעניינו תכנית 3718 אשר קבעה את קו הבניין בקונטור המבנה הקיים). התכנית מאפשרת חריגה מקווי בניין אולם אלה בכל מקרה לא יחרגו מ- 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לצדדים.
36. אשר לתוספת שטחי הבניה מכוח תכנית 10038 בפרויקט של הריסה ובניה נקבע בתקנון התכנית כי הועדה המקומית רשאית להתיר הריסה ובניה של מבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו וכי על הועדה לבחון את השתלבות המבנה המבוקש במרחב הסמוך.

⁴ יוער, כי נוכח העובדה שהוראה זאת אינה נכללת בהוראות תמ"א 38 ממש, לא יחול לגבי "מבנים נמוכים" הפטור מהיטל השבחה; ראה להרחבה בעניין זה בהחלטה בעניין איתמר כהן לעיל וכן לדיוקה, בהחלטה בערר (י-ם) 8077/0619 פוקינס סט אבן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו].

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים, אשר חוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש כיעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאי שלא נאסרה הריסתו בסעיף 6.5 לתכנית זו מטעמי שימור ובתנאים המפורטים בסעיף זה: 1. הזכויות לבינוי המבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים והמגבלות המפורטים להלן: א. שטחי הבנייה על פי תכניות מפורטות שחלות במקום. ב. שטחי הבנייה לחרחבת יחידות דיור קיימות על פי תכנית זו. ג. שטחי הבנייה לתוספות מותרות ע"פ תכנית זו בקומת עמודים מפולשת. ד. שטחי בנייה לתוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתכניות מפורטות שאושרו לאחר 1.1.1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן (ד') זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות. לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו, יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטח מרפסות שירות העולה על 5 מ"ר ליחידת דיור, יחושב כשטח בנייה עיקרי.	4.1.2.2 הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש

37. עוד נקבע בהוראות תכנית 10038 כי בקשה שמוגשת בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, יש להעביר בצירוף תיק תיעוד לועדה המחוזית לאישור:

4. הוגשה בקשה להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, לא תאשר הועדה המקומית את הבקשה אלא לאחר שנמסרה הודעה על הבקשה למתכנן המחוז בצירוף תיק תיעוד ובתוך 45 יום לא נתקבלה התנגדות הועדה המחוזית לאישור הבקשה.

38. נושא נוסף שרלבנטי לענייננו הוא האופן בו הגדירה תכנית 10038 "מבנה היסטורי":

מבנה בכל ייעוד העומד באחת מהגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.	מבנה היסטורי

39. יודגש כי, בכל מקרה וכפי שנקבע גם בהוראות תכנית 10038 -- הזכויות הנקובות בתכנית אינן "מוקנות" אלא הן נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית, על פי נסיבותיה של כל בקשה המובאת בפניה (סעיף 4.1.2.5).

הבנייה הקיימת בחלקה

40. עיון בארכיב תיקי הבניין של הוועדה המקומית העלה כי הבניה הקיימת בחלקה מורכבת למעשה משני מבנים נפרדים הבנויים בקיר משותף.

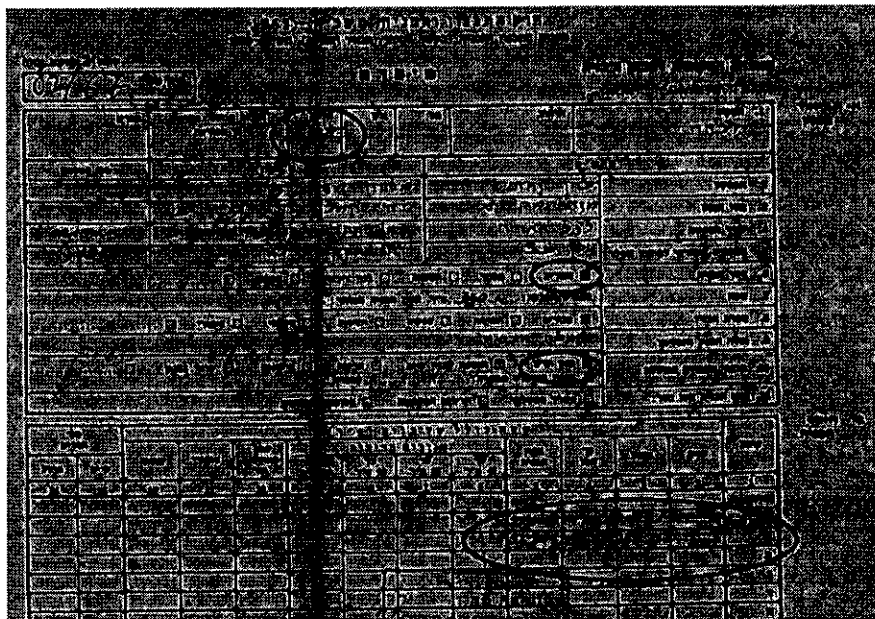
המבנה הצפוני

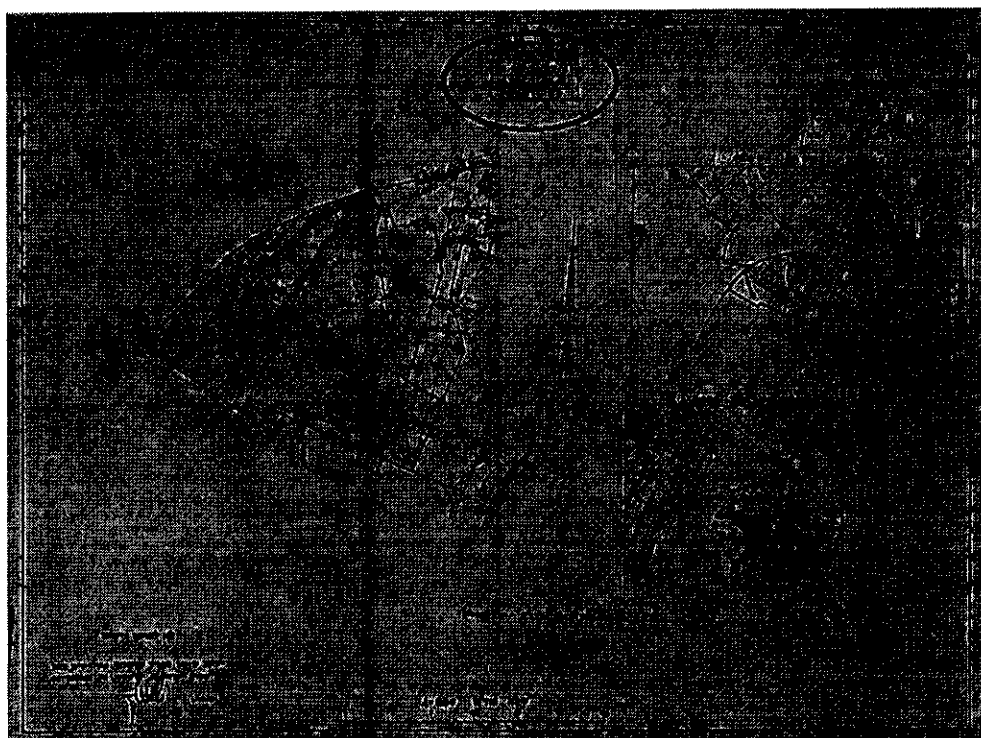
41. המבנה הצפוני הוא מבנה בן קומה אחת. למבנה זה אין היתר בניה.
42. בחוות דעת מהנדס הוועדה לבקשה (מיום 19.9.2021) מפנים לתיק תיעוד.
43. כבר כאן יצוין כי תיק התיעוד אינו קיים בארכיב המסמכים של הוועדה המקומית ולא ניתן היה לאתר. והמתנגדים שומרים על זכותם להרחיב את טיעוניהם ולהוסיף בעניין זה, ככל שיעלה הצורך.
44. בחוות דעת מהנדס העיר צוין שהמבנה אינו מבנה לשימור וכן צוין ביחס לשנת ההקמה של המבנה - "הבית המקורי אולי לפני שנת 48" (עמוד ראשון לחוו"ד מהנדס העיר - ההדגשה הוספה – הח"מ). המבנה הצפוני הוגדר בחוות הדעת כ"מבנה היסטורי". זאת על אף שלא הוכח תאריך הקמת המבנה או כי מתמלאים איזה מהקריטריונים האחרים בהגדרת "מבנה היסטורי".
45. בחוות דעת מהנדס העיר צוין כי שטח המבנה הצפוני הוא 114.52 מ"ר וזאת, כך נכתב, בהסתמך על חישוב שטח המבנה הצפוני בהיתר הבניה המקורי של המבנה הדרומי (כפי שיוגדר להלן). כבר כעת נציין כי בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר המקורי למבנה הדרומי נכתב מפורשות כי שטח המבנה הצפוני הוא 73.82 מ"ר בלבד.

• העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 17.3.1982 מצורף כנספח 2.

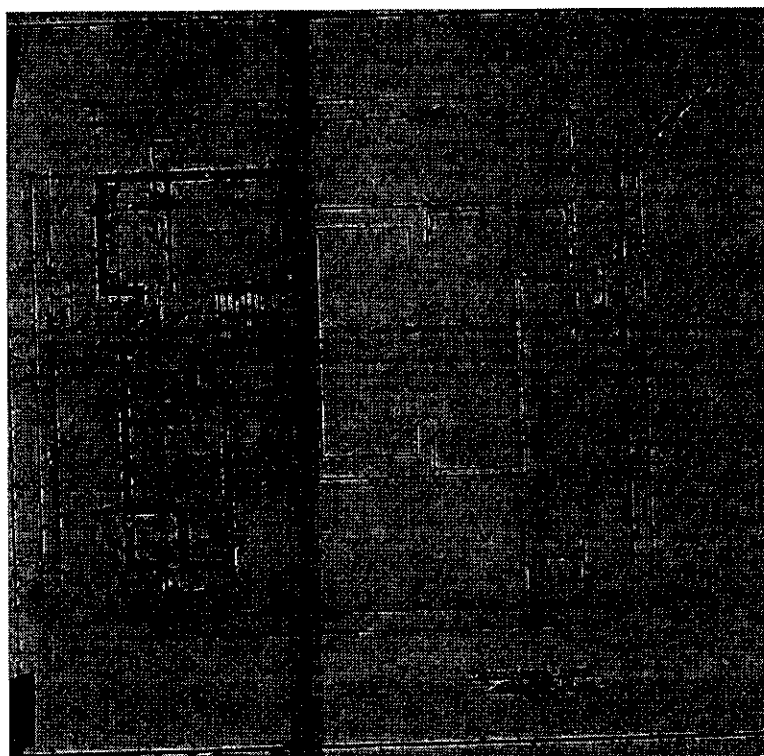
המבנה הדרומי

46. המבנה הדרומי, נבנה לאחר שנת 1980 ובין השנים 1983 ל-1988.
47. היתר בניה ראשון למבנה הדרומי (היתר מספר 022172, להלן: "ההיתר המקורי") ניתן ביום 30.11.1983 עבור מבנה חדש למגורים ששטחו הכולל 180 מ"ר (97.31 מ"ר בקומת הקרקע ו-82.73 מ"ר בקומה א').
48. ההיתר ניתן בהתייחס למגרש 23/2 ששטחו 350 מ"ר. בעוד שהמגרש עליו באותה עת היה בנוי הבית הצפוני, הוגדר בבקשה כמגרש 23/1 ששטחו 410 מ"ר (סה"כ שטח החלקה 760 מ"ר).





49. בבקשה להיתר המקורית ניתן לראות בצורה ברורה כי אכן מדובר במבנה חדש, שנבנה בקיר משותף למבנה הקיים ומהווה יחידת דיור נפרדת. לשם ההמחשה מצורפת תכנית קומת הקרקע שאושרה בהיתר המקורי (קומה א' החלקית נבנתה מעל המבנה החדש בלבד) -



50. למען שלמות התמונה נציין כי המבנה לא הושלם בתוך תקופת תוקפו של ההיתר המקורי, והוועדה המקומית אישרה בשנת 1986 הארכה של שנה נוספת לתוקפו של היתר הבניה.

51. בשנת 1988 התבקש וניתן היתר שינויים להיתר המקורי (להלן: "היתר השינויים") ובו, בין היתר, הוקטן שטח קומה א' של המבנה הדרומי ל-78.63 מ"ר (עובדה שנעלמה מעיני מהנדס הוועדה בחוות הדעת). שטח קומת הקרקע לא השתנה.
52. תיאור הבקשה בהיתר השינויים "חווילה חדשה (שינויים + תוספת מחסן)" מדבר בעד עצמו ומתיישב היטב עם מהות הבניה שהתבקשה ובוצעה.

53. למבנה הדרומי אושר טופס 4 בינואר 1989.
54. משמעות האמור היא כי אין ולא יכול להיות חולק שהמבנה הדרומי נבנה לאחר שנת 1980.
55. לא זו אף זאת, בשנת 1983 ניתנה הצהרת המהנדס צבי ולך, כי המבנה נבנה על פי התקנים העדכניים והוראות החוק וכן צורפו חישובים סטטיים למבנה.
- העתק הצהרת המהנדס והחישובים הסטטיים מיום 5.8.1983 מצ"ב כנספח 3.

הבקשה להיתר המוצעת

56. ייאמר מייד, הבקשה להיתר, אף טרם שנצלול אל פרטיה, מציעה בינוי חריג ביותר, זר לבינוי הקיים בחלק זה של השכונה ולאופיו המיוחד, שכבר נקבע על ידי מוסדות התכנון כי ראוי וחייב לשמרו. פריצה של המסגרת באופן כה בוטה לא זו בלבד שתהווה פגיעה קשה, שלא לצורך, במרקם החיים הייחודי בסמטאות השכונה ותגרום לצפיפות קשה גם תהווה תקדים מסוכן לפרויקטים עתידיים אשר יאיינו את הכללתה של שכונת מנחת בעיר ההיסטורית, יקעקעו את הרצון לשמרה כפי שהתבטא בתכנית 2000 וישנו את אופיה של השכונה ללא הכר.
57. במסגרת הבקשה מתבקש להרוס את הבינוי הקיים בחלקה אשר הוגדר בבקשה כמבנה בן 2 קומות ובו 2 יח"ד, כלומר מבקשים להרוס הן את המבנה "ההיסטורי" הן את המבנה הדרומי.
58. במקום המבנה הקיים מבוקש להקים בניין מגורים בן ארבע קומות ושמונה יח"ד (!) וכן 15 מקומות חניה (מתוכם 10 מקומות חניה במתקנים מכפילים/משלשים) בקומת הקרקע של המבנה. הכניסה לקומת החניה מרחוב קדושי סטרומה, בקטע כביש שמעולם לא נסלל.
59. סה"כ שטחי הבניה המבוקשים 1538.23 מ"ר מתוכם 778.77 מ"ר שטחים עיקריים ו- 760.11 מ"ר הוגדרו שטחי שירות ובנוסף 321 מ"ר שטחי מרפסות (אחוזי הבניה 184.74%).
60. קווי הבניין לבניין המוצע סומנו ללא מידות והם חורגים משמעותית מקווי הבניין על פי התכנית החלה - אשר ביקשו לשמר את אופי השכונה. ממדידה בקובץ הדיגיטלי שבוצעה על ידי הח"מ עולה כי התבקשו קווי בניין לפי הוראות 10038 כלומר 3 מ' למרווח קדמי לכיוון רחוב קדושי סטרומה ו- 2 מ' למרווחים האחרים. לא למותר לציין שקווי בניין אלה חורגים אף ממדיניות הוועדה המקומית (3 מ' כל מרווח).

טענות המתנגדים

יש לדחות את הבקשה על הסף (1) –

המבנים הקיימים אינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038

המבנה הצפוני

61. כאמור, למבנה הצפוני בחלקה אין היתר בניה. על פי תמ"א 38 והפסיקה בעניינה – מבנה ללא היתר אינו זכאי לתמריצים כלל (ר' למשל ע"מ 8265/18 דגש לוגייסטיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, ניתן ביום 13.1.2020 (פורסם בנבו)).
62. על פי הוראותיה המקלות של תכנית 10038 ניתן להעניק זכויות ותוספת שטחים מכוחה, גם מקום שלא נמצא היתר למבנה, ובלבד "שהוכח שנבנו לפני 12.2.1966" (ההדגשה הוספה – הח"מ).
63. המתנגדים יטענו כי בענייננו לא הוצג כל מסמך התומך בתיאוריה שמדובר במבנה שנבנה לפני 1966 וממילא טיעון זה לא הוכח.
64. כאמור, ממסמכים בתיק הבניין נראה כי הוגש תיק תיעוד מקדים או חלקי לועדה המקומית, אולם תיק תיעוד זה אינו נמצא בארכיב האופטי ולמתנגדים לא ידוע מה התיעוד כולל והאם עולה כדי הוכחה באשר למועד בניית המבנה הצפוני. המתנגדים יטענו, למען הסר ספק, שלא ניתן להסתמך על תצ"א משנת 1977 כהוכחה לקיומו של מבנה לפני שנת 1966. והדברים (צריכים להיות) ברורים.

65. המתנגדים יטענו כי ככל שלא הוכח שהמבנה קיים במקום לפני פברואר 1966, אזי המבנה אינו זכאי לתוספת שטחים, גם לא מכוח תכנית 10038.

המבנה הדרומי

66. המתנגדים יטענו שהמבנה הדרומי אינו זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38 או לתוספת שטחים מכוח תכנית 10038 מן הטעם שהוא נבנה לאחר ינואר 1980.
67. כאמור, המבנה הדרומי נבנה על פי היתר משנת 1983 והיתר שינויים משנת 1988, ובנייתו הסתיימה בשנת 1989. למבנה בוצעו חישובים סטטיים וניתן אישור מהנדס כי הוא נבנה על פי התקנים הרלבנטיים והוראות החוק כפי שהיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה.
68. לנוכח העובדות האמורות, יטענו המתנגדים כי מבנה זה אינו יכול להכלל בגדר המבנים שזכאים לתמריצים או תוספת שטחים מכוח איזו מהתכניות – תמ"א 38 או תכנית 10038.

תוספת בניה שנבנתה על פי התקנים – מוציאה מתחולת תמ"א 38 ותכנית 10038

69. זאת ועוד, גם אם הבניין הדרומי הוא אך תוספת בניה מאוחרת למבנה הצפוני (ולגישתנו, כאמור, אין הדבר כך), אזי על פי הוראות תמ"א 38 (סעיף 4.2) הוראותיה יחולו על מבנה שנבנה לפני 1980 (המבנה ההיסטורי) אם נעשתה בו תוספת בניה (אחרי 1980 לפני שנת 2005) אך זאת – רק אם נקבע בכתב ע"י מהנדס כי תוספת הבניה לא נבנתה על פי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת.
70. בענייננו לא זו בלבד שלא נקבע על ידי מהנדס כי תוספת הבניה לא נבנתה על פי התקן שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, קיים אישור מהנדס כי התוספת כן נבנתה על פי התקנים והכללים במועד החיתר לתוספת.
71. לא למותר להזכיר ששטח "תוספת הבניה" הוא כ- 180 מ"ר ואילו שטח המבנה ההיסטורי הוא פחות מ- 75 מ"ר.
72. משכך, אף אם המבנה הדרומי הוא תוספת בניה למבנה הצפוני, אזי קיומה של תוספת הבניה שנבנתה על פי התקן במועד החיתר לתוספת, מוציאה את המבנה כולו מתחולת תמ"א 38 ומתחולת תכנית 10038.
73. לנוכח האמור והמקובץ, תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על איזה מהמבנים בחלקה יחד או לחוד – ולכן יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (2) –

לא הוכח כי המבנים טעונים חיזוק על פי דרישות תמ"א 38

74. מבלי לפגוע בטענת המתנגדים כי תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על המבנים בחלקה, יטענו המתנגדים כי אחד התנאים שקובעת תכנית 10038 לדיון בבקשה להיתר מכוחה הוא זה הקבוע בסעיף 6.3.1 בדבר הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידות אדמה. כאשר להוכחת הצורך בחיזוק המבנה נדרש כי תוגש הצהרת מהנדס המבוססת על חישוב מפורט לפי תקן 2413.

75. יובהר כי בסעיף 1.6 לתקנון תכנית 10038 "יחס בין תכניות" נקבע כי תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה וכל יתר הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול. לפיכך, בקשה להיתר מכוח תכנית 10038 כפופה לדרישות הקבועות בנספח 2 לתקנון תמ"א 38 בו נקבע במפורש מהם המסמכים אותם נדרש להגיש מהנדס לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה הקיים וזאת כתנאי לדיון בבקשה.

ג. תנאי לדיון בבקשה להיתר

הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, לאחר שהוגשו למנהלס הוועדה ונדקו על ידי המסמכים הבאים הערוכים על ידי מהנדס, ומסמכים בהם הנשאים הבאים:

1. חשבוש האבחון לפי ת"י 2413 ופ"ה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים כפ"ר רעיונות אדמה כתנאי ליישום התכנית.
2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 38 וב"ה הנתונים הבאים:

- שטח הקמתו של חנינין הקיים.
- מקדם השינוי המבנה (יעד למי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר.
- חשבת משקל של המבנה כולל התוספת.
- סדירות המבנה עם התוספת (במסמך בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).
- שיטת הבנייה למיח נכח המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וכיוצ"ב).
- תיאור מילולי וגרמי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וסימניהם.
- תיאור מצב של המבנה הקיים ולרבות בדיקה ותיאור של ליקויים קונסטרוקטיביים.
- תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.

נוסח משולב
מאי 2012

- תמונות עדכניות של המבנה על רקע חסיבות הקרבה.
- תאור מיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') חרלוטני לפתרון החיזוק המוצע.

3. דו"ח בדיקת מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעיון תקינות היסודות הקיימים, סממנים ביחס לסוג המסגור ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצ"ב.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), השפעת תנאי הקרקע, מידת הקרבה לתשתית מעול, וציבות המדרון, וכן אבחון לביטוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חשבוש סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה הנחזק על תוספתיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' לחלף.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקי"מ שלא יפחת מ-1:100, ומציגה על גבי תוכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישורטו בצבעים שונים), בתצורה, בפריסה ובחיתוכים. התכנית יפרט, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום חיתוחו הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית חני"ל.

76. מעיון במסמכי הבקשה להיתר נלמד כי מהנדס תמ"א 38 של הוועדה החליט לקדם את הבקשה מושא ההתנגדות ללא שהוגשו המסמכים הנדרשים על פי נספח 2, ולמעשה "הסתפק" בקבלת דו"ח בדיקות מעבדה שהוא רק אחד מתוך 7 מסמכים אותם היה עליו לקבל לצורך הכרעה בשאלה אם המבנים טעונים חיזוק, אם לאו. להלן המקטע הרלבנטי מחו"ד מהנדס הוועדה -

4. מהנדס תמ"א 38:

829007

החשבה 1965-1966

בקשה להיתר בניה או נשימוש במבנה

ועדה מקומית בתכנון ובניה
רשות ראשית

מסמכים		מסמכים	
מסמך	מסמך	מסמך	מסמך
30455	מסמך	30455	מסמך
30455	מסמך	30455	מסמך

77. המתנגדים יטענו כי מהנדס הוועדה אינו מוסמך לוותר על דרישת המסמכים הקבועה בהוראות התמ"א ונספחיה ואינו יכול לקבוע בהיעדרם כי המבנים טעונים חיזוק. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי בהיעדר המסמכים הנדרשים, לא הוכח כי איזה מן המבנים אותם מבקשים להרוס טעון חיזוק כנגד רעידות אדמה וכי בכך נפל פגם חמור בבקשה והיא אינה עומדת בתנאי הסף הבסיסיים ביותר לדיון.
78. המתנגדים יוסיפו כי פגם זה בהליך מתעצם שבעתיים לנוכח העובדה שמתוך כ-250 מ"ר הבנויים היום על החלקה, כמעט 180 מ"ר נבנו בין השנים 1983 – 1988 וכאמור, קיים אישור מהנדס כי נבנו על פי כל התקנים, הכללים והחוקים לרבות חישובים סטטיים !
79. אשר על כן, וגם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (3) –

החלקה מצויה במרקם לבנייה צמודת קרקע ולא ניתן להתיר בה תוספת שטחים מכוח תכנית 10038

80. בסעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038, העוסק בהריסה ובניה מחדש של מבנים קטנים, נקבע כי הוועדה רשאית להתיר הריסה והקמה מחדש גם של מבנה "קטן" שהוא מבנה ש"על פי תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר". זאת במאובחן מחוראות תמ"א 38 המחריגות מבנה קטן מתחולתה של התמ"א.
81. עם זאת, תכנית 11038 סייגה את תחולתה על מבנה קטן/נמוך "בתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך".
82. מבלי לפגוע באיזה מהטענות דלעיל, המתנגדים יטענו כי בין אם בוחנים כל מבנה לעצמו ובין אם בוחנים את כלל הבניה הקיימת על החלקה, מדובר ב"מבנה קטן" שכן שטחו הכולל לא עולה על 400 מ"ר (כ-250 מ"ר סה"כ) וגובהו לא עולה על 2 קומות.
83. המתנגדים יטענו כי בעניין זה נפלה שגגה בחוות דעת מהנדס הוועדה, אשר קבע בטעות כי לא מדובר במבנה נמוך תוך שהוא מציין כי אחד האגפים הוא מעל 2 קומות – נתון שגוי שכן המבנה ההיסטורי הוא בן קומה אחת ואילו המבנה הדרומי הוא בן קומה אחת ומעליה קומה חלקית.
84. כפי שפורט לעיל, על פי המצב התכנוני התקף, חלה על אזור החלקה תכנית 3718 המייעדת את החלקה ואת יתר החלקות בעיבורו של הכפר ההיסטורי ל"אזור מגורים מיוחד" הכפר, בו ניתן לבנות בניינים בני עד שתי קומות הכוללים ככלל 1 יח"ד, ומיעוטם 2 יח"ד.
85. משמע, המתחם בו מצויה החלקה הוא מתחם המיועד על פי התכניות התקפות לבניית צמודי קרקע ובפועל גם בנוי בבניה נמוכה, צמודת קרקע בצפיפות מינימלית, כאמור.
86. המתנגדים יטענו כי לנוכח העובדה שמדובר במבנה קטן/נמוך ומאחר שהחלקה בה הוא בנוי מצויה במרקם של צמודי קרקע, הן סטטוטורית, הן בפועל – אזי תכנית 10038 אינה חלה על המבנה ולא ניתן לאשר היתר ותוספת שטחי בניה מכוחה.
87. וגם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (4) -

המלצת מתכנת המחוז היא לדחות את הבקשה

88. כמפורט בפרק התכנון החל, על פי הוראות תכנית 10038 יש להעביר כל בקשה להיתר להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור למתכנן המחוז, בצירוף תיק תיעוד. מתכנן המחוז יכול להתנגד לבקשה.
89. בענייננו, על פי המפורט בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית הבקשה הועברה למתכנת המחוז לשם קבלת עמדתה.
90. מתכנת המחוז סקרה את מיקום החלקה, את ההוראות השימוריות החלות על מתחם הכפר היסטורי, את החזון התכנוני העולה מהתכניות החלות והביעה התנגדות לקידום הבקשה כפי שהוצעה. מתכנת המחוז הורתה כי אין לחרוג מהיקפי הבינוי, גובה הקומות, קווי הבניין והוראות השימור וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.

9. נמצא כי:

- א. מדובר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל כן יש לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכניות המאושרות.
- ב. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה.
- ג. הבקשה המוצעת אינה כוללת התייחסות ותיעוד של חלקי הבינוי ההיסטורי במבנה – יש להשלים התייחסות.
- ד. הבקשה המוצעת אינה כוללת חתכי רחוב לאורך ורוחב קווי הטופוגרפיה המציגים את הבינוי המוצע בהתאם למאפיינים הנופיים של המתחם ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תמך ושינויי מפלס קרקע טיבעית.
- ה. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, לרבות אופי הפתחים, סוג האבן, וכדומה.
10. סעיף 6.5.5 כאמור אינו מאפשר להיתר שיוצא מכח 10038 לחרוג מכלל הוראות התכנית השימורית החלה על השטח והינו מחוייב לעמוד בכלל הנחיותיה בניהן היקפי הבינוי, גובה הקומות, קווי הבניין והנחיות השימור.
11. יובהר כי בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזור שימור, נדרשת הוועדה מקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. הוועדה המקומית נדרשת לנמק כל חריגה ממדיניות ומהמלצת ועדת השימור כפי שמפורט בסעיף 6.5.9 בתכנית 10038.
12. לאור זאת, עמדת מתכנת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכנת המחוז וכל יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.

91. המתנגדים יטענו כי משהתקבלה התנגדות מתכנת המחוז לבקשה, הוועדה המקומית אינה רשאית לאשרה.
92. המתנגדים יוסיפו עוד כי על פני הדברים הבקשה שמונחת היום לפתחה של הוועדה המקומית שונה מזו שהועברה למתכנת המחוז, וכי ממילא, טרם דיון בבקשה המתוקנת, נדרשת הוועדה להעבירה למתכנת המחוז לצורך קבלת עמדתה.
93. המתנגדים יוסיפו, עם זאת, כי השינויים שבוצעו בבקשה בכל מקרה לא עונים על דרישותיה של מתכנת המחוז והבקשה עודנה בלתי ראויה לאישור.
94. על כן, וגם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף.

יש לדחות את הבקשה על הסף (5)

הבקשה הוגשה ללא תיק מידע רלבנטי

95. בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו 2016 נקבע כי:

"10. הרוצה להגיש בקשה להיתר, ימציא למהנדס בקשה לקבלת מידע להיתר."

96. בתקנה 11 נקבע כי בקשה לקבלת מידע להיתר תיערך בידי עורך בקשה ותכלול נתונים אלה:

"(1) פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש המידע להיתר, לרבות כתובתם ופרטי זיהוי;

(2) פרטי עורך הבקשה למידע להיתר, לרבות כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;

(3) פרטי מבקש המידע להיתר, לרבות כתובת דואר אלקטרוני לצורך קבלת הודעות;

(4) פירוט השימוש המבוקש ופרטי העבודה או הבנייה המבוקשת שלגביהם נדרש המידע להיתר" (ההדגשה הוספה – הח"מ).

97. בתיק הבניין נמצאים שני תיקי מידע בלבד. אחד משנת 2018 עבור בקשה מס' 5792 ותיק נוסף משנת 2020 עבור בקשה מס' 6438. אין תיק מידע המתייחס לבקשה להיתר 0520 (הבקשה מושא ההתנגדות). בנוסף, אף לא אחד מתיקי המידע אינו כולל התייחסות להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 ובאף אחד מהם לא מתוארת הבקשה כבקשה להריסה ובניה מחדש תוך ניצול תמריצים וזכויות מכוח תכניות אלה. למעשה תכניות אלה כלל אינן נזכרות בתיקי המידע האמורים ומפורט בהם מידע בהתייחס לבניה על פי התכניות המאושרות וללא תמריצי הריסה.

98. המתנגדים יטענו כי היה על מבקשי ההיתר לפנות בבקשה לתיק מידע רלבנטי עבור בקשה להיתר מכוח תכנית 10038 ותמ"א 38, ובהיעדר תיק מידע כאמור, לא ניתן כלל לקבל את הבקשה להיתר, לא כל שכן לדון בה.

טענות לגופה של בקשה

99. מבלי לגרוע מאיזה מן הטענות דלעיל לפיהן יש לדחות את הבקשה על הסף, יטענו המתנגדים לגופה של בקשה, כדלקמן:

הבנייה המוצעת אינה משתלבת במרקם הבנוי

100. כאמור לעיל, לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביחס להענקת תמריצי הבנייה הקבועים בתכנית 10038 ובכל מקרה, נקבע, כי תנאי לאישור הוא בחינה של השתלבות הבנייה במרקם הבנוי. לטענת המתנגדים, ומבלי לפגוע ביתר טענותיהם לעיל, הבניין המוצע, הן בהיבט המהותי והן בהיבט הבינוי, אינו משתלב באופיה ההיסטורי והשימורי של השכונה.

101. כאמור לעיל, בסביבה הקרובה בנויים בתים בני 1-2 קומות בלבד ומבנים ספורים בני 3 קומות. בכל אחד מן הבניינים האמורים קיימת, לרוב, יחידת דיור אחת בלבד ונפח הבניה מצומצם בהתאם לזכויות הבניה המותרות על פי התכניות החלות, שהן מצומצמות ולא עולות על 35% משטח המגרש (במגרשים הגדולים).

102. הבקשה להיתר מציעה היקף בניה עצום של מעל 180% בניה (לא כולל מרפסות) – יותר מפי 5 מזכויות הבניה המוקנות בחלקה. מדובר בהיקף בינוי שאין לו אח ורע בשכונה ובוודאי במרכז הכפר ההיסטורי, ואישורו בהכרח ישנה באופן מהותי וקיצוני את אופיה של השכונה, יאיין כל כוונה לשמר את ערכיה ההיסטוריים והאדריכליים הייחודיים וירוקן מתוכן את הגדרתה כחלק מתחום העיר ההיסטורית.

103. עוד נזכיר כי מבוקשות 8 יח"ד. אין צורך להכביר מילים על השוני בין בנייה צמודת קרקע או בתים המאכלסים משפחה אחת או שתיים, לבין בניין משותף המכיל שמונה משפחות.
104. ולבסוף, ובבחינת הדובדבן שבקצפת, מתוכנן חניון ל- 15 מכוניות, רובו במכפילי ומשלשי חניה.
105. המתנגדים יטענו כי בינוי מסוג זה, אינו הולם ואינו תואם את אופיו המיוחד של טבורה ההיסטורי של השכונה, אשר אותה ביקשו ועדיין מבקשים המתכננים לשמר. המתנגדים יטענו כי אישור בקשה זו יהווה תקדים שישנה לעד את השכונה ויעלים לדיראון עולם את ערכיה הייחודיים ואת חשיבותה ההיסטורית.
106. לא בכדי נקבע בתכנית 3718 כי חריגה ממספר יחידות הדירור ומספר הקומות וקווי הבניין מהווה "סטייה ניכרת" שאין להתירה ומכאן, שמתכנניה ראו בעיני רוחם גם לעתיד לבוא, את מרכזה ההיסטורי של השכונה ככזה שנותר באופייה הציורי הכפרי. אין לתת יד לפריצה של הסכר ולשינוי שייגרם באופייה של השכונה ועל כן, יש לדחות את הבקשה להיתר, ולו מטעם זה בלבד.
107. המתנגדים ישובו ויפנו לעמדתה של מתכנתת המחוז כמו גם לעמדת מחלקת השימור כפי שעולות מחוות דעת מהנדס הוועדה, לפיהן יש לצמצם את הבינוי ולהתאימו לחוראות תכנית 3718, הן מבחינת היקפי הבניה, הן מבחינת קווי הבניין הן מבחינת גובהו.
108. די כי נזכיר שבתכנית 3718 נקבע גובה מוחלט לרום הבניין בחלקה ל - 766 מ' + (הותרה חריגה של עד 0.5 מ' בלבד) ואילו גובה מפלס פני הגג במבנה המבוקש הוא - 768.98 מ' +. חריגה של 3 מ' מן הרום המקסימלי, באחד המגרשים בעלי הנצפות הגבוהה ביותר במתחם, הן מבחינה שכונתית בן מבחינה עירונית.
109. נוסף עוד שהבניה המבוקשת כרוכה בעבודות חפירה מאסיביות במגרש, בחריגה מקווי הבניין המאושרים ועד קירבה מסוכנת לגבול המגרש. עבודות אלה עלולות לסכן את הבתים ההיסטוריים הקיימים בכיפת הכפר, במיוחד את אלה הגובלים בחלקה ממזרח אולם אף מבנים וותיקים המרוחקים ממנה. יסודות המבנים ההיסטוריים עלולים להתערער כתוצאה מהחפירות ומתזוזות ורעידות בקרקע. נושא זה ללא ספק כלל לא נבחן ולא נלקח בחשבון, ועלול לגרום להרס כולל ובכיה לדורות.
110. אין ולא יכול להיות חולק כי הבקשה מציגה בינוי החורג באופן בוטה מן הבינוי שהותר ומן העקרונות האדריכליים נופיים שנקבעו בתכנית 3718 שהתוו את אופיה הנוכחי והעתידי של השכונה ואשר תכנית המתאר 2000 לא ביקשה לסטות מהם. ועל כן, אין מקום לאשרו ויש לדחות את הבקשה גם לגופה.

הבקשה מתבססת על חישוב שטחים שגוי

111. הבסיס לחישוב תמריצים מכוח תכנית 10038 הוא שטח קומה טיפוסית בבניין קיים. בחישוב שטח קומה טיפוסית בבקשה נפלו שתי שגיאות.
112. שגיאה ראשונה - על פי חו"ד מהנדס הוועדה שטח קומת הקרקע שנלקח בחשבון כשטח קומה טיפוסית הוא 211.83 מ"ר, כאשר חישוב זה מתבסס על שטח קומת קרקע בבניין ה"היסטורי" שחושב כ- 114.52 מ"ר וכן שטח קומת קרקע בבניין הדרומי שחושב כ- 97.31 מ"ר.
113. אלא שכפי שפורט לעיל, על פי מסמך החלטת הוועדה המקומית לאשר את ההיתר המקורי למבנה הדרומי משנת 1982, שטח הבניין ה"היסטורי" הוא 73.82 מ"ר בלבד. כלומר שטח קומת הקרקע הוא 171.13 מ"ר בלבד.

114. שגיאה 2 - בנוסף, מדובר במבנה בן שתי קומות, כשהקומה העליונה היא חלקית. שטח הקומה החלקית הוא 78.63 מ"ר.

115. במצב דברים זה, אין למבנה "קומה טיפוסית" כלל. כל קומה במבנה היא שונה. אין הצדקה לקבוע כי הקומה הגדולה יותר היא הקומה הטיפוסית שעל פיה ייקבעו תמריצי הבניה לבניין. לכן, נקבע בהחלטות של ועדות הערר כי במצבים מעין אלה "שטח קומה טיפוסית" יחושב על פי ממוצע שטח שתי הקומות השונות הקיימות. כלומר, שטח קומה טיפוסית יחושב כך:
$$124.88 \text{ מ"ר} = (78.631 + 171.13) / 2$$

לעניין אופן חישוב שטח קומה טיפוסית במבנה כאמור, ר' החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בערר (חי') 1255-09-18 **אורן יוסף לידר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות** [פורסם בנבו]. וכן החלטת ועדת ערר ירושלים בערר 500/16 **אילוז מאיר ונעמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** [פורסמו בנבו].

116. לפיכך, יש לתקן את חישוב השטחים, כך ששטח קומה טיפוסית הוא 124.88 מ"ר בלבד ולא 211.83 מ"ר, כפי שחושב.

117. זאת ועוד, הבקשה כוללת 780 מ"ר שטחים עיקריים וכ- 760 מ"ר שטחי שירות, שלא ברור מקורם. בסעיף 10(ב)(3) לתקנון תכנית 3718 נקבע ששטחי הבניה מכוחה הם נפחיים וכוללים את כלל השטחים שבתחום מעטפת הבניין. כלומר 35% הבניה המותרים בחלקה, **כוללים הן שטחים עיקריים הן שטחי שירות**. אשר על כן, לא ניתן לחוסיף שטחי שירות על שטחי הבניה מכוח תכנית 3718.

118. בהקשר זה ומבלי לפגוע בטענתנו כי אין לחוסיף שטחי שירות, לא יהיה זה למותר לציין כי היחס בין שטחי השירות לשטחים העיקריים (כמעט 1:1) במבנה מגורים הוא תמוה מאוד ועל הוועדה המקומית לבחון את מקור השטחים הנטענים ואת השימוש המבוקש בהם.

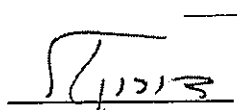
סוף דבר

119. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולקבוע, כי אין לאשר את הבקשה להיתר, על הסף ו/או לגופה, מן הטעמים אשר פורטו לעיל.

120. אין לפרש את האמור בהתנגדות דנן כהסכמה כלשהי מצד המתנגדים לכל עניין שאינו מפורש בכתב התנגדות זה.

121. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם ו/או להעלות טענות נוספות ו/או לחזור בהם מכל טענה מטענותיהם, בכל שלב.

122. נבקש להיות מוזמנים ולהשמיע טענותיהם של המתנגדים, בפירוט, בכל דיון שיתקיים בהתנגדות או לקראתה.


דורון טל, עו"ד


דקלה מוסרי טל, עו"ד

ב"כ המתנגדים

בקשה להיתר מס' 2021/0520.0

(רח' פטריה 23, מנחת, ירושלים, גוש 30455, חלקה 44)

אנו הח"מ, מבקשים להצטרף להתנגדות שתוגש כנגד הבקשה להיתר דלעיל, מסכימים ומתחייבים בזאת כדלקמן :

1. **אנו מסכימים ומצטרפים להגשת התנגדות כנגד הבקשה להיתר אשר תוכן על ידי יועץ משפטי מטעמנו, ככל שיידרש, בסיוע יועצים נוספים.**

2. אנו מייפים בזאת את כוחו של עוה"ד דורון טל ו/או דקלה מוסרי ו/או אסף הכהן (להלן: "עוה"ד") לייצג אותנו בכל הנוגע להתנגדות הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום:

[illegible]

אימות חתימה

אני הח"מ עו"ד דניאל (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנ"ל.

חתימת עו"ד + חותמות
דורון סמ עו"ד

בקשה להיתר מס' 2021/0520.0

(רח' פטריה 23, מנחת, ירושלים, גוש 30455, חלקה 44)

אנו הח"מ, מבקשים להצטרף להתנגדות שתוגש כנגד הבקשה להיתר דלעיל, מסכימים ומתחייבים בזאת כדלקמן :

1. אנו מסכימים ומצטרפים להגשת התנגדות כנגד הבקשה להיתר אשר תוכן על ידי יועץ משפטי מטעמנו, ככל שיידרש, בסיוע יועצים נוספים.

2. אנו מיימים בזאת את כוחו של עו"ד דורון טל ואנו דקלה מוסרי ואנו אסף הכהן (להלן: "עוה"ד") לייצג אותנו בכל חנוגע להתנגדות הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום:

שם מלא	ת.ז.	כתובת	כתובת דוא"ל	תאריך	חתימה
ק' כחמא	067611012	פס"כ 22	abbadid@gmail.com	14/02/22	[חתימה]
אליאורה סורוקה	057361685	פטריה 29	eliorask@gmail.com	14.02.2022	[חתימה]
יורם סורקה	055672299	פס"כ 29	yoram.soroka@mail.huji.ac.il	14.02.2022	[חתימה]
ר' אלי רבינוביץ	052911476	קדושי סטרומה 12	reliwiz@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
דניאלה	054554032	קנטי סטריה 36	4sushi@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
אליאורה	017239476	קנטי סטריה 36	edwara@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
ג' כח	007649858	פס"כ 72	tzippyron@gmail.com	15.2.2022	[חתימה]
דניאלה	052911476	קנטי סטריה 36	reliwiz@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
אליאורה	057361685	פטריה 29	eliorask@gmail.com	14.02.2022	[חתימה]
יורם סורקה	055672299	פס"כ 29	yoram.soroka@mail.huji.ac.il	14.02.2022	[חתימה]
ר' אלי רבינוביץ	052911476	קדושי סטרומה 12	reliwiz@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
דניאלה	054554032	קנטי סטריה 36	4sushi@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
אליאורה	017239476	קנטי סטריה 36	edwara@gmail.com	14.2.22	[חתימה]
ג' כח	007649858	פס"כ 72	tzippyron@gmail.com	15.2.2022	[חתימה]

אימות חתימה

אנו הח"מ עו"ד [חתימה] (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנ"ל.

[חתימה]
חתימת עו"ד דורון טל עו"ד
מ.ר. 23074

(רח' פטריה 23, מנחת, ירושלים, גוש 30455, חלקה 44)

ולראיה באנו על החתום:

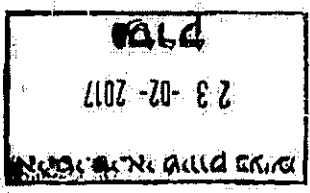
[illegible]

אני הח"מ עו"ד זמל (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנייל.

חתימת עו"ד + חותמת
דורון סמל עו"ד
מ.ר. 23074

74

שם המבקש: כהן נחום
מקום הבנין: שפ"מלחה - חלקה 23/2 שטח המגרש 350 מ"ר.



דיון מיום 17.3.82: הועדה המקומית ביה"בחה מיום 17.3.82 החליטה לדחות את הבקשה מאחר והחלקה מיועדת לשמורת טבע.

תיאור הבקשה: הבקשה היא לאשור חוספת בניה בבנין בן קומה אחת הכוללת 7 חדרים, מטבח, חדרי שרות ו-3 מרפסות.

החוספת המבוקשת תוצמד לדירה בקומה הקרקע.

שטח הדירה הקיימת: שטח החוספת 180.04 מ"ר בנוסף ל-73.82 מ"ר הקיימים היינו סה"כ 253.86 מ"ר.

הערות אנף החכנון: לאחר בדיקה מחודשת החבר שהבית נמצא באזור כפרי לפי חכנית המחאר ולא באזור שמורת הטבע.

הערות ארכיטקטוניות: אין מניעה לאשור הבקשה.

המלצת המועדה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. קירות החיצוניים של הבנין ייבנו מאבן שבעית מרובעת ומסותחת.
 2. המקלס יאומר ע"י מפקדת הנ"א.
 3. חוגש הסכמת השכן עם הקיר המשותף.
 4. לפני הוצאת ההיתר יש להגיש את המסמכים הבאים:
- חישוב סטטי, הצהרת מהנדס, אישור מכון התקנים ואישור מחלקת המים.

החלטת הועדה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה דלעיל.

פרטי אחר הבניה

חלקה	גוש	מס' חלק בנין 82/67
מען אחר הבניה בנין נאם, א.נ.ח		
סוג הבנין		

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

טקסט נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה 78	שם פרטי ב	המען ההתקנה 41
מס' זהות 688049	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים 01379	טלפון בבית טלפון בעבודה 232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) חשכ"א-1960, מגיש במצורף חישובים סטטיים חתומים על ידי.

אני מקבל עלי את האחריות שהחישובים הסטטיים נערכו לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים כעת בנדון, וכי קויימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה.

החישובים הסטטיים נערכו על בסיס סוגי הבטון כדלקמן:

פירוט	סוג הבטון
יסודות	ב-150
מקלט	ב-300
עמודים	ב-200
קירות	ב-150
תקרות	ב-200

2. אם נושא הבקשה הוא הוספה לבנין קיים, אני מצהיר כי בדקתי את הבנין הקיים וכי אני אחראי ליציבותו בעת בניית התוספת ולאחריה.

3. אם מסיבות בלתי-צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובים הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך כאמור.

4. אני מתחייב שתכנית הקונסטרוקציה תישמר אצלי בחום הבניה לתקופה של לא פחות מעשר שנים.

חתימה

5.8.83

תאריך

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע השלד

שם משפחה 78	שם פרטי ב	המען ההתקנה 41
מס' זהות 688049	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים 01379	טלפון בבית טלפון בעבודה 232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) חשכ"א-1960, בחתימתי כאן:

1. מתחייב לדאוג לכך ששלד הבנין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים בעת הבניה בנדון, וכי קויימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתכניות הקונסטרוקציה.

2. הריני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר באתר הבניה בתקופת הבניה וששמור אותה אצלי לתקופה של לא פחות מעשר שנים מתום הבניה

חתימה

5.8.83

תאריך

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

פרטי אתר הבניה

מס' תיק בנין	גוש	חלקה
מען אתר הבניה		
סוג הבנין		

טקסט נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המען
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בבית
688049	01379	טלפון בעבודה 232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, מגיש במצורף חישובים סטטיים חתומים על ידי.

אני מקבל עלי את האחריות שהחישובים הסטטיים נערכו לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים כעת בנדון, וכי קויימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה.

החישובים הסטטיים נערכו על בסיס סוגי הבטון כדלקמן:

פירוט	סוג הבטון
יסודות	ב -
מקלט	ב - 300
עמודים	ב - 200
קירות	ב -
תקרות	ב

2. אם נושא הבקשה הוא הוספה לבנין קיים, אני מצהיר כי בדקתי את הבנין הקיים וכי אני אחראי ליציבותו בעת בניית ההוספה ולאחריה.

3. אם מסיבות בלתי-צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובי הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך כאמור.

4. אני מתחייב שתכנית הקונסטרוקציה תישמר אצלי בתום הבניה לתקופה של לא פחות מעשר שנים.

חתימה

תאריך

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע השלד

שם משפחה	שם פרטי	המען
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בבית
688049	01379	טלפון בעבודה 232620

* אני הח"מ, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס) תשכ"א-1960, בחתימתי כאן:

1. מתחייב לדאוג לכך ששלד הבנין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים בעת הבניה בנדון, וכי קויימו הוראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתכניות הקונסטרוקציה.

2. הריני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר באתר הבניה בתקופת הבניה וששמור אותה אצלי לתקופה של לא פחות מעשר שנים מתום הבניה

חתימה

תאריך

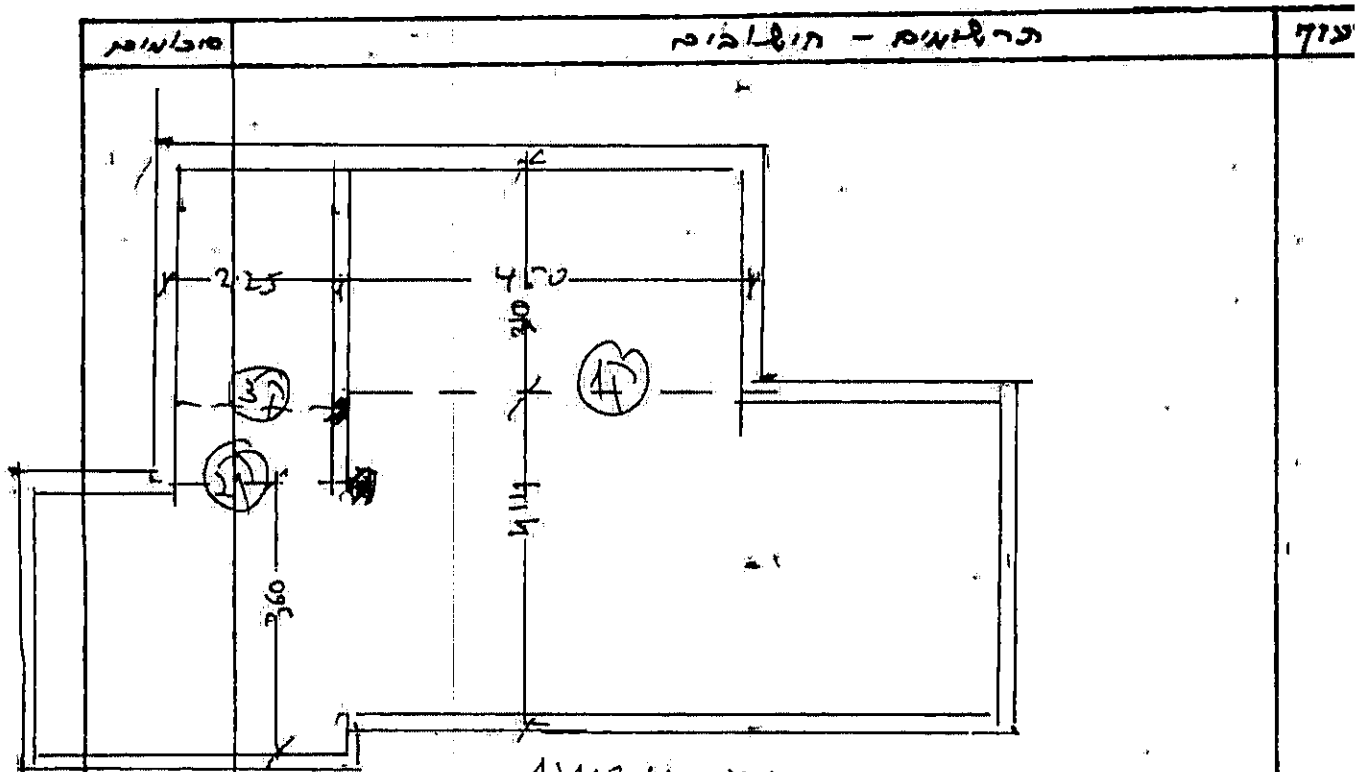
רחב / אורך
 5.8.83

1/30

20

146/16
 7/1.3
 20/1

232620/6 . 4.4 מ' / מ' / מ' . 20



$F_D = 1.1 \text{ t/m}^2$ $l_0 = 0.9 \cdot 4.14 = 3.72$ $l = \frac{372}{19.5} = 19.0$ $1.8 \text{ K/P } 0$

$l = 4.14$, $l_{max} = \frac{4.14^2}{8} F_D = 2.36 \text{ t-m}$
 $d = 23$, $L = 21$, $z = 183$ $f_s = 3.5 \text{ t/cm}^2$ $A_s = \frac{M}{2 f_s} = \frac{2.37}{6.405} = 2.37 \text{ cm}^2$

$F_D = 1.1$
 $\Delta 3.10 \Delta 4.14 \Delta$
 $M_{mi} = \frac{70.96 \cdot 29.79}{1744 \cdot 961} = \frac{4.14 \cdot 3.1 + 3.1}{8(4.14 + 3.1)} = 58 = 19.11 \text{ Kgm/cm}^2$ $A_s =$

$A_{i,max} = \left(\frac{4.14^2}{8} F_D = 2.143 \right) \cdot 0.35 M_{mi} = 1474 \text{ Kgm/cm}^2$ $A_s = 2.3$

$\Delta 3.6 \Delta$ $M_{max} = \frac{3.6^2}{8} F_D = 1620 \text{ Kgm/cm}^2$ $A_s = \frac{1620}{6.405} = 1$

$l = 4.50$ $F_D = \frac{7.24}{2} (1.1 \cdot 1.1 + 2.00) = 4650 \text{ Kgm}$

$M_{max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 11620 \text{ Kgm}$ 0.45

מלך דוד המלך 44:5623

2/1/10

3/50

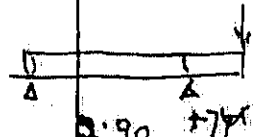
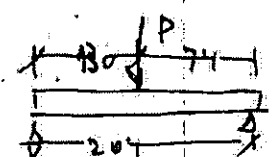
1/1/11

126/16

7/1/11

5.8.83

232620:16 14/1/11

מס' תוכנית	תיאור - תוכנית	71
	$L=317, F_D=1060$ $M_{max} = \frac{317^2}{8} F_D = 1389 \text{ kg/m}$ $d=23, A_s = \frac{1389}{16405} = 2.2 \text{ cm}^2$ $F_D = \frac{4.6}{2} \times 11 \times 1024 + 150 = 3.59 \text{ t/m}$ $L=390, M_{max} = \frac{2492}{10} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $d=48, L=43, Z=37, A_s = \frac{3.5}{37 \times 3.5} = 2.7 \text{ cm}^2$  $F_D = \frac{4.85}{2} \times 1.1 \times 1024 + \frac{3.0}{2} \times 164 + \frac{1.3}{2} \times 2520 = 2732 + 246 + 1638 = 5636 \text{ kg}$ $M_{min} = \frac{0.742}{2} F_D + 4098 \cdot 0.74 = 748 + 3028 = 3736 \text{ kg}$ $L=300, F_D = \frac{8.10}{2} \times 1.1 \times 400 = 164 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{302}{8} F_D = 1.4 \text{ t/m}, d=15, L=12, Z=104, A_s = \frac{1.4}{104} = 0.0134 \text{ cm}^2$ $L=130, F_D = 3.0 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.1 = 2520 \text{ kg/m}$ 117 פלג $M_{min} = 3736 \text{ kg}, A_s = \frac{3736}{37 \times 3.5} = 2.88 \text{ cm}^2$ $Q = 2732 \times 0.74 + (P=4092) = 6114 \text{ kg}, T_{max} = \frac{6114}{20 \times 37} = 0.82 \text{ cm}$ $A_v = 2 \phi 8 = 10 \text{ cm}^2, A_{\phi} = 2 \phi 6 = 5.7 \text{ cm}^2$ $s = \frac{1 \times 19000}{20 \times 30} = 33 \text{ cm}, s = \frac{0.57 \times 19000}{20 \times 30} = 19 \text{ cm}$  $F_D = \frac{4.3}{2} \times 2000 + 1.5 \text{ t/m} = 3.0 \text{ t/m}$ $P = \frac{1.3}{2} \times 2520 = 1638 \text{ kg}$	197
$d=48$ $L=43$ $Z=37$		
$L=50$ $d=23$		

σ_{12} / σ
 σ_{12} / σ
 $5.8.85$

$\frac{4}{5} \sigma$

$146/16$
 $7/1$
 0.1

232620/56 $\sigma_{12} / \sigma_{17} \sigma$

main data	main data - main data	7/17
$l = 4.55$ $d = 50$ $h = 47$ $Z = 42$	$F_D = \frac{48}{2} \times 500 = 1.3 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.55^2}{8} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{3.5}{3.5 \times 42} = 2.5 \text{ cm}$	167
$d = 50$	$l = 4.50$ $F_D = \frac{30}{2} \times 1066 + 300 = 1.9 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 5.0 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{5.0}{3.5 \times 42} = 3.4 \text{ cm}$ $U_{max} = \frac{4.5}{2} F_D = 4.3 \text{ t}$ $T_{max} = \frac{4.3 \times 200}{20 \times 42} = 5.2 \text{ g}$	177
	$F_D = 40 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.4 = 3360$ $+ \frac{3.12}{2} \times 1000 \text{ g/m}^2 = 1520$ $= 4920 \text{ k}$ $R = \frac{3.12}{2} \times 4920 + \frac{3.12 \times 300}{4} \times 100 = 7675 + 2607 = 10282$ $F_{D2} = 4920 \text{ g/m}$ $M_{max} = \frac{4.6^2}{8} F_{D1} + \frac{1.55^2}{2} \times 8.82 \times 1.4$ $d = 80, L = 7.7, Z = 67$ $f_s = 3.5 \text{ t/cm}^2$ $A_s = \frac{28485}{2 \times f_s = 2.345} = 12.15 \text{ cm}$ $\frac{23494 \text{ k} \times 1.2}{3.0 \text{ g/cm}^2} = 9398 \text{ cm}^2$	
	$M_{max} = \frac{4.6}{2} F_{D1} + \frac{1.55}{2} F_{D2} \times \frac{3.88}{4.6} + 10282 \times \frac{3}{4.6}$ $= 13010 + 4408 + 6818 = 23491$ $T_{max} = \frac{23494}{38 \times 67} = 11.7 \text{ k/cm}^2$ $l_0 = 30$ $F_D = \frac{47}{2} \times 800 \text{ g/m}^2 + 4920 = 6800 \text{ g/m}$	

— 5/20 —

אנ"ש

מנ"מ

5.8.83

146/15

7/1.2

מ

232620/6 . 47/מנ"מ . מ

מס' סדר	תיאור - מדידה	מ
	4 שני פבר	
②	$P = 12376 + 23494 \approx 36000 \text{ kg}$ $A = 12000 \text{ cm}^2$	
③	$P = 15580 + 14000 = 30.0 \text{ t}$ $A = 10000 \text{ cm}^2$	
④	$P = 15580 + \frac{4.7}{2} \times \frac{4.15}{2} \times 800 \approx 20.0 \text{ t}$ $A = 6700 \text{ cm}^2$	
	$P = \frac{4.00 \times 4.7}{4} \times 1000 + \frac{4.17 \times 2.3}{4} \times 1500 + \frac{3.17}{2} \times 4920 = 4.7 + 3.5 + 800 = 1$	⑤
	$A = \frac{13200 \text{ kg}}{3 \text{ kg/cm}^2} = 44$	
	$P = 2 \left(\frac{4.15 \times 3.0}{4} \times 1100 + 10 \right) \approx 9.0 \text{ t}$ $A = 3000 \text{ cm}^2$	⑥
	$P = \frac{5.27 \times 4.60}{4} \times 1100 \times 1.5 + \frac{5.27 + 1.65}{2} \times 1.1 \times 4920 = 10.0 \text{ t} + 23.913$	⑦
	$A = \frac{34000}{3} = 11300 \text{ cm}^2$	

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2024/0152.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש תוך שימור חזית ראשית וצדית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רפפורט ג'ורלד מרק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רוזנבלום צבי
מתכנן השלד	אשכנזי שרה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נגבה 9 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	129	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0152.00 רחוב נגבה 9 – תמ"א 38/2

גוש: 30007

חלקה: 129

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות ויחיד אחת והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים ובו יחיד אחת תוך שמירת חזיתות לשימור - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 3.23- קומת מרתף – מוצעת יחיד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומעלית פנימית באזור ע"י חצרות אנגליות.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצע הריסת מבנה קיים תוך שמירת חזיתות צפונית ומזרחית לשימור והקמת קומה חדשה למגורים עבור דירה אחת, חניות ופיתוח שטח.

מפלס 2.30+ קומת גלריה – מוצע הריסת מבנה קיים תוך שמירת חזיתות צפונית ומזרחית לשימור והקמת קומת גלריה חלקית ומרפסת זיז.

מפלס 5.19+ קומה א' – מוצעת קומה חדשה נוספת עבור דירה אחת ומרפסת עיצובית.

מפלס 8.24+ קומה ב' – מוצעת קומה חדשה נוספת עבור דירה אחת, מרפסת עיצובית וגג.

מפלס 11.25+ קומת גג – מוצע גג שטוח עבור מרפסת גג.

היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר מקורי מועד הקמת המבנה בשנת 1935 עפ"י תיק תיעוד.

היתרי בניה נוספים: תיק מס' 14/837 היתר עבור תוספת בניה משנת 2017 – היתר לא מומש.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 2878 משנת 1989 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1 מיוחד ותכנית מתאר 62 משנת 1959. המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר.

להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים פיתוח שטח יש להציג פתרון גז. יש להציג מיקום ארונות תקשורת.

מי נגר ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 : במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – להציג תחשיב. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 התקבלו 6 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות: התכנית לא תואמת את הוראות תכנית 10038. סימון העצים לא נכון. התכנית חורגת מהגובה המותר. חריגה מקו בניין במרפסות. חסימת אור ואוויר והסתרת נוף. פגיעה בפרטיות ובערך הדירות. התקרבות לא מידתית לבניינים סמוכים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30007 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חז"ד אגף הרישוי חז"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, מוצע 2 מק"ח ליחידה אחת חדשה במבנה לשימור, קיים מק"ח 1 עבור יחידה אחת להריסה, דרוש מק"ח 1 ע"פ הקלה של מבנה לשימור שה"כ מוצע 2 מק"ח עבור יחידה אחת.	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה חניה עבור יח"ד אחד בתחום המגרש בדומה להיתר אשר אושר אך לא מומש מס' 2014/837.00 מכיוון שהתכנית לא מוסיפה יחידות דיור אין צורך בחניה בחלקה (ממילא ביצוע החניה על פי ההיתר תבטל מקום חניה קיים ברחוב). חו"ד הנדסית – התקבל אישור ע"י איתי שרעבי בתאריך 18.01.2025 חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים וביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. חו"ד איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יח"ד אחת, יש לתכנן פח בנפח 350 לי. חו"ד וועדה מחוזית – לא התקבלה חו"ד תוך 45 יום, ניתן לקדם ללא חו"ד מתכננת מחוז. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : - הבקשה חורגת לעניין גובה בכ90 סמ' מגובה הסופי של המבנה. כמו כן חורגת מקווי בניין. ניתן לאשר חריגה מקווי בניין היות ומדובר בבניה המשכית בהתאם לקונטור חזיתות לשימור, אלך יש לעמוד בשאר הוראות של תב"ע החלה על האזור היות ומדובר במנה קטן במצב הנכנס ומבנה המסומן לשימור ב' עפ"י תב"ע. - השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : מוצע בינוי בן כ-4 קומות כאשר באזור קיימים מבנים בני 3-4 קומות . פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בנין קיים בן 2 קומות ו בניית בניין בן 3 קומות מעל הקרקע וקומה מתחת לקרקע – תמ"א 38/2. בנייה בקיר משותף עם בניין בחלקה צמודה, מספר חלקה 130 – שיפורים אדריכליים. במבנה קימת יח"ד אחת ומבוקש בתכנית יח"ד אחת – תמ"א 38/2.		

קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 : חזית קדמית צפונית – 3 מ' . חזית צידית מזרחית – 2 מ' חזית צידית מערבית – קיר משותף. חזית אחורית דרומית – 3 מ' הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי מכוח תכנית 10038 הינם 457.75 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 448.57 מ"ר שטחי בניה עיקריים המוצעים תואמים את המותר מכוח תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות המוצעים עומדים במותר בהתאם לתקנות (ממ"ד בלבד) מוצע מפלס גלריה בין מפלס הקרקע לקומה א' – אין מניעה לאשר, קומת הקרקע הינה קומה היסטורית בגובה של 4.79 מ'. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת ו- 2 מרפסות עיצוביות בתוך תחום קווי בניין המותרים – אין מניעה לאשר. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. תברואה מוצע נישא למתקן אשפה בתחום החלקה – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג).		

המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב) – הוצגו פתרונות, מקובל. יש להציג פתרון גז. יש להציג מיקום ארונות תקשורת. מי נגר ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 : במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – להציג תחשיב. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 התקבלו 6 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות: התכנית לא תואמת את הוראות תכנית 10038. סימון העצים לא נכון. התכנית חורגת מהגובה המותר. חריגה מקו בניין במרפסות. חסימת אור ואוויר והסתרת נוף. פגיעה בפרטיות ובערך הדירות. התקרבות לא מידתית לבניינים סמוכים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת בנין קיים בן 2 קומות ובניית בנין חדש בן 3 קומות מעל הקרקע וקומה מתחת לקרקע בנייה בקיר משותף עם בניין בחלקה צמודה, מספר חלקה 130 במבנה קימת יח"ד אחת ומבוקש בתכנית יח"ד אחת	12/05/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	4

5	חוזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
17	אישור שימור סופי

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום ארונות תקשורת.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 : במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – להציג תחשיב.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 התקבלו 6 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות:

התכנית לא תואמת את הוראות תכנית 10038.

סימון העצים לא נכון.

התכנית חורגת מהגובה המותר.

חריגה מקו בניין במרפסות.

חסימת אור ואוויר והסתרת נוף.

פגיעה בפרטיות ובערך הדירות.

התקרבות לא מידתית לבניינים סמוכים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק רביחיא / תאריך: 28/05/2024 20:00 / מספר בקשה: 2555878
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רביחיא
שם פרטי:	יצחק
דואר אלקטרוני:	Ravtikshore@gmail.com
תעודת זהות:	054745245
מספר תיק רישוי:	2024/0152.00

סטטוס טיפול

20:00 28/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |



19:59 28/05/2024
נשמר כטייטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0152.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יצחק
שם משפחה:	רביחיא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054745245

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Ravtikshoret@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103769
תא דואר:	
מיקוד:	90836
כתובת מלאה:	הגיא 146, הר אדר

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניין שנבנה ברחוב נגבה 9 קרוב מדי לבית שלי ברחוב יורדי הסירה 11. קרוב 3 מטר בלבד לגדר ומעבר להיתר המקובל בשכונה. הבניין שאמור להיבנות זוכה להיתר חריג ולמיטב הבנתנו לא חוקי ויש בו שימוש מוגזם (חריגה של כ 50%) ולא פרופורציונלי בשטח הבנוי ביחס לגודל המגרש בו עומד עד כה בניין עם קומה אחת ועכשיו מתוכנן 5 קומות עם מרפסות שחורגות מקו הבניין וצמודות לביתי. הבניין שיבנה וקיבל היתר שלא כדין לדעתנו יחסום לגמרי את האור והאוויר לביתי ברחוב יורדי הסירה 11 בקומת קרקע. יפגע באופן משמעותי באיכות החיים בבית ויפגע כמוכן בשוויו. אבקש להופיע לפני הוועדה עם אדריכל ועורך דין כדי להציג את טיעוניו באופן ראוי והולם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל ברגר / תאריך: 31/05/2024 19:52 / מספר בקשה: 2560778
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ברגר
שם פרטי:	רחל
דואר אלקטרוני:	rochaleberger@gmail.com
תעודת זהות:	57388787
מספר תיק רישוי:	2024/0152.00

סטטוס טיפול

07:35 05/06/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:52 31/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |

19:51 31/05/2024
נשמר כטיוטה |

19:51 31/05/2024
נשמר כטיוטה |

19:46 31/05/2024
נשמר כטיוטה |

19:46 31/05/2024
נשמר כטיוטה |

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

ברגר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

57388787

טלפון נייד:

7247620

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

rochaleberger@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
רח יורדי הסירה 11. בצד האחורי. 3 מטר מהבניה העתיד
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רקם 5 ירושלים

שכונה:

16900396

רחוב:

16703041

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1..הבנין על חריגותיו, יהיה במרחק 6 מטר מהחלונות שלנו!!! הגובה הרב, מעל המותר
והמרחק הקטן ישללו מאיתנו את מקור האור, השמש והאוויר העקרי והאחרון שנותר. ישלול את
הפרטיות ויגרום מרחק רבנו ממש מול נמל חלונות סדרינו במרחק רבנו ולע

החלונות, כשעוד היה במרחק גדול יותר מהתוכניות המוגשות! הבנין ישלול מאיתנו את פיסת השמש והשמיים האחרונה שנותרה. 2.. הבניה מתבססת על תוכנית תמ"א, אשר אינה עונה על תנאי דרישת תמ"א!! בניגוד לחוק ובאופן תמוהה. חלק מן הטענות לבקשת התמ"א, הן לא אמת. בבקשה להיתר, נטען כי בחצר הבית, היה מבנה נוסף בסמוך לגדר עם יורדי הסירה 11. מעולם לא היה שם "מבנה"! בחצר הסמוכה, שבה מתגוררת היום משפחת גסנבוואר, היה מחסן קטן, שנבנה באופן בלתי חוקי והורד כעבור מספר שנים! עוד נאמר, שבבית המקורי, היה "פסיפס"... לא אמת!!! כאמור, היתי בפנים הבית לאורך השנים והכרתי אותו היטב. ממ"ד בקומה התחתונה, בהפרש הקומות בבנין זה, אינה חוקית. הבית המקורי היה וילה על קומה אחת! לא היה בגודל 400 מטר כנדרש לתמ"א ובודאי לא היה "משותף" כי אם שייך למשפחת לוי היקרה. אנחנו מכירים את הבית מבפנים ומבחוץ ומתגוררים בשכנות לו מזה כ 60 שנה! 3. הבית מיועד לשימור. אחרי הבניה, כל שיותר ממנו הוא קיר בחזית. הצד האחורי שפונה אלינו, יהיה "מפלצת" שאינה תואמת את אופי הבניה בשכונה ואינה מתחשבת בסביבה או בדיירים השכנים. ובנוסף, יגרום לירידת ערך הדירות בבנינים השכנים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רשל גילון / תאריך: 31/05/2024 15:45 / מספר בקשה: 2560684
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גילון
שם פרטי:	רשל
דואר אלקטרוני:	yoel_gilon@bezeqint.net
תעודת זהות:	013936927
מספר תיק רישוי:	2024/0152.00

סטטוס טיפול

15:45 31/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |



15:35 31/05/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

הזדהות:

שם פרטי:

רשל

שם משפחה:

גילון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013936927

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5664658
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	yoel_gilon@bezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בית דירות מאחור ברחוב המקביל קומה עליונה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9322513
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701617
מס' בית:	11
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הפרעה מבחינת המרחק לבית ולמרפסת שלנו - חריגה ל 3 מ' מגבול החלקה. לא מעבר למצוין בתכניות למרפסות בצד האחורי 50 ס"מ. 2. הסתרת הנוף מעבר לאלו של הבתים הסמוכים. המבנה "גלריה" הנוסף מעבר לקומה השלישית חוסם את הנוף. חריגה של 2.6 מ' כאשר רחוב נגבה משופע כך שאמור היה להיות נמוך מגג נגבה 11 (אם מדובר בפיר מעלית ועלייה לגג ניתן לפתור זאת מהצד או בדרך שאינה דורשת הגבהה מעבר לגג הקומה). 3. בקשה לשימור מירבי של שטח הגינה (בנייני הסביבה יוצרים "ריאה" ירוקה שחשוב להוסיף ולהשלימה). בתכנית מופיעה גדר (1.5 מ') עם ביתנו - בקשה לגדר אבן (כרגע מצויה בינינו גדר אבן עתיקה כפי שרואים בתמונות מתחילת המאה שעברה - בקשה לשפץ ולשמר אותה (או לכל הפחות לבנות גדר אבן במקומה).

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה ג'ייקובס / תאריך: 31/05/2024 09:15 / מספר בקשה: 2560420
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ג'ייקובס
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	sarahjacobs108@gmail.com
תעודת זהות:	321609695
מספר תיק רישוי:	2024/0152.00

סטטוס טיפול
09:15 31/05/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0152.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	ג'ייקובס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	321609695
טלפון נייד:	6200793
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701617
מס' בית:	11
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקש להביע את התנגדותי לבקשה להיתר בנייה ברחוב נגבה 9 על סמך הנימוקים הבאים: -אי-התאמה לתכנית 10038 סעיף ב: התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תמ"א 38, הקובעות כי ניתן לחזק ולהרחיב בניינים שיש בהם שתי קומות לפחות ושטחם מעל 400 מ"ר. בבנין נמוך משתי קומות או ששטחו פחות מ-400 מ"ר, ניתן לחזק ולהרחיב את שטח הדירות בלבד. הבקשה הנוכחית חורגת מהוראות אלו באופן בסיסי. בנוסף, השטח הינו בבעלות פרטית ואינו בבעלות משותפת כנדרש לפרוייקט תמ"א 38. -הפרת סעיף 15 בתכנית מתאר 2878(2): לפי סעיף זה, בכל בקשה להיתר בנייה יש לסמן את כל העצים הבוגרים בחלקה. עקירת העצים מותרת רק במקרים חריגים באישור מהנדס העיר והמחלקה לשפ"ע. התכנית אינן מסמנות את עץ התות בחזית הבניין ואין כל התייחסות אליו, בניגוד להוראות הנ"ל. -חריגה מהגובה המותר: התכנית המוצעת חורגת מהגובה המותר ב-90 ס"מ. אין הצדקה לחריגה זו, שכן ניתן לעלות לגג עם גובה ראש מינימלי, מבלי להוסיף קומה נוספת. -אי-שמירה על קווי בניין וחריגה מהם: התכנית חורגת מקווי הבניין בהתאם להוראות התכנית במרפסות הזיזיות באחורי הבניין. אין הצדקה לחריגה כה קרובה לבניין הסמוך ברחוב יורדי הסירה 11, בתוכנית שלהם הם מתכננים להתקרב לגבול החלקה שלהם מרחק של 3 מטרים ולא חמישה כדרוש בחוק. -פגיעה במרפסת שלנו: הבניין המוצע יחסום את האור והאוויר למרפסת הדירה שלנו, דבר שיפגע משמעותית באיכות החיים שלנו. המרפסת שלנו תיפגע מחוסר אור ואוויר, והבניין החדש יהיה קרוב מדי למבנה שלנו. לאור הנימוקים דלעיל, אבקש לדחות את הבקשה להיתר בנייה במתכונתה הנוכחית. בברכה, שרה ג'ייקובס ובראל טיורי



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמירה אילן / תאריך: 30/05/2024 13:08 / מספר בקשה: 2559337
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אילן
שם פרטי:	אמירה
דואר אלקטרוני:	anilan@zahav.net.il
תעודת זהות:	052229572
מספר תיק רישוי:	2024/0152.00

סטטוס טיפול	
07:37 05/06/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:08 30/05/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0152.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אמירה
שם משפחה:	אילן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	052229572

052	קידומת טלפון נייד:
5610241	טלפון:
02	קידומת טלפון:
anilan@zahav.net.il	דוא"ל:
פרטי דירת המתנגד:	
בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
10-15 מ'	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:
פרטי התנגדות:	
המתנגד	מי מגיש הבקשה:
כתובת למשלוח דואר:	
36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
יורדי הסירה 11, ירושלים	כתובת מלאה:
16900152	שכונה:
16701617	רחוב:
11	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:
נימוקי התנגדות:	
נימוקי ההתנגדות: 1. תיאור המצב הקיים וסיווג הבקשה לפי 10038: הסימון האדום לא נמצא על הבניין הנכון, הוא על בניין נגבה 7 ולא על נגבה 9. ייתכן שיש טעויות נוספות בבדיקה שנעשתה. ראה קובץ מצורף. 2. תיאור הבקשה והתאמתה לתכנית 10038 סעיף ב: התכנית לא תואמת את הוראות תמ"א 38 באופן בסיסי, "בניינים שיש בהם שתי קומות לפחות ושטחם יותר מ-400 מ"ר. בבניין נמוך מ-2 קומות או פחות מ-400 מ"ר, אפשר לחזק ולהרחיב את שטח הדירות בלבד". 3. לפי סעיף 15 בתכנית מתאר 2878(2) "בכל בקשה להיתר בנייה הן לתוספות בנייה והן לבנייה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת העצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת לבנייה בחלקה והכל באישור באישור המחלקה לשפ"ע." לא מסומן עץ התות בחזית הבניין ואין שום התייחסות אליו בתכניות. 4. התכנית המוצעת חורגת מהגובה המותר ב-90 ס"מ. אין שום הצדקה לחריגה זו, ניתן לעלות לגג עם גובה ראש מינימלי ולא עוד קומה נוספת. 5. העדר שמירה על קווי בניין וחריגה מהם בהתאם להוראות התכנית במרפסות הזיזיות באחורי הבניין. אין הצדקה להגיע כל כך קרוב לבניין הסמוך של יורדי הסירה 11. 6. הבניין הגבוה יחסום אור ואוויר לבניין ברחוב יורדי הסירה 11. 7. לפי סעיף 197 ב' בחוק התכנון והבנייה, תהיה פגיעה בפרטיות שלנו בבניין. שיפצתי לפני פחות משנה את דירתי בסכום לא מבוטל, ותהיה ירידת ערך של הנכס שלי בגלל הרעש הצפוי ממרפסת הגג שיהיו בה מסיבות, והקרבה המאוד גדולה והעדר פרטיות ביציאה לחצר הבניין.	

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/43
מספר בקשה	2023/0289.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארגוב איתי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבולעפיה 20, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30048	113	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30048ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3831	תחילת תוקף	02/04/1992			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/289 רחוב אבולעפיה 20 – תמ"א 38

גוש: 30048

חלקה: 113

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, כניסה אחת, קומת קרקע וקומת מרתף בעל 2 יחיד תוך שימור קירות בחזית מערבית לכיוון רחוב שומרון. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות לכיוון רחוב שומרון

41 קומות לכיוון רחוב אבולעפיה כאשר הקומה העליונה מובלעת בגג רעפים מוגבה. בבניין החדש מוצעות 7 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.71 - קומת מרתף – מוצעת כניסה בניין החדש מרחוב אבולעפיה בחזית מזרחית. בקומה מוצעת יח"ד אחת בחלקו המערבי של המבנה הכוללת חדר מחוץ. ביח"ד הנ"ל מצוי קמרון אשר בגינו לא ניתן להציע חדר ממ"ד. בחלקו המזרחי של המבנה מוצע מקלט. מוצע חדר מדרגות במרכז המבנה.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חדר המדרגות. ליח"ד בחזית מערבית מוצע חדר מחוץ מאחר ומדובר ביח"ד ובה ישנו קמרון קיים לשימור. ביח"ד מזרחית מוצעת יח"ד הכוללת חדר ממ"ד.

מפלס +4.39 קומה א' – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חצר פנימית. יח"ד מזרחית כולל חדר ממ"ד. ליח"ד מערבית לא מוצע פתרון מיגון בתחום הדירה. מוצעת לה מרפסת זיו.

מפלס +7.44 קומת גג מגורים – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חצר פנימית. ל2 היח"ד לא מוצע פתרון מיגון בתוך הדירה.

מפלס +10.4 קומת גג טכני – מוצעים מיקומים עבור דודי שמש.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין נבנה בשנת 1898.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3831 משנת 1992 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרוס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2025	החלטת ועדת ערר : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות
	לאחר שבחנתי את בקשת הוועדה המקומית עמדת המועצה לשימור אתרים ומבקש ההיתר, ובשים לב להחלטתי מיום 5.2.25 הגעת לכלל מסקנה כי ראוי שכלל התמונה העומדתית תעמוד בפני הוועדה המקומית בבפרט בהיבטי שימור.
	המועצה לשימור אתרים תגיש התייחסותה לוועדה המקומית בתוך 7 ימים.
	הוועדה המקומית תקייים דיון בהתנגדויות בתוך 45 ימים ממועד קבלת עמדת המועצה וזאת שעה שעסקינתן בבקשה לחיזוק מבנה ונוכת העיכוב בהליך בפני ועדת הערר בשל קבשת הוועדה המקומית לדיון בחוזר.
	הוועדה המקומית תדון בטענות המועצה וטענות מבקש ההיתר כפשי שהוצגו בערר שהוגש מטעמו.

על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לע זו הערר והבלם נמחקים		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הסדרי תנועה עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת. תכנון ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בינוי של 3-4 קומות. הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. תברואה ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חו"ד מחלקת שימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023 : עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה, השוק. תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה. *יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת. עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא : חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע	26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

החלקה:

יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111.

חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה:

יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות.

יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמות.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות

וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהת כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לחזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית. בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכנית בנייה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכנית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע. יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכנית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. תברואה ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכנית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב.		

יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שתלה בחלקה: 3831 תחילת תוקף: 02/04/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חוי"ד הנדסית התקבלה חוי"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 29.8.2022. חוי"ד שימור התקבלה חוי"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת. עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא: חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע החלקה:	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111. חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה : יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות. יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התלייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך 6.1.2022 : תכנית 10038 קובעת בסעיף 6.5.5 כי לא ניתן לאשר מכוחה תוספת בנייה שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור אשר חלה על המגרש. לפיכך על ההיתר לפי 10038 להתיישב עם סעיף 6.5.5. על ההיתר להתאים את עצמו להוראות ולהיקפי הבינוי אשר נקבעו בתכנית השימור 3831. בהתאם לכך ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות כדלהלן : בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבינוי, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023 : עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור :		

גוש 50, מנורה, השוק.

תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה.

*יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

מדיניות תכנונית הינה ע"פ תכנית 3831. התכנית המוצעת חורגת מהתכנית – ע"פ התכנית ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים מובלע.

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן :

חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהה חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהה היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב- 2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב- 4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי.(ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהה עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב).

המלצת תכנון עיר :

החריגה בגובה הבינוי עד לתקרת קומה א' מקובלת, מאחר ומתקבלת עקב השוואת המפלסים בין המבנה לשימור לאגף החדש אך לא תתאפשר חריגה נוספת מעבר לכך ולכן אין להציע

גג רעפים מוגבה היוצר מופע של קומה נוספת, מדליפות גג הרעפים יוצעו החל מתקרת קומה א' (ממפלס +7.44 מוצע) ובכל מקרה גובה שיא הגג לא יעקוף את הגובה המאושר בגו"ח 30084/111, מבנה זה הוא חלק אינטגרלי ממרקם היסטורי ואותנטי של בנייה טורית רציפה והמשכית אשר חריגה בגובה ומספר הקומות עלולות להוות תקדים לכל השורה כולה באזור לשימור אשר אחד ממאפייניו הבולטים הוא מופע הבינוי הנמוך. עם צמצום גובה המבנה יצומצמו גם אחוזי הבניה בהתאם למדניות.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-1 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ'.

הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמות.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהת כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לתזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית. בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכסית בנייה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכסית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע. יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכסית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק של 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. תברואה ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות		

לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה : עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלק ה, קיים קרן חניה באיזור : גוש 50, מנורה, השוק. חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22. חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.	03/06/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:

לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.

יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן:

חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב- 2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו- 2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב- 4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.

הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ.

הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבנייני כזה.

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבניוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור.

שטחי שירות :

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

גובה המבנה :

חז"ד תכנון עיר : מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.

גג הרעפים : יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה :

יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן

כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה. יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד : חוו"ד תכנון עיר : בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוץ ויתרת היח"ד בממ"ד. עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוץ בדירות שמעל הקמרון. מרפסות מפלס +4.39 מוצעת מרפסת זיו יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חוו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר : חוו"ד תכנון : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה: היזק ראייה – מאחר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית 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.		
חוי"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה : עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלק ה, קיים קרן חניה באיזור: גוש 50, מנורה, השוק. חוי"ד הנדסית – התקבלה חוי"ד מתאריך 29.08.22. חוי"ד מח' השימור. – דחייה אוטומטית חוי"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוי"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חוי"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית .	20/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת תברואה - 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. חוו"ד וועדה מחוזית - ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות: לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן: חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהה חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהה היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב- 2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב- 4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהה עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב) פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-1 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ.		

הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114 . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבניוי כזה. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבניוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גובה המבנה : ח"ד תכנון עיר : מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.		

גג הרעפים : יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה : יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה. יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד : חו"ד תכנון עיר : בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוץ ויתרת היח"ד בממ"ד. עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוץ בדירות שמעל הקמרון. מרפסות מפלס +4.39 מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר : חו"ד תכנון : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות		

הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה: היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית 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: 3831 תחילת תוקף: 02/04/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד ח"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה: עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה, קיים קרן חניה באזור: גוש 50, מנורה, השוק.	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22. חו"ד מתי' השימור – דחייה אוטומטית חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. חו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות : לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן : חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינו בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ'		

בניגוד לתבוע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב) פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ. הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבניוי כזה. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבניוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור.		

שטחי שירות :

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

גובה המבנה :

חז"ד תכנון עיר : מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.

גג הרעפים : יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה :

יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה.

לא יותרו חלונות קוקיה.

יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ממ"ד :

חז"ד תכנון עיר : בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד.

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון.

מרפסות

מפלס +4.39 מוצעת מרפסת זיו יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

חז"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי

האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר: חז"ד תכנון: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה: היזק ראייה – מאתר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ"י. הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית	
14	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 חניות בחניון מנורה.	
15	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
17	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	
18	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	
19	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חו"ד מחלקת שימור.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023 :

עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור.

לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור: גוש 50, מנורה, השוק.

תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה.

*יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא

בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור.

חו"ד שימור

התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת.

עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא:

חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע החלקה:

יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111.

חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה:

יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות.

יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמותר.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהת כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לחזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית.

בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכסית בניה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכסית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע.

יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכסית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיו אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיו מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיו מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה.

ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

עצים

לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד.

תשתיות

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ירושלים
בהנחיית ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים

בעניין שבין :

איתי ארגוב
מרחוב לוטם 149, מושב אורה
Argov.itai@gmail.com
נייד : 050-9686869

ובין :
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים טל' 02-6296666
באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ואח'
ממשרד נבו קידר בלום עו"ד
שד' רוטשילד 3, תל אביב
idan@nkblaw.co.il

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
באמצעות אדריכלית צפי שלף,
מרחוב בן מימון 46 ירושלים
דוא"ל tzafi@shimur.org.il
נייד : 052-4204754

התנגדות להיתר בנייה 2023/0289.00

ונימוקי בל"מ 1008/25 ברחוב אבולעפיה 20 ירושלים

המועצה לשימור מתכבדת להגיש הסתייגותה והתייחסותה המקצועית בנוגע להחלטת הוועדה המקומית, בדיון ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 22.9.2024 (להלן: 'ההחלטה').

נטען כי טעתה הוועדה המקומית עת החליטה לאשר את הבקשה להיתר 2023/0289.00 ברחוב **אבולעפיה 20 בשכונת משכנות ישראל**, המבקשת הריסה של מבנה קיים, שימור חזית היסטורית והקמת בניין חדש במסלול תמ"א 38 'הריסה' (להלן: 'תכנית החיזוק'). דומה כי ההחלטה נבעה משגגה בהתייחסות לאתר שדן ולחשיבותו האורבנית והמרקמית.

החלטת יו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים מיום 26.3.2025 בהתייחס **לערר 1007/25 ולבל"מ 1008/25**, קבעה כי הוועדה המקומית תקיים הליך דיון בהתנגדויות 'בחוזר' ותדון בטענות הערר והסתייגות המועצה לשימור. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית לתקיים זכות ערר בהתאם לדין.

ואלו נימוקי ההתנגדות המועצה לשימור

הצדדים :

1. המתנגדת, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, (להלן: 'המועצה לשימור') הינה הגוף הציבורי והמקצועי, המתנגד מתוקף צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי תשל"ד 1974) לפי סעיף 100 (3) לחוק תו"ב לעניין הגשת התנגדות לתכניות שיש בהן עניין ציבורי.
2. **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, דנה בבקשה נשוא תיק זה (ביום 3.6.24 וכן ביום 22.9.2024) הגישה באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ממשרד עורכי הדין 'נבו, קידר, בלום' בתאריך 26.2.2025 בקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון בבקשה לידי הוועדה המקומית, לצורך קיום דיון נוסף ושמיעת התנגדות המועצה לשימור מגישת בל"מ 1008/25

העתק ממסמכי החלטות ועדת המשנה המקומית והבקשה למחיקת הערר מצ"ב ומסומן – **נספת א'**

3. **המבקש ובעל הזכות** בנכס ברחוב אבולעפיה 20, נשוא התיק שדן.

ההליכים והתנהלות התיק:

4. ההיתר המבוקש מצוי במקרקעין הידועים כגוש 30048 חלקה 113 ברחוב אבולעפיה 20 בשכונת משכנות ישראל בנחלאות, ירושלים (להלן: 'הנכס'). השכונה נמצאת בצמוד מדרום לרחוב אגריפס.
5. המבקש בעל הזכות בנכס הגיש כתב ערר על החלטת הוועדה המקומית שמספרו 1007/25 ביום 6.1.2025.

העתק ממסמך הערר של המבקש מצ"ב ומסומן – נספח ב'

6. לאור חשיבות העניין, ולאחר שקיבלה דיווח מתושבי העיר אשר צביונה יקר להם, פנתה המועצה לשימור בבקשה לוועדת הערר ביום 16.1.2025 למסירת הסתייגותה המנומקת להיתר זה. ביום 19.1.2025 נפתח בלי"מ 1008/25 בוועדת הערר. דיון בוועדת הערר נקבע ליום 22.4.25 ויבוטל לצורך דיון במקומית.
7. כמפורט בהרחבה להלן, מהות ההסתייגות של המועצה לשימור דנה בהשלכות הבינוי המוצע על האתר, המרקם הסובב אותו ועל השכונה ההיסטורית משכנות ישראל. המועצה לשימור טוען כי הבנייה המבוקשת הינה בגדר סטייה ניכרת מתכנית, הינה בלתי סבירה בהיבט התכנוני, ומסבה נזק בלתי הפיך למורשת המקום.

המישור הסטטוטורי והתכנוני:

8. במקרקעין חלה תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 3831 אשר אושרה בשנת 1992 ותכליתה קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונות 'סוכת שלום' ו-'משכנות ישראל' על מאפייניהן הייחודיים וההיסטוריים. מטרת התכנית כפי שמצוין בהוראותיה (סעי' 6 ג-ד') היא קביעת הוראות לשיקום ושימור, לרבות קביעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לנספח הבינוי. עוד מציינת התכנית שמטרתה קביעת חזיתות לשימור. התכנית מפרטת הנחיות וקריטריונים ברורים כיצד ניתן להקים בה בינוי חדש וכיצד בינוי זה ישכיל לשמור על מאפייני המרקם, המורשת ורוח המקום. (להלן: 'התוכנית').
9. כפועל יוצא מכך, סימנה התכנית את מכלול האלמנטים המשמעותיים לצורך האיזון שבין הפיתוח ושמירה על ערכי המורשת של השכונה, ובהם: חזיתות לשימור, תוואי דרכים, רחובות ומעברים ציבוריים, גבולות של חלקות וקווי בניין מחייבים. למסמכי התכנית וההוראותיה מצורף נספח בינוי (נספח מס' 1 – הוראות בניה) אשר מציג בשרטוט ובדברי הסבר מילוליים מהן מגבלות הבנייה בשכונה.
10. בין היתר מפורטות מגבלות גובה הקומות החדשות, שיפוע גג הרעפים, גובה רום הגג, גובה הבנייה החדשה ביחס למפלס הרחוב ולמדלפות הגג, עיצוב הפתחים בחזיתות ובגג, שטחי החצרות, פרטי אבן, גובה נדבכי הקירות, מידות האבן וסוג הסיתות, גובה ומבנה הגדרות, וכיוצא בזה.
11. לצורך הבטחת מיקומו וממדיו של הבינוי המוצע בשטח התכנית, נקבעו גבולות המגרשים, קווי הבניין ונקבע רום מירבי של המבנים. יודגש כי תכנית 3831 זו, היא מסמך ההנחיות התכנוניות הסטטוטוריות התקפות החלות על השכונה, ומטרתה לשמש מתווה תכנוני כולל המתייחס אל מרכיבי השימור והפיתוח גם יחד.
12. תכנית 'דרום נחלאות' המשתרעת מרחוב נרקיס ועד רחוב בצלאל אינה חלה על השכונה שדנן.

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי תכנית 3831 מצ"ב למסמך זה ומסומן – נספח ג'

13. עניין מהותי נוסף: הבקשה להיתר בה עסקינן הוגשה במסלול תמ"א 38/2 הריסה ובניה. תכנית מס' 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים מתייחסת לתחומי העיר ההיסטורית ולאזורי השימור באופן מיוחד. תחום שכונת משכנות ישראל מסומן בה כאזור לשימור.
14. תכנית 10038 קובעת כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שימת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות.
15. על כל תכנית המוגשת בתחומי העיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים.

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי תכנית 10038 מצ"ב למסמך זה ומסומן – נספח ד'

המישור העובדתי:

16. שכונת משכנות ישראל נוסדה בחודש אלול תרל"ה 1874 על ידי חברת 'משכנות ישראל'. החברה מנתה 130 חברים אשר התאגדו יחדיו לרכישת שטח קרקע הכולל 31,360 אמה והקימו בצוותא את בתיה הראשונים. (שטחה כיום נאמד בכדי 7,000 מ"ר). תושבי השכונה, אף שהיו מעוטי יכולת התחייבו לשלם לקופת החברה דמי וועד קבועים אשר מימנו את רכישת הקרקע, הקמת הבתים, חציבת בורות המים

והקמת המבנים המשותפים, בהם בית הכנסת, בית המדרש, בית התנור ומקווה הטהרה. בין חברי הוועד הנודעים של השכונה היו גם יוסף ריבלין ויואל משה סלומון. בתקנון הוועד נקבע כי שטח הבתים לא יגדל משישה על שישה מטרים. **הבתים יהיו צמודים זה לזה** משני כיוונים, וחלונות יהיו רק בצד **הפתח הפונה אל החצר**. חלוקת הדירות בין החברים תהיה על-פי גורל.

17. השכונה עומדת על תילה גם כיום ומרבית מרכיביה וערכי המורשת ההיסטוריים שלה – השתמרו היטב. **השכונה מיועדת לשיקום ולשימור** כאמור בסעיף 6 ג' בהוראות תכ' 3831. חזית המבנה ההיסטורי כלפי רחוב שומרון היא חזית לשימור, כאמור – "חזיתות המבנים המסומנות בקו אדום בתשריט הן חזיתות לשימור, לא יותרו שינויים או הריסה בחזיתות אלה" (סעי' 14 בתכנית 3831). יצוין כי החזיתות המקוריות כמעט ולא השתנו מאז הקמתן לפני כ-140 שנים.

18. **הבניין הקיים** באתר כולל שתי קומות וגג רעפים. מדובר בשתי דירות הבנויות סביב חצר פנימית פתוחה. החזית כלפי רחוב שומרון כוללת קיר אבן מאסיבי בעובי של כ-80 ס"מ, ובו חלונות אבן קשתיים בעיבוד וסיתות מקורי. מעל הפתחים בנוייה קשת מקלה עשויה אבני מוקאדם צרות המונחות בצורת קשת לצורך חלוקת העומס המבני.

19. החלוקת הצמודות לכס מצפון ומדרום בנויות בקיר משותף בקו אפס. כאמור, זוהי שיטת הבנייה המסורתית המקורית של השכונה. בנייה טורית כחלק מרצף של 14 בתים עם חזית משותפת, ועוד 9 בתים רצופים נוספים הבנויים בהמשך הרחוב, מדרום לסימטת רבי אריה.

20. המבנה הנדון **הינו מבנה היסטורי שהקמתו מתוארכת לשנת 1880** לערך. מדובר במבנה אבן בעל קמרון צולב אשר חלקים ממנו נהרסו בעת העבודות במקום בשנות ה-80. האתר מצוי בתחום העיר ההיסטורית והינו בניין היסטורי עפ"י הגדרתו בתכנית 10038

21. האתר ממוקם בתחומי העיר ההיסטורית והשכונה ההיסטורית משכונת ישראל. לבד מהוראות תכנית 3831 חלות עליו הוראות תכנית מס' 10038 בהתייחס לאזורי שימור שנבנו לפני שנת 1948. כאמור בה אלו אזורים אשר מהווים את לב ליבה של ירושלים ומקרינים על סביבתה. חשיבותם הודגשה בהוראותיה שקבעו כי **יש לשמר את הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, לרבות-מאפייניה, החזיתות, החצרות, הצמחייה, הפרצלציה, הגובה והתכנית הנמוכה של הבניין**.

עיקר הטיעונים:

22. החלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר 2023/0289.00 שדן, **עומדת איפה בסתירה לתכליתה** של תוכנית 3831 החלה על המקום והינה אף בניגוד להוראות תב"ע 10038 בכל הקשור להיבטי השימור של השכונה. הכל כמפורט בהרחבה להלן.

23. הבנייה המבוקשת אינה תואמת את הנחיות התכנון החלות על השכונה. **מדובר בסטייה ניכרת מתכנית 3831** ועקרונות השימור שלה לגבי נפח הבנייה, גובה הבניין ופרטיו.

24. אישור הקמת המבנה כפי שמוצג במסמכי ההיתר שדן ישמש תקדים שתוצאותיו יהיו **פגיעה בלתי הפיכה למרקם השכונה כולה**. עצימות ההשפעה האורבנית של המבנה המוצע כעת הינה משמעותית ביותר. אין כל הצדקה תכנונית לאשר ההיתר בחריגה מהוראות השימור וממדיניות התכנון במקום.

25. הליך הרישוי: החלטת ועדה מקומית לרישוי קבעה אמנם כי אינה סותרת תכנית מופקדת אך נראה כי שגגה בידה, ובאותה נשימה מובא בפירוט ההחלטה דבר הסתירה המתקיימת במספר מרכיבים:

הציטוטים מובאים מתוך נוסח החלטת ועדת רישוי 22.9.2024

"הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות

במקרקעין ואינה סותרת תכנית מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה)".

(א) תכנון ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.

(ב) חריגה ממדיניות התכנון באיזור לגבי נפח בניה, גובה הבניין ואחוזי הבנייה

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמפורט להלן:

חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת

היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

ג) קו בניין ותכנית

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידי. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

ד) ניקוז מי נגר בחלקה

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לענין זה.

ה) שטחי בנייה בהיתר המבוקש אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים על פי המדיניות באזור

שטחים עיקריים:
שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.
השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים ע"פ מדיניות, מוצע 269% כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האזור.
שטחי שירות:
שטחי שירות מוצעים כמותר ע"פ התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

ו) לגבי החריגה בגובה מפלס 0.00 החלטת ועדת הרישוי מיום 3.6.2024 שנעלמה מההחלטה של הוועדה ב 22/9 אך קיימת בפועל בהרמוניקה שהוגשה

ציטוטים מובאים מתוך נוסח החלטת ועדת רישוי מתאריך 3.6.2024 שקבעה שיש לדחות הבקשה מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגג"ת 30084/111.

ז) כך לגבי הגג ומדלפותיו

גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה:
יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון זווית פתיחה.
לא יותרו חלונות קטנים.
יש להתאים לתב"ע את גגותם והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית.
מחסנים-לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ח) ולגבי סך שטחי הבנייה המבוקשים

שטחים עיקריים:
שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.
השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים ע"פ מדיניות, מוצע 269% כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האזור.
שטחי שירות:
שטחי שירות מוצעים כמותר ע"פ התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

26. עמדת הוועדה המחוזית שבחנה את הבינוי המוצע קבעה כי יש להתאים את הבניין המוצע להנחיות תכנית 3831 בכל הנוגע להיקף הבנייה, מספר הקומות, גובהן, נפח הבינוי ותכנית המבנה ביחס לחצר.

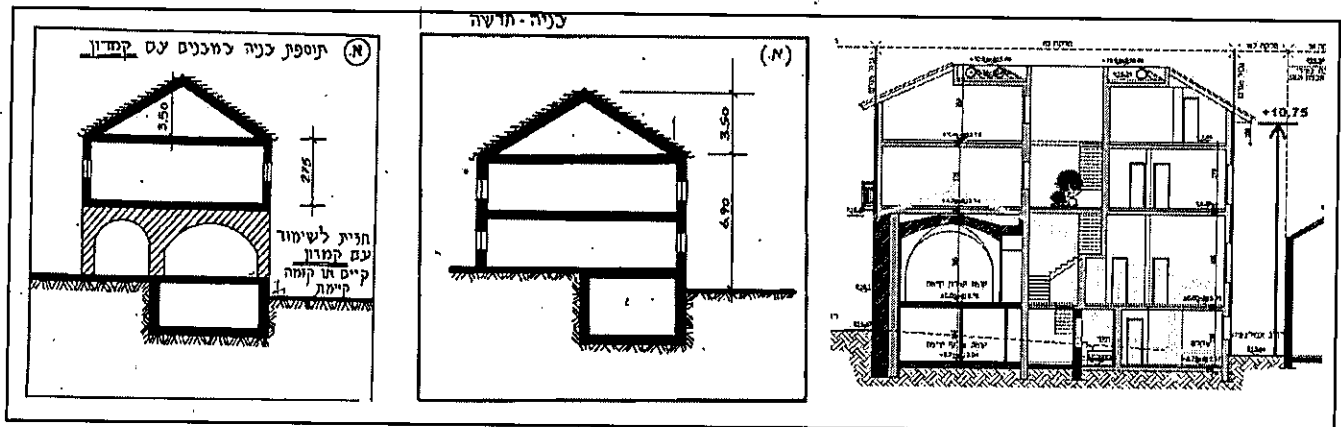
חנ"ד וועדה מחוזית - ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:

לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.
יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

27. הבניין המוצע בהיתר זה חורג בכל המרכיבים המשמעותיים ביותר הן במכלול והן בפרטים.

(א) מספר הקומות וגובה הבניין

סעי' 10 א' 1 בהוראות תכנית 3831 קבע: "מספר הקומות המירבי בכל בנין לא יעלה על שתי קומות מגורים ומעליהן גג רעפים. ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים". בהיתר זה מבוקשות 4 קומות כלפי רחוב אבולעפיה ושלוש וחצי קומות כלפי רחוב שומרון. יש להתאים את הבניין להוראות התכנית – "גובה בנין בניין חדש לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים".



מימין החתך המוצע בהיתר זה, ומשמאל החתכים המופיעים במסמכי תכנית 3831

הפרש הגבהים בין רצפת המרתף והמקלט ביחס לרחוב אבולעפיה הינו 47 ס"מ בלבד. אך טבעי כי תהא זו קומת הקרקע והכניסה לבניין, אך בהיתר שדן מיקום מפלס ה 0.00 של קומת הקרקע והכניסה לאגף החדש כלפי רחוב אבולעפיה ניצב **במפלס מוגבה 2.31 מטרים מעל פני הרחוב**. כלומר בחריגה של קרוב לקומה שלמה מעל פני הרחוב. יש להדגיש כי 'כניסה קובעת' בהגדרתה על פי תקנות התכנון והבנייה היא כאשר 'מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע'. יש למקם את קומת הקרקע במיקומה המתחייב. בנוסף יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 6.90 מ' מפני הרחוב. על פי ההיתר המבוקש המדלפות נמצאות במפלס +10.75 קרי **בחריגה של 3.85 מטרים**.

(ב) גובה הקומות

סעי' 10 א' 3 בהוראות תכנית 3831 קבע: "גובה קומה חדשה שתיבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מ' מפני רצפה ועד פני תקרה". בהיתר זה **גובה הקומה החדשה המבוקשת 4.09 מ'**, קרי **בחריגה של 1.34 מ'** בגובה הקומה המותר בתכנית. באגף כלפי רח' שומרון יש להנמיך מדלפות הגג, ובאגף כלפי רח' אבולעפיה יש להנמיך מפלס הכניסה, להנמיך מדלפות הגג ולהנמיך גובה הקומה החדשה ל 2.75 מ' בהתאם לתכנית.

(ג) תכנית, חצר וצמחייה

סעי' 10 ג' 1 בהוראות תכנית 3831 קבע כי תכנית הבנייה המירבית בחלקה תהיה % 80 משטח החלקה כמפורט בטבלה שבסעיף ד'. קרי בחלקה זו ששטחה 83 מ"ר גודל החצר תהא 20 אחוז משטח החלקה, **והתכנית המירבית לא תעלה על 80% עם סך אחוזי בנייה הכוללים 150%**. "יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר, שטח החצר ייקבע בהתאם לגודל החלקה". בחלקה זו נדרשת חצר בשטח של 16.6 מ"ר. בהיתר המבוקש אין חצר, אין שטחי חילחול לחדירת מי נגר. יש להתאים תכנית הבניין להוראות בעניין התכנית והחצר.

(ד) אחוזי בנייה

נפח הבנייני המבוקש בהיתר זה כולל 310% בנייה כאשר התכנית מאפשרת עד 150 אחוזים בלבד. (שטח חלל גג הרעפים למגורים אינו נכלל במניין האחוזים). התכנית ציינה בסעיף 10 ה' כי "זכויות הבנייה מעבר ל% 90 המותרים על פי תכנית המיתאר אינן מהוות זכויות בנייה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתיבדק הבקשה להיתר ע"י אגף הרישוי ויימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן". נדגיש בזאת כי נפח וגובה המבנה המבוקש מהווה חריג בוטה במרקם ההיסטורי הקיים. יש לצמצם אותו על פי הוראות התכנית, ולהימנע מפגיעה במרקם השכונה כולה.

28. תכנית 3831 התקפה, שמכוחה מוגש ההיתר שדנן (בשילוב התמריצים מכוחה של תכנית 10038) כוללת הוראות שימור מפורשות. הוראות אלו מצטרפות **כולן להגדרה 'חזית לשימור'**, אשר חלה גם על הבית ברחוב אבולעפיה 20, המסומן עם חזית לשימור. בתכנית 3831 אין אף סימון 'מבנה לשימור' או 'אתר לשימור' וכל רכיבי השימור נכללים בהוראות השימור כהגדרתם המרחיבה. התייחסות תכנית שימורית זו היתה מקובלת באותם ימים בהם אושרה התביעה (1992) לה מצורף נספח בינוי מפורט, המשמש כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית 'נספח מס' 1 – הוראות בניה'.
29. תכנית 3831 על כלל הוראותיה הינה **תכנית שמטרתה לשמר את ערכיה ההיסטוריים** היחודיים של השכונה. את המרכיבים האותנטיים, הרקמה הבנוייה ומאפייניה.
30. ההנחיות הקשיחות היחידות שמחייבת התכנית מתייחסות לגובה המדלפות, גובה הקומה החדשה, מספר הקומות, סוג הגג, והתכנית המחייבת שמירה על חצר מינימלית. לא ניתן לאשר הקמת בניין בסתירה להנחיות אלו, אשר מטרתן היא שמירה על צביון השכונה.
31. **הוראות הבינוי חדות וברורות**, אינן מותירות ספק תכנוני ולא ניתן לסטות מהן. התכנית אף הדגישה כי זכויות הבנייה המתאפשרות מכוחה, אינן זכויות בניה מוקנות והן תיגזרנה מתוצאות בדיקה התאמתן להוראות התכנית ואך אם יוכח שאין בהן משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן לשכונה.
32. בהתייחס לתמ"א 38 ולתכנית 10038 **נקבע בסעיף 6.5.5** כי לא ניתן לאפשר הוצאת היתר בניה החורג מכלל הוראות התכנית השימורית החלה על השטח, יש לעמוד בכל הנחיותיה לרבות חיקפי בניה, גובה הקומות, והנחיות השימור הנוספות. 'לא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים'.
33. דומה כי קידום ההיתר במסלול החיזוק הינו שגגה ביסודו. הוועדה המקומית צריכה לחייב עריכת היתר אשר תואם את הוראות תכנית 3831 ולוודא ההגנה על הרקמה הבנוייה ומאפייניה.
34. לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים יש בתכנית 10038 מספר תכליות חשובות לא פחות אשר מתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך בין היתר מדגישה התכנית את **חשיבות ההקפדה על עקרונות התכנון בעיר ההיסטורית**.
35. הבקשה להיתר ברחוב אבולעפיה 20 חורגת מהוראות התכנון וממדיניות התכנון העירונית בשכונה. יש **לנמק את הנחיצות ביצירת חריגה** זו כמתחייב בסעיף 6.5.9 לתכנית 10038 " בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, תיידרש הוועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהוועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הוועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תיידרש הוועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה".
36. ככלל, מצבה התכנוני של שכונת משכנות ישראל הינו שמור וללא חריגים בולטים. לא נעלם מעינינו עצם קיומה של תכנית נקודתית שאושרה בעבר ברחוב אבולעפיה 36 בשכונה, תכ" 873075 (אישור 24.6.2021) המהווה עדכון לתכנית 175604 וחרי מדובר בסטייה חריגה שאף היא תכנית שאינה מתאימה לשכונה ומסבה נזק שאין להגדילו או לחזור על כשלו.
37. מן הראוי שתקפיד הוועדה על הוראות התכנית התקפה ושזו תישמר לבאות. תראה הוועדה לנגד עיניה את היתכנות הצמיחה והפיתוח של כלל השכונה. מרכיבי הבנייה הטורית וחצרותיה הינם לרווחת תושבי המקום, כמו גם למען **שמירת מאפייניו וערכיו ההיסטוריים של המרקם**, אלו הם נכס עירוני לרווחת הציבור כולו.
38. חשיבותו של השימור המרקמי, ההתייחסות לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית, בשימת לב למאפיינים הירושלמיים האותנטיים, הינו הערך המוסף של העיר. זו ייחודה של ירושלים, על כך אמונים אנו ובשל כך ביקשנו לקיים הבדיקה החוזרת של תיק זה.

ב כ ב ו ד ר ב ,

צפי שלף אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת

החלטות ועדה מקומית
מערכת רישוי בניה תיק 2023/0289.00 דיון בוועדת המשנה
החלטת ועדה בתאריך 3.6.2024 החלטה: לדחות לצורך השלמות

חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.
להחלטת הוועדה: עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה, קיים קרן חניה באיזור: גוש 50, מנורה, השוק.
חוו"ד הנדסית – התקבלה חוו"ד מתאריך 29.08.22.
חוו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית
חוו"ד תכנון עיר: התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.
חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.
חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.
חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה
חוו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

חוו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:
לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.
יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמפורט להלן:
חריגה בנפחי בניה – בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.
חריגה בגובה – מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"
חריגה באחוזי בניה – מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.
הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ.
הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:
חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.
חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.
חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.
הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונסטר המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בחלקה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

גובה המבנה:

חז"ד תכנון עיר: מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל היכן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתנע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.

גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה:

יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציון במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה.

יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים-לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ממ"ד:

חז"ד תכנון עיר: בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד.

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון.

מרפסות

מפלס 4.39+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

חז"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

עצים

עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר.

מי נגר:

חז"ד תכנון: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 להציג חישוב לעניין זה.

עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת.

נגישות-הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין.

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

התנגדויות: בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להליך עיקרה:

היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד.

פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב.

בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית 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.

החלטות ועדה מקומית
מערכת רישוי בניה תיק 2023/0289.00 דיון בוועדת המשנה
החלטת ועדה בתאריך 22.9.2024 החלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הסדרי תנועה

עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יח"ד.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהה חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהה היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הני"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למוכלה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

תשתיות

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנורות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הני"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

נספח א'3

הוועדה המקומית – הודעה ובקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון בבקשה לידי הוועדה המקומית
בתאריך 5.2.2025
ע"י ב"כ הוועדה המקומית עו"ד עידן שחם

1. הערר דנן הוגש כנגד החלטת המשיבה מיום 18.9.2024 לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים את בקשה מס' 2023/0289.00, היא בקשה אותה הגיש העורר בערר 1007/25, מר ארגוב, לפרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2, ובמסגרת זו התבקשה הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, מכוח תכניות תמ"א 138 ותכנית 10038 (להלן: "ההחלטה" ו-"הבקשה" בהתאמה). זאת, ביחס למבנה המצוי ברח' אבולעפיה 20 בשכונת נחלאות.
 2. הערר שהגיש מר ארגוב עוסק בעיקרו בסוגיות הנוגעות להסדרת החנייה עבור המבנה העתידי שייבנה במקום. ביום 19.1.2025 הגישה המבקשת בבלי"מ 1008/25, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (להלן: "המועצה") בקשה להגיש התנגדות לבקשה, בשל נימוקים הנוגעים להיבטי שימור של המבנה הקיים. במסגרת הבלי"מ, טוענת המועצה כי לא הייתה מודעת לקיומה של הבקשה ומשכך לא התאפשר לה להגיש את התנגדותה לבקשה קודם לכן.
 3. בהמשך לבלי"מ שהוגש, ובשים לב לטענת המועצה כי התנגדותה לא נשמעה מטעמים פרוצדורליים, סבורה הוועדה המקומית כי נכון יהיה להשיב את התיק לדיון נוסף בפניה, לצורך שמיעת ההתנגדות של מגישת הבלי"מ.
 4. יובהר כי השבת הדיון לוועדה המקומית תיעשה תוך שמירת טענות וזכויות הצדדים, ומבלי להידרש בשלב זה לגופן של טענות העורר בערר שהגיש. עוד יובהר כי על החלטת הוועדה המקומית החדשה, ובכפוף לכל דין, תהיה זכות ערר לצדדים.
 5. בהתאם לאמור לעיל, תתבקש בזאת ועדת הערר הנכבדה להורות על מחיקת הערר דנן, והשבת הדיון בבקשה לוועדה המקומית לצורך שמיעת התנגדות המועצה. מוצע כי למועצה יינתנו 7 ימים ממועד מתן ההחלטה בבקשה זו, על מנת להגיש את ההתנגדות המפורטת לוועדה המקומית.
 6. טרם הגשת הודעה זו, פנו ב"כ הוועדה המקומית לב"כ הצדדים ועדכנו אותם באמור לעיל.
 7. נציגת המועצה, אדרי' שלף, הודיעה כי היא מסכימה לבקשה.
 8. תגובת העורר, מר ארגוב:
- "בהתאם לבקשת הארכה שהוגשה על ידי העורר, העורר אינו מיוצג ולפיכך נדרשת לו שהות נוספת לבחינת האפשרות להסתייע בייצוג משפטי ולגיבוש תגובתו כדבעי. לפיכך, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לאפשר לעורר להגיש את תגובתו לבקשה להארכת מועד להגשת ערר, שהוגשה על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת, וכן לבקשה זו, שהוגשה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך ששתי התגובות יוגשו עד ליום 20/02/2025."

כתב ערר מטעם המבקש ובעל הזכות בנכס ברחוב אבולעפיה 20

כתב ערר

בהתאם להוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א-1965, מוגש בזאת ערר על החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים מיום 06/10/2024 בבקשה להיתר מספר 2023/0289.00 (להלן: ההחלטה).
ההחלטה הומצאה לעורר ביום 10/10/2024.
ההחלטות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין באופן מפורש אחרת.

א. רקע כללי

- ביום 18/09/2024, ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים (להלן: הוועדה) דנה בבקשה להיתר מספר 2023/0289 – הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות, הכולל שתי קומות עם גג רעפים מעל קומת מסד, בהתאם לתמ"א 38-2. שטח יחיד ממוצע מתוכנן כ- 35 מ"ר (להלן: הבקשה).
גרמוטקה נשוא ההחלטה מצ"ב כנספח 1.
- ביום 06/10/2024, החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף למספר תנאים.
החלטת הוועדה מצ"ב כנספח 2.
- בהיבט הסדרי התנועה, הועדה קבעה כדלקמן:
"עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדירדור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות".
- ערר זה מוגש כנגד החלטת הוועדה המחייבת תשלום כופר חניה עבור שתי יחידות.

ב. טענות העורר

- הנכס נשוא הבקשה ממוקם ברחוב אבולעפיה 20, ירושלים, גוש 30048, חלקה 113 (להלן: הנכס).
- התביעה החלה על הנכס היא תביעה מספר 3831, החלה על שכונת נחלאות (שכונת "סוכת שלום" ו-"משכנות ישראל") (להלן: התביעה).
- במהלך הליך היתר בניה רגיל, שאינו במסגרת תמ"א 38, לא קיימת דרישה לתשלום כופר חניה עבור יחיד חדשות או קיימות.
- דוק: בהתאם לסעיף 17 לתביעה "החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות בהתאם להוראות סעיף 20 להלן".
- כלומר, בהתאם להוראות התביעה, בעלי החלקות פטורים מחתקנות מקומות חניה.
- ניתן ללמוד על כך גם מאישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות צוות בקרת תכנון תנועה בעיריית ירושלים, במסגרת בקשה להיתר מספר 2017/0300: "אין דרישה לחניה על פי תביעה 3831".
- בנוסף, במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, מדיניות הוועדה היא לדרוש תשלום כופר חניה רק במקרים שבהם קיימת דרישה מפורשת לכך בתביעה החלה. כלומר, בתביעות שבהן אין דרישה מפורשת לתשלום כופר חניה (כמו בתביעה 3831), מדיניות הוועדה היא שלא לחייב בתשלום זה.
- בשכונת נחלאות צפון, חלות מספר תביעות אשר מעניקות מופע בניה זימה, ובכך נהגה הוועדה לפטור את המגשים מתשלום כופר חניה באופן גורף.

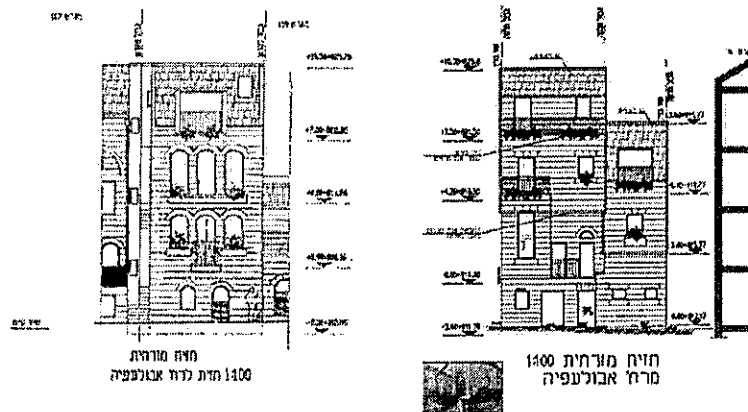
18. בהתבסס על כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי החלטת הועדה להטיל כופר חניה אינה מתיישבת עם מדיניות הועדה לאורך השנים ועם החלטות קודמות לפטור מגישים מכופר חניה במסגרת תמ"א 38, במיוחד בתביעות בהן אין דרישה מפורשת לתשלום זה, וכן בפרויקטים עם יח"ד קטנות.

19. בטס"פ, הועדה טענה בקביעתה כי נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה.

20. בהתאם לחזרות סעיף 10(א) לתב"ע 3831, התב"ע מאפשרת הקמת בניין הכולל קומת מרתף, שתי קומות מגורים וקומת גג רעפים למטרות מגורים. כלומר, מופע כולל של ארבע קומות.

21. לפיכך, בעניינו לא נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, אלא בקומה התאמת את חמדיניות, ולכן קיבעת הועדה בעניין זה שגויה.

22. להלן דוגמאות למופעים של ארבע קומות ברחוב אבולעפיה בהתאם לתב"ע:



23. כמו-כן, מאחר ובעניינו מדובר במבנה לשימור, יש לפטור אותו גם משיקולים תכנוניים, כפי שצוין על-ידי יו"ר הועדה, אליעזר ראובברגר: "בשימור אז אפשר לפטור." (עמוד 89 לפרוטוקול הועדה).

ג. סוף דבר

24. לאור האמור לעיל, וועדת הערר המחוזית מתבקשת לבטל את החלטת הועדה להטיל כופר חניה עבור שתי יח"ד בניגוד לחזרות הדין, מדיניות הועדה לאורך השנים, וכן הנסיבות הספציפיות של הפרויקט.

25. מן הדין ומן הצדק לקבל את הערר.

תכנית מס' 3831 מובאות מהוראות התכנית ומסמכיה

6. מטרת התכנית: (א) שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י

שינוי יעוד שטח מאזור OVERCROWDED AND

CONGESTED AREA (יתר אוכלוסין וצפיפות)

לאזור מגורים מיוחד, שטח למוסד, דרך

משולבת, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים

ציבוריים להולכי רגל.

(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-90% לעד 200% בתוך

השכונות ולעד 300% לאורך רח' אגריפס.

(ג) קביעת הוראות לשיקום ושימור לרבות קביעת

הוראות שינוי עיצוב בהתאם לנספח

הבינוי.

(ד) קביעת חזיתות לשימור.

כקבע בזאת (בהתאם לסעיף 49 ועפ"י סעיף 63

8. הקלה:

(7) לחוס התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י

התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול

סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת

גובה בניה, או, הקטנת מרווחים, או הגדלת

אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה

ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתכנות

התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)

חשכ"ז-1967.

10. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע

צהוב וחום לסקווינ הוא אזור מגורים מיוחד

וחסות עליו ההוראות המפורטות להלן:

(א) מספר הקומות וגובה הקומות

(1) מספר הקומות המירבי בכל בנין למעט

ברח' אגריפס לא יעלה על שתי קומות

מגורים ומעליהן גג רעפים, הכל כמפורט.

בעמ' 2 ו-3 בנספח הבנוי. ניתן להשתמש

בהכלל גג הרעפים למטרות מגורים.

(3) גובה קומה חדשה שתבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה ועד פני תקרה, הכל כמפורט בעמ' 1 ו-3 בנספח הבנוי.

(5) גובה בנין חדש לא יעלה על 6.9 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים

למעט ברחוב אגריפס בו גובה בנין חדש לא יעלה על 9.5 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים כמפורט בעמ' 2 בנספח הבינוי.

(6) הגגות יהיו מרעפי חמרה אדומים. שפוע גג הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות בהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבינוי.

(7) גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור החלקה העליונה ובהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבינוי.

להלן. יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר. שטח החצר יקבע בהתאם לגודל החלקה כמפורט בסעיף 10

(ד) מיזבנה של החצר יכול להיות באחת מהאפשרויות המפורטות בעמ' 5 בנספח הבינוי.

(1) אחוזי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

שטח חלקה (במ"ר)	גודל חצר** באחוזים משטח החלקה	תכנית בניה מירבית בקומה באחוזים	אחוזי הבניה בשתי קומות
עד - 45	0	100	* 200
46 - 60	10	90	* 170
61 - 70	15	85	* 140
71 ומעלה	20	80	* 150

* בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלקה גג הרעפים למגורים.

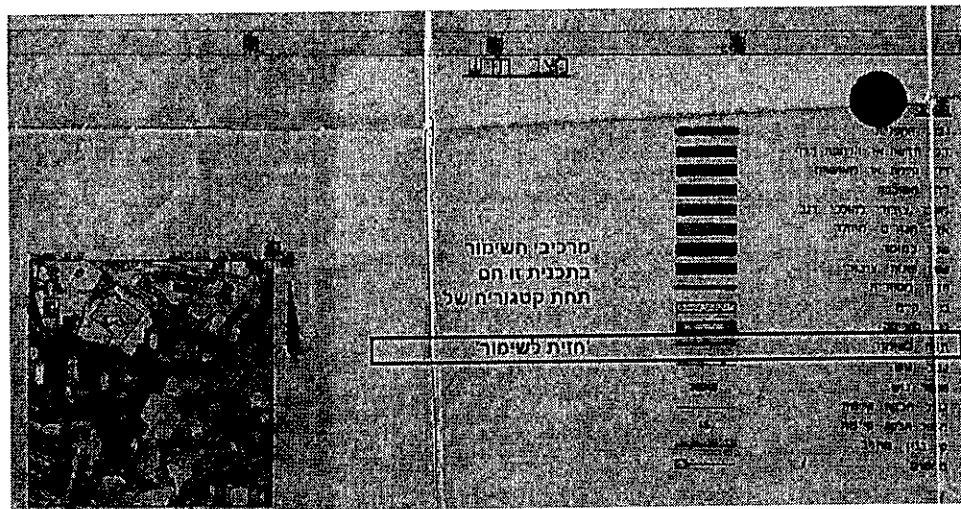
המותרים על פני תכנית המתאר אינן מהוות זכויות בניה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתבדק הבקשה להיתר על ידי מגף הרישוי וימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות 'תכנוניות' אחרות כלשהן.

131612

ההוראות הבאות:

אדום בתשריט הן חזיתות לשימור. לא יותר שינויים או הריסה בחזיתות אלה. במקרה שמצבה הקונסטרוקטיבי של חזית לשימור מחייב הריסתה היא תבנה מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לצורתה ופרטיה הקודמים. שיפוצו יהיה בהתאם

במידה ונבנתה בחזיתות בניה שאינה תואמת את מאפייני הבניה המקורית, כפי שנכבדנו בנספח הבינוי, יש להתאים את החזית להוראות המפורטות בתכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.



התכנית התקפה כוללת הוראות שימור מפורשות, אשר נמצאות כולן תחת ההגדרה 'חזית לשימור', כך הוא במקרה הבית ברחוב אבולעפיה 20, המסומן עם חזית לשימור. בתכנית 3831 אין אף 'מבנה לשימור' או 'אתר לשימור' וכל רכיבי השימור נכללים בהוראות השימור כהגדרתם המרחיבה.

מתוך נספח מס' 1 - הוראות בניה

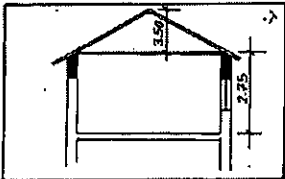
1. גובה קומות

(א) גובה קומה חדשה שתכנה על-פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה עד פני תקרה כמפורט בדוגמא (א).

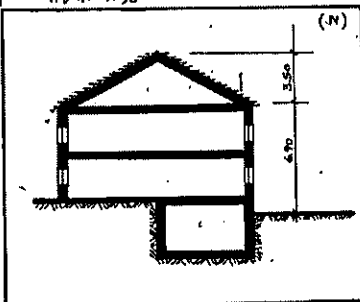
(ב) שיפועי גג הרעפים יהיה בין 22° ל- 30° כמופיע בדוגמא (ב).

(ג) גובה רום גג רעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור התקרה העליונה כמופיע בדוגמא (ג).

* ראה סעיף "איזור מאגרים מיוחד" - מספר הקומות וגובה הכניס בהוראות התכנית.



בניה - חדשה



2. גובה כניסה

(א) גובה הכניסה החדשה לא יעלה על 6.90 מטר מהפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג רעפים כמפורט בדוגמא (א).

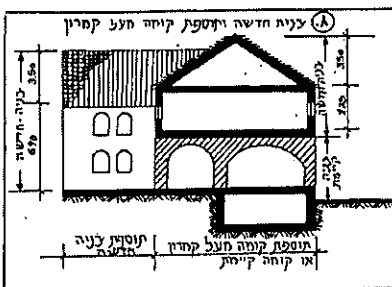
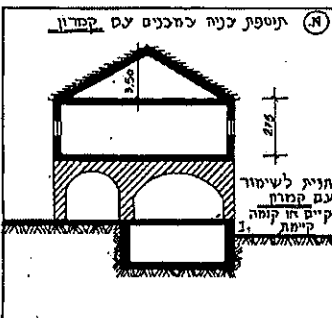
גובה כניסה - כניסות קיימות

(א) גובה הכניסות

גובה הקומה החדשה מעל קומת קמרון קיימת לשימור או קומת קיימת לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה עד פני תקרה כמפורט בדוגמא (א).

(ב) גובה 2 הקומות הנוספות מעל קומת קמרון קיימת לשימור או קומת קיימת לא יעלה על 3.50 מטר מפני רצפה כקומה א' עד פני תקרה, כמפורט בדוגמא (ב).

(ג) בחלקות בהן קיימת קומת קמרון תוספת הקומות מעל תהיה כהתאם לסעיף (א) ולעל ותוספת כניסה כחצי תהיה כהתאם לתנאי (א) ו(ה) (ראה חס' 2 (אגרה הרגילה) רחוב הרחוב).



6. הוראות בניה באבן

בניה קירית האבן תהיה לפי עקרונות בניה אבן מסורתית.

(א) גובה נדבכים לא קטן מ-19 ס"מ ולא גדול מ-31 ס"מ דאח דוגמא (1).

הספיה באבן פראית או לקט אסורה דאח דוגמא (2).

(ב) אורך האבן לא יפחת מ-25 ס"מ. דאח דוגמא (2) ודוגמא אסורה (2).

(ג) גודל אבני פינה לא פחות מ-15 ס"מ. דאח דוגמא (3) ודוגמא אסורה (3).

(ד) בשילוב שני סוגי סידות, הסידות העדין תהיה מעל הסידות הגס יותר. דאח דוגמא (4) ודוגמא אסורה (4).

(ה) קושי האבן שיזי יחודי או שיזי חלול.

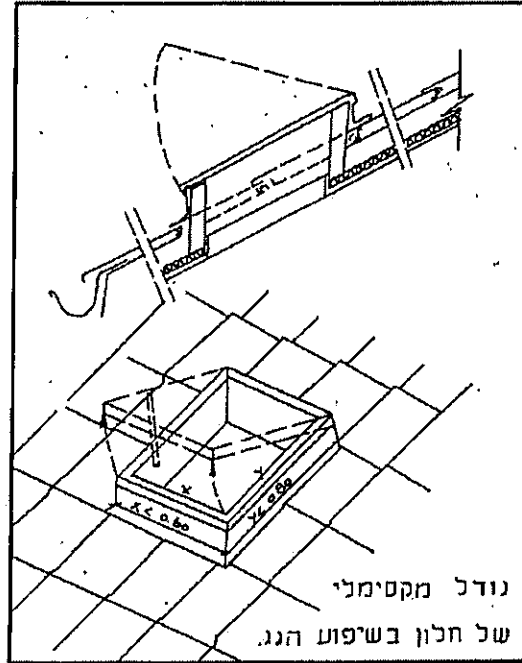
(ו) לא יותר שיטוש באבן בגודן אדום.

(ז) לא תומר הדגשת הכתול ע"י חרוץ במסמר.

ראה סעיף "הוראות בניה" בהוראות התכנית.

סתחים בגג הרעפים יוחזרו אך ורק בעזרת דגמאות
המפורסות להלן:

- (א) במרכז הגג לפי דוגמא (א).
(ב) בשיפועי הגג לפי דוגמא (ב).
(ג) פתחים בעזרת "קוקיה" אסורית. ראה דוגמא (ג).

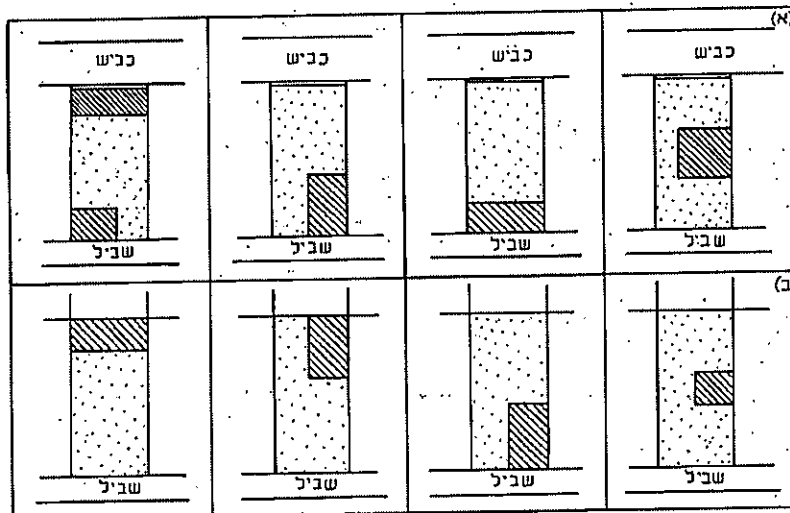


ד. פתחים:

- (1) סידור החיפוי מעל הפתחים כקשתות
עטומות. צומחות דרכן כרוחל 8 סמ'
לפחות.
(2) רוחב מקסימלי של הפתחים לא יעלה
על 80 סמ'.
(3) המרחק בין הפתחים לא יפחת מ-40 סמ'
דאגה דוקא מ-3.
(4) בקשתות אכן היאש על ציר הפתח כדוגמא
מ-4.
(5) חשפי החלונות מאכן בעצור מועבה, מוסמס
או תלטיש דק.
(6) לא יותרו תריסי פלסטיק התריסים יהיו מעץ
או מתכת.

מקרא:

- גבול חלקה
 חצר
 חזית מקורית
 בנין



4. תצורות

אפשרות לשימוש זכויות הבניה בתכנית
של 100 (ראה טקסט 100) בתוראות
התכנית.

(א) מקרים בהם החלקה בעלת חזית
אחת חסונה לשביל (שנים חסונה)
והחזית השנייה פונה לכביש והיא
חזית מקורית.

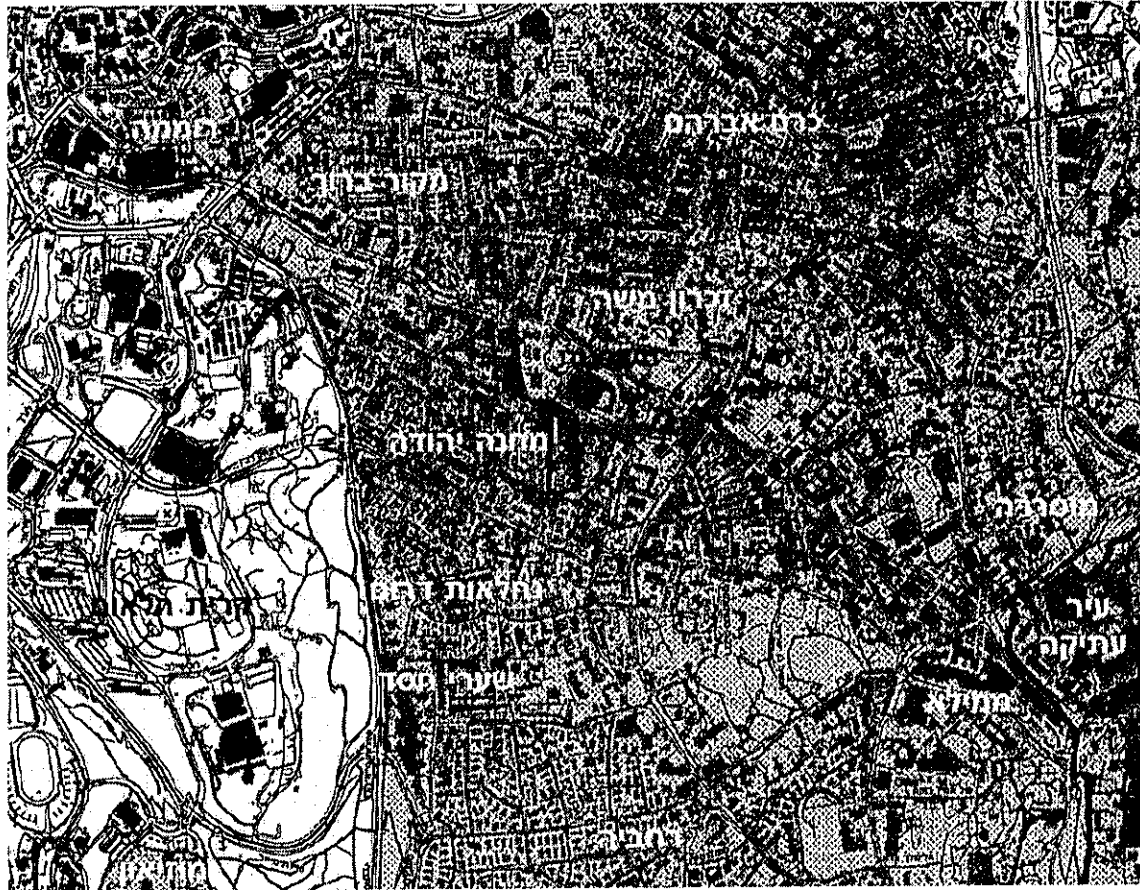
(ב) מקרים בהם החלקה נובלת עם
חלקות סגורות בל-3-חזיתות
דשם שביל צמוד, בחזית אחת
כלכל.

חלק זה מחרוזת דגמאות סכמטית
כל חלקה תבדק לבדשם של פנין.
פנין החלקה תהנדס העיר.

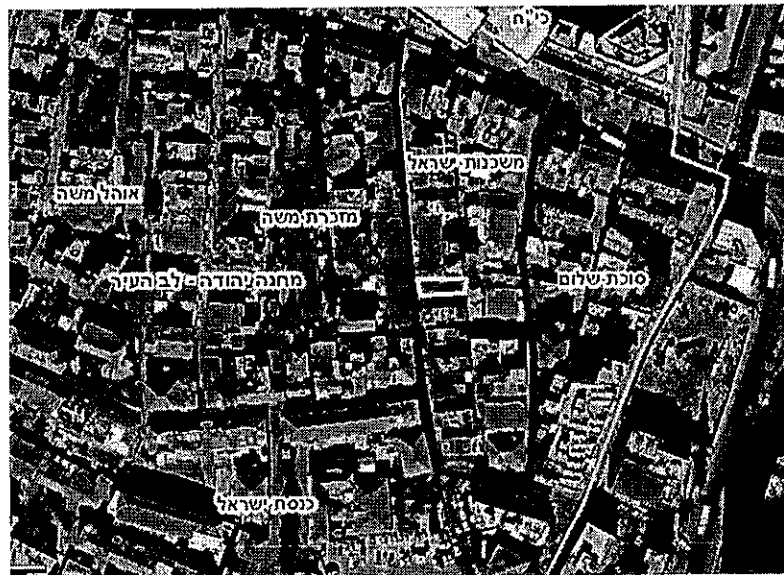
ראה טקסט "אזור סגור" שידוע
הכנסת הבניה הסדרית ואחוזי
כניה מרביים בתוראות התכנית.

תכנית מס' 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

סימון קטעים רלוונטיים בתשריטי ובהוראות תכנית 10038 בהתייחס לשכונות משכנות ישראל



שכונת משכנות ישראל מסומנת בקונטור אדום והינה חלק בלתי נפרד מתחום העיר ההיסטורית ומאזורי השימור, ביחד עם גרעיני הכפרים ההיסטוריים והשכונות ההיסטוריות האחרות.



מתוך- תכנית 10038 קטע
תשריט ומקרא נספח-1
המסמן את תחומי העיר
ההיסטורית והאזורים לשימור

תכנית מספר 10038

נספח מספר 1

תכנית איתור תחום העיר ההיסטורית, אזור שימור ואזורים להתחדשות עירונית

מקרא

- גבול התוכנית, גבול שיפוט העיר
העיר העתיקה
תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור
אזורים המיועדים להתחדשות עירונית

תצלום אוויר מתוך GIS עיריית ירושלים 2024 – קונטור השכונה באדום, החלקה שדגן בתיק זה- בצהוב

התייחסות הוראות תכנית 10038 להיבטי השימור –

העיר ההיסטורית ואזורי שימור	תחום העיר ההיסטורית של ירושלים ותחום איזורי שימור כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו. ככל ויתוקנו גבולות תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור על ידי תכנית מתאר מאושרת, יעדכן התיקון את התחום שנקבע בתכנית זו.
מבנה היסטורי	מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים כמרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.

תכנית 10038 קובעת כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות

העיר ההיסטורית ואזורי שימור	תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבותיו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".
ה"עיר ההיסטורית" ו"אזורי השימור"	מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור.

על תכנית המוצעת בעיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבינוי המוצעים על מרקם הבינוי הקיים:

6.5 הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואזורים לשימור ובשיכונים ציבוריים – תנאים לדיון, להיתר ולטופס 4	
6.5.1 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, ובבקשות להריסת המבנה הקיים, יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת התוספות המוצעות, ההריסה המוצעת וקווי הבינוי המוצעים על מרקם הבינוי הקיים ומתן המלצות ועדת השימור אשר תוודא כי תוספות הבינוי המוצעות ו/או ההריסה המוצעת אינן מהוות פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים ו/או של המרקם הבנוי סביבם.	
6.5.2 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות	

הוראות תכנית 10038 קובעות שלא-תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים, וכן, שיש לוודא התאמת הבינוי המוצע לתכנית האב ולמדיניות התכנונית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר

סדר יום לרשות רישוי				
מספר ועדה			2025/75	
שהתקיים בתאריך		04/05/2025	ו אייר תשפ"ה	שעת דיון: 11:00

על סדר היום:

שוטף

סודר	אזור רישוי	מספר בקשה	שם מבקש	כתובת	מהות הבקשה	המלצת המחלקה
1	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2013/0183.02	בע"מ אלקודס אינבסט פור האוסינג בע"מ	אל-מיעראג' 5 , ראס אל עמוד	תוספת יח"ד על בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף - סה"כ 4 קומות, 34 יח"ד	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
2	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2021/0078.02	גשם במעיינות בע"מ הנדסה ובניה	, רמות רחל, ארנונה החדשה ארנונה מגרש 17	ניצול שטחים לטובת הגדלת פנטהאוזים בשתי הקומות העליונות	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
3	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2021/0069.02	גשם בחומות בע"מ ---	, רמות רחל, ארנונה החדשה ארנונה מגרש 19	ניצול שטחים עבור פנטהאוזים בקומות עליונות	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
4	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2025/0014.00	עליאן מוחמד	א נהדה 26 , בית צפפה	הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 16 יח"ד	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
5	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2020/0213.03	גני ארגמן בע"מ	ירמיהו 54 , רוממה אזור תעשיה	תכנית שינויים, הורדת שטחים בדירת פנטהאוז.	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
6	צוות א - בניה חדשה ומלונאות	2021/0068.02	גשם במעיינות בע"מ ---	, רמות רחל, ארנונה החדשה ארנונה מגרש 18	ניצול שטחים עבור פנטהאוזים בקומות עליונות	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
7	צוות ב - רובע 5	2024/0419.00	ווייס שרגא	הגאונים 4 , נחלאות, שערי חסד	תוספת קומות ושטחים לבית מגורים	לאשר בתנאים חלק מהבקשה
8	צוות ב - רובע 5	1992/0804.04	שטרן אפרים	הושע 3 , גאולה	תוספות בניה בהתאם לתב"ע 101-1176601 עם סעיף 13 לתמ"א 38	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
9	צוות ב - רובע 5	2019/0207.01	שפיגל נחום ניל	שד בן מימון (הרמב"ם) 48 , רחביה	הוספת מרפסת זיז וסגירת מרפסות מקורות	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מועד החתימה על המסמך: כ"ח שבט תשפ"ה, 26 פברואר 2025
מועד אחרון להגשת: 28/02/2025 (בהתאם להחלטה מיום 05/02/2025)
מועד דיון: 22/04/2025

ערר: 1007/25
בל"מ: 1008/25
בפני כב' היו"ר, עו"ד שרית אריאל בן שמחון

בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

החלטה:

1. לאחר שבחנתי את בקשת הוועדה המקומית, עמדת המועצה לשימור אתרים ומבקש ההיתר, ובשים לב להחלטתי מיום 5.2.25 הגעתי לכלל מסקנה כי ראוי שכל התמונה העובדתית תעמוד בפני הוועדה המקומית בפרט בהיבטי שימור.
2. המועצה לשימור אתרים תגיש התייחסותה לוועדה המקומית בתוך 7 ימים.
3. הוועדה המקומית תקיים דיון בהתנגדויות בתוך 45 ימים ממועד קבלת עמדת המועצה, וזאת שעה שעסקינן בבקשה לחיזוק מבנה ונוכח העיכוב בהליך בפני ועדת הערר בשל בקשת הוועדה המקומית לדיון בחוזר.
4. הוועדה המקומית תדון בטענות המועצה וטענות מבקש ההיתר כפי שהוצגו בערר שהוגש מטעמו.
5. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין.
6. לעת זו הערר והבל"מ נמחקים.

שרית אריאל בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים

26/03/2025

איתי ארגוב

בעניין שבין:

רחוב לוטם 149, מושב אורה
טלפון: 050-9686869
דוא"ל: Argov.itai@gmail.com

- נגד -

הוועדה מקומית לתכנון ובניה - ירושלים

באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ואח'
ממשרד נבו קידר בלום עו"ד
שדרות רוטשילד 3, ת"א
טלפון: 03-5667665, פקס: 03-5667665
דוא"ל: idan@nkblaw.co.il

המועצה לשימור אתרי מורשת

ובעניין:

באמצעות אדריכלית צפי שלף
רחוב בן מימון 46, ירושלים
טלפון: 052-4204754
דוא"ל: tzafi@shimur.org.il

תגובת העורר לבל"מ ולבקשה למחיקת הערר

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 05/02/2025, מתכבד העורר להגיש את תגובתו לבל"מ 1008/25 (להלן: **הבל"מ**), אשר הוגש על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת (להלן: **המועצה**), וכן לבקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון לוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: **בקשת הוועדה המקומית**), והכול כמפורט להלן. יוער, כי ההדגשות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין במפורש אחרת.

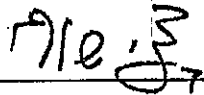
א. השתלשלות האירועים

1. ביום 19/08/2020, פתח העורר ביחד עם מר מאיר מימון, ת.ז. 200487080 (להלן **וביחד: המבקשים**) תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 בנכס ברחוב אבולעפיה 20, ירושלים (להלן: **הנכס**).
2. המבקשים בחרו לקדם תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2, ולא במסלול של היתר בנייה רגיל, על אף המורכבות הרבה הכרוכה בחיזוק המבנה הקיים והעלויות הגבוהות הנלוות לכך. החלטתם התבססה על המדיניות התכנונית הברורה והמוסדרת של עיריית ירושלים ומוסדות התכנון בה, המעודדת את יישום מסלול זה בשכונת נחלאות ומעניקה תמריצים ייחודיים למבקשים לפעול במסגרתו.

תצהיר

אני החתומה מטה, אדרי' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. אני מגישה תצהיר זה להתנגדות להיתר בנייה 2023/0289.00 ברחוב אבולעפיה 20 בירושלים.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, וזאת מתוקף תפקידי.
3. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים



צפי שלף, אדריכלית
מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

אישור

שירין פרגותי-מלחם, עו"ד
מ.ר. 28787
מלחם גיטליץ. משרד עו"ד
המלך גיורג' 16 א' ירושלים

אני הח"מ עו"ד - _____ מאשר/ת בזאת כי ביום 31.3.2025 הופיעה לפני אדרי' צפי שלף, נושאת ת.ז. 024345050 ואחרי שהוזהרתי לאמור את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על תצהירה בפניי.

שירין פרגותי-מלחם, עו"ד
מ.ר. 28787
מלחם גיטליץ. משרד עו"ד
המלך גיורג' 16 א' ירושלים
חתומה ואחותמת עו"ד שלי

בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ירושלים
בהנחיית ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים

בעניין שבין :

איתי ארגוב
מרחוב לוטס 149, מושב אורה
Argov.itai@gmail.com
נייד : 050-9686869

ובין :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים טל' 02-6296666
באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ואח'
ממשרד נבו קידר בלום עו"ד
שד' רוטשילד 3, תל אביב
idan@nkblaw.co.il

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
באמצעות אדריכלית צפי שלף,
מרחוב בן מימון 46 ירושלים
דוא"ל tzafi@shimur.org.il
נייד : 052-4204754

התנגדות להיתר בנייה 2023/0289.00

ונימוקי בל"מ 1008/25 ברחוב אבולעפיה 20 ירושלים

המועצה לשימור מתכבדת להגיש הסתייגות והתייחסותה המקצועית בנוגע להחלטת הוועדה המקומית, בדיון ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 22.9.2024 (להלן: 'ההחלטה').

נטען כי טענת הוועדה המקומית עת החליטה לאשר את הבקשה להיתר 2023/0289.00 ברחוב **אבולעפיה 20 בשכונת משכנות ישראל**, המבקשת הריסה של מבנה קיים, שימור חזית היסטורית והקמת בניין חדש במסלול תמ"א 38 'הריסה' (להלן: 'תכנית החיזוק'). דומה כי ההחלטה נבעה משגגה בהתייחסות לאתר שדן ולחשיבותו האורבנית והמרקמית.

החלטת יו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים מיום 26.3.2025 בהתייחס **לערר 1007/25 ולבל"מ 1008/25**, קבעה כי הוועדה המקומית תקיים הליך דיון בהתנגדויות 'בחוזר' ותזון בטענות הערר והסתייגות המועצה לשימור. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית תתקיים זכות ערר בהתאם לדין.

ואלו נימוקי ההתנגדות המועצה לשימור

הצדדים:

1. המתנגדת, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, (להלן: 'המועצה לשימור') הינה הגוף הציבורי והמקצועי, המתנגד מתוקף צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי תשל"ד 1974) לפי סעיף 100 (3) לחוק תו"ב לעניין הגשת התנגדות לתכניות שיש בחן עניין ציבורי.
2. **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, דנה בבקשה נשוא תיק זה (ביום 3.6.24 וכן ביום 22.9.2024) הגישה באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ממשרד עורכי הדין 'נבו, קידר, בלום' בתאריך 26.2.2025 בקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון בבקשה לידי הוועדה המקומית, לצורך קיום דיון נוסף ושמיעת התנגדות המועצה לשימור מגישת בל"מ 1008/25

העתק ממסמכי החלטות ועדת המשנה המקומית והבקשת למחיקת הערר מצ"ב ומסומן – **נספח א'**

3. **המבקש** ובעל הזכות בנכס ברחוב אבולעפיה 20, נשוא התיק שדן.

ההליכים והתנהלות התיק:

4. ההיתר המבוקש מצוי במקרקעין הידועים כגוש 30048 חלקה 113 ברחוב אבולעפיה 20 בשכונת משכנות ישראל בנחלאות, ירושלים (להלן: 'הנכס'). השכונה נמצאת בצמוד מדרום לרחוב אגריפס.
5. המבקש בעל הזכות בנכס הגיש כתב ערר על החלטת הוועדה המקומית שמספרו 1007/25 ביום 6.1.2025. העתק ממסמך הערר של המבקש מצ"ב ומסומן – נספח ב'

6. לאור חשיבות העניין, ולאחר שקיבלה דיווח מתושבי העיר אשר צביעה יקר להם, פנתה המועצה לשימור בבקשה לוועדת הערר ביום 16.1.2025 למסירת הסתייגותה המנומקת להיתר זה. ביום 19.1.2025 נפתח בלי"מ 1008/25 בוועדת הערר. דיון בוועדת הערר נקבע ליום 22.4.25 ובוטל לצורך דיון במקומית.
7. כמפורט בהרחבה להלן, מהות ההסתייגות של המועצה לשימור דנה בהשלכות הבינוי המוצע על האתר, המרקם הסובב אותו ועל השכונה ההיסטורית משכנות ישראל. המועצה לשימור תטען כי הבנייה המבוקשת הינה בגדר סטייה ניכרת מתכנית, הינה בלתי סבירה בהיבט התכנוני, ומסבה נזק בלתי הפיך למורשת המקום.

המישור הסטטוטורי והתכנוני:

8. במקרקעין חלה תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 3831 אשר אושרה בשנת 1992 ותכליתה קביעת **יעודי קרקע והוראות בינוי לשכונות 'סוכת שלום' ו-'משכנות ישראל'** על מאפייניהן הייחודיים וההיסטוריים. מטרת התכנית כפי שמצוין בהוראותיה (סעי' 6 ג-ד') היא קביעת הוראות לשיקום ושימור, לרבות קביעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לנספח הבינוי. עוד מציינת התכנית שמטרתה קביעת חזיתות לשימור. התכנית מפרטת הנחיות וקריטריונים ברורים כיצד ניתן להקים בה בינוי חדש וכיצד בינוי זה ישכיל לשימור על מאפייני המרקם, המורשת ורוח המקום. (להלן: 'התוכנית').
9. כפועל יוצא מכך, סימנה התכנית את מכלול **האלמנטים המשמעותיים לצורך האיזון שבין הפיתוח ושמירה על ערכי המורשת של השכונה**, ובהם: חזיתות לשימור, תוואי דרכים, רחובות ומעברים ציבוריים, גבולות של חלקות וקווי בניין מחייבים. למסמכי התכנית והוראותיה מצורף נספח בינוי (נספח מס' 1 – הוראות בניה) אשר מציג בשרטוט ובדברי הסבר מילוליים מהן מגבלות הבנייה בשכונה.
10. בין היתר מפורטות מגבלות גובה הקומות החדשות, שיפוע גג הרעפים, גובה רום הגג, גובה הבנייה החדשה ביחס למפלס הרחוב ולמדלפות הגג, עיצוב הפתחים בחזיתות ובגג, שטחי החצרות, פרטי אבן, גובה נדבכי הקירות, מידות האבן וסוג הסיתות, גובה ומבנה הגדרות, וכיוצא בזה.
11. לצורך הבטחת מיקומו וממדיו של הבינוי המוצע בשטח התכנית, נקבעו גבולות חמגריים, קווי הבניין ונקבע רום מירבי של המבנים. יודגש כי תכנית 3831 זו, היא מסמך ההנחיות התכנוניות הסטטוטוריות התקפות החלות על השכונה, ומטרתה לשמש **מתווה תכנוני כולל** המתייחס אל מרכיבי השימור והפיתוח גם יחד.
12. תכנית 'דרום נחלאות' המשתרעת מרחוב נרקיס ועד רחוב בצלאל אינה חלה על השכונה שדנן.

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי תכנית 3831 מצ"ב למסמך זה ומסומן – נספח ג'

13. עניין מהותי נוסף: הבקשה להיתר בה עסקינן הוגשה **במסלול תמ"א 38/2 הריסה ובניה**. תכנית מס' 10038 **חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים** מתייחסת לתחומי העיר ההיסטורית ולאזורי השימור באופן מיוחד. תחום שכונת משכנות ישראל מסומן בה כאזור לשימור.
14. תכנית 10038 קובעת כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית **מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת** תוך שימת-לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות.
15. על כל תכנית המוגשת בתחומי העיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי **תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים**.

העתק קטעים רלוונטיים ממסמכי תכנית 10038 מצ"ב למסמך זה ומסומן – נספח ד'

המישור העובדתי:

16. שכונת משכנות ישראל נוסדה בחודש אלול תרל"ה 1874 על ידי חברת 'משכנות ישראל'. החברה מנתה 130 חברים אשר התאגדו יחדיו לרכישת שטח קרקע הכולל 31,360 אמה והקימו בצוותא את בתיה הראשונים. (שטח כיום נאמד בכדי 7,000 מ"ר). תושבי השכונה, אף שהיו מעוטי יכולת התחייבו לשלם לקופת החברה דמי וועד קבועים אשר מימנו את רכישת הקרקע, הקמת הבתים, חציבת בורות המים

והקמת המבנים המשותפים, בהם בית הכנסת, בית המדרש, בית התנור ומקווה הטהרה. בין חברי הוועד הנודעים של השכונה היו גם יוסף ריבלין ויואל משה סלומון. בתקנון הוועד נקבע כי שטח הבתים לא יגדל משישה על שישה מטרים. **הבתים יהיו צמודים זה לזה** משני כיוונים, וחלונות יהיו רק בצד **הפתח הפונה אל החצר**. חלוקת הדירות בין החברים תהיה על-פי גורל.

17. השכונה עומדת על תילה גם כיום ומרבית מרכיביה וערכי המורשת ההיסטוריים שלה – השתמרו היטב. **השכונה מיועדת לשיקום ולשימור** כאמור בסעיף 6 ג' בהוראות תכ' 3831. חזית המבנה ההיסטורי כלפי רחוב שומרון היא חזית לשימור, כאמור – "חזיתות המבנים המסומנות בקו אדום בתשריט הן חזיתות לשימור, לא יותרו שינויים או הריסה בחזיתות אלה" (סעי' 14. בתכנית 3831). יצוין כי החזיתות המקוריות כמעט ולא השתנו מאז הקמתן לפני כ-140 שנים.

18. **הבניין הקיים** באתר כולל שתי קומות וגג רעפים. מדובר בשתי דירות הבנויות סביב חצר פנימית פתוחה. החזית כלפי רחוב שומרון כוללת קיר אבן מאסיבי בעובי של כ-80 ס"מ, ובו חלונות אבן קשתיים בעיבוד וסיתות מקורי. מעל הפתחים בנוייה קשת מקלה עשויה אבני מוקאדם צרות המונחות בצורת קשת לצורך חלוקת העומס המבני.

19. החלוקת הצמודות לנכס מצפון ומדרום בנויות בקיר משותף בקו אפס. כאמור, זוהי שיטת הבנייה המסורתית המקורית של השכונה. בנייה טורית כחלק מרצף של 14 בתים עם חזית משותפת, ועוד 9 בתים רצופים נוספים הבנויים בהמשך הרחוב, מדרום לסימטת רבי אריה.

20. המבנה הנדון הינו **מבנה היסטורי שהקמתו מתוארכת לשנת 1880** לערך. מדובר במבנה אבן בעל קמרון צולב אשר חלקים ממנו נהרסו בעת העבודות במקום בשנות ה-80. האתר מצוי בתחום העיר ההיסטורית וחינו בניין היסטורי עפ"י הגדרתו בתכנית 10038

21. האתר ממוקם בתחומי העיר ההיסטורית והשכונה ההיסטורית משכונות ישראל. לבד מהוראות תכנית 3831 חלות עליו הוראות תכנית מס' 10038 בהתייחס לאזורי שימור שנבנו לפני שנת 1948. כאמור בה אלו אזורים אשר מהווים את לב ליבה של ירושלים ומקרינים על סביבתה. חשיבותם הודגשה בהוראותיה שקבעו כי **יש לשמר את הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, לרבות-מאפייניה, החזיתות, החצרות, הצמחייה, הפרצלציה, הגובה והתכנית הנמוכה של הבניין**.

עיקר הטיעונים:

22. החלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר 2023/0289.00 שדן, **עומדת איפה בסתירה לתכליתה** של תוכנית 3831 החלה על המקום והינה אף בניגוד להוראות תב"ע 10038 בכל הקשור להיבטי השימור של השכונה. הכל כמפורט בהרחבה להלן.

23. הבנייה המבוקשת אינה תואמת את הנחיות התכנון החלות על השכונה. **מדובר בסטייה ניכרת מתכנית 3831** ועקרונות השימור שלה לגבי נפח הבנייה, גובה הבניין ופרטיו.

24. אישור הקמת המבנה כפי שמוצג במסמכי ההיתר שדן ישמש תקדים שתוצאותיו יהיו **פגיעה בלתי הפיכה למרקם השכונה כולה**. עצימות ההשפעה האורבנית של המבנה המוצע כעת הינה משמעותית ביותר. אין כל הצדקה תכנונית לאשר ההיתר בהריגה מהוראות השימור וממדיניות התכנון במקום.

25. הליך הרישוי: החלטת ועדה מקומית לרישוי קבעה אמנם כי אינה סותרת תכנית מופקדת אך נראה כי שגגה בידה, ובאותה נשימה מובא בפירוט החלטה דבר הסתירה המתקיימת במספר מרכיבים:

הציטוטים מובאים מתוך נוסח החלטת ועדת רישוי 22.9.2024

"הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכנית החלוקה במקרקעין ואינה סותרת תכנית מופקדות (אם שכן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה)".

(א) תכנון ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. (ב) חריגה ממדיניות התכנון באיזור לגבי נפח בנייה, גובה הבניין ואחוזי הבנייה

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן:

חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 מ' ו-2.75 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

ג) קו בניין ותכנית

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צדדיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין ציד 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבניין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

ד) ניקוז מי נגר בחלקה

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לענין זה.

ה) שטחי בנייה בהיתר המבוקש אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים על פי המדיניות באזור

שטחים עיקריים:
שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.
השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים ע"פ מדיניות, מוצע 269% כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בנייה על מנת שיעמוד במדיניות האזור.
שטחי שירות:
שטחי שירות מוצעים כמותר ע"פ התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

ו) לגבי החריגה בגובה מפלס 0.00 החלטת ועדת הרישוי מיום 3.6.2024 שנעלמה מההחלטה של הוועדה ב 22/9 אך קיימת בפועל בהרמוניקה שהוגשה

ציטוטים מובאים מתוך נוסח החלטת ועדת רישוי מתאריך 3.6.2024 שקבעה שיש לדחות הבקשה

מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן גובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בג"מ 30084/111.

ז) כך לגבי הגג ומדלפותיו

גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפת הגג ללא הגבהה:
יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לצוין במילים ולסמן כיוון חזוית פתיחה.
לא יותרו חלונות קטנים.
יש להתאים לתב"ע את הגגות והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית.
מחסנים- לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ח) ולגבי סך שטחי הבנייה המבוקשים

שטחים עיקריים:
שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.
השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבנייה המותרים ע"פ מדיניות, מוצע 269% כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בנייה על מנת שיעמוד במדיניות האזור.
שטחי שירות:
שטחי שירות מוצעים כמותר ע"פ התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

26. עמדת הוועדה המחוזית שבחנה את הבינוי המוצע קבעה כי יש להתאים את הבניין המוצע להנחיות תכנית 3831 בכל הנוגע להיקף הבנייה, מספר הקומות, גובהן, נפח הבינוי ותכנית המבנה ביחס לחצר.

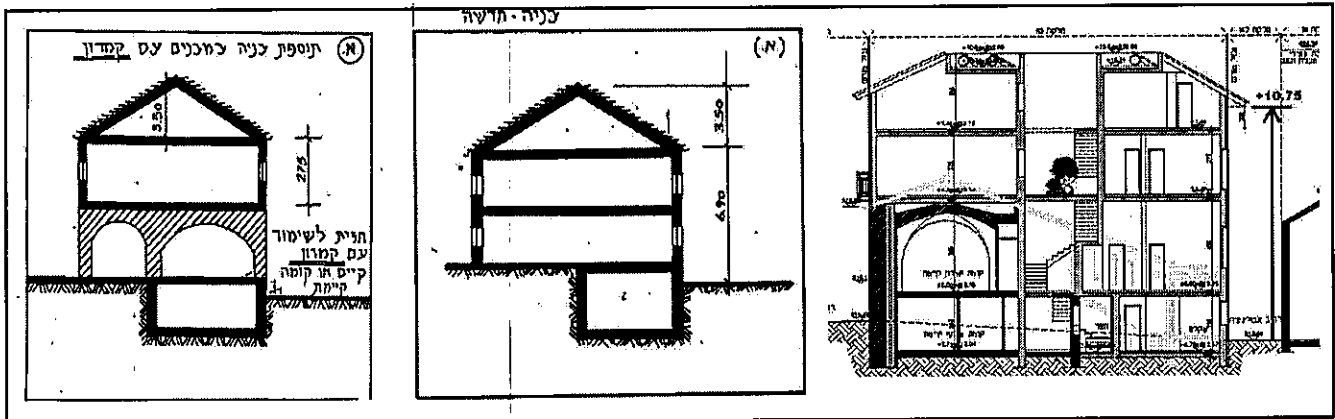
ח"ד וועדה מחוזית - ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:

לאור היקף שטחי הבנייה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בנייה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבנייה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.
יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

27. הבניין המוצע בהיתר זה חורג בכל המרכיבים המשמעותיים ביותר הן במכלול והן בפרטים.

(א) מספר הקומות וגובה הבניין

סעי' 10 א' 1 בהוראות תכנית 3831 קבע: "מספר הקומות המירבי בכל בניין לא יעלה על שתי קומות מגורים ומעליהן גג רעפים. ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים". בהיתר זה מבוקשות 4 קומות כלפי רחוב אבולעפיה ושלוש וחצי קומות כלפי רחוב שומרון. יש להתאים את הבניין להוראות התכנית – "גובה בניין בניין חדש לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים".



מימין תחת המוצע בהיתר זה, ומשמאל החתכים המופיעים במסמכי תכנית 3831

הפרש הגבהים בין רצפת המרתף והמקלט ביחס לרחוב אבולעפיה הינו 47 ס"מ בלבד. אך טבעי כי תהא זו קומת הקרקע והכניסה לבניין, אך בהיתר שדנן מיקום מפלס ה 0.00 של קומת הקרקע והכניסה לאגף החדש כלפי רחוב אבולעפיה ניצב במפלס מוגבה 2.31 מטרים מעל פני הרחוב. כלומר בחריגה של קרוב לקומה שלמה מעל פני הרחוב.

יש להדגיש כי 'כניסה קובעת' בהגדרתה על פי תקנות התכנון והבנייה היא כאשר 'מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע'. יש למקם את קומת הקרקע במיקומה המתחייב. בנוסף יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 6.90 מ' מפני הרחוב. על פי ההיתר המבוקש המדלפות נמצאות במפלס +10.75 קרי בחריגה של 3.85 מטרים.

(ב) גובה הקומות

סעי' 10 א' 3 בהוראות תכנית 3831 קבע: "גובה קומה חדשה שתיבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מ' מפני רצפה ועד פני תקרה". בהיתר זה גובה הקומה החדשה המבוקשת 4.09 מ', קרי בחריגה של 1.34 מ' בגובה הקומה המותר בתכנית. באגף כלפי רח' שומרון יש להנמיך מדלפות הגג, ובאגף כלפי רח' אבולעפיה יש להנמיך מפלס הכניסה, להנמיך מדלפות הגג ולהנמיך גובה הקומה החדשה ל 2.75 מ' בהתאם לתכנית.

(ג) תכנית, חצר וצמחייה

סעי' 10 ג' 1 בהוראות תכנית 3831 קבע כי תכנית הבנייה המירבית בחלקה תהיה 80% משטח החלקה כמפורט בטבלה שבסעיף ד'. קרי בחלקה זו ששטח 83 מ"ר גודל החצר תהא 20 אחוז משטח החלקה, והתכנית המירבית לא תעלה על 80% עם סך אחוזי בנייה הכוללים 150%. "יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר, שטח החצר ייקבע בהתאם לגודל החלקה". בחלקה זו נדרשת חצר בשטח של 16.6 מ"ר. בהיתר המבוקש אין חצר, אין שטחי חילחול לחדירת מי נגר. יש להתאים תכנית הבניין להוראות בעניין התכנית והחצר.

(ד) אחוזי בנייה

נפח הבניוי המבוקש בהיתר זה כולל 310% בנייה כאשר התכנית מאפשרת עד 150 אחוזים בלבד. (שטח חלל גג הרעפים למגורים אינו נכלל במניין האחוזים).

התכנית ציינה בסעיף 10 ה' כי "זכויות הבנייה מעבר ל-90% המותרים על פי תכנית המיתאר אינן מהוות זכויות בנייה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתידבק הבקשה להיתר ע"י אגף הרישוי ויימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן". נדגיש בזאת כי נפח וגובה המבנה המבוקש מהווה חריג בוטה במרקם ההיסטורי הקיים. יש לצמצם אותו על פי הוראות התכנית, ולהימנע מפגיעה במרקם השכונה כולה.

28. תכנית 3831 התקפה, שמכוחה מוגש ההיתר שדן (בשילוב התמריצים מכוחה של תכנית 10038) כוללת הוראות שימור מפורשות. הוראות אלו מצטרפות כולן להגדרה 'חזית לשימור', אשר חלה גם על הבית ברחוב אבולעפיה 20, המסומן עם חזית לשימור. בתכנית 3831 אין אף סימון 'מבנה לשימור' או 'אתר לשימור' וכל רכיבי השימור נכללים בהוראות השימור כהגדרתם המרחיבה. התייחסות תכנונית שימורית זו היתה מקובלת באותם ימים בהם אושרה התב"ע (1992) לה מצורף נספח בינוי מפורט, המשמש כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית 'נספח מס' 1 – הוראות בניה'.
29. תכנית 3831 על כלל הוראותיה הינה תכנית שמטרתה לשמר את ערכיה ההיסטוריים היחודיים של השכונה. את המרכיבים האותנטיים, הרקמה הבנוייה ומאפייניה.
30. ההנחיות הקשיחות היחידות שמחייבת התכנית מתייחסות לגובה המדלפות, גובה הקומה החדשה, מספר הקומות, סוג הגג, והתכנית המחייבת שמירה על חצר מינימלית. לא ניתן לאשר הקמת בניין בסתירה להנחיות אלו, אשר מטרתן היא שמירה על צביון השכונה.
31. **הוראות הבינוי חדות וברורות**, אינן מותירות ספק תכנוני ולא ניתן לסטות מהן. התכנית אף הדגישה כי זכויות הבנייה המתאפשרות מכוחה, אינן זכויות בנייה מוקנות והן תיגזרנה מתוצאות בדיקה התאמתן להוראות התכנית ואך אם יוכח שאין בהן משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן לשכונה.
32. בהתייחס לתמ"א 38 ולתכנית 10038 נקבע בסעיף 6.5.5 כי לא ניתן לאפשר הוצאת היתר בנייה החורג מכלל הוראות התכנית השימורית החלה על השטח, יש לעמוד בכל הנחיותיה לרבות היקפי בניה, גובה הקומות, והנחיות השימור הנוספות. 'לא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים' דומה כי קידום ההיתר במסלול החיזוק הינו שגגה ביסודו. הוועדה המקומית צריכה לחייב עריכת היתר אשר תואם את הוראות תכנית 3831 ולוודא ההגנה על הרקמה הבנוייה ומאפייניה.
34. לצד התכלית המבקשת לעודד חיזוק מבנים יש בתכנית 10038 מספר תכליות חשובות לא פחות אשר מתייחסות לאופייה הייחודי של העיר ירושלים. כך בין היתר מדגישה התכנית את חשיבות ההקפדה על עקרונות התכנון בעיר ההיסטורית.
35. הבקשה להיתר ברחוב אבולעפיה 20 חורגת מהוראות התכנון וממדיניות התכנון העירונית בשכונה. יש לנמק את הנחיצות ביצירת חריגה זו כמתחייב בסעיף 6.5.9 לתכנית 10038 "בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, תידרש הוועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהוועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הוועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הוועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה".
36. ככלל, מצבה התכנוני של שכונת משכנות ישראל הינו שמור וללא חריגים בולטים. לא נעלם מעינינו עצם קיומה של תכנית נקודתית שאושרה בעבר ברחוב אבולעפיה 36 בשכונה, תכ" 873075 (אישור 24.6.2021) המהווה עדכון לתכנית 175604 וחרי מדובר בסטייה חריגה שאף היא תכנית שאינה מתאימה לשכונה ומסבה נזק שאין להגדילו או לחזור על כשלו.
37. מן הראוי שתקפיד הוועדה על הוראות התכנית התקפה ושזו תישמר לבאות. תראה הוועדה לנגד עיניה את היתכנות הצמיחה והפיתוח של כלל השכונה. מרכיבי הבנייה הטורית וחצרותיה הינם לרווחת תושבי המקום, כמו גם למען שמירת מאפייניו וערכיו ההיסטוריים של המקום, אלו הם נכס עירוני לרווחת הציבור כולו.
38. חשיבותו של השימור המרקמי, ההתייחסות לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית, בשימת לב למאפיינים הירושלמיים האותנטיים, הינו הערך המוסף של העיר. זו ייחודה של ירושלים, על כך אמונים אנו ובשל כך ביקשנו לקיים הבדיקה החוזרת של תיק זה.

בכבוד רב,

צפי שלף אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת

החלטות ועדה מקומית
מערכת רישוי בניה תיק 2023/0289.00 דיון בוועדת המשנה
החלטת ועדה בתאריך 3.6.2024 החלטה: לדחות לצורך השלמות

חוי"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.
להחלטת הוועדה: עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה, קיים קרן חניה באיזור: גוש 50, מנורה, השוק.
חוי"ד הנדסית – התקבלה חוי"ד מתאריך 29.08.22.
חוי"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית
חוי"ד תכנון עיר: התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.
חוי"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.
חוי"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.
חוי"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה
חוי"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

חוי"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:
לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.
יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

חוי"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן:
חריגה בנפחי בניה – בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.
חריגה בגובה – מפלס ה-0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלח הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה – מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.
הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ'.
הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:
חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.
חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.
חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.
הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בחקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות:

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

גובה המבנה:

חז"ד תכנון עיר: מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל היכן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדלפיות הגג, סה"כ מדלפיות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדלפיות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדלפיות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.

גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפיות הגג ללא הגבהה:

יש להראות בתכנית חגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה.

יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים-לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ממ"ד:

חז"ד תכנון עיר: בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד.

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון.

מרפסות

מפלס +4.39 מוצעת מרפסת זיו יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

חז"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

עצים

עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר.

מי נגר:

חז"ד תכנון: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 להציג חישוב לעניין זה.

עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת.

נגישות-הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות: בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה:

היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד.

פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב.

בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית 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.

החלטות ועדה מקומית
מערכת רישוי בניה תיק 2023/0289.00 דיון בוועדת המשנה
החלטת ועדה בתאריך 22.9.2024 החלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הסדרי תנועה

עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיר שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק של 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למוכלה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

הוועדה המקומית – הודעה ובקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון בבקשה לידי הוועדה המקומית
בתאריך 5.2.2025
ע"י ב"כ הוועדה המקומית עו"ד עידן שחם

1. הערר דנן הוגש כנגד החלטת המשיבה מיום 18.9.2024 לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים את בקשה מס' 2023/0289.00, היא בקשה אותה הגיש העורר בערר 1007/25, מר ארגוב, לפרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2, ובמסגרת זו התבקשה הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, מכוח תכניות תמ"א 10038 ותכנית 10038 להלן: "ההחלטה" ו-"הבקשה" בהתאמה. זאת, ביחס למבנה המצוי ברח' אבולעפיה 20 בשכונת נחלאות.
 2. הערר שהגיש מר ארגוב עוסק בעיקרו בסוגיות הנוגעות להסדרת החנייה עבור המבנה העתידי שייבנה במקום. ביום 19.1.2025 הגישה המבקשת בבלי"מ 1008/25, המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (להלן: "המועצה") בקשה להגיש התנגדות לבקשה, בשל נימוקים הנוגעים להיבטי שימור של המבנה הקיים. במסגרת הבלי"מ, טוענת המועצה כי לא הייתה מודעת לקיומה של הבקשה ומשכך לא התאפשר לה להגיש את התנגדותה לבקשה קודם לכן.
 3. בהמשך בבלי"מ שהוגש, ובשים לב לטענת המועצה כי התנגדותה לא נשמעה מטעמים פרוצדורליים, סבורה הוועדה המקומית כי נכון יהיה להשיב את התיק לדיון נוסף בפניה, לצורך שמיעת ההתנגדות של מגישת הבלי"מ.
 4. יובהר כי השבת הדיון לוועדה המקומית תיעשה תוך שמירת טענות וזכויות הצדדים, ומבלי להידרש בשלב זה לגופן של טענות העורר בערר שהגיש. עוד יובהר כי על החלטת הוועדה המקומית החדשה, ובכפוף לכל דין, תהיה זכות ערר לצדדים.
 5. בהתאם לאמור לעיל, תתבקש בזאת ועדת הערר הנכבדה להורות על מחיקת הערר דנן, והשבת הדיון בבקשה לוועדה המקומית לצורך שמיעת התנגדות המועצה. מוצע כי למועצה יינתנו 7 ימים ממועד מתן ההחלטה בבקשה זו, על מנת להגיש את ההתנגדות המפורטת לוועדה המקומית.
 6. טרם הגשת הודעה זו, פנו ב"כ הוועדה המקומית לב"כ הצדדים ועדכנו אותם באמור לעיל.
 7. נציגת המועצה, אדרי' שלף, הודיעה כי היא מסכימה לבקשה.
 8. תגובת העורר, מר ארגוב:
- "בהתאם לבקשת הארכה שהוגשה על ידי העורר, העורר אינו מיוצג ולפיכך נדרשת לו שהות נוספת לבחינת האפשרות להסתייע בייצוג משפטי ולגיבוש תגובתו כדבעי. לפיכך, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לאפשר לעורר להגיש את תגובתו לבקשה להארכת מועד להגשת ערר, שהוגשה על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת, וכן לבקשה זו, שהוגשה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך ששתי התגובות יוגשו עד ליום 20/02/2025."

כתב ערר מטעם המבקש ובעל הזכות בנכס ברחוב אבולעפיה 20

כתב ערר

מהתאם להוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א-1965, מוגש בזאת ערר על החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים מיום 06/10/2024 בבקשה להיתר מספר 2023/0289.00 (להלן: ההחלטה). ההחלטה הומצאה לערר ביום 10/10/2024. ההדגשות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין באופן מפורש אחרת.

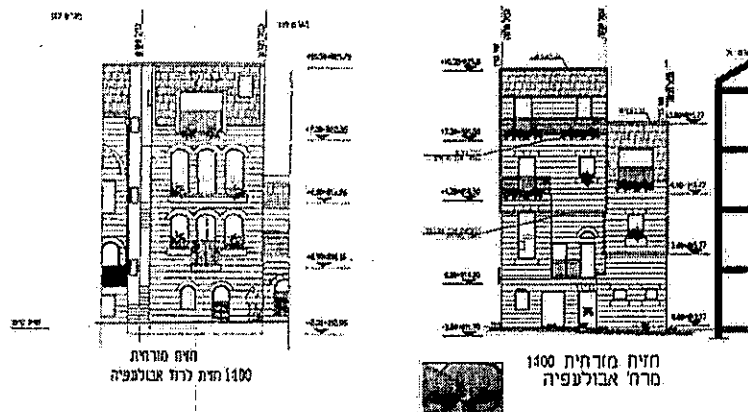
א. רקע כללי

1. ביום 18/09/2024, ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים (להלן: הוועדה) דנה בבקשה להיתר מספר 2023/0289 – הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות, הכולל שתי קומות עם גג רעפים מעל קומת מסד, בהתאם לתמ"א 38-2. שטח יחיד ממוצע מתוכנן כ- 35 מ"ר (להלן: הבקשה). גרמיוסקה נשוא ההחלטה מצ"ב כנספח 1.
2. ביום 06/10/2024, החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף למספר התאמות. החלטת הוועדה מצ"ב כנספח 2.
3. בחיבת הסדרי התנועה, הוועדה קבעה כדלקמן:
"עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על ידידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות".
4. ערר זה מוגש כנגד החלטת הוועדה המחייבת תשלום כופר חניה עבור שתי יחידות.

ב. טענות הערר

5. הנכס נשוא הבקשה ממוקם ברחוב אבולעפיה 20, ירושלים, גוש 30048, חלקה 113 (להלן: הנכס).
6. התביעה החלה על הנכס היא תביעה מספר 3831, החלה על שכונת נחלאות (שכונת "סוכת שלום" ו-"משכנות ישראל") (להלן: התביעה).
7. במהלך הליך היתר בניה רגיל, שאינו במסגרת תמ"א 38, לא קיימת דרישה לתשלום כופר חניה עבור יחיד חדשות או קיימות.
8. דיוק: בהתאם לסעיף 17 לתביעה "החניה תהיה בתחום הדרכים המסולבות בהתאם להוראות סעיף 20 להלן".
9. כלומר, בהתאם להוראות התביעה, בעלי החלקות פטורים מהתקנת מקומות חניה.
10. ניתן ללמוד על כך גם מאישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות צוות בקרת תכנון תנועה בעיריית ירושלים, במסגרת בקשת להיתר מספר 2017/0300: "אין דרישה לחניה על פי תב"ע 3831".
11. בנוסף, במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, מדיניות הוועדה היא לדרוש תשלום כופר חניה רק במקרים שבהם קיימת דרישה מפורשת לכך בתביעה החלה. כלומר, בתביעות שבהן אין דרישה מפורשת לתשלום כופר חניה (כמו בתביעה 3831), מדיניות הוועדה היא שלא לחייב בתשלום זה.
12. בשכונת נחלאות צפון, חלות מספר תביעות אשר מעניקות מופע בניה דומה, ובכפוף נהגה הוועדה לפטור את המגוישים מתשלום כופר חניה באופן גורף.

18. בהתבסס על כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי החלטת הוועדה להטיל כופר חניה אינה מתיישבת עם מדיניות הוועדה לאורך השנים ועם החלטות קודמות לפטור מגישים מכופר חניה במסגרת תמ"א 38, במיוחד בתביעות בהן אין דרישה מפורשת לתשלום זה, וכן בפרויקטים עם יחיד קטנות.
19. בנוסף, הוועדה טענה בקביעתה כי נוצרו יחיד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלח.
20. בהתאם להוראות סעיף 10(א) לתב"ע 3831, התביע מאפשרת הקמת בניין הכולל קומת מרתף, שתי קומות מגורים וקומת גג רעפים למטרות מגורים. כלומר, מופע כולל של ארבע קומות.
21. לפיכך, בעניינו לא נוצרו יחיד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלח, אלא בקומה התאומת את חמדינות, ולכן קיבעת הוועדה בעניין זה שגויה.
22. להלן דוגמאות למופעים של ארבע קומות ברחוב אבולעפיה בהתאם לתב"ע:



23. כמו-כן, מאחר ובעניינו מדובר במבנה לשימור, יש לפטור אותו גם משיקולים תכנוניים, כפי שצוין על-ידי יחיד הוועדה, אליעזר ראובברגר: "בשימור אז אפשר לפטור". (עמוד 89 לפרוטוקול הוועדה).

ג. סוף דבר

24. לאור האמור לעיל, וועדת הערר המחוזית מתבקשת לבטל את החלטת הוועדה להטיל כופר חניה עבור שתי יחיד בניגוד להוראות הדין, מדיניות הוועדה לאורך השנים, וכן הנסיבות הספציפיות של הפרויקט.
25. מן הדין ומן הצדק לקבל את הערר.

תכנית מס' 3831 מרבאות מחוראות התכנית ומסמכיה

6. מסרת התכנית: (א) שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י

שינוי יעוד שטח מאזור OVERCROWDED AND

CONGESTED AREA (יתר אוכלוסין וצפיפות)

לאזור מגורים מיוחד, שטח למוסד, דרך

משולבת, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים

ציבוריים להולכי רגל.

(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-90% לעד 200% בתוך

השכונות ולעד 300% לאורך רח' אגריפס.

(ג) קביעת הוראות לשיקום ושימור לרבות קביעת

הוראות שינוי ועיצוב בהתאם לנספח

הבינוי.

(ד) קביעת חזיתות לשימור.

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 49 ועפ"י סעיף 63

8. הקלה:

(7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י

התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול

סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת

גובה בניה, או, הקטנת מרווחים, או הגדלת

אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כפטיה

ניכרת כמשמעותה שכל פ"י סעיף 1 (1) לתכנית

התכנון והבניה (פטיה ניכרת מתכנית)

תשכ"ז-1967.

10. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע

צהוב וחום לסקוויז הוא אזור מגורים מיוחד

וחסות עליו ההוראות המפורטות להלן:

(א) מספר הקומות וגובה הבנין

(1) מספר הקומות המירבי בכל בנין למעט

בית אגריפס לא יעלה על שתי קומות

מגורים ומעליהן גג רעפים, הכל כמפורט

בעמ' 2 ו-3 בנספח הבנוי ניתן להשתמש

בחלל גג הרעפים למטרות מגורים.

(3) גובה קומה חדשה שתבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר, מפני רצפה ועד פני תקרה, הכל כמפורט בעמ' 1 ו-3 בנספח הבנוי.

(5) גובה בנין חדש לא יעלה על 6.9 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים

למעט ברחוב אגריפס בו גובה בנין חדש לא יעלה על 9.9 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים כמפורט בעמ' 2 בנספח הבנוי.

(6) הגגות יהיו מרעפי חמרה אדומים. שפוע גג הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות בהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבנוי.

(7) גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור החלקה העליונה ובהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבנוי.

להלן. יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירור בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר. שטח החצר יקבע בהתאם לגודל החלקה כמפורט בסעיף 10

(ד) מידומה של החצר יכול להיות באחת מהאפשרויות המפורטות בעמ' 5 בנספח הבנוי.

(1) אחוזי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

שטח חלקה (במ"ר)	גודל חצר** באחוזים משטח החלקה	תכנית בניה מירבית בקומה באחוזים	אחוזי הבניה בשתי קומות
עד - 45	0	100	* 200
46 - 60	10	90	* 170
61 - 70	15	85	* 160
71 ומעלה	20	80	* 150

* בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים.

(ה) מודגש בזאת כי יתרת זכויות הבניה מעבר ל-90%

המותרים על פי תכנית המתאר אינן מהוות זכויות בניה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתבדק הבקשה להיתר על ידי אגף הרישוי וימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן.

הוראות בדבר

שימור

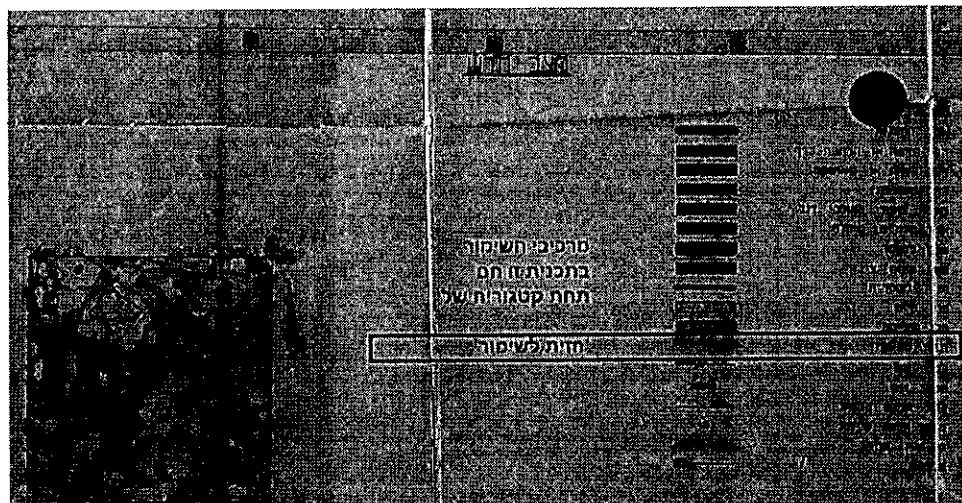
כל שטח התכנית מיועד לשמור וחלות עליו

ההוראות הבאות:

(א) חזיתות לשימור חזיתות המבנים המסומנות בקו

אדום בתשריט הן חזיתות לשימור. לא יותרו שינויים או הריסה בחזיתות אלה. במקרה שמצבה הקונסטרוקטיבי של חזית לשימור מחייב הריסתה היא תבנה מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לצורתה ופרטיה הקודמים. שיפוצו יהיה בהתאם לאופי המקורי המוגדר בנספח הבינוי.

במידה ונבנתה בחזיתות בניה שאינה תואמת את מאפייני הבניה המקורית, כפי שסכסכו בנספח הבינוי, יש להתאים את החזית להוראות המפורטות בתכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.



מתוך תשריט תכנית 3831 מקרא המבטא את סכימת השימור של התכנית

התכנית התקפה כוללת הוראות שימור מפורשות, אשר נמצאות כולן תחת ההגדרה 'חזית לשימור', כך הוא במקרה הבית ברחוב אבולעפיה 20, המסומן עם חזית לשימור. בתכנית 3831 אין אף 'מבנה לשימור' או 'אתר לשימור' וכל רכיבי השימור נכללים בהוראות השימור כהגדרתם המרחיבה.

מתוך נספח מס' 1 – הוראות בניה

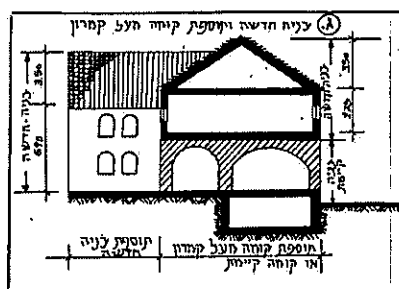
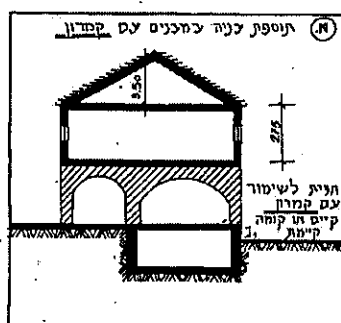
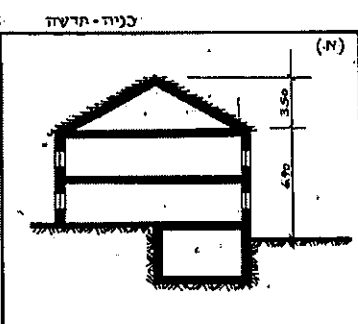
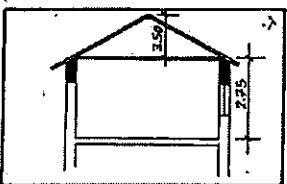
1. גיבנה קו חיות

(א) גובה קומה חדשה שתכנה על-פי תכנית זו לא יעלה על 27.5 מטר מפני רצפה עד פני תקרה כמפורט בדו"מ (א).

(ג) שיפוע גג הרעפים יהיה בין $22^{\circ}30'$ כמופיע בדומח (כ)

(ג) גובה דרום גג רעפים לא יעלה על 5.50 מטר
מפני מישור התקרה העליונה כמופיע בדאגמא (ג).

* ראה סעיף "איוצר מקורים מיוחד" - מספר הקומות וגובה הכניס צהוראות התכנית.



(2) גויסה. צניח

(א) גובה הכניה החדשה לא יעלה על 6.90 מטר.
מחפלט פני הקרקע הסופית ועד למחלפות
גג רצפים במפדט צדיקחא (א)

ג'וֹבֵה בְּנֵיה־בְּנֵיחַ קִיּוּמָה

(מ) גובה הכניסיו
גובה הקומה החדשה מעל קומת קמרון קיימת
לשימור או קומת קיימת לא יעלה על 2.75 מטר
חפץ רפה עד פני תקרה כמפורט בדוגמא (מ)

(כ) איכה 2 הקומות הנספחות חזק קומת קמחון
קיחת לשימור או קומה קימת לה יעלה על 3.50
סדר חפט וצפה בקומה א' עד פט תקרה,
במפות צוגמאן.

(ג) כחלקות בהן קיימת קומת חמור תוספת
הקומות ומעליה תיבה בהתאם לשער (ד) ו
לעול ותוספת בעיה בחצר תימה בהתאם לחור
(ה) (ו) נכס מח 2 (וגר הרייה) רוחות הרשו

6. הוראות בניה באבן:

בניית קירידיה האבן תהיה לפי עקרונות בנית אבן מסורתית.

(א) גרלה נדבכים לא קטן מ-19 ס"מ ולא גדול מ-31 ס"מ
דאח דוגמא (1)
הפסיה נאכן מראית או לקט אסורה
דאח דוגמא (2)

(ב) אורח האבן לא יפחת מ-25 ס"מ, ראה דוגמא (2)
ודוגמא אסורה (2').

(ג) גודל אבני פינה לא פחות מ-15 ס"מ. ראת דוגמא (ב) ודוגמא אסורה (נא').

(ד) בשילוב שני סוגי סתות, הסיתות העדין יהיה מעל הסיתות הגס יותר, ראה דוגמא (4) ודוגמא אסורה (4א).

(ה) קושי האבן פיזי יתודי או פיזי תלול.

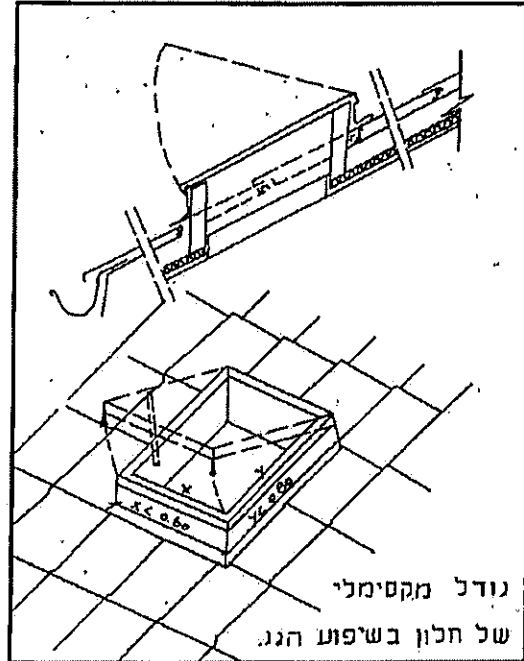
(ד) לא יותר שימור כאבן בגדרן אדום.

(ז) לא תומר חרובת הכיתול ע"י חרוץ במספר.

ראת סעיד "חוראות בגיה" בחוראות התכנית.

פתחים בגג הרעפים יותרו אך דרך בצורה ובמידות המפורטות להלן:

- (א) במרכז הגג לפי דוגמא (א).
 (ב) בשיפועי הגג לפי דוגמא (ב).
 (ג) פתחים בצורה "קוקיה" אסורים. ראה דוגמא (ג).



7. פתחים:

- (1) סידור האבנים מעל הפתחים כקשתות שטוחות. צומענות דוכב כדוחל 8 סמ לפחות.
 (2) דוחב מקסימלי על הפתחים. לא יעלה על 0.80 מטר.
 (3) המרחק בין הפתחים לא יפחת מ-40 סמ. דא: דוקח מט (3).
 (4) עקשתות אכן היא על פיר הפתח כדוגמא מט (4).
 (5) חשפי החלונות מאכן צעבור מוטבה, מוטמס או תלטיש דק.
 (6) לא יותרו תריסי פלסטיק התריסים יהיו מעץ או מתכת.

מקרא:

- גבול חלקה
 חצר
 חזית מקורית
 בנין

כביש שבי	כביש שבי	כביש שבי	כביש שבי
כביש שבי	כביש שבי	כביש שבי	כביש שבי

4. תצורה

אפשרות לשימוש זכורות תכנית תכנית במכסית של 400 (ראה טיפ 110) בחוראות תכנית.

- (א) מקרים בהם חלקה בעלת חזית אחת חסונה לשביל (פנים חסונה) וחזית השנייה פונה לכביש וחזית חזית מקורית.

- (ב) מקרים בהם חלקה בודלה עם חלקות סמוכות ב-3 חזיתות דפם שביל צדדי, בחזית אחת בלבד.

הלק זה מחוץ דוגמא טכטית כל חלקה תבדל לגורס של בנין. ע"י חלקה מחננס חזיר.

** ראה טיפ "אזור שבירים מיוחד" תכנית תכנית תכנית ואחוזר תכנית תכנית בחוראות תכנית.

תחום העיר ההיסטורית של ירושלים ותחום איזורי שימור כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו. ככל ויתקנו גבולות תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור על ידי תכנית מתאר מאושרת, יעדכן התיקון את התחום שנקבע בתכנית זו.	העיר ההיסטורית ואזורי שימור
מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן : א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ואו אדריכלי ואו היסטורי מיוחד.	מבנה היסטורי

תכנית 10038 קובעת כי אזורים אלו הם לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו. התכנית מדגישה את החשיבות של שימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר- חצרות, צמחייה, פרצלציה ותכסיות נמוכות

<u>העיר ההיסטורית ואזורי שימור</u> תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הרציף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לחומות במרכז העיר וסביבתו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, <u>וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948</u>. התחום מוגדר בתשריט כ"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".
ה"עיר ההיסטורית" ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה וחקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר כאזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור.

על תכנית המוצעת בעיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעי' 6.5 הקובע כי **תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבינוי המוצעים על מרקם הבינוי הקיים :**

6.5 הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואזורים לשימור ובשיכונים ציבוריים – תנאים לדיון, להיתר ולטופס 4
6.5.1 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, ובבקשות להריסת המבנה הקיים, יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת התוספות המוצעות, ההריסה המוצעת וקווי הבינוי המוצעים על מרקם הבינוי הקיים ומתן המלצות ועדת השימור אשר תוודא כי תוספות הבינוי המוצעות ו/או ההריסה המוצעת אינן מהוות פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים ו/או של המרקם הבנוי סביבם.
6.5.2 תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות

הוראות תכנית 10038 קובעות שלא-תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים, וכן, שיש לוודא התאמת הבינוי המוצע לתכניות האב ולמדיניות התכנונית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר

ועדת ערר מחוז ירושלים

02.01.2025

נתקבל

קפ"ח
1001/0125/רמ

א' טבת תשפ"ה

01 ינואר 2025

לכבוד:

סתיו אומיר

רשות ועדת ערר תכנון ובניה

מינהל התכנון

באמצעות הדוא"ל: stavo@iplan.gov.il

ג.נ.

שלום רב,

הנדון: ארכה להגשת ערר לוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, הריני מתכבד לפנות אליך בעניין שבנדון כדלקמן:

1. ביום 09/11/2024 הגשתי באופן מקוון ערר לוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה.

כתב ערר חצ"ב כנספח.

2. מיד לאחר הגשת הערר קיבלתי הודעת דוא"ל מאתר השירותים והמידע הממשלתי עם מספר סימוכין לבקשה (40129). בהודעה צוין כי נתוני הטופס יועברו לבדיקה במזכירות ועדת הערר, וכי הנחיות להמשך התהליך ועדכון לגבי סטטוס קליטת הערר יישלחו אלי בדוא"ל.

3. מאחר וההנחיות להמשך התהליך לא נשלחו, יצרתי אתכם קשר טלפוני מספר פעמים – שוחחתי עם אורית וקרן, שציינו כי יבדקו את הנושא ויחזרו אלי טלפונית למספר שמסרתי להן לבקשתן.

4. מאחר ולא קיבלתי תשובה, יצרתי אתכם קשר טלפוני פעם נוספת היום.

5. נוכח האמור לעיל, אבקש לקבל ארכה לצורך הגשת הערר בשנית.

6. לטיפולך המהיר אודה.

בברכה,


איתי ארגוב
Argov.itai@gmail.com
050-9686869

מועד החתימה על המסמך: ח' חשוון תשפ"ה, 09 נובמבר 2024

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים

ערר

בעניין שבין: **איתי ארגוב, ת.ז. 300513231**
רחוב לוטם 149, מושב אורה
טלפון: 050-9686869
דוא"ל: Argov.itai@gmail.com

העורר

- נגד -

ועדת משנה לתכנון ובנייה - היתרים, ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02-6296666

המשיבה

כתב ערר

בהתאם להוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א-1965, מוגש בזאת ערר על החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים מיום 06/10/2024 בבקשה להיתר מספר 2023/0289.00 (להלן: ההחלטה).
ההחלטה הומצאה לעורר ביום 10/10/2024.
ההדגשות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין באופן מפורש אחרת.

א. רקע כללי

- ביום 18/09/2024, ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים (להלן: הועדה) דנה בבקשה להיתר מספר 2023/0289 – הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות, הכולל שתי קומות עם גג רעפים מעל קומת מסד, בהתאם לתמ"א 38-2. שטח יח"ד ממוצע מתוכנן כ- 35 מ"ר (להלן: הבקשה).
גרמוזשקה נשוא ההחלטה מצ"ב כנספח 1.
- ביום 06/10/2024, החליטה הועדה לאשר את הבקשה בכפוף למספר התאמות.
החלטת הועדה מצ"ב כנספח 2.
- בחיבת הסדרי התנועה, הועדה קבעה כדלקמן:
"עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יח"ד".

[illegible]

11. בנוסף, במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, מדיניות הועדה היא לדרוש תשלום כופר חניה רק במקרים שבהם קיימת דרישה מפורשת לכך בתב"ע החלה. כלומר, בת"ע שבהן אין דרישה מפורשת לתשלום כופר חניה (כמו בתב"ע 3831), מדיניות הועדה היא שלא לחייב בתשלום זה.

12. בשכונת נחלאות צפון, חלות מספר תב"ע אשר מעניקות מופע בניה דומה, ובכולן נהגה הועדה לפטור את המגישים מתשלום כופר חניה באופן גורף.

13. להלן מספר דוגמאות:

13.1. החלטת ועדה מיום 19/06/2024, תיק מספר 2023/0050: "ניתן לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית החלה."

יש להדגיש, כי בתב"ע החלה על הנכס נשוא החלטה זו (תב"ע 3835), נקבע בסעיף 15 כי "החניה תהיה בתחום הדרכים המשובות..." , קביעה הזוהה לזו בסעיף 17 בתב"ע 3831 החלה בענייננו כמפורט לעיל.

13.2. החלטת ועדה מיום 10/05/2023, תיק מספר 2021/0539: "בהתאם לתכנית 4579 סעיף 16(ב) הקובעת כי "במידה ויקבע ע"י מח' הסדרי תנועה כי לא ניתן להסדיר בתוך גבולות החלקות מקומות חניה בהתאם לתקן לא ישלמו בעלי החלקות לעיריית ירושלים את הסכומים שנקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה חלופיים". ע"כ הוועדה מאשרת פטור מלא מכופר חניה כפי שנדרש בהחלטה וועדה."

יש להדגיש, כי בנכס נשוא החלטה זו נוספה קומה חדשה במסגרת תמ"א 38 מעבר למדיניות החלה, ולא נדרש תשלום כופר חניה.

13.3. החלטת ועדה מיום 26/11/2017, תיק מספר 2017/0235: "הוועדה מחליטה לפטור ממקומות חניה ומכופר חניה בהתאם לתב"ע 4579 החלה במקום שקבעה כי לא נדרשת חניה במקום."

14. החלטות אלו מדגישות את מדיניות הועדה לפטור מתשלום כופר חניה בתכניות בהן אין דרישה מפורשת.

15. כמו-כן, החלטת הועדה להטיל כופר חניה בשכונת נחלאות במסגרת תמ"א 38-2 סותרת החלטות קודמות של הועדה לפטור מגישים מתשלום כופר חניה במסגרת תמ"א 38-2.

16. כך, למשל, החלטת ועדה מיום 27/11/2016, תיק מספר 2016/0655:

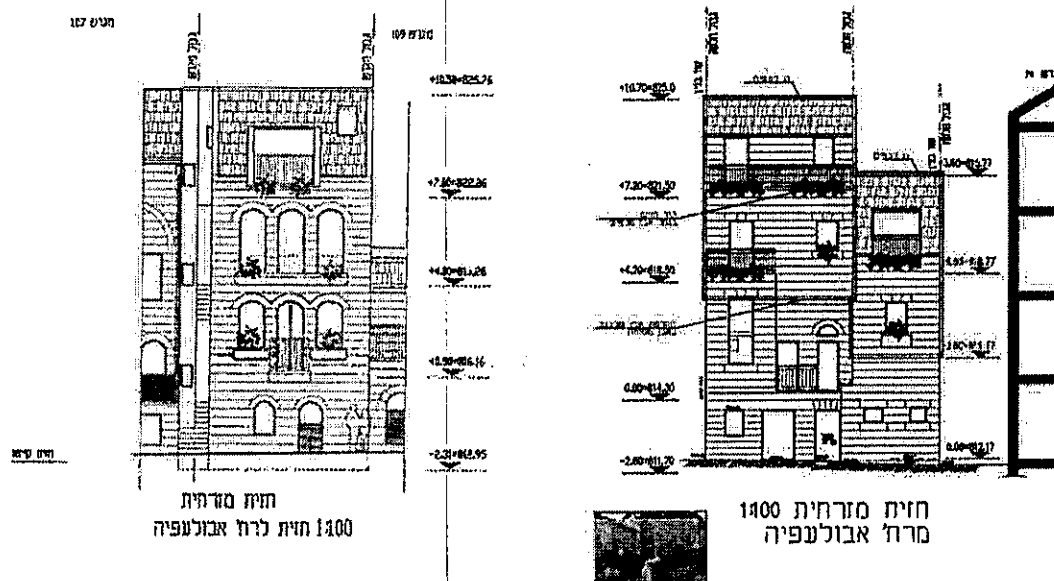
"... הוועדה פוטרת את היזם מתקן החניה בפרויקט זה / תמ"א 38 עקב מדיניות הוועדה בעניין דירות קטנות ובבקשות במסגרת תמ"א 38."

יש להדגיש, כאמור, כי שטח יחיד ממוצע מתוכנן בענייננו הוא כ- 35 מ"ר בלבד.

17. האמור לעיל נתמך אף בפרוטוקול הועדה, בו מצוין כי יו"ר הועדה, אליעזר ראובברגר, סבור כי אין מקום לחייב בתשלום כופר חניה מאחר שהתב"ע החלה פוטרת מכך (ראו עמוד 89 לפרוטוקול).

18. בהתבסס על כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי החלטת הועדה להטיל כופר חניה אינה מתיישבת עם מדיניות הועדה לאורך השנים ועם החלטות קודמות לפטור מגישים מכופר חניה במסגרת תמ"א 38, במיוחד בתב"ע בהן אין דרישה מפורשת לתשלום זה, וכן בפרויקטים עם יחיד קטנות.

19. בנוסף, הועדה טעתה בקביעתה כי נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה.
20. בהתאם להוראות סעיף 10(א)1 לתב"ע 3831, התב"ע מאפשרת הקמת בניין הכולל קומת מרתף, שתי קומות מגורים וקומת גג רעפים למטרות מגורים. כלומר, מופע כולל של ארבע קומות.
21. לפיכך, בענייננו לא נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, אלא בקומה התאומת את המדיניות, ולכן קיבעת הועדה בעניין זה שגויה.
22. להלן דוגמאות למופעים של ארבע קומות ברחוב אבולעפיה בהתאם לתב"ע:



23. כמו-כן, מאחר ובענייננו מדובר במבנה לשימור, יש לפטור אותו גם משיקולים תכנוניים, כפי שצוין על-ידי יו"ר הועדה, אליעזר ראוכברגר: "בשימור אז אפשר לפטור." (עמוד 89 לפרוטוקול הועדה).

ג. סוף דבר

24. לאור האמור לעיל, וועדת הערר המחוזית מתבקשת לבטל את החלטת הועדה להטיל כופר חניה עבור שתי יח"ד להוראות הדין, מדיניות הועדה לאורך השנים, וכן הנסיבות הספציפיות של הפרויקט.
25. מן הדין ומן הצדק לקבל את הערר.


איתי אריגוב
העורר

ד' בתשרי תשפ"ה

6/10/2024

לכבוד

הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים

תכלת מרדכי 21922

ירושלים

זיקה לחיפּ: שורך בקשה

שלום רב,

הנדון: החלפת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2023/0289.00

כתובת: אבילעפיד: 20 מחנה יהודה

מבקש: ארגוב איתו

בתאריך 18/09/2024 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הל"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההחלטה הל"ל תקפה עד לתאריך 22/09/2026

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקה במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון (חבניה) (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי חבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

חסדרי תנועה

עפ"י התכנית התקפה חנויות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלטה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בחתום לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הביניים ברחוב מוצמט לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתביע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיו אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיו מעל דרך לתכנית חפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

בבקשה חנייל פורטמח הקלה למרפסת זיו מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת חמוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום החקלה.

ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

תשתיות

מיווג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבינוי/בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד"ל ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון גישות פיזית למערכות המ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ	בוצע
רישום הערה בטאב לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד השרף הג"א	
אישור שירותי הכבאות	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
חוות דעת/תשלום חברת הגיוון	
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
כתב שיפוי בסכום שנקבע ע"י הועדה המקומית	
הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
אישור חברת החשמל לתאום ואישור סופי לחדר טרפו	
תנאי למתן היתר והא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית	
ביצע תשלום לקרן חניה עבור 2 חניות בחניון מטרה.	
הצהרת מהנדס רשמי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבסיס המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדיק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצורף דו"ח קרקע להצהרתו.	
אישור חברת גז על מיקום צבר/בלאי גז	
יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מיטי חתום ע"י אדריכל.	
יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מזמן הגשת הערבות למחלקת השימור.	

מובהר כי הוועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להיות ראיה בשאלות קנייניות. את הכסמכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסמכות.

בכבוד רב

אליעזר ראוכברגר י"ר הועדה לרישוי בניה

1007/0125/ ים

מועד החתימה על המסמך: ח' חשוון תשפ"ה, 09 נובמבר 2024

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים

ערר
ועדת ערר מחוז ירושלים

06.01.2025

נתקבל

העורר

בעניין שבין:
איתי ארגוב, ת.ז. 300513231
רחוב לוטם 149, מושב אורה
טלפון: 050-9686869
דוא"ל: Argov.itai@gmail.com

- נגד -

ועדת משנה לתכנון ובנייה - היתרים, ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02-6296666

המשיבה

כתב ערר

בהתאם להוראות סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א-1965, מוגש בזאת ערר על החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים מיום 06/10/2024 בבקשה להיתר מספר 2023/0289.00 (להלן: ההחלטה).

ההחלטה הומצאה לעורר ביום 10/10/2024.

ההדגשות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין באופן מפורש אחרת.

א. רקע כללי

1. ביום 18/09/2024, ועדת משנה להיתרי בניה בירושלים (להלן: הועדה) דנה בבקשה להיתר מספר 2023/0289 – הקמת מבנה חדש תוך שימור חזיתות, הכולל שתי קומות עם גג רעפים מעל קומת מסד, בהתאם לתמ"א 38-2. שטח יחיד ממוצע מתוכנן כ- 35 מ"ר (להלן: הבקשה).

גרמושקה נשוא ההחלטה מצ"ב כנספח 1.

2. ביום 06/10/2024, החליטה הועדה לאשר את הבקשה בכפוף למספר התאמות.

החלטת הועדה מצ"ב כנספח 2.

3. בחיבת הסדרי התנועה, הועדה קבעה כדלקמן:

"עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם

כופר חניה רק על יחידות הדיר שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה,

כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות."

ב. טענות העורר

- 3834 סמך ש"ס 2 סמך 277/ה

17-05-2017

מס' תעודת זהות: 9876543
תאריך: 10-11-2011



תאריך הפקדה: 03/04/17 12:14:20
מספר בקשה לניהול: 2017/0300.00

899375

17/300 10/11

[illegible]

11. בנוסף, במסגרת פרויקטים של תמ"א 38, מדיניות הועדה היא לדרוש תשלום כופר חניה רק במקרים שבהם קיימת דרישה מפורשת לכך בתב"ע החלה. כלומר, בת"ע שבהן אין דרישה מפורשת לתשלום כופר חניה (כמו בתב"ע 3831), מדיניות הועדה היא שלא לחייב בתשלום זה.

12. בשכונת נחלאות צפון, חלות מספר תב"עות אשר מעניקות מופע בניה דומה, ובכולן נהגה הועדה לפטור את המגישים מתשלום כופר חניה באופן גורף.

13. להלן מספר דוגמאות:

13.1. החלטת ועדה מיום 19/06/2024, תיק מספר 2023/0050: "ניתן לפטור ממקומות חניה בהתאם לתכנית החלה."

יש להדגיש, כי בתב"ע החלה על הנכס נשוא החלטה זו (תב"ע 3835), נקבע בסעיף 15 כי "החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות..." , קביעה הזוהה לזו בסעיף 17 בתב"ע 3831 החלה בענייננו כמפורט לעיל.

13.2. החלטת ועדה מיום 10/05/2023, תיק מספר 2021/0539: "בהתאם לתכנית 4579 סעיף 16(ב) הקובעת כי "במידה ויקבע ע"י מח' הסדרי תנועה כי לא ניתן להסדיר בתוך גבולות החלקות מקומות חניה בהתאם לתקן לא ישלמו בעלי החלקות לעיריית ירושלים את הסכומים שנקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה חלופיים". ע"כ הוועדה מאשרת פטור מלא מכופר חניה כפי שנדרש בהחלטה וועדה."

יש להדגיש, כי בנכס נשוא החלטה זו נוספה קומה חדשה במסגרת תמ"א 38 מעבר למדיניות החלה, ולא נדרש תשלום כופר חניה.

13.3. החלטת ועדה מיום 26/11/2017, תיק מספר 2017/0235: "הוועדה מחליטה לפטור ממקומות חניה ומכופר חניה בהתאם לתב"ע 4579 החלה במקום שקבעה כי לא נדרשת חניה במקום."

14. החלטות אלו מדגישות את מדיניות הועדה לפטור מתשלום כופר חניה בתכניות בהן אין דרישה מפורשת.

15. כמו-כן, החלטת הועדה להטיל כופר חניה בשכונת נחלאות במסגרת תמ"א 38-2 סותרת החלטות קודמות של הועדה לפטור מגישים מתשלום כופר חניה במסגרת תמ"א 38-2.

16. כך, למשל, החלטת ועדה מיום 27/11/2016, תיק מספר 2016/0655:

"... הוועדה פוטרת את היזם מתקן החניה בפרויקט זה / תמ"א 38 עקב מדיניות

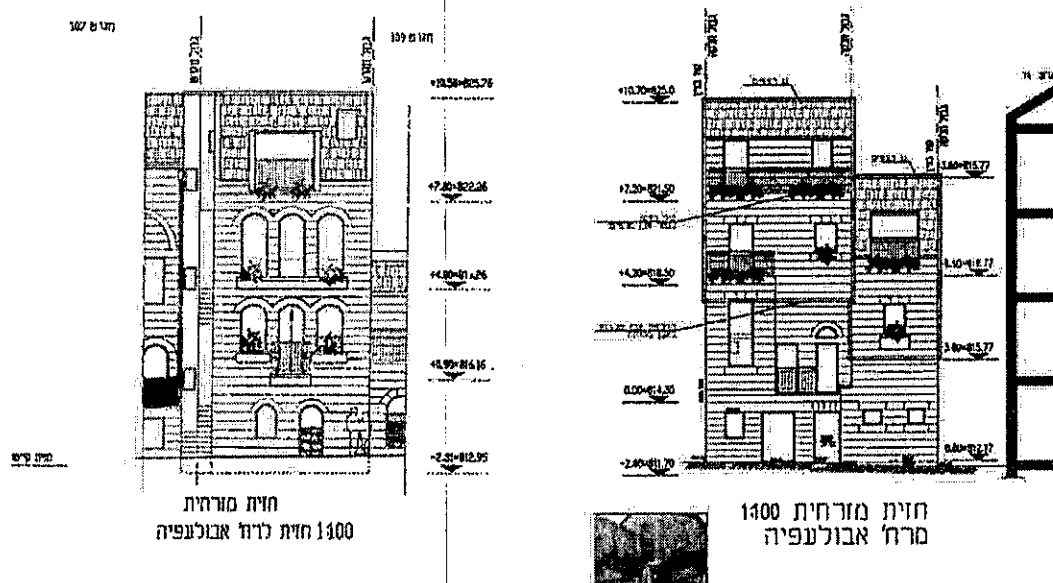
הוועדה בעניין דירות קטנות ובבקשות במסגרת תמ"א 38."

יש להדגיש, כאמור, כי שטח יח"ד ממוצע מתוכנן בענייננו הוא כ- 35 מ"ר בלבד.

17. האמור לעיל נתמך אף בפרוטוקול הועדה, בו מצוין כי יו"ר הועדה, אליעזר ראובברגר, סבור כי אין מקום לחייב בתשלום כופר חניה מאחר שהתב"ע החלה פוטרת מכך (ראו עמוד 89 לפרוטוקול).

18. בהתבסס על כל האמור לעיל, ניתן לקבוע כי החלטת הועדה להטיל כופר חניה אינה מתיישבת עם מדיניות הועדה לאורך השנים ועם החלטות קודמות לפטור מגישים מכופר חניה במסגרת תמ"א 38, במיוחד בתב"עות בהן אין דרישה מפורשת לתשלום זה, וכן בפרויקטים עם יח"ד קטנות.

19. בנוסף, הועדה טעתה בקביעתה כי נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה.
20. בהתאם להוראות סעיף 10(א) לתב"ע 3831, התב"ע מאפשרת הקמת בניין הכולל קומת מרתף, שתי קומות מגורים וקומת גג רעפים למטרות מגורים. כלומר, מופע כולל של ארבע קומות.
21. לפיכך, בענייננו לא נוצרו יח"ד בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, אלא בקומה התאומת את המדיניות, ולכן קיבעת הועדה בעניין זה שגויה.
22. להלן דוגמאות למופעים של ארבע קומות ברחוב אבולעפיה בהתאם לתב"ע:



23. כמו-כן, מאחר ובענייננו מדובר במבנה לשימור, יש לפטור אותו גם משיקולים תכנוניים, כפי שצוין על-ידי יו"ר הועדה, אליעזר ראוכברגר: "בשימור אז אפשר לפטור." (עמוד 89 לפרוטוקול הועדה).

ג. סוף דבר

24. לאור האמור לעיל, וועדת הערר המחוזית מתבקשת לבטל את החלטת הועדה להטיל כופר חניה עבור שתי יח"ד בניגוד להוראות הדין, מדיניות הועדה לאורך השנים, וכן הנסיבות הספציפיות של הפרויקט.
25. מן הדין ומן הצדק לקבל את הערר.


איתי ארגוב
העורר

ד' בתשרי תשפ"ה
6/10/2024

לכבוד

הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים

תכלת מרדכי 21'922

ירושלים

זיקה לחיק עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר: 2023/0289.00

כתובת אבולעפיה 20, מחנה יהודה

מבקש: ארזבא איתן

בתאריך 18/09/2024 דנה ועדת משנה להיתרי בניה ולבניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה במסגרת השינויים ובתנאים

ההחלטה הנ"ל תקפה עד לתאריך 22/09/2026

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקה במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה).
ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם מקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה תמבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

חסדרי תנועה

עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות חנייה שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלוקה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחיד.

קווי בניין

קווי הבניין תמותרים ע"פ 10038 חינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקת ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון חינו 0 בחתום לקונטור המבנה החיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה והישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - תוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה סנקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בנייה- בהתאם לתביע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא חגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

תוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך חינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן חמרפסת נבחרת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

בבקשה הנ"ל פרסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. חמרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה.

ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם לחקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינתי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

תשתיות

מיוזג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין/בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד"ל ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מחרוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון גישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו למחות 20% קרקע טבעית או מתומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת זיתר - בקרת תכן
	רישום הערה בטאג לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מת"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות - לאחר אישור בחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקמת
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת שורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות העוררים המאשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה
	כתב שיפוי במסמך שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתאום ואישור ספי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפחיקט במודל העיר ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובהנחית
	ביצע תשלום לקח חניה עבור 2 חניות בחניון מפרה.
	הצהרת מהנדס רשמי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבימי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרגות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך ד"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום אבזר/בלוני גז
	יש לצרף לפחיקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מיני חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בגקאית, על הערבות להחזיר בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.

גן הטכנולוגי – מנחה ירושלים, בנין 1 כניסה א, טלפון 02-6782801 פקס 02-6783074.

מובהר כי הוועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להוות ראיה בשאלות קנייניות. את הסכסוכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסמכות.

בכבוד רב

אליעזר ראובברגר י"ר הוועדה לרישוי בניה

מועד החתימה על המסמך: כ"ח שבט תשפ"ה, 26 פברואר 2025
מועד אחרון להגשה: 28/02/2025 (בהתאם להחלטה מיום 05/02/2025)
מועד דיון: 22/04/2025

ערר 1007/25
בל"מ 1008/25

בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז ירושלים

בפני כב' היו"ר, עו"ד שרית אריאלי בן שמחון

החלטה:

1. לאחר שבחנתי את בקשת הוועדה המקומית, עמדת המועצה לשימור אתרים ומבקש ההיתר, ובשים לב להחלטתי מיום 5.2.25 הגעתי לכלל מסקנה כי ראוי שכלל התמונה העובדתית תעמוד בפני הוועדה המקומית בפרט בהיבטי שימור.
2. המועצה לשימור אתרים תגיש התייחסותה לוועדה המקומית בתוך 7 ימים.
3. הוועדה המקומית תקיים דיון בהתנגדויות בתוך 45 ימים ממועד קבלת עמדת המועצה, וזאת שעה שעסקינן בבקשה לחיזוק מבנה ונוכח העיכוב בחליך בפני ועדת הערר בשל בקשת הוועדה המקומית לדיון בחוזר.
4. הוועדה המקומית תדון בטענות המועצה וטענות מבקש ההיתר כפי שהוצגו בערר שהוגש מטעמו.
5. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדיון.
6. לעת זו הערר והבל"מ נמחקים.

שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים

בעניין שבין: **איתי ארגוב**

רחוב לוטם 149, מושב אורה
טלפון: 050-9686869
דוא"ל: Argov.itai@gmail.com

- נגד -

הוועדה מקומית לתכנון ובניה - ירושלים

באמצעות ב"כ עו"ד עידן שחם ואח'
ממשרד נבו קידר בלום עו"ד
שדרות רוטשילד 3, ת"א
טלפון: 03-5668665; פקס: 03-5667665
דוא"ל: idan@nkblaw.co.il

ובעניין: **המועצה לשימור אתרי מורשת**

באמצעות אדריכלית צפי שלף
רחוב בן מימון 46, ירושלים
טלפון: 052-4204754
דוא"ל: tzafi@shimur.org.il

תגובת העורר לבל"מ ולבקשה למחיקת הערר,

26/03/2025

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 05/02/2025, מתכבד העורר להגיש את תגובתו לבל"מ 1008/25 (להלן: **הבל"מ**), אשר הוגש על ידי המועצה לשימור אתרי מורשת (להלן: **המועצה**), וכן לבקשה למחיקת הערר ולחשבת הדיון לוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: **בקשת הוועדה המקומית**), והכול כמפורט להלן. יוער, כי החדגשות בציטוטים להלן אינן במקור, אלא אם צוין במפורש אחרת.

א. השתלשלות האירועים

1. ביום 19/08/2020, פתח העורר ביחד עם מר מאיר מימון, ת.ז. 200487080 (להלן וביחד: **המבקשים**) תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 בנכס ברחוב אבולעפיה 20, ירושלים (להלן: **הנכס**).
2. המבקשים בחרו לקדם תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2, ולא במסלול של היתר בנייה רגיל, על אף המורכבות הרבה הכרוכה בחיזוק המבנה הקיים והעלויות הגבוהות הנלוות לכך. החלטתם התבססה על המדיניות התכנונית הברורה והמוסדרת של עיריית ירושלים ומוסדות התכנון בה, המעודדת את יישום מסלול זה בשכונת נחלאות ומעניקה תמריצים ייחודיים למבקשים לפעול במסגרתו.

3. במהלך שלוש השנים 2020-2023, קידמו המבקשים את ההליך התכנוני וחשקו בו משאבים רבים, כאשר בתקופה זו התחלפו בעלי תפקידים רלוונטיים בעיריית ירושלים, ובחס: גב' מרים פלדמן, גב' אנה מרום וגב' לאה הלל, אשר שימשו כרפרנטיות לתמ"א 38.
4. גב' פלדמן, אשר שימשה כראש צוות תמ"א 38 במחלקת התכנון בעיריית ירושלים, הובילה את גיבושו של מסמך מדיניות מפורט לשכונת נחלאות, אשר נערך בהכוונת מהנדס העיר. מסמך המדיניות גובש בהתאם להנחיות העירייה ואושר על ידי מחלקת התכנון, תוך קביעת כללים בנוגע לגובה מבנים חדשים, חלל גג הרעפים ומדיניות המרתפים – והכול במסגרת פרויקטים של תמ"א 38/2 בלבד.
מסמך מדיניות של שכונת נחלאות מצ"ב כנספח 1.
5. במסגרת ההליך התכנוני, גב' מרום אישרה עקרונית את התוכנית, תוך שהבהירה כי נדרשים בה תיקונים קלים בלבד. בשום שלב לא נטען כי קיימת חריגה בגובה או סטייה ממדיניות התכנון החלה בשכונה. המבקשים הקפידו לוודא את אישורה העקרוני של מחלקת התכנון, על מנת לאפשר ליועצים המקצועיים מטעמם לפעול בהתאם להנחיות שנקבעו.
6. בחודש ספטמבר 2021, במסגרת דיונים עם גב' פלדמן ועם מחלפתה, גב' מרום, וכן בהתכתבויות מיילים, אושר מבנה גבוה יותר, הכולל קומת גג רעפים מוגבהת וחלונות הפונים לרחוב אבולעפיה. עם זאת, לאחר חילופי התפקידים, מחלקת התכנון – באמצעות גב' הלל – צמצמה את גובה המבנה שאושר, וזאת לאחר כשנתיים של עבודה אינטנסיבית, אשר כללה פגישות, סיורים, הצגת מצגות לדרג המקצועי בעירייה, השקעת משאבים רבים ועלויות משמעותיות.
7. יודגש כי החליק כולו נסמך על עקרונות תמ"א 38/2, אשר נועדו לחיזוק ושימור מבנים בשכונת נחלאות – הליך יקר ומורכב משמעותית בהשוואה להליך של היתר בנייה רגיל. בעוד שבחליק היתר בנייה רגיל, המבקשים אינם נדרשים כלל לחזק את המבנה ויכולים להוסיף יחידות דיור מבלי לטפל במבנה הקיים, הרי שבחליק נשוא עניינו המבקשים מחויבים לספק פתרונות הנדסיים מורכבים ויקרים. פתרונות אלו כוללים חיזוק המבנה כולו, שימור המומנטים של הקמרונות, שמירה על חזיתות המבנה, עיצוב הפתחים, וכל זאת במסגרת חליק תכנוני מורכב ויקר משמעותית. בהתאם לכך, העירייה ומוסדות התכנון מעודדים בכל רחבי העיר את הליך תמ"א 38, אשר מעניק למבקשים גמישות תכנונית מקסימלית במסגרת המדיניות התכנונית חקיימת, גמישות שאינה קיימת כלל בחליק של היתר בנייה רגיל.
אסמכתאות להיתרי בנייה במסגרת תמ"א 38 בשכונת נחלאות, תוך חריגה מהמדיניות התכנונית חקיימת מצ"ב כנספח 2.
8. יתרה מכך, העירייה נוהגת, השכם וערב, לאשר חריגות מהתב"ע החלה בשכונת 'משכנות ישראל' במסגרת חיתרים רגילים, כאשר חריגות אלו חורגות משמעותית אף יותר מהחריגה שלכאורה מיוחסת לתוכנית המבקשים.
9. לאחר שהתוכנית אושרה בשנית על ידי גב' מרום, היא יצאה לחופשת לידה, ואת מקומה תפסה גב' הלל, אשר לא הכירה את ההחלטות והסיכומים שהתקבלו לאורך ההליך התכנוני. גב' הלל טענה כי אינה מכירה את מסמך המדיניות שהוציאה העירייה עצמה ביחס לשכונת נחלאות ומשכך התנגדה לתוכנית.
10. יודגש, כי המבקשים הביעו את חששם מהתפתחות זו כבר ביום 12/09/2022, עוד בטרם יציאתה של גב' מרום לחופשת לידה, והתריעו מפני גב' מקום על האפשרות כי שינויי כוח אדם יביאו לערעור ההחלטות והמדיניות שכבר נקבעו וחוסכמו במסגרת ההליך.
דוא"ל מיום 12/09/2022, אשר נשלח מטעם המבקשים לרפרנטית גב' מרום, מצ"ב כנספח 3.

11. לאחר שלוש שנים של תליך אינטנסיבי, הוחלט להתקדם עם המלצה תכנונית שאינה אופטימלית, מתוך הנחה כי רשויות התכנון מאשרות היתרים דומים גם במסלול של חיתר רגיל. בהתאם לכך, הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 2023/0289.00 (להלן: **הבקשה**), אשר נדונה בוועדה המקומית ביום 03/06/2024 וביום 18/09/2024.

12. בתום ההליך, הוגשה הסכמה בדבר תיקון התוכנית, אשר כללה הפחתת גובה בנקודה מסוימת – ובהתאם לכך, הבקשה אושרה ביום 06/10/2024 **ללא התנגדויות**.

13. עם זאת, המבקשים חויבו בתשלום כופר חניה, על אף שהחויב נוגד את המדיניות הברורה החלה בשכונת נחלאות, לפיה אין להטיל חיוב בכופר חניה במסגרת הליך תכנוני רגיל, ומקל וחומר שלא בפרויקטים של תמ"א 38/2.

14. ביום 09/11/2024, הגיש העורר ערר על חיוב המבקשים בכופר חניה.

15. לא למותר לציין, כי לאחר מתן ההחלטה על ידי הוועדה המקומית, גורמים ממחלקות התכנון בעירייה "רמזו" לנציגי המבקשים כי הגשת הערר עוררה כעס, ולכן מומלץ להם לשקול את משיכת הערר.

16. ימים ספורים בלבד לאחר קבלת ה"אזהרות" מגורמי התכנון בעירייה, ובאופן מפתיע לחלוטין, ביום 19/01/2025, הגישה המועצה את הבל"מ.

17. ביום 05/02/2025, הגישה הוועדה המקומית בקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון לוועדה המקומית.

ב. בל"מ 1008/25

1. **לא מדובר בתוכנית מיתאר מחוזית, מקומית או מפורטת**

18. המועצה מפנה בבל"מ לסעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: **חוק התכנון והבניה**), הקובע כי גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל על ידי שר הפנים בצו ברשומות ושיש לו עניין ציבורי בתוכנית, רשאי להגיש התנגדות. ואולם, סעיף זה אינו רלוונטי לענייננו, שכן הוא מתייחס להגשת התנגדויות לתוכנית מיתאר מחוזית, מקומית או מפורטת – ואילו הבקשה נשוא ענייננו אינה משתייכת לאף אחת מהקטגוריות הללו. ודוק: לא בכדי קבע המחוקק הבחנה ברורה בין סוגי התוכניות, תוך הגבלת זכות ההתנגדות של גופים ציבוריים ומקצועיים למקרים מסוימים בלבד. לפיכך, טענת המועצה המסתמכת על סעיף זה חסרת יסוד משפטי, ודינה להידחות.

2. המועצה לא הגישה התנגדות לתוכנית

19. כמתואר לעיל, ביום 29/08/2023 השלימו המבקשים את תהליך הפרסום. בהתאם לכך, וכפי שצוין בהודעת הוועדה המקומית לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, המועד האחרון להגשת התנגדויות חל ביום 19/09/2023.

20. כידוע, המועצה לא הגישה התנגדות במועד הקובע בדיון ואף לא בסמוך לכך, אלא הגישה בל"מ רק בחלוף 488 ימים – שיהיו קיצוני שאין לו כל הצדק.

21. **יודגש כי המבקשים לא איתרו התנגדות נוספת שהוגשה על ידי המועצה לבקשות להיתר ותב"עות בשכונת 'משכנות ישראל', וזאת על אף אישורן של בקשות רבות הכוללות חריגות משמעותיות מהתב"ע, העולות באופן ניכר על הטענות הלבאוריות שנטענות בענייננו (ראו להלן פסקה 52).**

3. המועצה נמנעה מלהציג את ההודעה שהתקבלה אצלה

22. לטענת המועצה, היא נחשפה לבקשה בעקבות "הודעה" שהתקבלה אצלה "על ידי תושבי העיר אשר צביונה יקר להם." (פסקה רביעית לבל"מ).

23. בסמוך לקבלת הבל"מ, יצר נציג מטעם המבקשים קשר טלפוני עם אדר' צפי שלף, החתומה על הבל"מ, על מנת לשוחח עמה על הבל"מ ולברר האם אכן קיימת "חריגה ממדיניות תכנונית וסטייה ניכרת חסרת תקדים", וזאת במטרה להבין את טענתה, אשר להבנת המבקשים נעדרת תשתית עובדתית. ואולם, אדר' שלף סירבה בתוקף לשוחח עמו – התנהלות המעוררת תמיהות של ממש.

24. ביום 05/02/2025, פנה העורר באמצעות הדוא"ל לאדר' צפי שלף בבקשה לקבל לידיו "ההודעה" האמורה, על מנת שהוא יוכל לעיין בתוכנה ולהבין את טיבה. כמו כן, העורר ביקש כי תאשר שההודעה לא התקבלה מבעל תפקיד בעיריית ירושלים.

25. משלא נענה, פנה העורר בשנית לאדר' שלף ביום 10/02/2025 ופעם נוספת ביום 18/02/2025, אך גם פניות אלו לא זכו למענה או חתיחסות.

אסמכתא לפניות של העורר לאדר' שלף מצ"ב כנספח 4.

26. בהתאם להלכה הפסוקה, הימנעות מהצגת ראיה הנמצאת בשליטתו הבלעדית של צד, מעוררת חזקה כי אילו הוצגה, הייתה פועלת לחובתו (ראו: ע"א 989/03 א' חטר-ישי, משרד עו"ד ואח' נ' חיננזון (26/01/2005)).

27. יתרה מכך, הבל"מ אינו נתמך בתצהיר מטעם אדר' שלף לשם אימות העובדות המשמשות יסוד לבקשה.

28. חיזוק נוסף לכך שהגשת הבל"מ נובעת משיקולים זרים ניתן ללמוד ממועד הגשתו. ודוק: מאז סיום הליך הפרסום ועד להגשת הערר חלפו 438 ימים:

28.1. היכן היו "תושבי העיר אשר צביונה יקר להם" במשך כשנה וחצי?

28.2. מדוע לא טרחו להגיש התנגדות לבקשה?

28.3. כיצד, באורח פלא, נודע לאותם תושבים על הבקשה רק לאחר הגשת הערר, וזאת שעה שאין כל חובה לפרסם את הערר, והגוף היחיד שנודע לו על הגשתו הוא הוועדה המקומית?

29. האם ייתכן כי הדרג המקצועי בעיריית ירושלים "לא אהב" את החלטת נציגי הציבור בוועדה המקומית, כמו גם את מימוש זכותם החוקית של המבקשים להגיש ערר על חיובם בכופר חניה – ולכן בחר "להעניש" אותם? האם אלו חן הסנקציות מפניהן העירייה הזהירה את המבקשים?

30. כל זאת, בזמן שהמבקש, מר מימון, עזב את אשתו וילדיו למשך למעלה מ-420 ימים על מנת להילחם למען מדינת ישראל במסגרת שירות המילואים במלחמה בעזה ובלבנון – ואף נפצע במהלך שירותו.

31. והנה, דווקא באותו זמן, מדינת ישראל – באמצעות מוסדות השלטון המקומי שלה – מתעמרת במבקשים באופן בלתי מוצדק, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי, ומערימה עליהם מכשולים תכנוניים מלאכותיים. התנהלות זו אינה רק בלתי ראויה ואינה עולה בקנה אחד עם עקרונות מנחל תקין וצדק, אלא שהיא מעוררת תחושת כעס עמוק וחוסר אמון כלפי רשויות השלטון המקומי, אשר מצופות לפעול ביושר, בתום לב ובתקינות – ולא לפגוע במי ששירתו את מדינת ישראל במסירות אין קץ.

אישור על תקופות שירות מילואים פעיל וסיכום שחרור רפואי מבית החולים סורוקה מצ"ב כנספח 5.

4. ב. העדר זכות עמידה

32. סעיף 152 לחוק התכנון וחבניה קובע כי "הרואה עצמו נפגע מהחלטה של ועדה מקומית או של

רשות רישוי מקומית... לדחות התנגדות שהוגשה לפי הוראות סעיף 149(א) רשאי לערור בפני

ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו ההחלטה בדבר הסירוב או הדחיה..."

33. אין חולק כי המועצה לא הגישה התנגדות לבקשה, ומשכך, לא קמה לה הזכות להגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית.

34. יתרה מכך, עיון בבלי"מ מלמד כי המועצה לא טענה כי פרסום הבקשה בחודש אוגוסט 2023 נעשה שלא כדין, ואף לא הציגה כל הסבר המניח את הדעת לכך שלא הגישה התנגדות בהתאם להוראות הדין.
35. בהתאם להוראות החוק וההלכה הפסוקה, פרסום הבקשה יוצר חזקת ידיעה על פי דין, ולפיכך, על המבקש להתנגד לעשות כן במועד, כתנאי מקדים להליכי ערר. משלא הוגשה התנגדות, אין כל אפשרות להכשיר בדיעבד את הליך הערר, שכן הדבר סותר את כוונת המחוקק ליצור הליכי רישוי והתנגדות יעילים ומהירים.
36. יפים לעניין זה דברי ועדת הערר דרום בערר 6097/15 **שער רכבת אשדוד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד** (24/09/2015):

"טעם נוסף לדחיית הערר, הוא העובדה כי העוררת לא הגישה התנגדות להקלה שפורסמה. בהקשר זה נזכיר כי סעיף 152(א)(1) לחוק מקנה זכות הגשת ערר למי שנפגע מהחלטה לסרב לתת היתר או לדחות התנגדות. מובן כי בהלכת שפר לא ביקש בית המשפט העליון לאפשר לעוררים, דוגמת העוררת שבפנינו, לעקוף הוראה זו ובכך לסכל את כוונת המחוקק ליצור הליכי רישוי (והתנגדויות) יעילים ומהירים. זאת ועוד, הפרת דרישה זו להגשת התנגדות, לצד היותה מנוגדת לדין, מהווה הפרה של החובה למיצור הליכים במועדים שנקבעו בחוק. משמעותה היא כי ועדת הערר הופכת לערכאה הראשונה לדון בהתנגדות ולכך אין כל מקום".

37. חיזוק נוסף לעמדה זו מצוי בפסיקת מותב נכבד זה בבלי"מ (י-ם) 1128/19 **ספרבר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (18/11/2019):

"אשר על כן, רק מי שמגיש התנגדותו וזו נדחית, קמה לו זכות ערר. מקובלת עלינו עמדת המשיבים לפיה לעוררים לא קמה זכות ערר."

5. הנכס אינו מוגדר מבנה לשימור

38. עיון בתוכנית 10038 ירושלים – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בכל תחום מרחב התכנון המקומי, מלמד כי הנכס נשוא הערר אינו מוגדר כמבנה לשימור – לא במסגרת הוראות התב"ע, ולא במסגרת כרטיסיות השימור.

39. משכך, כל ניסיון להטיל על הנכס מגבלות תכנוניות מחמירות הנגזרות ממעמד של מבנה לשימור, דינו להידחות על הסף, שכן אין לכך כל עיגון תכנוני או משפטי.

עמודים רלוונטיים מתוך חוות דעת מהנדס העיר לבקשה להיתר מצ"ב כנספח 6.

6. סיכום

40. לאור האמור לעיל, ברי כי אין מקום לקבל את הבלי"מ, וזאת ממספר טעמים מצטברים:

- 40.1. המועצה לא הגישה התנגדות במועד הקבוע בדין ואף לא בסמוך לו, אלא הגישה בלי"מ רק בחלוף 488 ימים. בכך, היא ניסתה לעקוף את הדרישות הדיוניות המחמירות הקבועות בדין – ניסיון המנוגד להוראות החוק ולתכליתו, שנועדו להבטיח יעילות בקבלת החלטות תכנוניות ולמנוע עיכובים בלתי מוצדקים.

- 40.2. המועצה אינה עומדת בדרישות הדין למיצור הליכים, שכן רק מי שהתנגדותו נדחתה זכאי להגיש ערר. בהיעדר התנגדות שהוגשה במועד, אין מקום לדיון בערר כלל, וזאת בהתאם לפסיקת ועדות הערר והלכות שנקבעו בעניין.

- 40.3. המועצה נמנעה מלהציג את ההודעה שלטענתה שימשה בסיס להגשת הבלי"מ, והימנעות זו מעוררת את החזקה כי אילו הראיה הייתה מוצגת – היא הייתה פועלת לחובתה.

- 40.4. הבקשה להארכת מועד אינה נתמכת בתצהיר, עובדה אשר מחלישה עוד יותר את משקל טענותיה.

41. למעלה מן הצורך, יוער כי גם אילו היה מקום לקבל את הבל"מ (ולא כך היא), הרי שהוא היה נידחה לגופו של עניין, כפי שיפורט בפרק ב' לחלף, וזאת לאור הפגמים המחוריינים בתשתית העובדתית, בהיעדר עילה משפטית לקבלת ההתנגדות, ובחוסר תום הלב אשר עולה מהתנהלות המועצה.
42. לפיכך, בקשת המועצה דינה להידחות.

ג. בקשת הוועדה המקומית למחיקת הערר והשבת הדיון לוועדה המקומית

43. ביום 05/02/2025, הגישה הוועדה המקומית בקשה למחיקת הערר ולהשבת הדיון לוועדה המקומית.
44. הנימוק היחיד שנטען על ידי הוועדה המקומית למחיקת הערר והשבת הדיון, צעד קיצוני וחריג, הוא שמיעת התנגדות המועצה, שלטענת הוועדה "לא נשמעה מטעמים פרוצדורליים" (פסקה 3 לבקשת הוועדה המקומית).
45. לא בכדי הוועדה המקומית לא טענה נימוקים נוספים להצדקת בקשתה, וממילא לא הציגה תקדימים משפטיים התומכים בצעד כה חריג של מחיקת ערר והשבת הדיון לוועדה המקומית, כאשר עמותת "נוכרת" לפתע כי ברצונה להגיש התנגדות לבקשה, חרף העובדה כי המועד האחרון להגשת התנגדויות חל ביום 19/09/2023 – קרי, לפני כשנה וחצי.
46. אין חולק כי מחיקת הערר והשבת הדיון לוועדה המקומית יביאו לעינוי דין חמור, אשר יחטא לעקרון סופיות הדיון, יפגע בוודאות המשפטית של בעלי הזכויות בנכס, ויטיל על המבקשים עלויות כספיות משמעותיות ובלתי מידתיות. עלויות אלו כוללות, בין היתר: עריכת הבקשה מחדש; שכר טרחה של קונסטרוקטור, יועץ בטיחות ויועץ הג"א; עלויות מימון נוספות; הוצאות משפטיות נלוות; עיכוב משמעותי בפרויקט, אשר יוביל לנזקים כלכליים נוספים.
47. משכך, אין כל הצדקה להכביד באופן כה משמעותי על המבקשים בשל טענות סרק שהועלו בשיהוי ניכר, תוך יצירת מכשולים תכנוניים מלאכותיים שאין להם כל אחיזה במציאות.
48. זאת ועוד, ומעבר לטיעונים שפורטו בפרק א' לתגובה זו, צידוק נוסף לדחיית בקשת הוועדה המקומית נעוץ בהיעדר כל יסוד עובדתי או משפטי לטענת המועצה, לפיה מדובר בהליך רישוי "המהווה חריגה ממדיניות תכנונית וסטייה ניכרת חסרת תקדים מהתכנית התקפה" – טענה מופרכת, בלתי מבוססת, אשר שאינה נתמכת בכל ראיה, כפי שיפורט להלן.

1. לא מודבר בחריגה ממדיניות תכנונית ובוודאי שלא בסטייה ניכרת חסרת תקדים מהתכנית התקפה

49. בניגוד לטענת המועצה, אשר נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס עובדתי או משפטי, ומבלי לצרף אסמכתא כלשהי – ולא בכדי, בדקו המבקשים באופן עצמאי האם אכן מדובר בהליך רישוי "המהווה חריגה ממדיניות תכנונית וסטייה ניכרת חסרת תקדים", ומצאו כי המציאות בשטח מלמדת בדיוק את החפך.
50. ודוק: עיון בתשעה תיקי רישוי בניה שנבחנו בשכונת 'משכנות ישראל', לרבות החלטות הוועדה המקומית בעניינם, מלמד כי הגובה הטוטאלי הממוצע שאושר על ידי הוועדה המקומית עומד על 12.76 מטר, ואילו הגובה מ-0.0 הממוצע עומד על 11.21 מטר.
51. לשם ההמחשה, יצוין כי הגובה הטוטאלי בבקשה נשוא עניינו עומד על 12.64 מטר בלבד, ואילו הגובה מ-0.0 עומד על 10.42 מטר – משמע, שני הנתונים נמוכים מהממוצע שאושר על ידי הוועדה המקומית עצמה בתיקים אחרים, אשר אינם בקשות להיתר במסגרת תכנית של תמ"א 38/2. עובדה זו ממחישה את חוסר הבסיס בטענות בדבר "סטייה ניכרת חסרת תקדים", ומעוררת תמיהה באשר להבחנה הבלתי מוצדקת שנוקטת הוועדה המקומית בין הבקשה דנן לבין בקשות אחרות שאושרו. התנהלות זו עולה לכדי אכיפה בירנית, אשר סותרת את עקרונות המשפט המנהלי ופוגעת בשוויון בפני החוק.

52. זאת ועוד, ברחוב אבולעפיה 36, מטרים ספורים בלבד מהנכס נשוא הבקשה, אישרה הוועדה המקומית ביום 28/12/2023 מבנה בגובה טוטאלי של לא פחות מ-15.24 מטר, כאשר הגובה מ-0.0 עומד על 12.91 מטר, המתורגמים בפועל לחמש קומות.

53. יודגש כי אישור זה ניתן במסגרת הליך תכנוני רגיל, ולא במסגרת תכנית תמ"א 38, ובכך נחשפת הסתירה המהותית בטענות המועצה. בעוד שבמקרה זה הוועדה המקומית עצמה אישרה גובה החורג באופן משמעותי מהמוצג, המועצה היא זו שטוענת כעת, באורח מלאכותי, ל"סטייה ניכרת" בבקשה נשוא ענייננו – אף שזו נמוכה יותר מהגובה שאושר באותו רחוב עצמו.

54. יתרה מכך, עיון במסמכי התכנית של רחוב אבולעפיה 36 (תכנית מספר 873075) מעלה כי מחלקת השימור בעיריית ירושלים, באמצעות הגב' חלל (המוזכרת הפסקה 6 לעיל), המליצה לאשר את התוכנית, דבר אשר מחזק עוד יותר את הטענה בדבר אכיפה בררנית והתנהלות בלתי שוויונית מצד הוועדה המקומית. סקירה של היתרי בניה בשכונת 'משכנות ישראל' מצ"ב כנספח 7.

2.ג. סיכום

55. הליך תכנוני אינו חליף אישי, אלא הליך מקצועי, המחייב את גורמי התכנון לבחון כל תיק באופן ענייני ולשקול שיקולים תכנוניים בלבד.

56. ואולם, המציאות במקרה דנן שונה בתכלית, שעה שהוועדה המקומית אישרה תוכניות עם חריגות משמעותיות באותו רחוב עצמו, בעוד שבקשת המבקשים נתקלה בהתנגדויות מלאכותיות ובסחבת ממושכת הנמשכת למעלה מחמש שנים.

57. לא זו בלבד שהבקשה אינה חורגת מהמדיניות התכנונית, אלא שהנתונים מוכיחים כי היא מצויה בגבולות שהוועדה המקומית עצמה התוותה בתיקים רבים אחרים. גובה המבנה המבוקש אף נמוך מהיתרים שאושרו במסלולים תכנוניים רגילים, מה שמחדד את חוסר ההיגיון שבטענת המועצה בדבר "סטייה ניכרת".

58. הניסיון להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית אינו רק בלתי מוצדק – הוא פוגע באופן חמור בעיקרון סופיות הדיון ובוודאות המשפטית, תוך יצירת עיני דין משמעותי והטלת הוצאות כלכליות כבדות על בעלי הזכויות בנכס. חמש שנים של עבודה, פגישות, מצגות, עלויות ועמידה בדרישות הרשויות אינן יכולות להימחק כלא היו, רק בשל בלי"מ שהוגשה באיחור קיצוני של שנה וחצי מהמועד הקבוע בדיון.

59. חומרת הדברים מתעצמת כאשר לוקחים בחשבון שבזמן שהמבקשים נאבקים במשך שנים לקבלת אישור לבקשתם, מבקש, מר מימון, גם עזב את משפחתו, את אשתו וילדיו, ויצא לשרת את מדינתו במילואים במשך שנה וחצי, ואף נפצע במהלך שירותו. אבסורד הוא שכאשר הוא שב לביתו, המדינה, באמצעות מוסדות השלטון המקומי שלה, מערימה עליו קשיים בלתי נגמרים, חוסמת את דרכו ומתעמרת בו ללא כל הצדקה.

60. מערכת תכנון ורישוי תקינה אינה יכולה להרשות לעצמה להפעיל כללים דו-פרצופיים – לא כאשר מקרים דומים נבחנים בגישות שונות, ולא כאשר ההתנהלות פוגעת קשות במי ששומר על החוק ופועל בהתאם לכל הכללים שנקבעו.

61. לפיכך, אין כל הצדקה למחוק את הערר או להשיב את הדיון לוועדה המקומית. להיפך – הערר צריך להידון באופן ענייני ובמהרה, כדי לשים קץ למסכת הייסורים הארוכה והבלתי מוצדקת שנכפתה על המבקשים.


איתי ארגוב
העורר

תצהיר

אני, הח"מ, איתי ארגוב, ת.ז. 300513231, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר כדלקמן:

1. אני העורך בערר 1007/25 ארגוב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים.
2. תצהיר זה ניתן בתמיכה לתגובתי לבלי"מ 1008/25 ולבקשה למחיקת הערר, ולהשבת הדיון לוועדה המקומית (לחלן: התגובה).
3. ביום 19/08/2020, פתחתי ביחד עם מר מאיר מימון, ת.ז. 200487080, תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 בנכס ברחוב אבולעפיה 20, ירושלים (לחלן: הנכס).

1. בחרתי לקדם תיק תכנון לביצוע פרויקט תמ"א 38/2, ולא במסלול של היתר בנייה רגיל, על אף המורכבות הרבה הכרוכה בחיזוק המבנה הקיים והעלויות הגבוהות הנלוות לכך. החלטתי התבססה על המדיניות התכנונית הברורה והמוסדרת של עיריית ירושלים ומוסדות התכנון בה, המעודדת את יישום מסלול זה בשכונת נחלאות ומעניקה תמריצים ייחודיים למבקשים לפעול במסגרתו.

2. במהלך שלוש השנים 2020-2023, קידמתי את החליף התכנוני והשקעתי בו משאבים רבים, כאשר לפי מידע שנמסר לי, בתקופה זו התחלפו בעלי תפקידים רלוונטיים בעיריית ירושלים, ובהם: גבי מרים פלדמן, גבי אנה מרוס וגבי לאה חלל, אשר שימשו כרפרנטיות לתמ"א 38.

3. לפי מידע שנמסר לי, גבי פלדמן, אשר שימשה כראש צוות תמ"א 38 במחלקת התכנון בעיריית ירושלים, הובילה את גיבושו של מסמך מדיניות מפורט לשכונת נחלאות, אשר נערך בהכוונת מהנדס העיר. מסמך המדיניות גובש בהתאם להנחיות העירייה ואושר על ידי מחלקת התכנון, תוך קביעת כללים בנוגע לגובה מבנים חדשים, חלל גג הרעפים ומדיניות המרתפים – והכול במסגרת פרויקטים של תמ"א 38/2 בלבד. מסמך מדיניות של שכונת נחלאות מצ"ב כנספח 1.

4. לפי מידע שנמסר לי, במסגרת החליף התכנוני, גבי מרוס אישרה עקרונית את התוכנית, תוך שהבהירה כי נדרשים בה תיקונים קלים בלבד. בשום שלב לא נטען כי קיימת חריגה בגובה או סטייה ממדיניות התכנון החלה בשכונת. הקפדתי לוודא את אישורה העקרוני של מחלקת התכנון, על מנת לאפשר ליועצים המקצועיים מטעמי לפעול בהתאם להנחיות שנקבעו.

5. לפי מידע שנמסר לי, בחודש ספטמבר 2021, במסגרת דיונים עם גבי פלדמן ועם מחליפתה, גבי מרוס, וכן בהתכתבויות מיילים, אושר מבנה גבוה יותר, הכולל קומת גג רעפים מוגבהת וחלונות הפונים לרחוב אבולעפיה. עם זאת, לאחר חילופי התפקידים, מחלקת התכנון – באמצעות גבי חלל – צמצמה את גובה המבנה שאושר, וזאת לאחר כשנתיים של עבודה אינטנסיבית, אשר כללה פגישות, סיורים, הצגת מצגות לדרג המקצועי בעירייה, השקעת משאבים רבים ועלויות משמעותיות.

6. יודגש כי החליף כולו נסמך על עקרונות תמ"א 38/2, אשר נועדו לחיזוק ושימור מבנים בשכונת נחלאות – הליך יקר ומורכב משמעותית בהשוואה להליך של היתר בנייה רגיל. בעוד שבהליך היתר בנייה רגיל, המבקשים אינם נדרשים כלל לחזק את המבנה ויכולים להוסיף יחידות דיור מבלי לטפל במבנה הקיים, הרי שבהליך נשוא ענייניו המבקשים מחויבים לספק פתרונות הנדסיים מורכבים ויקרים. פתרונות אלו כוללים חיזוק המבנה כולו, שימור המומנטים של הקמרונות, שמירה על חזיתות המבנה, עיצוב הפתחים, וכל זאת במסגרת חליף תכנוני מורכב ויקר משמעותית. בהתאם לכך, העירייה ומוסדות התכנון מעודדים בכל רחבי העיר את הליך תמ"א 38, אשר מעניק למבקשים גמישות תכנונית מקסימלית במסגרת המדיניות התכנונית הקיימת, גמישות שאינה קיימת כלל בהליך של היתר בנייה רגיל.

אסמכתאות להיתרי בנייה במסגרת תמ"א 38 בשכונת נחלאות, תוך חריגה מהמדיניות
התכנונית הקיימת מצ"ב כנספח 2.

7. לפי מידע שנמסר לי, העירייה נוהגת, השכם וערב, לאשר חריגות מהתב"ע החלה בשכונת 'משכנות ישראל'
במסגרת היתרים רגילים, כאשר חריגות אלו חורגות משמעותית אף יותר מהחריגה שלכאורה מיוחסת
לתוכנית נשוא הערר.

8. לפי מידע שנמסר לי, לאחר שהתוכנית אושרה בשנית על ידי גבי מרום, היא יצאה לתופשת לידה, ואת מקומה
תפסה גבי הלל, אשר לא הכירה את ההחלטות והסיכומים שהתקבלו לאורך ההליך התכנוני. גבי הלל טענה
כי אינה מכירה את מסמך המדיניות שהוציאה העירייה עצמה ביחס לשכונת נחלאות ומשכך התנגדה
לתוכנית.

9. יודגש, כי הבעתי את חששי מהתפתחות זו כבר ביום 12/09/2022, עוד בטרם יציאתה של גבי מרום לחופשת
לידה, ונציגה מטעמי התריעה מפני גבי מרום על האפשרות כי שינויי כוח אדם יביאו לערעור ההחלטות
והמדיניות שכבר נקבעו והוסכמו במסגרת ההליך.

דוא"ל מיום 12/09/2022, אשר נשלח חשעתי לפרופטית גבי מרום, מצ"ב כנספח 3.

10. לאחר שלוש שנים של הליך אינטנסיבי, הוחלט להתקדם עם המלצה תכנונית שאינה אופטימלית, מתוך
הנחה כי רשויות התכנון מאשרות היתרים דומים גם במסלול של היתר רגיל. בהתאם לכך, הוגשה בקשה
להיתר בניה מספר 2023/0289:00 (להלן: הבקשה), אשר נדונה בוועדה המקומית ביום 03/06/2024 וביום
18/09/2024.

11. בתום ההליך, הוגשה הסכמה בדבר תיקון התוכנית, אשר כללה הפחתת גובה בנקודה מסוימת – ובהתאם
לכך, הבקשה אושרה ביום 06/10/2024 ללא התנגדויות.

12. עם זאת, חויבתי בתשלום כופר חניה, על אף שהחוב נוגד את המדיניות הברורה החלה בשכונת נחלאות,
לפיה אין להטיל חיוב בכופר חניה במסגרת הליך תכנוני רגיל, ומקל וחומר שלא בפרויקטים של תמ"א 38/2.

13. ביום 09/11/2024, הגשתי ערר על עצם החיוב בכופר חניה.

14. לא למותר לציין, כי לאחר מתן ההחלטה על ידי הוועדה המקומית, גורמים ממחלקות התכנון בעיריית
'ירמזון' לנציגים מטעמי כי הגשת הערר עורר כעס, ולכן מומלץ לנו לשקול את משיכת הערר.

15. ימים ספורים בלבד לאחר קבלת ה"אזהרות" מגורמי התכנון בעירייה, ובאופן מפתיע לחלוטין, ביום
19/01/2025, הגישה המועצה את תב"מ.

16. ביום 05/02/2025, הגישה הוועדה המקומית בקשה למתיקת הערר ולהשבת הדיון לוועדה המקומית לתכנון
ובניה.

17. ביום 29/08/2023 השלמתי את תהליך הפרסום. בהתאם לכך, וכפי שצוין בהודעת הוועדה המקומית לפי
סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון), המועד האחרון להגשת התנגדויות חל
ביום 19/09/2023.

18. כידוע, המועצה לא הגישה התנגדות במועד חקובע בדין ואף לא בסמוך לכך, אלא הגישה בליימ רק בחלוף
488 ימים – שיהיו קיצוני שאין לו כל הצדק.

19. יודגש, כי לא איתרתי התנגדות נוספת שהוגשה על ידי המועצה לבקשות להיתר ותב"עות בשכונת 'משכנות
ישראל', וזאת על אף אישורן של בקשות רבות הכוללות חריגות משמעותיות מהתב"ע, העולות באופן ניכר
על הטענות הלאוריות שנטענות בענייננו (ראו להלן פסקה 28).

20. בסמוך לקבלת הבל"מ, יצר נציג מטעמי קשר טלפוני עם אדרי' צפי שלף, החתומה על הבל"מ, על מנת לשוחח עמה על הבל"מ ולברר האם אכן קיימת "חריגה ממדיניות תכנונית וסטייה ניכרת חסרת תקדים", וזאת במטרה להבין את טענתה, אשר להבנתי נעדרת תשתית עובדתית. ואולם, אדרי' שלף סירבה בתוקף לשוחח עמו – התנחלות המעוררת תמיחות של ממש.

21. ביום 05/02/2025, פניתי באמצעות הדוא"ל לאדרי' צפי שלף בבקשה לקבל לידי "ההודעה" האמורה, על מנת שהוא יוכל לעיין בתוכנה ולהבין את טיבה. כמו כן, ביקשתי כי תאשר שההודעה לא התקבלה מבעל תפקיד בעיריית ירושלים.

22. משלא נענית, פניתי בשנית לאדרי' שלף ביום 10/02/2025 ופעם נוספת ביום 18/02/2025, אך גם פניות אלו לא זכו למענה או התייחסות.

אסמכתא לפניותי לאדרי' שלף מצ"ב כנספח 4.

23. האם ייתכן כי הדרג המקצועי בעיריית ירושלים "לא אתב" את החלטת נציגי הציבור בוועדה המקומית, כמו גם את מימוש זכויות החוקית להגיש ערר על החיוב בכופר תניה – ולכן בחר "להעניש" אותי ואת המבקש הנוסף? האם אלו הן הסנקציות מפניהן העירייה הזהירה אותנו?

24. כל זאת, בזמן שהמבקש, מר מימון, עזב את אשתו וילדיו למשך למעלה מ-420 ימים על מנת להילחם למען מדינת ישראל במסגרת שירות המילואים במלחמה בעזה ובלבנון – ואף נפצע במהלך שירותו.

25. והנה, דווקא באותו זמן, מדינת ישראל – באמצעות מוסדות השלטון המקומי שלה – מתעמרת בו באופן בלתי מוצדק, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי, ומערימה עליו מכשולים תכנוניים מלאכותיים. התנחלות זו אינה רק בלתי ראויה ואינה עולה בקנה אחד עם עקרונות מנהל תקין וצדק, אלא שהיא מעוררת תחושת כעס עמוק וחוסר אמון כלפי רשויות השלטון המקומי, אשר מצומצמת לפעול ביושר, בתום לב ובחגיגות – ולא לפגוע באזרח ששירת את מדינתו במסירות אין קץ.

אישור על תקופות שירות מילואים פעיל וסיכום שדורר רפואי מבית החולים סורוקה מצ"ב כנספח 5.

26. עיון בתוכנית 10038 ירושלים – חזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בכל תחום מרחב התכנון המקומי, מלמד כי הנכס נשוא הערר אינו מוגדר כמבנה לשימור – לא במסגרת הוראות התב"ע, ולא במסגרת כרטיסיות השימור.

עמודים רלוונטיים מתוך תורות דעת מהנדס העיר לבקשה להיתר מצ"ב כנספח 6.

27. בניגוד לטענת המועצה, אשר נטענה בעלמא, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי, ומבלי לצרף אסמכתא כלשהי – ולא בכדי, בדקתי באופן עצמאי האם אכן מדובר בחליך רישוי "החלואה חריגה ממדיניות תכנונית וסטייה ניכרת חסרת תקדים", ומצאתי כי המציאות בשטח מלמדת בדיוק את תחפך.

28. ודוק: עיון בתשעה תיקי רישוי בניה שנבחנו בשכונת 'משכנות ישראל', לרבות החלטות הוועדה המקומית בעניינם, מלמד כי הגובה הטוטאלי הממוצע שאושר על ידי הוועדה המקומית עומד על 12.76 מטר, ואילו הגובה מ-0.0 הממוצע עומד על 11.21 מטר.

29. לשם ההמחשה, יצוין כי הגובה הטוטאלי בבקשה נשוא עניינינו עומד על 12.64 מטר בלבד, ואילו הגובה מ-0.0 עומד על 10.42 מטר – משמע, שני הנתונים נמוכים מהממוצע שאושר על ידי הוועדה המקומית עצמה בתיקים אחרים, אשר אינם בקשות להיתר במסגרת תכנית של תמ"א 38/2. עובדה זו ממחישה את חוסר הבסיס בטענות בדבר "סטייה ניכרת חסרת תקדים", ומעוררת תמיהה באשר להבחנה הבלתי מוצדקת שנוקטת הוועדה המקומית בין הבקשה דנן לבין בקשות אחרות שאושרו. התנחלות זו עולה לכדי אכיפה ברגנית, אשר סותרת את עקרונות המשפט המנהלי ופוגעת בשוויון בפני החוק.

30. זאת ועוד, ברחוב אבולעפיה 36, מטרים ספורים בלבד מהנכס נשוא הבקשה, אישרה הוועדה המקומית ביום 28/12/2023 מבנה בגובה טוטאלי של לא פחות מ-15.24 מטר, כאשר הגובה מ-0:0 עומד על 12.91 מטר, המתורגמים בפועל לחמש קומות.

31. יחדש כי אישור זה ניתן במסגרת הליך תכנוני רגיל, ולא במסגרת תכנית תמ"א 38, ובכך נחשפת הסתירה המהותית בטענות המועצה. בעוד שבמקרה זה הוועדה המקומית עצמה אישרה גובה החורג באופן משמעותי מהממוצע, המועצה היא זו שטוענת כעת, באורח מלאכותי, ל"סטייה ניכרת" בבקשה נשוא ענייננו – אף שזו נמוכה יותר מהגובה שאושר באותו רחוב עצמו.

32. יתרה מכך, עיון במסמכי התכנית של רחוב אבולעפיה 36 (תכנית מספר 873075) מעלה כי מחלקת השימור בעיריית ירושלים, באמצעות הגבי' הלל (המוזכרת בסעיף 6 לתגובה), המליצה לאשר את התוכנית, דבר אשר מחזק עוד יותר את הטענה בדבר אכיפה בררנית והתנהלות בלתי שוויונית מצד הוועדה המקומית. סקירה של היתרי בניה בשכונת 'משכנות ישראל' מצ"ב כנספח 7.


איתי ארגוב

אישור

אני, הח"מ, עו"ד 152/7884, מאשר כי ביום 25/01/25 חופיע בפני, מר איתי ארגוב, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהא צמוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.


דייגו דרוגר, עורך-דין
Diego Druguer, Advocate
מ.ר. 78884 ל.נ.

נספחים

רשימת נספחים

14	נספח 1 מסמך מדיניות של שכונת נחלאות.....
16	נספח 2 אסמכתאות לחיתרי בנייה במסגרת תמ"א 38 בשכונת נחלאות, תוך חריגה מהמדיניות התכנונית הקיימת.....
19	נספח 3 דוא"ל מיום 12/09/2022, אשר נשלח מטעם המבקשים לרפרנטית גבי מרום.....
22	נספח 4 אסמכתא לפניית של העורר לאדר' שלף.....
25	נספח 5 אישור על תקופות שירות מילואים פעיל וסיכום שחרור רפואי מבית החולים סורוקה.....
32	נספח 6 עמודים רלוונטיים מתוך חוות דעת מהנדס העיר לבקשה להיתר.....
35	נספח 7 סקירה של היתרי בניה בשכונת 'משכנות ישראל'.....

נספח 1

מסמך מדיניות של שכונת נחלאות

.

27 ביוני 2021

מדיניות בנחלאות דרום-

סיכום פגישה בין רישוי ובין תכנון עיר בתמ"א 38

נוכחים בפגישה: שחן דינור, אנה מרום, מני רחמון, מרים פלדמן

כלל, סוכם כי בנחלאות דרום אין חריגה מהתכנית המאושרת; לא בהיתר רגיל ולא בהליך של תמ"א 38. בשלושת הסוגיות הבאות (מרתף, חצר וגג) היו קצוות פתוחים, ומסמך זה מיישר קו לגביהם:

קומת מרתף-

שטח עיקרי במרתף- הוא ינתן מעבר לזכויות התב"ע עד 1.5 גלוי מעל מפלס הקרקע.

כאשר גובה החלל הינו עד 2.20 יישמש עבור מחסן וללא שימוש עיקרי. שטח המחסן לא יעלה על 8%.

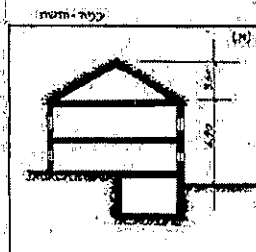
חצר-

יש לשמור על חצרות לפי התכנית המאושרת (למשל 20% משטח המגרש לפי תכנית 3538). חוץ מאשר מקרים שבהם יש חלקה עם מבנה קיים אשר נשמר ושתכסיתו גדולה ואין בו 20% חצר- במקרים כאלה ניתן להתיר חריגה מנושא החצר.

מדרגות חיצוניות ייחשבו כשטח בנוי. יש לסמן בחישוב השטחים את המדרגות כשטח עיקרי. שטח זה לא יוכל להיכלל כשטח חצר, אלא אם צוין אחר בתב"ע. את המדרגות יש למקם בצמידות למבנה כפי שדורשת התב"ע המאושרת.

גג-

לפי החלטת ועדת הערר לגבי גובה המדלפות אנחנו מקבלים את הטענה לגבי הגובה הסופי של המבנה עד מדלפות הגג. למשל בבניה חדשה לפי תכנית 3538 מדובר על גובה של 6.9 + 3.5:



(א) גובה ייחשבו: חודשי, לא יעלה על 6.9 מטר
 (ב) חפלים, פתחי, חפצים, יעד לחלפות
 (ג) רעפים, נחושת, כדאית (ח)

קומת הגג מבחינת חישוב השטחים היא מעבר לשטחים שנספרים בקומות.

כדי שקומה תיחשב קומת גג רעפים- עליה להיות לפחות 50% מתחת לגג רעפים אמיתי.

בנוסף יודגש כי במסגרת גבולות המדיניות שגובשה במסמך זה, ניתן יהיה לבחון שיפור אדריכלי ו/או פונקציונאלי בתחום הבקשה.

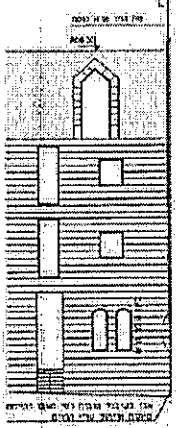
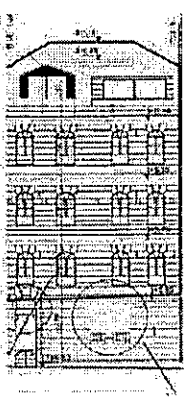
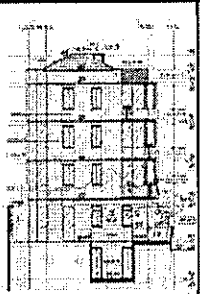
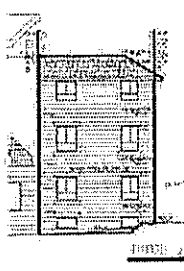
כתבה: אדר' מרים פלדמן, ראש צוות תמ"א 38, תכנון עיר

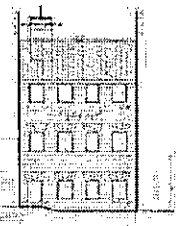
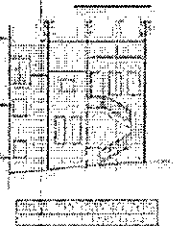
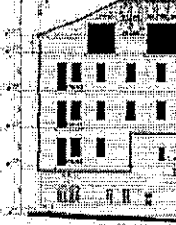
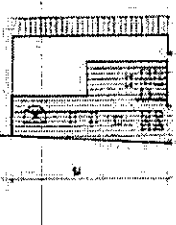
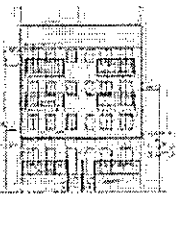
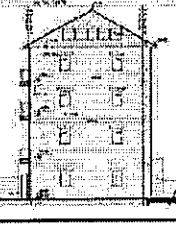
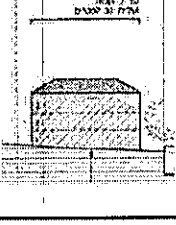
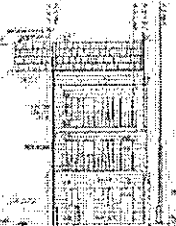
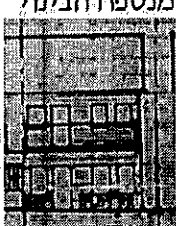
נספח 2

**אסמכתאות להיתרי בנייה
במסגרת תמ"א 38 בשכונת
נחלאות, תוך חריגה מהמדיניות
התכנונית הקיימת**

להלן תוצג בחינה של מדיניות מחלקת התכנון והרישוי בעיריית ירושלים בתיקי תמ"א 38, בארבעה הזבטים עיקריים:

1. אחוזי בנייה
2. גובה בניין
3. תכסית בניה
4. קווי בניה

כתובת	תב"ע	הוראות עיקריות	דוגמא	אושר במסגרת תמ"א 38	דוגמא
ניסים בכר 26	4579	תכסית 80%, גובה 3 קומות ורעפים, גובה סטנדרטי אחוזי בניה של 160%		חריגה של קומה לכיוון ניסים בכר חריגה של 2 קומות לרח אילת תכסית של 90% חריגה בגובה אחוזי בניה 327%	
יוסף חיים 1	4579	תכסית 80%, גובה 3 קומות ורעפים גובה סטנדרטי קווי בניה מוגדרים		חריגה בקומה חריגה מקווי בניה חריגה באחוזי בניה	
שילה 39 גוש 30047 חלקה 9	3835	תכסית 80% גובה 2 קומות וגג רעפים		קומת גג רעפים מוגבהת מעל 1.8	

	קומת גג רעפים מוגבהת מעל 1.8 הקלה בגודל יח"ד חדשות הגדלת אחוזי בנייה		גובה בניין 2 קומות וגג רעפים גודל יח"ד חדשה 75 מ"ר	4524	ביבאס 14
	חריגה בגובה חריגה בקומה על ניסים בכר חריגה ב-2 קומות לכיוון גור חריגה באחוזי בנייה		גובה מבנה מספר קומות אחוזי בנייה	4579	ניסים בכר 42 גוש 30045 חלקה 61
	חריגה בקווי בניה במספר יח"ד גודל יח"ד חריגה בקומה		קווי בניה מספר קומות מספר יח"ד אחוזי בנייה	184523	שבזי 10-12
	חריגה בקומה חריגה באחוזי בניה חריגה בגובה חריגה בקווי בניה		גובה מבנה מספר קומות קווי בניה אחוזי בנייה	184523	שבזי 39
	חריגה בגובה ל 808.09 חריגה בקומה חריגה בקווי בניה חריגה בגודל יח"ד		גובה בניין 806 2 קומות ועליות גג קווי בניה גודל יח"ד חדשה 75 מ"ר	4490	הירמון 7-9 גוש חלקה 25

נספח 3

**דוא"ל מיום 12/09/2022, אשר
נשלח מטעם המבקשים לרפרנטית
גב' מרום**

אבולעפיה 20- תכנית מתוקנת: FW: נושא:

<taba@lev-arc.co.il> תהילה - לב אדריכלות: מאת

יום ג', 13 בספט' 2022 ב-11:33

Subject: Re: אבולעפיה 20- תכנית מתוקנת

To: <mranna@jerusalem.muni.il> <mranna@jerusalem.muni.il>

Cc: <lev@lev-arc.co.il> משרד - לב אדריכלות, <miriam@lev-arc.co.il> מרים לב - לב אדריכלות

אני מבינה,

קודם כל שיהיה במזל טוב,

השאלה איך לאה תדע לעדכן את החו"ד?

הרי זה דברים שמרים סיכמה במגישה מולך,

לא מאמינה שמישהו אחר יצליח להכנס לתיק כמו שאת מתמצאת בו,

יש מצב שתספיקי לעשות זאת?

חבל שהתיק ייסחב עוד כמה חודשים...

תודה גדולה מראש!!!

תהילה,

בתאריך יום ב', 12 בספט' 2022 ב-14:06 מאת: <mranna@jerusalem.muni.il> <mranna@jerusalem.muni.il>

שלום תהילה,

אני יוצאת לחל"ד,

להמשיך טיפול בבקשה שלכם נא לפנות ללאה הלל המכותבת למייל.

אנה מרום

אדריכלית

תמ"א 38

אגף תכנון העיר

טל: 026293616



נספח 4

אסמכתא לפניות של העורר לאדר' שלף

argov.itai@gmail.com

מאת: argov.itai@gmail.com
נשלח: יום שלישי 18 פברואר 2025 09:17
אל: 'צפי שלף'
עותק: lishka@shimur.org.il; humi@shimur.org.il
נושא: RE: 1008/25 מ"מ

אדרי צפי שלף, שלום רב,

בחלוף כשבועיים ממועד פנייתי, אשמח לקבל את התייחסותך לפנייתי מיום 05/02/2025.

From: argov.itai@gmail.com <argov.itai@gmail.com>
Sent: Monday, February 10, 2025 1:26 PM
To: 'צפי שלף' <tzafi@shimur.org.il>
Cc: lishka@shimur.org.il; humi@shimur.org.il
Subject: RE: 1008/25 מ"מ

אדרי צפי שלף, שלום רב,
אודה לתייחסותך.

From: argov.itai@gmail.com <argov.itai@gmail.com>
Sent: Wednesday, February 5, 2025 8:55 PM
To: 'צפי שלף' <tzafi@shimur.org.il>
Cc: lishka@shimur.org.il; humi@shimur.org.il
Subject: 1008/25 מ"מ

אדרי צפי שלף, שלום רב,

ביום 19.01.2025 הוגשה על ידך בקשה להארכת מועד להגשת ערר (בל"מ 1008/25).

בפסקה הרביעית לבקשה ציינת כי קיבלתם הודעה "על ידי תושבי העיר אשר צביונה יקר להם".
אבקש לקבל את "ההודעה" האמורה, על מנת שאוכל לעיין בתוכנה ולחבין את טיבה.

בנוסף, אודה לאישורך כי ההודעה לא התקבלה מבעל תפקיד בעיריית ירושלים.

בברכה,
איתי ארגוב

From: צפי שלף <tzafi@shimur.org.il>
Sent: Wednesday, February 5, 2025 5:53 PM
To: סתיו אופיר <stavo@iplan.gov.il>
Cc: 'argov.itai@gmail.com' <argov.itai@gmail.com>; עידן שחם (idan@nkblaw.co.il) <idan@nkblaw.co.il>; הילה (BHRBATIA@jerusalem.muni.il) <BHRBATIA@jerusalem.muni.il>; בכר (חיצוני) <bchila@jerusalem.muni.il>; חדס יצחקי (חיצוני) <aldalia@jerusalem.muni.il>; דליה אלפסי (חיצוני) <BHRBATIA@jerusalem.muni.il>; נלי ועדה מקומית <shmeital1@jerusalem.muni.il>; <ythadas@jerusalem.muni.il>
Subject: RE: 1008/25 מ"מ בבל"מ

התקבל, תודה.

אדר' צפי שלף
מנהל מחוז חשלים
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)

טל: 02-6249567
נייד: 052-4204754
tzafi@shimur.org.il
שר' בן מימון 48, רושלים
www.shimur.org.il
ממנהל לשימור
אתרי מורשת בישראל



From: סתיו אופיר <stavo@iplan.gov.il> Sent: Wednesday, February 5, 2025 3:48 PM
To: 'argov.itai@gmail.com' <argov.itai@gmail.com>; צפי שלף <tzafi@shimur.org.il>; עידן שחם <idan@nklaw.co.il>;
<idan@nklaw.co.il>; דליה <BHRBATIA@jerusalem.muni.il>; <BHRBATIA@jerusalem.muni.il>; בתיה ועדה מקומית <bchila@jerusalem.muni.il>; היילה בכר (חיצוני)
(חיצוני) <caldalia@jerusalem.muni.il>; אלפסי (חיצוני) <ythadas@jerusalem.muni.il>; הדס יצחקי (חיצוני);
(חיצוני) <shmeital1@jerusalem.muni.il>; נלי ועדה מקומית <BHMAL@jerusalem.muni.il>;
(חיצוני) <shmeital1@jerusalem.muni.il>; שלמה רשוי <shlomo_pu@jerusalem.muni.il>;
<shlomo_pu@jerusalem.muni.il>; זקס עמנואל <emanuel_zl@jerusalem.muni.il>;
<bbshani@jerusalem.muni.il>; שני בבני ועדה <bbshani@jerusalem.muni.il>;
<zdneli@jerusalem.muni.il>;
Subject: מצ"ב החלטה בבלמ 1008/25

צהריים טובים
מצ"ב החלטה בבלמ 1008/25
מס' בקשה 2014/0293.02
מלאשר קבלת המיל בחזרה
בברכה

026782801
0776070102
stavo@iplan.gov.il

סתיו אופיר
רכזת ועדת ערר ותכנון ובניה
מינהל התכנון
הגן הטכנולוגי מלחה בניין 1 כניסה ב'



נספח 5

**אישור על תקופות שירות מילואים
פעיל וסיכום שחרור רפואי מבית
החולים סורוקה**



לכל המעוניין,

הנדון: אישור על תקופות שירות מילואים פעיל בתאריכים 01/10/2023 - 25/02/2025

1. הרחיב לאשר כי:

200487080	מאיר	מימון	6108086
תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה	מספר אישי

שירות/ה בשירות מילואים פעיל בתאריכים 01/10/2023 - 25/02/2025 בתקופות התשומות מטה:

תאריך תחילה	תאריך סיום	סה"כ ימים	הערות	אופן הקריאה לשמ"פ
18/11/2024	22/12/2024	35.0	---	---
18/09/2024	08/11/2024	52.0	---	---
19/06/2024	04/09/2024	78.0	---	---
24/04/2024	18/06/2024	56.0	---	---
22/04/2024	23/04/2024	2.0	---	---
01/04/2024	21/04/2024	21.0	---	---
05/01/2024	31/03/2024	87.0	---	---
07/10/2023	04/01/2024	90.0	---	---

2. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

3. הצהרת חייל/ת המילואים: אני מצהיר/ה בזאת כי שירתי שירות מילואים פעיל בתאריכים הרשומים מעלה.

6108086	מימון	מאיר	25 בפברואר 2025	חתימה
מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תאריך	

חיילות וחילי מילואים יקרים,

במידה ואתם עובדים שכירים, הנישו את האישור למעסיק בתום שירות המילואים.

אם אתם עצמאיים (בלבד) התשלום על תקופת המילואים יבוצע אוטומטית ע"י המוסד לביטוח לאומי. אם חלפו שבועיים מיום השירות וטרם קבלתם התשלום, הנישו תביעה אישית למוסד לביטוח לאומי.

אם אתם שכירים ועצמאיים הנישו את האישור למעסיק בתום שירות המילואים ורק לאחר תשלום ההפרש תוכלו להגיש תביעה אישית כעצמאיים.

סטודנטים או מי שאינם עובדים, תוכלו להגיש את האישור באתר האינטרנט של המוסד לביטוח לאומי בכתובת: www.btl.gov.il או לסניף הביטוח הלאומי הקרוב לביתכם, בדואר או בפקס.

לקבלת מידע תוכלו לפנות למוקד הטלפוני 6050*.



האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא 28034727

* טופס צבאי זה מוכר לתשלום דמי המילואים באמצעות המוסד לביטוח לאומי *

7777

נשטין יוספינה מ.ר. 168058 03/04/2024 07:59

יורגית א

הל'ת: פרופ' אביטל יצחק מ.ר. 131851

ואחות אחראיים: נטליה גורודצקי

קבלה למחלקה: 2024033720

פון: 08-6400510

ס:

13.02 01/04/2024

לה למיון:

19:01 01/04/2024

לה למחלקה:

אשפוז במחלקה: 3

1-900-70-7070

כלית

ליצחק מ.ר. 131851

טליה גורודצקי

2024033720

כחול

טל יצחק מ.ר. 131851

נטליה גורודצקי

: 2024033720

טן / אגן במסגרת TOTAL BODY

1245004726617 מבצע: איוב אבו

יוש

טן / אגן במסגרת TOTAL BODY

זמוחשבת של הראש והצוואר ללא

ה הבטן והאגן לאחר הזרקת ח.נ תוך

כללי

א' אביטל יצחק מ.ר. 131851

איים: נטליה גורודצקי

חלקה: 2024033720

זמרה בגודל רגיל.

האדרנלים ללא ממצא חבלתי.

ינים, ללא עדות להידרונפרוזיס ועם אפקטים

זלרי ונפרוגרפי שמורים.

תן בעלת גבולות סדירים.

זופשי בחלל הצפק או באגן.

שדרה מותני, עצמות ומפרקי האגן.

חירום

מכירת

צחק מ.ר. 131851

י"ה גורודצקי

202403372

נספח 6

**עמודים רלוונטיים מתוך חוות דעת
מהנדס העיר לבקשה להיתר**

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר

תכנית ביוני מס' 15458

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

א. רקע תכנוני

שטח הבקשה (מ"ר)	גוש וחלקה	כתובת	שכונה
83 מ"ר	30048/113	אבולעפיה 20	מחנה יהודה



1. תיאור מצב קיים: בניין בן 2 קומות, כניסה אחת, ו-2 יח"ד. אין חניה במגרש.
קיים מבנה הסטורי בן 2 קומות: קומת מרתף וקומת קרקע
והרחבה (שנידונה בוועדת משנה אך לא הופק היתר בניה) משנת 1987.
 2. מועד הקמת המבנה: 1898 עפ"י תיק תיעוד.
 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:
- המגרש מצוי בתחום העיר ההיסטורית

- הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית
- הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית
- הבניין לא מוגדר לשימור - לא בתב"ע ולא בכרטיסיות

4. רקע סטטוטורי:

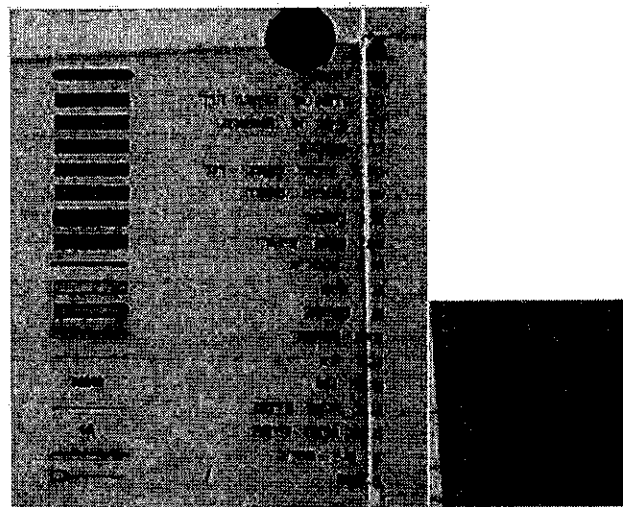
- תוכנית מס' 3831 משנת 1992 - התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד, קביעת חזית לשימור כלפי רחוב שומרון, היקף זכויות בניה 150% מירבי למעט תת"ק קיים (ככל שיש) שאינו משמש למגורים. בתכנית של 80% לטובת חצר. 2. קומות וגג רעפים למגורים.

אחוזי בניה מירביים:

1. אחוזי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

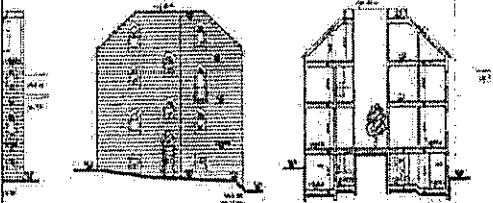
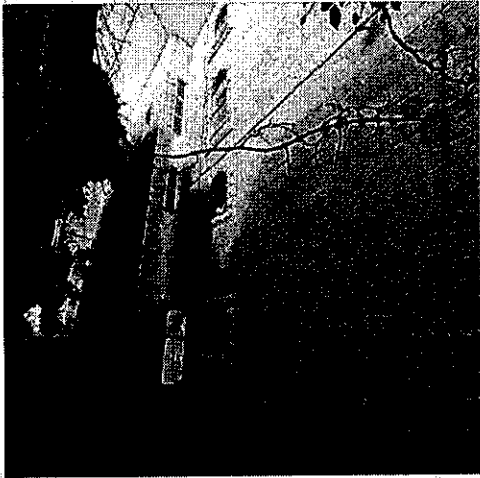
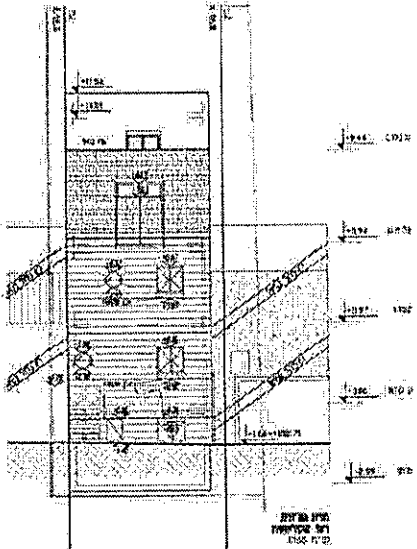
שטח חלקה (במ"ר)	גודל חצר**	מכסית בניה מירבית בקומה באחוזים	אחוזי הבניה בשתי קומות
עד - 45	0	100	*200
46 - 60	10	90	*170
61 - 70	15	85	*160
71 ומעלה	20	80	*150

- * - בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל בגג הרעפים למגורים.
- ** - מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.
- ראת סעיף 10 (ג) 3 לעיל.

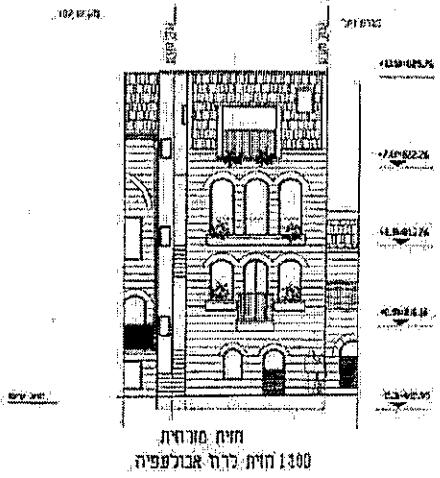
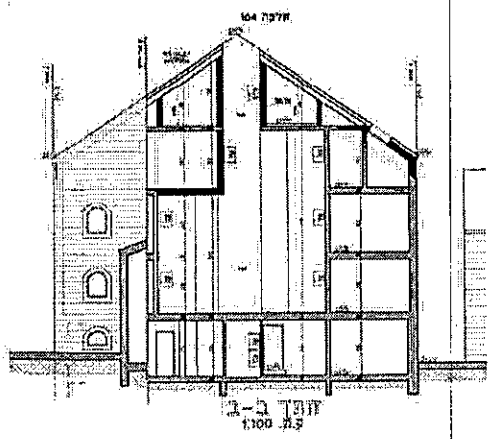


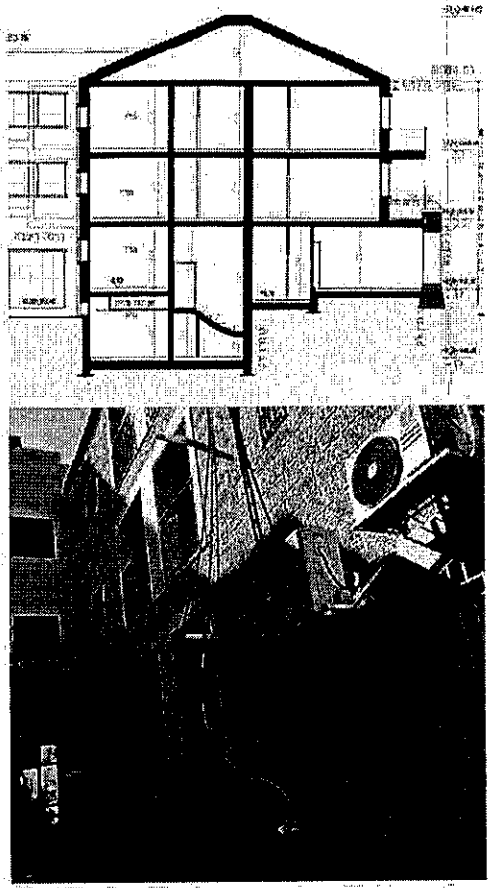
נספח 7

סקירה של היתרי בניה בשכונת 'משכנות ישראל'

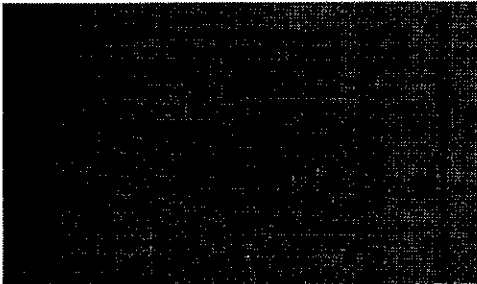
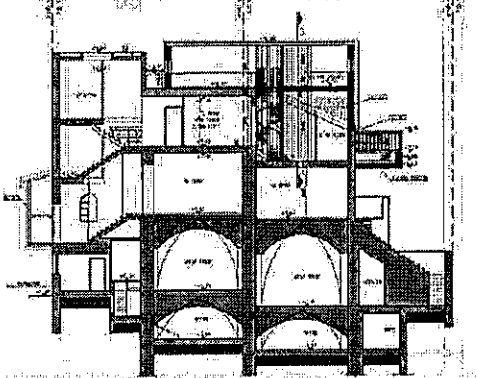
שכונת "משכנות ישראל"					
תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
					
	2008	חיתך בניה	12.16	9.50	אבולעפיה 24
	2022	חיתך בניה	11.06	9.44	אבולעפיה 10

שכונת "משכנות ישראל"

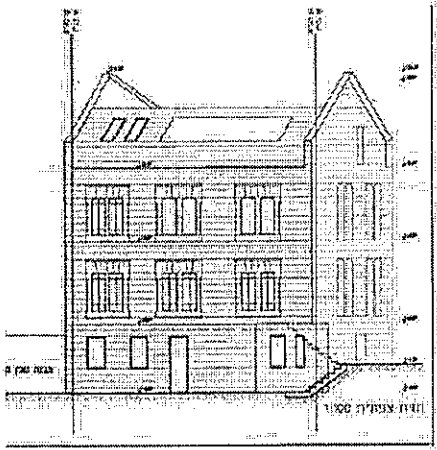
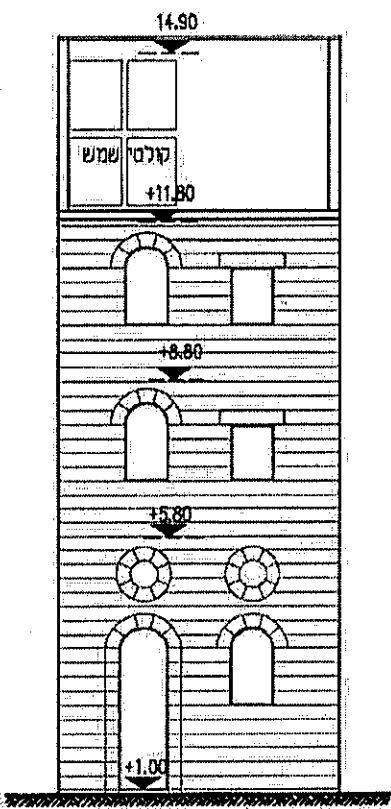
תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
 חזית מזרחית 1:100	2015	חיתר בניה	11.4	9.6	אבולעפיה 30
 חזית דרומית 1:100	2023	תבע נקודתית	15.24	12.91	אבולעפיה 36 גוש 30048 חלקה 104

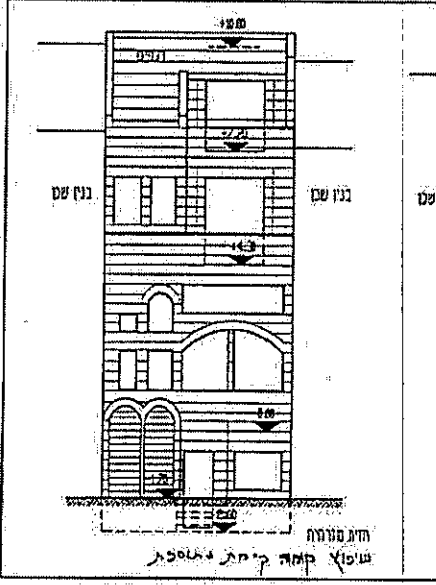
שכונת "משכנות ישראל"					
תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
	2022	תבע נקודתית	13.43	13.43	סוכת שלום 21 גוש 30048 חלקה 54

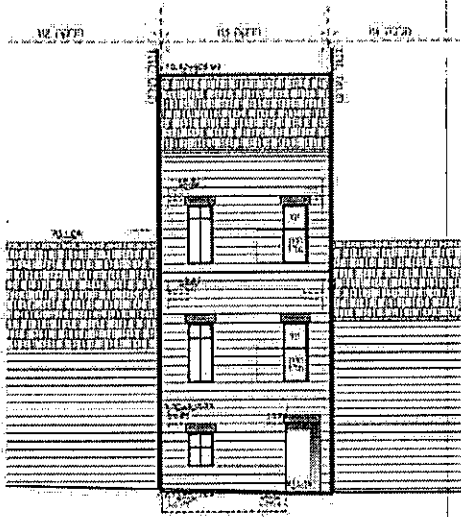
שכונת "משכנות ישראל"

תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
  	1960	חיתר ישן	13.25	12.60	אבולעפיה 23 גוש 30048 חלקה 93

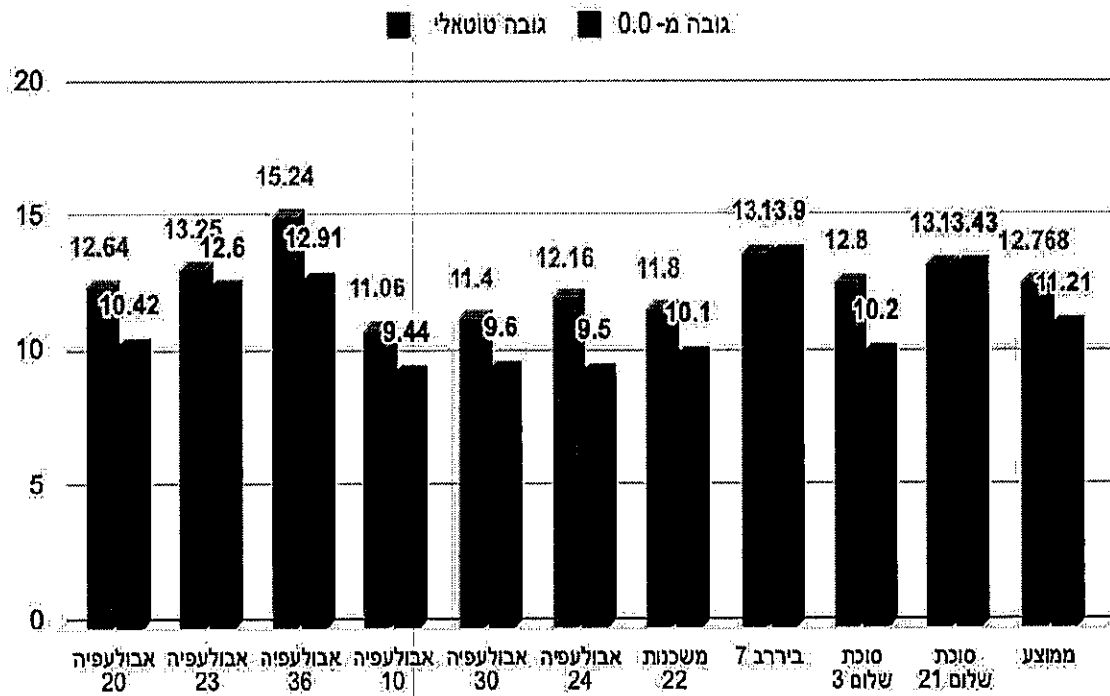
שכונת "משכנות ישראל"

תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
	2010	היתר בניה	12.80	10.20	סוכת שלום 3
 חיית דרומית רחוב בי-דב	2007	היתר בניה	13.9	13.9	בירב 7

שכונת "משכנות ישראל"					
תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
	2002	חיתוך בניה	11.70	10.00	משכנות 22

שכונת "משכנות ישראל"					
תמונה	שנת בניה	מסלול בניה	גובה טוטאלי במטרים	גובה מ-0.0 במטרים	כתובת
	חלוצי תכנון	תמ"א 38/2	12.64	10.42	אבולעפיה 20

גובה טוטאלי וגובה מ-0.0



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק רביחיא / תאריך: 28/05/2024 20:00 / מספר בקשה:

2555878

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רביחיא

שם פרטי:

יצחק

דואר אלקטרוני:

Ravtikshore@gmail.com

תעודת זהות:

054745245

מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

סטטוס טיפול

20:00 28/05/2024

ממתין לבדיקת האגף |



19:59 28/05/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יצחק

שם משפחה:

רביחיא

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

054745245

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

5 מטר

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103769

ישוב:

תא דואר:

90836

מיקוד:

הגיא 146, הר אדר

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניין שנבנה ברחוב נגבה 9 קרוב מדי לבית שלי ברחוב יורדי הסירה 11. קרוב 3 מטר בלבד לגדר ומעבר להיתר המקובל בשכונה. הבניין שאמור להיבנות זוכה להיתר חריג ולמיטב הבנתנו לא חוקי ויש בו שימוש מוגזם (חריגה של כ 50%) ולא פרופורציונלי בשטח הבנוי ביחס לגודל המגרש בו עומד עד כה בניין עם קומה אחת ועכשיו מתוכנן 5 קומות עם מרפסות שחורגות מקו הבניין וצמודות לביתי. הבניין שיבנה וקיבל היתר שלא כדין לדעתנו יחסום לגמרי את האור והאוויר לביתי ברחוב יורדי הסירה 11 בקומת קרקע. יפגע באופן משמעותי באיכות החיים בבית ויפגע כמובן בשווי. אבקש להופיע לפני הוועדה עם אדריכל ועורך דין כדי להציג את טיעוניו באופן ראוי והולם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל ברגר / תאריך: 19:52 31/05/2024 / מספר בקשה:

2560778

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ברגר

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

rochaleberger@gmail.com

תעודת זהות:

57388787

מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

סטטוס טיפול

07:35 05/06/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:52 31/05/2024

ממתין לבדיקת האגף |

19:51 31/05/2024

נשמר כטיוטה |

19:51 31/05/2024

נשמר כטיוטה |

19:46 31/05/2024

נשמר כטיוטה |

19:46 31/05/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

ברגר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

57388787

טלפון נייד:

7247620

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

rochaleberger@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

רח יורדי הסירה 11. בצד האחורי, 3 מטר מהבניה העתיד

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רקם 5 ירושלים

שכונה:

16900396

רחוב:

16703041

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1..הבנין על חריגותיו, יהיה במרחק 6 מטר מהחלונות שלנו!!! הגובה הרב,מעל המותר
והמרחק הקטן ישללו מאיתנו את מקור האור, השמש והאור העקרי והאחרון שבוותר. ישלול את
הפרטיות ויגרום מרחק רבוי. המרחקים וכו' ממשי מול נמל סלינס סדרוני. המרחק הבנוי על

החלונות, כשעוד היה במרחק גדול יותר מהתוכניות המוגשות! הבנין ישלול מאיתנו את פיסת השמש והשמיים האחרונה שנותרה. 2.. הבניה מתבססת על תוכנית תמ"א, אשר אינה עונה על תנאי דרישת תמ"א!! בניגוד לחוק ובאופן תמוהה. חלק מן הטענות לבקשת התמ"א, הן לא אמת. בבקשה להיתר, נטען כי בחצר הבית, היה מבנה נוסף בסמוך לגדר עם יורדי הסירה 11. מעולם לא היה שם "מבנה"! בחצר הסמוכה, שבה מתגוררת היום משפחת גסנבוואר, היה מחסן קטן, שנבנה באופן בלתי חוקי והורד כעבור מספר שנים! עוד נאמר, שבבית המקורי, היה "פסיפס"... לא אמת!!! כאמור, היתי בפנים הבית לאורך השנים והכרתי אותו היטב. ממ"ד בקומה התחתונה, בהפרש הקומות בבנין זה, אינה חוקית. הבית המקורי היה וילה על קומה אחת! לא היה בגודל 400 מטר כנדרש לתמ"א ובדאי לא היה "משותף" כי אם שייך למשפחת לוי היקרה. אנחנו מכירים את הבית מבפנים ומבחוץ ומתגוררים בשכנות לו מזה כ 60 שנה! 3. הבית מיועד לשימור. אחרי הבניה, כל שיותר ממנו הוא קיר בחזית. הצד האחורי שפונה אלינו, יהיה "מפלצת" שאינה תואמת את אופי הבניה בשכונה ואינה מתחשבת בסביבה או בדיריים השכנים. ובנוסף, יגרום לירידת ערך הדירות בבנינים השכנים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רשל גילון / תאריך: 31/05/2024 15:45 / מספר בקשה:

2560684

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גילון

שם פרטי:

רשל

דואר אלקטרוני:

yoel_gilon@bezeqint.net

תעודת זהות:

013936927

מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

סטטוס טיפול

15:45 31/05/2024

ממתין לבדיקת האגף |



15:35 31/05/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רשל

שם משפחה:

גילון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

013936927

054

קידומת טלפון נייד:

5664658

טלפון:

02

קידומת טלפון:

yoel_gilon@bezeqint.net

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בית דירות מאחור ברחוב המקביל קומה עליונה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9322513

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900152

שכונה:

16701617

רחוב:

11

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הפרעה מבחינת המרחק לבית ולמרפסת שלנו - חריגה ל 3 מ' מגבול החלקה. לא מעבר למצוין בתכניות למרפסות בצד האחורי 50ס"מ. 2. הסתרת הנוף מעבר לאלו של הבתים הסמוכים. המבנה "גלריה" הנוסף מעבר לקומה השלישית חוסם את הנוף. חריגה של 2.6 מ' כאשר רחוב נגבה משופע כך שאמור היה להיות נמוך מגג נגבה 11 (אם מדובר בפיר מעלית ועלייה לגג ניתן לפתור זאת מהצד או בדרך שאינה דורשת הגבהה מעבר לגג הקומה). 3. בקשה לשימור מירבי של שטח הגינה (בנייני הסביבה יוצרים "ריאה" ירוקה שחשוב להוסיף ולהשלימה). בתכנית מופיעה גדר (1.5 מ') עם ביתנו - בקשה לגדר אבן (כרגע מצויה בינינו גדר אבן עתיקה כפי שרואים בתמונות מתחילת המאה שעברה - בקשה לשפץ ולשמר אותה (או לכל הפחות לבנות גדר אבן במקומה).

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה ג'ייקובס / תאריך: 31/05/2024 09:15 / מספר בקשה:

2560420

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ג'ייקובס

שם פרטי:

שרה

דואר אלקטרוני:

sarahjacobs108@gmail.com

תעודת זהות:

321609695

מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

סטטוס טיפול

09:15 31/05/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שרה

שם משפחה:

ג'ייקובס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

321609695

טלפון נייד:

6200793

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בנין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900152

רחוב:

16701617

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקש להביע את התנגדותי לבקשה להיתר בנייה ברחוב נגבה 9 על סמך הנימוקים הבאים: -אי-התאמה לתכנית 10038 סעיף ב: התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תמ"א 38, הקובעות כי ניתן לחזק ולהרחיב בניינים שיש בהם שתי קומות לפחות ושטחם מעל 400 מ"ר. בבניין נמוך משתי קומות או ששטחו פחות מ-400 מ"ר, ניתן לחזק ולהרחיב את שטח הדירות בלבד. הבקשה הנוכחית חורגת מהוראות אלו באופן בסיסי. בנוסף, השטח הינו בבעלות פרטית ואינו בבעלות משותפת כנדרש לפרוייקט תמ"א 38. -הפרת סעיף 15 בתכנית מתאר 2878(2): לפי סעיף זה, בכל בקשה להיתר בנייה יש לסמן את כל העצים הבוגרים בחלקה. עקירת העצים מותרת רק במקרים חריגים באישור מהנדס העיר והמחלקה לשפ"ע. התכניות אינן מסמנות את עץ התות בחזית הבניין ואין כל התייחסות אליו, בניגוד להוראות הנ"ל. -חריגה מהגובה המותר: התכנית המוצעת חורגת מהגובה המותר ב-90 ס"מ. אין הצדקה לחריגה זו, שכן ניתן לעלות לגג עם גובה ראש מינימלי, מבלי להוסיף קומה נוספת. -אי-שמירה על קווי בניין וחריגה מהם: התכנית חורגת מקווי הבניין בהתאם להוראות התכנית במרפסות הזיזיות באחורי הבניין. אין הצדקה לחריגה כה קרובה לבניין הסמוך ברחוב יורדי הסירה 11, בתכנית שלהם הם מתכננים להתקרב לגבול החלקה שלהם מרחק של 3 מטרים ולא חמישה כדרוש בחוק. -פגיעה במרפסת שלנו: הבניין המוצע יחסום את האור והאוויר למרפסת הדירה שלנו, דבר שיפגע משמעותית באיכות החיים שלנו. המרפסת שלנו תיפגע מחוסר אור ואוויר, והבניין החדש יהיה קרוב מדי למבנה שלנו. לאור הנימוקים דלעיל, אבקש לדחות את הבקשה להיתר בנייה במתכונתה הנוכחית. בברכה, שרה ג'ייקובס ובראל טיורי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמירה אילן / תאריך: 13:08 30/05/2024 / מספר בקשה:

2559337

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אילן

שם פרטי:

אמירה

דואר אלקטרוני:

anilan@zahav.net.il

תעודת זהות:

052229572

מספר תיק רישוי:

2024/0152.00

סטטוס טיפול

07:37 05/06/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

13:08 30/05/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0152.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אמירה

שם משפחה:

אילן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

052229572

קידומת טלפון נייד: 052
טלפון: 5610241
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: anilan@zahav.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: 10-15 מ'
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: יורדי הסירה 11, ירושלים
שכונה: 16900152
רחוב: 16701617
מס' בית: 11
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. תיאור המצב הקיים וסיווג הבקשה לפי 10038: הסימון האדום לא נמצא על הבניין הנכון, הוא על בניין נגבה 7 ולא על נגבה 9. ייתכן שיש טעויות נוספות בבדיקה שנעשתה. ראה קובץ מצורף. 2. תיאור הבקשה והתאמתה לתכנית 10038 סעיף ב: התכנית לא תואמת את הוראות תמ"א 38 באופן בסיסי, "בניינים שיש בהם שתי קומות לפחות ושטחם יותר מ-400 מ"ר. בבניין נמוך מ-2 קומות או פחות מ-400 מ"ר, אפשר לחזק ולהרחיב את שטח הדירות בלבד". 3. לפי סעיף 15 בתכנית מתאר 2878(2) "בכל בקשה להיתר בנייה הן לתוספות בנייה והן לבנייה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת העצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת לבנייה בחלקה והכל באישור באישור המחלקה לשפ"ע" לא מסומן עץ התות בחזית הבניין ואין שום התייחסות אליו בתכנית. 4. התכנית המוצעת חורגת מהגובה המותר ב-90 ס"מ. אין שום הצדקה לחריגה זו, ניתן לעלות לגג עם גובה ראש מינימלי ולא עוד קומה נוספת. 5. העדר שמירה על קווי בניין וחריגה מהם בהתאם להוראות התכנית במרפסות הזיזיות באחורי הבניין. אין הצדקה להגיע כל כך קרוב לבניין הסמוך של יורדי הסירה 11. 6. הבניין הגבוה יחסום אור ואוויר לבניין ברחוב יורדי הסירה 11. 7. לפי סעיף 197 ב' בחוק התכנון והבנייה, תהיה פגיעה בפרטיות שלנו בבניין. שיפצתי לפני פחות משנה את דירתי בסכום לא מבוטל, ותהיה ירידת ערך של הנכס שלי בגלל הרעש הצפוי ממרפסת הגג שיהיו בה מסיבות, והקרבה המאוד גדולה והעדר פרטיות ביציאה לחצר הבניין.