

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/88
מספר בקשה	2023/0340.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, שטח ציבורי פתוח, גן ילדים
מהות בקשה	הקמת חמישה בניינים הכוללים 246 יח"ד, מעונות יום ופיתוח שצ"פ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרסו נדל"ן קדמת היובל עמק היובל בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישראל זנגויל , קרית היובל שכונת קריית היובל, רחוב ישראל זנגויל 5-7

גוש	חלקה	בשלמות
30343	29	לא
30343	128	לא
30343	138	לא
30343	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
373522	תחילת תוקף	03/08/2021			

תאור הבקשה

בשכונת קריית יובל במגרש פינתי היושב בין רחובות תורה ועבודה לזנגויל במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 5 בנייני מגורים חדשים בני 9 ו-22 קומות מעל 7 קומות חניון, סה"כ 246 יח"ד,

בבניינים משולבים מעונות יום וכן מבקשים את פיתוח השצ"פ

בניינים e ו-d מוצעים במגרש b100 ובניינים a,b,c במגרש a100 -עפ"י תב"ע 373522

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 373522 אשר הופקדה בתאריך 15.11.2028 ואושרה בתאריך 03.08.2021

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין: מיקום מוסדות הציבור המבונים עבור מעונות יום ו/או גני ילדים.

פירסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- "תוספת 16 יח"ד מעל 230 יח"ד המותרות, סה"כ 246 יח"ד. – ניצול שטחי הפרוייקט ותכנון המאפשר דירות בגודל מותאם לדרישות הסביבה".

הקלה במספר הקומות בבנין c – "תוספת קומה אחת מעל 20 המותרות וזאת בהתאם להערות לטבלה מס' 5, סעיף קטן (3), סה"כ 21 קומות על קרקעות. – ניצול שטחי הפרוייקט, וקבלת תכנון מיטבי לגדלי הדירות, התואמת את הדרישה הקיימת בסביבת הפרוייקט".

הקלה במספר הקומות למגורים מתחת למפלס הכניסה בבנין e – "תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות, וזאת בהתאם להערות לטבלה מס' 5, סעיף קטן (4), סה"כ 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. – בעקבות הפרשי הקרקע בין רחוב תורה ועבודה לשצ"פ, הוואדי המתוכנן, וכן לניצול השטחים העיקריים בקומות המגורים שמתחת למפלס הכניסה".

- "הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה י", ומנספח הבינוי המחייב בדבר שינוי מיקום מבנה ציבור (מעונות יום) במגרש b 100 ממבנה e למבנה d. – להבטחת שטחים לחצרות התואמים את פרוגרמת תכנון מעונות היום, לאפשר גישה נוחה אל השצ"פ הצמוד ולשיפור הנגישות"

- "הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה (2) 1. בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה a בכ- 60 ס"מ - 805.0 במקום 804.4. – ליצירת שיפוע מתון בין כניסות בניני a ו b וכניסות מיטביות מרחוב זנגוויל".

- "הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה (2) 3. בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה c בכ- 90 ס"מ מ- 810.20 במקום 809.3. – ליצירת גישה נוחה מכיוון השצ"פ וכניסות מיטביות ממפלס רחוב תורה ועבודה ללא מדרגות"

תום מועד להגשת התנגדויות: 24.03.2024 - הוגשו 2 התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת:

קומות חניון:

במגרש b100 מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי לשימוש בניינים d ו e-

ובמגרש a100 מוצעות 5 קומות חניון לשימוש בניינים a,b,c קומות החניון כוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים.

בבנין b,a,e, מוצעות יח"ד בקומות החניון.

הכניסה לחניון מגרש a100 מוצעת מרחוב תורה ועובדה ולחניון מגרש b100 מרחוב זנגוויל.

קומה 1-

בבניינים a,b,c מוצעת קומה ובה שטחי אחסנה ויח"ד.

בבניין e ב-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת מוצעות יח"ד בחלקן.

קומות כניסה- 0.00

במפלס זה מוצעות הכניסות לבניינים, לבניינים d ו-e מכיוון רחוב תורה ועובדה,

בבניינים a-b מכיוון רחוב זנגוויל ובבניין c- בצומת הרחובות, צפונית למתחם.

בכל הבניינים בקומה זו מוצע לובי ראשי, מועדון דיירים ויח"ד,

בבניין d מוצע מעון יום עם כניסה נפרדת.

קומות 8-1-

בבניינים a,b,d,e מוצעות 8 קומות בהן מוצעות יח"ד

ובבניין c מוצעות 21 קומות בהן יח"ד, לכל יח"ד מוצעת מרפסת וממ"ד.

סה"כ : 246 יח"ד בתמשת הבניינים

קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות.

חניון :

במגרש b100 מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי לשימוש בבניינים d ו-e

ובמגרש a100 מוצעות 5 קומות חניון לשימוש בבניינים a,b,c קומות החניון כוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מגרש a100 מוצעת מרחוב תורה ועובדה ולחניון מגרש b100 מרחוב זנגוויל.

התקבל אישור חניה בתאריך 15.01.2025 לפיו: " לדיון בוועדה בלבד , מוצעים 5 מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית בסמוך לציר רק" ל, מוצע 3 מבנים על רח' זנגוויל ו21 מבנים על רח' תורה ועובדה , מוצע 212 חניות לטובת 177 יח"ד חדשות במבנים על רח' זנגוויל , מוצע 116 חניות לטובת 69 יח"ד חדשות ו50 חניות ומפרץ של 3 מקומות חניה עבור הורדה לטובת מעונות יום על רח' תורה ועובדה , תנאי היתר בניה- אישור מחלקת הסדרי תנועה ירדן עוזרי

תנאי להיתר בניה- אישור ותיאום מחודש של הזזת תחנת האוטובוס (מזלית) , בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי , תנאי לטופס 4- אישור רשות ת מרור "

תוכנית החניון שבבקשה אינה תואמת לתוכנית חניה מאושרת- יש להתאים

סטייה ניכרת

סעיף 1.4.1.2. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין

2. מרחק בין חזיתות המבנים כמצוין בסעיף 1.4.1.2 ח'

3. מרפסות

4. גובה מבנים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

התקבלו תיקי מידע מס' 2022/5045 ו- 2022/6424 בו סומנו קווי בניין עפ"י תב"ע 468355, קו הבניין סומן באדום וקו הבניין הת"ק סומן בכחול,

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

2. מרחק בין חזיתות המבנים- סטייה ניכרת :

עפ"י סעיף 1.4.1.2 ח' :

"א. המרחק בין חזיתות הצד של בניין a ובניין b לא יקטן מ-6 מ' למרות האמור לעיל יותר חיבור בין בניינים אלה בכל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומות 1 ו-2 מעל מפלס הכניסה הקובעת.

2. המרחק בין חזיתות הצד של בניין b ובניין c לא יפחת מ-8 מ'. למרות האמור לעיל יותר חיבור בין הבניינים אלה בכל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובין קומה 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת בבניין b לבין קומה 1- בבניין c.

ג. המרחק בין חזיתות הצד של בניין d ו-e לא יפחת מ-8 מ'. למרות האמור לעיל יותר חיבור בין בניינים אלה בכל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומות 1 ו-2 מעל מפלס הכניסה הקובעת".

מוצע כמותר למעט המרחק בין בניינים d ו-e - שם מוצע מרחק של 7.90 מ' – יש לתקן בהתאם.

3. מרפסות- סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2. ב. קובע הוראות לעניין מרפסות-

1. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא

2. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי המופיעים בטבלה 5 הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במקרה שידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, שטחים אלה יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת".

לא מוצעות סגירת מרפסות, שטחי המרפסות- ראה פרוט בשטחי בניה

4. גובה מבנים- סטיה נכרת :

מותר עפ"י טבלה 5-

בניין a- מפלס כניסה קובעת 804.4, גובה רצפת הגג מעל מפלס זה יהיה 29.07 מ' ,

בניין b- מפלס כניסה קובעת 806.1, גובה רצפת הגג מעל מפלס זה יהיה 29.07 מ'

בניין c- מפלס כניסה קובעת 809.3, גובה רצפת הגג מעל מפלס זה יהיה 64.60 מ'

בניין d ו-e- מפלס כניסה קובעת 810.9, גובה רצפת הגג מעל מפלס זה יהיה 29.07 מ'

מעל גובה זה ניתן יהיה להוסיף קומות בחקלה בשלב היתר הבניה וגובהן לא יעלה על 3.23 מ' לכל קומה, לצורך גמישות יותר שינו עד 1.5 מ' (ולבניין c- 2 מ') מגובה רצפת הגג

מוצע :

בניין a- מפלס כניסה קובעת 805.00, גובה רצפת הגג מעל מפלס -28.70 מ' , - כמותר

בניין b- מפלס כניסה קובעת 806.1, גובה רצפת הגג מעל מפלס- 29.80 מ'- במסגרת החריגה המותרת

בניין c- מפלס כניסה קובעת 810.20, גובה רצפת הגג מעל מפלס 69.65 מ'- פורסמה הקלה לתוספת קומה

בניין d ו-e- מפלס כניסה קובעת 810.9, גובה רצפת הגג מעל מפלס 28.88 מ'- כמותר

פורסמה הקלה לעניין שינוי גובה מפלס כניסה קובעת בבניינים- a ו-c

מס' קומות:

קומות ע"ק- מותר: לבניינים a,b,d- 9 קומות ולבניין c- 20 קומות

מוצע: בבניינים a,b,d- 9 קומות ובבניין c- 22 קומות- פורסמה הקלה לתוספת קומת מגורים אחת, מוצעות 2 קומות מעל המותר- יש לפרסם הקלה מתאימה.

קומות ת"ק: מותר: חניון: 5 קומות ת"ק לחניון

קומות ליח"ד, מחסנים ושטחים טכניים בבניינים-מותר: a, b, c קומה אחת ובבניינים d, e- 3 שתי קומות

מוצע: עד 5 קומות ת"ק + קומות יח"ד, ואחסנה- בבניינים a b c d- מוצעת קומה אחת ובבניין e- 3 קומות- פורסמה הקלה לתוספת קומה ת"ק- אין מניעה לאשר

מס' יח"ד-

מותר: 230 יח"ד

מוצע: 246 יח"ד – פורסמה הקלה לתוספת 16 יח"ד

בהערה לטבלה 5 מצוין כי- "תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בגוגל עד 85 מ"ר- הוצג תמהיל המוכיח כי 20% מכלל יח"ד הינן בשטח של עד 80 מ"ר

שטחי בניה:

מגורים:

שטח עיקרי:

ע"ק- מותר: 21497 מ"ר מוצע: 24449.31 מ"ר- נותרו: 117.96 מ"ר (51.53 יילקחו לטובת שטחי שרות ע"ק) נותרו- 66.43 מ"ר

ת"ק- מותר: 1190 מ"ר מוצע: 1166.19 מ"ר- נותרו: 23.81 מ"ר

שטחי שרות:

ע"ק- מותר: 6674 מ"ר מוצע: 6725.53 מ"ר- חריגה של- 51.53 מ"ר- יקוזזו מיתרת שטחים עיקריים נותרים

ת"ק- מותר: 18486 מ"ר מוצע: 19012.97 מ"ר- חריגה של: 526.97 מ"ר- האם ניתן בהתאם לסעיף "תותר

תוספת שטחי חנייה מעבר למופיע בנספח הבינוי... כאשר לא מוסיפים עוד קומות?

שטח מרפסות מותר עפ"י טבלה 5- 2724 מ"ר מוצע- 2800.65 מ"ר- חריגה של 76.65 מ"ר- יש לחשב במניין שטחים עיקריים למגורים

מבני ציבור :

עפ"י סעיף 4.1.1.3: "שטחים ציבוריים בנויים בשטח כולל של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעונות יום וחצרות לכיתות בשטח כולל של 305 מ"ר"

ובסעיף 4.1.2.א.8: "השטח הציבורי המסומן בנספח הבינוי באמצעות סמל למבנה לצרכי חינוך, ימוקמו בקומה 1 של מבנה מגורים e שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.

-מיקום מוסדות הציבור יהיה כמסומן בנספח הבינוי. התכנון הסופי יהיה בתאום ובאישור המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים,

- הבעלות בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף"

שטח למבנה הציבור מתוכנן בבנין d בשונה מהמורה בתב"ע – פורסמה הקלה לניוד השטח מבנין e ל-d- השטח הכולל המוצע לבניה- 437.08 מ"ר וחצרות בשטח של 288 מ"ר

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך: 21.11.2024 לפיו: " תנאי לגורמים: הטמעת התכנית המתוקנת בהרמוניקה כולל חישובי שטחים מתוקנים ו5 מקומות חניה, להציג נספח תנועה חתום. תנאי להיתר חתימה על הסכם פיתוח ותאום תכנון סופי מולנו"

הוראות פיתוח :

עפ"י סעיף 4.1.2.א: "גובה קירות בנויים בחזיתות המבנים לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס המדרכה הגובלת בכל נקודה"

"- גובה קירות בנויים הגובלים בשטח שצ"פ לא יעלו על 2.5 מ' מפני הקרקע הגובלת בכל נקודה"

- " לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הפונות כלפי הרחוב"

יש לציין מפלסי גדרות ולוודא עמידה בדרישות הסעיף.

מוצעים צוברי גז בחזיתות הפונות לרחוב- יש לתכנן כמות

גגות :

סעיף 4.1.2.ג קובע הוראות לעניין גגות כדלהלן :

גגות המבנים יהיו שטוחים

ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו

גובה המעקה לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק

הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים

כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים... גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג

מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני

במבנים abde מבנה פיר המעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי

כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם

תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יחיד בקומה שמתחתיו

פתרון המעליות במבנים a b d e יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכונות על גג המבנה.

הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים.

נראה כי קיימות חריגות מדרישות הסעיף בנוגע לגובה המעקה, פיר המעלית ועוד,

יש לתכנן בהתאם

מחסנים :

בבקשה מוצעים מחסנים בקומות החניון ובקומות הת"ק,

יש למספר מחסנים ולוודא כי מסי' מחסנים לא עולה על מסי' יח"ד ,

מחסן הצמוד ליח"ד- יהיה מופרד בקיר בטון וכן, יש לתכנן במפלס שונה ממפלס הדירה

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע:

1. קבלת היתר לבניינים a, b, c, d – כמפורט בסעיף 6.09 ו-6.10 בסעיפים אלו נרשמו תנאים לאישור המחלקות השונות אשר מתבצעים במסגרת בקרת התכנן

2. קבלת היתר איכלוס לבניינים e—d 1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנים ברחוב תורה ועבודה בתיאום עם מחלקת תושבייה

2. השלמת פיתוח המעבר ממזרח למגרש b100 בהתאם לנספח הפיתוח

3. העברת שטחים המבונים במבני המגורים ברמת מעטפת לידי עיריית ירושלים

2. קבלת היתר איכלוס לבניין c—1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנה ברחוב תורה ורחוב זנגוויל ועבודה בתיאום עם מחלקת תושבייה

2. השלמת פיתוח הרחבה בין מגרש a100 למגרש b100 ובמגרש c100 בהתאם לנספח הפיתוח

2. קבלת היתר איכלוס לבניין a b—1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנים ברחוב זנגוויל ועבודה בתיאום עם מחלקת תושבייה

2. השלמת פיתוח המעבר מדרום למגרש a100

3. פיתוח שטחי השימור ושחזור הטבע כפי שמופיע בנספח 10 "סקר הטבע העירוני" ובנספח 6 "חוו"ד סביבתית" ופיתוח שטח השצי"פ בהתאם למופיע בנספח הפיתוח ובתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים "קרסו נדל"ן- קדמת היובל" וע"י עו"ד מיפה כוחם של הבעלים, וכן, חתימת נכסי העיריה כחלק מבעלי הזכויות בנכס

אישורים שהתקבלו:

אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 14.01.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת מבני ציבור:

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך: 21.11.2024 לפיו: " תנאי לגורמים: הטמעת התכנית המתוקנת בהרמוניקה כולל חישובי שטחים מתוקנים ו5 מקומות חניה, להציג נספח תנועה חתום. תנאי להיתר חתימה על הסכם פיתוח ותאום תכנון סופי מולנו"

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה בתאריך 15.01.2025 לפיו: " לדיון בוועדה בלבד, מוצעים 5 מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית בסמוך לציר רק"ל, מוצע 3 מבנים על רח' זנגוויל ו21 מבנים על רח' תורה ועבודה, מוצע 212 חניות לטובת 177 יח"ד חדשות במבנים על רח' זנגוויל, מוצע 116 חניות לטובת 69 יח"ד חדשות ו5 חניות ומפרץ של 3 מקומות חניה עבור הורדה לטובת מעונות יום על רח' תורה ועבודה, תנאי היתר בניה- אישור מחלקת הסדרי תנועה ירדן עוזרי

תנאי להיתר בניה- אישור ותיאום מחודש של הזזת תחנת האוטובוס (מזלית) , בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי , תנאי לטופס 4- אישור רשות ת מרור"

איכות הסביבה :

????????

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 27.11.2024 לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר הינו אישור סופי פיזי סופי

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 28.10.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 14.10.2024 תנאי להיתר – אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 3.5 שנים מיום אישורה

מיום 03.08.2021 עד ל-03.02.2025

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
12/03/2025	חוות דעת תכנונית
	יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם, וכן, מובא להכרעת ועדה באם לראות בפרסום ההקלה לתוספת קומה כהקלה לתוספת 2 הקומות המבוקשות בבקשה. יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהערות המצורפות לתכנית a חוות דעת תכנונית בשכונת קריית יובל במגרש פינתי היושב בין רחובות תורה

ועבודה לזגנוויל במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 5 בנייני מגורים חדשים בני 9 ו-22 קומות מעל 7 קומות חניון, סה"כ 246 יח"ד, בבניינים משולבים מעונות יום וכן מבקשים את פיתוח השצ"פ בניינים e ו-d מוצעים במגרש b100 ובניינים a,b,c במגרש a100 -עפ"י תב"ע 373522 במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לעניין תוספת קומות ע"ק ות"ק, תוספת 16 יח"ד, שינוי מיקום השטח למבני ציבור, והגבהת מפלסי הכניסות למבנים- הוגשו 2 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות לעומס על החניה והתשתיות בעקבות הבניה, סגירת גינה ציבורית ומעבר ציבורי בעקבות הבניה בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה		
תוספת 16 יח"ד מעל 230 יח"ד המותרות, סה"כ 246 יח"ד. - ניצול שטחי הפרויקט ותכנון המאפשר דירות בגודל מותאם לדרישות הסביבה. הקלה במספר הקומות בבנין c – תוספת קומה אחת מעל 20 המותרות וזאת בהתאם להערות לטבלה מס" 5, סעיף קטן (3), סה"כ 21 קומות על קרקעיות. - ניצול שטחי הפרויקט, וקבלת תכנון מיטבי לגדלי הדירות, התואמת את הדרישה הקיימת בסביבת הפרויקט. הקלה במספר הקומות למגורים מתחת למפלס הכניסה בבנין e – תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות, וזאת בהתאם להערות לטבלה מס" 5, סעיף קטן (4), סה"כ 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. - בעקבות הפרשי הקרקע בין רחוב תורה ועבודה לשצ"פ, הוואדי המתוכנן, וכן לניצול השטחים העיקריים בקומות המגורים שמתחת למפלס הכניסה. הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה י", ומנספח הבינוי המחייב בדבר שינוי מיקום מבנה ציבור (מעונות יום) במגרש 100b ממבנה e למבנה d. - להבטחת שטחים לחצרות התואמים את פרוגרמת תכנון מעונות היום, לאפשר גישה נוחה אל השצ"פ הצמוד ולשיפור הנגישות הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה (2)1. בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה a בכ- 60 ס"מ- 805.0 במקום 804.4. - ליצירת שיפוע מתון בין כניסות בנייני a ו-b וכניסות מיטביות מרחוב זגנוויל. הקלה מהוראות התכנית טבלה 5, הערה (2)3. בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה c בכ- 90 ס"מ- 810.20 במקום 809.3. - ליצירת גישה נוחה מכיוון השצ"פ וכניסות מיטביות ממפלס רחוב תורה ועבודה ללא מדרגות	03/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות - לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור משרד הבריאות
16	תיק מידע עבור חלקות 135 138 (137 = לתיק מידע המצורף על ח' 67 28 - חלקות ישנות של 137)
17	תיק מידע עבור חלקות 128 29
18	אישור סופי מח' דרכים
19	אישור מחלקת שפ"ע לתכנון השצ"פ
20	אישור סופי של מחלקת תברואה
21	יש לקבל אישור אדריכל העיר לתוכניות השצ"פ
22	אישור סופי של מחלקת דרכים
23	חתימה על הסכם פיתוח ותאום תכנון סופי מול מחלקת מבני ציבור
24	תנאי לגורמים: הטמעת התכנית המתוקנת בהרמוניקה כולל חישובי שטחים מתוקנים ו5 מקומות חניה, להציג נספח תנועה חתום
25	אישור ותיאום מחודש של הזזת תחנת האוטובוס (מזלית), בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
26	אישור מחלקת מידע בדבר רישום התצ"ר

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם,

וכן, מובא להכרעת ועדה באם לראות בפרסום ההקלה לתוספת קומה כהקלה לתוספת 2 הקומות המבוקשות בבקשה.

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהערות המצורפות לתכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף חיים שיר עשור / תאריך: 05/03/2024 00:18 / מספר בקשה: 2437592
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שיר עשור

שם פרטי:

יוסף חיים

דואר אלקטרוני:

0548479844b@gmail.com

תעודת זהות:

206253445

מספר תיק רישוי:

2023/0340.01

סטטוס טיפול

00:18 05/03/2024
ממתין לבדיקת האגף |



00:18 05/03/2024
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0340.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יוסף חיים

שם משפחה:

שיר עשור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

206253445

קידומת טלפון ניד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

0548479844b@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

צמוד לבית שלי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900568

רחוב:

16702012

מס' בית:

9

כניסה:

א

מס' דירה:

16

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה א. הרחוב מאוד צפוף כדי לבנות מגדלים אין תשתיות מספיקות ב. אין חניה בכלל ברחוב וריבוי הדירות יגרום שלא נוכל לחנות בשכונה שלנו ג. יש גינה ציבורית לשכונה ובמהלך הבניה ישברו אותה ויש הרבה ילדים בבניינים ליד שלא יהיה להם מרחב [זה קרוב 55 שנים] וזה יגרום לנו נזק רב לשלוח כל פעם למקום אחר ד. זה לא על תוואי הרכבת כדי לאשר כאלה קומות של בניינים [על פי החוק] ה. יש מעבר ציבורי ובתהליך הבניה נראה שיסגרו אותו צריך שזה יוסדר ולא יסגרו אותו ו. יש עצים מסביב לבניין שלי ואני לא מעונין לאשר ללא עצים ז. זה צפוף מדי הבניה לבניין שלי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שגיא עזריאלי / תאריך: 15/03/2024 09:00 / מספר בקשה: 2456137
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

עזריאלי

שם פרטי:

שגיא

דואר אלקטרוני:

sagi.azriel@gmail.com

תעודת זהות:

037693462

מספר תיק רישוי:

2023/0340.01

סטטוס טיפול

07:54 17/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:00 15/03/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0340.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שגיא

שם משפחה:

עזריאלי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

037693462

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

sagi.azriel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

זגגויל 9 כניסה ב בנין סמוך לבניה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900568

רחוב:

16702012

מס' בית:

9

כניסה:

ב

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לציין שקיימת באיזור בעיית חניה קשה מאוד, בפרט עם פתיחת פרויקט אלעד הסמוך. האם בנוסף להוספת דירות יש גם הוספת חניות תואמת בבנין? אם לא - דרושה התייחסות לנושא

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.
AMIT SIMAN TOV ADV.

Kiryat hamada 5

Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 22/09/2024, Jerusalem,

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד
עמית סימן טוב, עו"ד

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

אופיר מאי – מנהל מחלקת רישוי ופיקוח

מר יואל שבת – מנהלת מחלקת רישוי

גב' שרית כהן – מנהלת צוות רישוי – בניה חדשה

הנדון : פינוי בינוי רח' זנגוויל 5-7 דחיית התנגדות על הסף- בקשה להיתר מס' 2023/0340.01

בשם מרשתי, חברת "קדמת היובל קרסו נדל"ן עמק היובל בע"מ" - מגישת הבקשה, הריני מתכבד לפנות אליכם כדלקמן:

1. **הבקשה להיתר שבנדון הינה להיתר מלא עבור פרויקט פינוי בינוי זמגוויל 5-7, ובסה"כ 246 יח"ד.**
2. **בפרויקט ישנם הסכמים חתומים עם 100% מבעלי הדירות.**
3. **כידוע, הבקשה עברה תיאום ועיבוד קפדני במסגרת בקרה מרחבית, ובפרט של אדריכל העיר, מחלקת תנועה ודרכים, מחלקת רישוי וכו'.**
4. **במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת 16 יח"ד מעל 230 יח"ד המותרות, סה"כ 246 יח"ד; הקלה במספר הקומות בבנין - C תוספת קומה אחת מעל 20 המותרות; הקלה במספר הקומות למגורים מתחת למפלס הכניסה בבנין - E תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות; הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי המחייב בדבר שינוי מיקום מבנה ציבור (מעונות יום) במגרש B100 ממבנה E למבנה D - הקלה מהוראות התכנית בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניס הקובעת של מבנה A בכ- 60 ס"מ; הקלה מהוראות התכנית בדבר הגבהת מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה C בכ 90 ס"מ.**
5. **הוגשו שתי התנגדויות בלבד של אדון עזריאלי שגיא ושל יוסף חיים/שיר עשור המתגוררים בזנגוויל 9 שאינן שום קשר בינו לבין ההקלות שפורסמו ומשכך יש לדחותן על הסף !!!**
6. **להלן התנגדויות: אדון עזריאלי**

לציין שקיימת באיזור בעיית חניה קשה מאוד, בפרט עם פתיחת פרוייקט אלעד הסמוך. האם בנוסף להוספת דירות יש גם הוספת חניות תואמת בבנין? אם לא - דרושה התייחסות לנושא

שלום וברכה א. הרחוב מאוד צפוף כדי לבנות מגדלים אין תשתיות מספיקות ב. אין חניה בכלל ברחוב וריבוי הדירות יגרום שלא נוכל לחנות בשכונה שלנו ג. יש גינה ציבורית לשכונה ובמהלך הבניה ישברו אותה ויש הרבה ילדים בבניינים ליד שלא יהיה להם מרחב [זה קרוב ל 55 שנים] וזה יגרום לנו נזק רב לשלוח כל פעם למקום אחר ד. זה לא על תוואי הרכבת כדי לאשר כאלה קומות של בניינים [על פי החוק] ה. יש מעבר ציבורי ובתהליך הבניה נראה שיסגרו אותו צריך שזה יוסדר ולא יסגרו אותו ו. יש עצים מסביב לבניין שלי ואני לא מעוניין לאשר ללא עצים ז. זה צפוף מדי הבניה לבניין שלי

7. תגובת החברה להתנגדות אדון עזריאלי היא שבהתאם לתוספת הדירות נוספו חניות ובהתאם לתקן הנדרש. לגבי התנגדות של יוסף חיים/שיר עשור, ברי כי אין כל קשר בין התנגדות לבין ההקלות, וכי מדובר על התנגדות לתכנית המאושרת ולכן דינה של התנגדות כזו להידחות על הסף. יש לציין כי החברה מפתחת במסגרת היתר הבניה פארק עצום שישדרג באופן מהותי את מרחב המשחק לילדי השכונה הכולל מתחמי פעילות ונופש, הוספת דרכי גישה מונגשים ועוד.
8. על כן, יבוקש לדחות את ההתנגדות מבלי לזמן את המתנגדים ו/או את הצדדים, על מנת שנוכל להתקדם בהוצאת היתר הבניה לפרויקט חשוב ומשמעותי זה.

בכבוד רב ובברכה
בני גאנוניאן, עו"ד
י. לומברוזו ושות' עורכי דין

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/88
מספר בקשה	2023/0466.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מסלול הריסה ובניה, רישוי מלא עם הקלות תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדשטיין צבי
עורך הבקשה	אדריכל גוטמן יאיר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

מקור חיים 27 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	48	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6009	תחילת תוקף	18/08/2000	48	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/466 - רחוב מקור חיים 27 - תמ"א 2/38

גוש: 30141

חלקה: 48

מהות הבקשה:

בקשה להריסת מבנה קיים חד קומתי ובו יח"ד אחת והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ו- 2 יח"ד מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.45

מוצעת קומת מחסנים וחדרי שירות.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת והקמת קומה חדשה ובה יח"ד אחת בדופלקס וחניות.

קומת א' מפלס +3.15

מוצעת קומה עליונה של דירת דופלקס ומרפסת זיו.

קומת ב' מפלס +6.30

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה יח"ד אחת בדופלקס ומרפסת זיו.

קומת ג' מפלס +9.45

מוצעת קומה עליונה של דירת דופלקס ומרפסת זיו.

קומת הגג מפלס +12.60

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

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה: במקור, המבנה שימש כמבנה עזר לבית שנבנה בשנות ה-30 (ע"פ חו"ד תכנון עיר).

לא נמצאו היתרים נוספים עבור המבנה המוצע

מצב סטטוטורי:

במקום חלה תכנית מס' 1054 משנת 6819- התכנית מייעדת את המגרש ממגורים 1 לאזור התעשייה מקור חיים. תכנית 3045 משנת 1983 - המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1. תכנית מס' 3045 משנת 1987 המייעדת את המגרש לשמוש חורג לעסקים במג' 1. תכנית מס' 6009 משנת 2000 - התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.

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

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
09/12/2024	

תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד גדולות חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע מתקנים טכניים בשטח של 19.07 מ"ר – תכנית 6009 מגבילה ב- 7.5 מ"ר שטח שירות, לא ניתן לאשר שטחי שירות מעבר למותר בתכנית החלה יש לצמצם שטחים טכניים ואחסנה למותר. מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של 25.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים סה"כ עד 7.5 מ"ר כמותר ע"פ תכנית 6009. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית

לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוי"ד תכנון עיר לעניין עצים : לא קיימים עצים בוגרים הגובלים/ בתחום החלק היחסי של הבינוי בחלקה. נדרש להראות שתילה של עצים בוגרים חדשים , עדיפות לנטיעה בחזית הרחוב. גדרות חוי"ד תכנון עיר : להוסיף פריסת גדר כלפי הרחוב לרבות פירוט חומרי גמר. הגדר תוצע בגובה המשכי לגדרות המצרניות. אין להציע מערכות חשמל או גמל מים ע"ג הגדר אלא בתחום המגרש בניצב אליה. מי נגר 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.) התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : חסימת אוויר אור וצל, פגיעה בפרטיות, פגיעה בערך מבנים סמוכים ומצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6009 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוי"ד אגף הרישוי	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד גדולות חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג. מובא להכרעת וועדה לעניין תניה חוו"ד הנדסית – לא נדרש, מוצע הריסה מלאה. חוו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. אין מניעה לקידום התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כניסה למ"ח לפי מפלס קיים. תנאים לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושר. 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 – ל"ר – מחוץ לעיר ההיסטורית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן קומה 1 והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומ"א – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 1 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת שטחים ממה שנקבע בתב"ע 3045 ובתב"ע 6009 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מס' יח"ד קיימות – 1 מס' יח"ד מוצעות – 2 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		

קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם : קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. קו בניין צידי צפוני – 2 מ' קו בנין צידי דרומי – 4 מ', מרחק בין מבנה קיים בתחום החלקה. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים . התאמת הבקשה למדניות : חו"ד תכנון עיר : הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מס' קומות ואחוזי הבניה. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 347.18 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 291.44 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. *מבדיקה מול הלשכה המשפטית ובהתאם להחלטת וועדת ערר בחלקה : חלוקת הזכויות בחלקה נעשתה בצורה שוויונית בין כל בעלי הדירות בבית המשותף. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע מתקנים טכניים בשטח של 19.07 מ"ר – תכנית 6009 מגבילה ב- 7.5 מ"ר שטח שירות, לא ניתן לאשר שטחי שירות מעבר למותר בתכנית החלה יש לצמצם שטחים טכניים ואחסנה למותר. מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של 25.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים סה"כ עד 7.5 מ"ר כמותר ע"פ תכנית 6009. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת גג – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח חז"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חז"ד תכנון עיר לעניין עצים: לא קיימים עצים בוגרים הגובלים/בתחום החלק היחסי של הבינוי בחלקה. נדרש להראות שתילה של עצים בוגרים חדשים, עדיפות לנטיעה בחזית הרחוב. גדרות חז"ד תכנון עיר: להוסיף פריסת גדר כלפי הרחוב לרבות פירוט חומרי גמר. הגדר תוצע בגובה המשכי לגדרות המצרניות. אין להציע מערכות חשמל או גמל מים ע"י הגדר אלא בתחום המגרש בניצב אליה. תברואה חז"ד תברואה: קיים מתקן אשפה, כתנאי לקבלת טופס 4 יש צורך בחידוש המתקן. מי נגר 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. נגישות מוצעות 2 יח"ד בבניין, לא נדרש אישור מורשה נגישות. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אוויר אור וצל, פגיעה בפרטיות, פגיעה בערך מבנים סמוכים ומצוקת חניה.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן קומה 1 והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומ"א תוספת שטחים ממה שנקבע בתב"ע 3045 ובתב"ע 6009 מס' יחידות דיור קיימות - 1 מס' יחידות דיור מוצעות - 2	09/01/2024	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג.	16
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד גדולות חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה.

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

שטחי שירות

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

מוצע מתקנים טכניים בשטח של 19.07 מ"ר – תכנית 6009 מגבילה ב- 7.5 מ"ר שטח שירות, לא ניתן לאשר שטחי שירות מעבר למותר בתכנית החלה יש לצמצם שטחים טכניים ואחסנה למותר.

מחסנים

מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של 25.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד.

לצמצם את שטחי המחסנים סה"כ עד 7.5 מ"ר כמותר ע"פ תכנית 6009.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

פיתוח שטח

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

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים: לא קיימים עצים בוגרים הגובלים בתחום החלק היחסי של הבינוי בחלקה. נדרש להראות שתילה של עצים בוגרים חדשים, עדיפות לנטיעה בחזית הרחוב.

גדרות

חוו"ד תכנון עיר: להוסיף פריסת גדר כלפי הרחוב לרבות פירוט חומרי גמר. הגדר תוצע בגובה המשכי לגדרות המצרניות. אין להציע מערכות חשמל או גמל מים ע"ג הגדר אלא בתחום המגרש בניצב אליה.

מי נגר

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.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

חסימת אוויר אור וצל, פגיעה בפרטיות, פגיעה בערך מבנים סמוכים ומצוקת חניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אוסנת ברהום / תאריך: 18:52 29/01/2024 / מספר בקשה: 2374280
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ברהום
שם פרטי:	אוסנת
דואר אלקטרוני:	osnatbar1202@gmail.com
תעודת זהות:	022874838
מספר תיק רישוי:	2023/0466.00

סטטוס טיפול

09:18 06/02/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

18:52 29/01/2024
ממתין לבדיקת האגף |

18:52 29/01/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי: 2023/0466.00

הזדהות:
שם פרטי: אוסנת

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	022874838
טלפון גייד:	6207354
קידומת טלפון גייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	osnatbar1202@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין ליד חזית דרומית

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9346530
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	25
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התוספת כפי שהוצגה 4 קומות תטיל צל על הצד הדומי של בניין מקור חיים 25 ויגרום לקושי לחימום הדירה בחורף, להחשכתו ולסיחור רוחות בחורף. 2. פגיעה בפרטיות: המרפסת שלי פתוחה, ופונה לעבר מקור חיים 27 והבניה תגרום לפגיעה בפרטיות וצורך לסגור את המרפסת. 3. בניה של 4 קומות בקרבה כזאת תגרום לירידת ערך הנכס אשר ברשותי וחסידות הראות של הנוף. 4. חניה לדיירים כפי שמתוכנן היא מעלית אשר עושה רעש ביום ובלילה, ומעיד על מצוקה של המקום בשטחים פתוחים. ברחוב מקור חיים קיימת מצוקת חניה לכלל הדיירים הגרים ברחוב. ומשמש כחניה את כלל העובדים באיזור תלפיות, הרחוב הפך למעקף לרחוב פייר קעניג ונוצרים פה פקקים בשל ריבוי תלמידי נהיגה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהוד ברהום / תאריך: 19:06 29/01/2024 / מספר בקשה: 2374328
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ברהום

שם פרטי:

אהוד

דואר אלקטרוני:

ehudbar18@gmail.com

תעודת זהות:

056575277

מספר תיק רישוי:

2023/0466.00

סטטוס טיפול

09:17 06/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:06 29/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

19:05 29/01/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0466.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אהוד

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	056575277
טלפון גייד:	7763543
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ehudbar18@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין ליד חזית דרומית

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9346530
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	25
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. צל על הבניין: התוספת כפי שהוצגה 4 קומות תטיל צל על הצד הדרומי של בניין מקור חיים 25 ויגרם לקושי החימום בדירה בחורף, להחשכתו, ולסיחור רוחות בחורף. 2. פגיעה בפרטיות: המרפסת שלי פתוחה ופונה לעבר מקור חיים 27, הבניה תגרם לפגיעה בפרטיות ולצורך לסגור את המרפסת. 3. ירידת ערך הנכס: בניה של 4 קומות בקרבה כזאת תגרם לירידת ערך הנכס שברשותי ולחסימת הראות של הנוף. 4. החניה לדיירים כפי שמתוכנן היא מעלית אשר עושה רעש ביום ובלילה, ומעיד על מצוקה של המקום בשטחים פתוחים.
5. ברחוב מקור חיים קיימת מצוקת חניה לכלל הדיירים הגרים ברחוב, ומשמש כחניה את כלל העובדים באיזור תלפיות, הרחוב הפך למעקף לרחוב פייר קניג ונוצרים פה פקקים בשל ריבוי תלמידי נהיגה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מלכה והב / תאריך: 11:07 18/01/2024 / מספר בקשה: 2333186
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

והב

שם פרטי:

מלכה

דואר אלקטרוני:

malka5530@walla.co.il

תעודת זהות:

051741379

מספר תיק רישוי:

2023/0466.00

סטטוס טיפול

10:22 21/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:07 18/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0466.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מלכה

שם משפחה:

והב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051741379

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	malka5530@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה	3 מטרים
המבוקשת:	

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	25
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אסור בתכלית האיסור להתיר את הבנייה המדוברת!!! ברחוב מקור חיים קיימת מצוקת חנייה בלתי נסבלת, שרק הולכת ומעצמת מידי יום. להוסיף דירות בלי חפירת חניות רק יחריף את הבעיה. בנוסף, אישור הבנייה יגרום לפגיעה משמעותית בפרטיות שלנו! קנינו את הבית הזה לפני שנים מאחר וקיים בו פרטיות ואין בניינים שכנים הצופים לתוך הבית. בניית מבנה שכזה תפגע בפרטיות שלנו ותגרום לירידת ערך משמעותית של הנכס שלנו. מעבר לפגיעה בפרטיות נאבד את הנוף, האור והאוויר שאנחנו נהנים מהם היום, פגיעה נוספת בערך הנכס שלנו. יתר על כן, בניית מבנה לגובה לצד הבית שלנו תיצור צל על הבית שלנו שיגרום לכך שהבית יהיה חשוך מאוד וקר מאוד. בימי החורף הירושלמי כל קרן שמש משמעותית בחימום הבית ואנחנו נאבד את היכולת לחמם את הבית שלנו. מאחר ואני סובלת ממחלה כרונית, דלקת פרקים, ובעלת תעודת נכות בשל כך, חימום הבית הוא קריטי למצבי הבריאותי. המחלה מדרדרת באם אין באפשרותי לחמם את סביבת מחייתי. בניית המבנה צפויה לפגוע לי בבריאות. שירותי החינוך המוצעים לדיירי הרחוב לוקים בחסר באופן משמעותי, כבר בימים אלו בהם הורים רבים רושמים את ילדיהם למסגרות החינוך בעיר, הורי ילדים המתגוררים במקור חיים מתבקשים לרשום את ילדיהם לגני ילדים בשכונת ארנונה. הוספת דיירים נוספים לרחוב כמובן תגדיל את הבעיה. זאת ועוד, צפיפות הרכבים ברחובנו בלתי נסבלת בימים אלו, תלמידי הנהיגה המתרגלים את נסיעתם באופן שגרתי ברחוב לצד נהגים רבים שמעוניינים להימנע מהפקקים ברחובות מקבילים מעמיסים רבות על הנוסעים ברחוב לרמה שנוצרים מידי יום פקקים משמעותיים מאוד, בעיקר בשעות הבוקר ושעות האיסוף ממסגרות החינוך. אנחנו מתבשרים מידי יום על עוד ועוד פרויקטי בנייה בסביבתנו, רח' פייר קניג. הצמוד לנו עובר תהליך פינוי בינוי מה שיגרום למצוקה אמיתית בדיור בשכונה, שהרי כל המסגרות מרחוק זה יחמישו מנייה רחוקות הסוברות. זאת לצד מהלך חנוכה ושרר היום

בוקר טוב, הנך צופה בנתונים האישיים של מלכה והב - 051741379

נהיגה וכלי תחבורה

מצב כלי הרכב שברשותך, בעלות, רישיונות ותגי חניה

תג הנכה נשלח אליך ?



23/12/2023 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

תג נכה מסוג: רגיל, באישור רופא אגף הרישוי, נשלח אליך בתאריך 17/12/2023.

החלטה לגבי קבלת תג נכה ?



16/12/2023 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

בקשתך אושרה בתאריך 17/12/2023 עבור תג נכה מסוג: רגיל,
בקשתך אושרה לשנתיים עד לתאריך 16/02/2026.

כלי תחבורה

טיוטה צרפת, 2023

פרטי נוסעים • 45777803



רושנו ברכיב

דף הבית

פרטים אישיים

מסמכים

היסטוריית פעילות

פעולות ושירותים

הזכויות שלי בחרצה

ידע שלי

כסף וביטוח

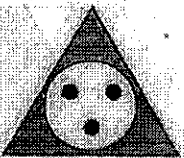
בנייה ודירה

נהיגה וכלי תחבורה

יבוא אישי



מדינת ישראל / משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
מדינת ישראל STATE OF ISRAEL



תג חניה לנכה

PARKING CARD FOR DISABLED PERSONS

מס' הרכב: פרטי הרכב/ים מופיעים
ברישומי אגף הרישוי 1379

IL 1379

בתוקף מ: 16.02.2021
בתוקף עד: 16.02.2024 EXPIRY DATE

מדינת ישראל / משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
STATE OF ISRAEL מדינת ישראל



051741379

ID No. מ"ת

VAHAB MALKA
NAME

תג חניה לנכה
PARKING CARD FOR DISABLED PERSONS

והב מלכה
שם

051741379

15.02.2021/495

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליעזר והב / תאריך: 16:57 10/01/2024 / מספר בקשה: 2286446
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

והב

שם פרטי:

אליעזר

דואר אלקטרוני:

eli47777@gmail.com

תעודת זהות:

051047777

מספר תיק רישוי:

2023/0466.00

סטטוס טיפול

09:03 11/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



16:57 10/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0466.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אליעזר

שם משפחה:

והב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051047777

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6734040
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	eli47777@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	2 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9345630
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	25
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד נחרצות לאישור הבנייה המדוברת ממספר טעמים: 1. כבר היום קיימת מצוקת חנייה משמעותית בסביבת ביתנו, המבקש לא מתכנן לתת מענה לנושא ובשל כך המצוקה רק תלך ותגדל. 2. מדובר בפגיעה משמעותית מאוד בערך הנכס בבעלותי. מדובר פגיעה הן בפרטיותנו, שהרי היום אין שכנים שחלונם צופה אל עבר ביתנו והבנייה תייצר מצב בו אני אאלץ להגניף את תריסי כל יום בכדי לשמור על פרטיותי. בנוסף, ערך הבית ירד משמעותית מאחר והנוף שאנחנו נהנים ממנו כיום יוסתר על ידי המבנה המבוקש. מדובר בפגיעה כלכלית לצד פגיעה בפרטיות. 3. בניית מבנה גבוה לצד הבית שלנו תיצור צל גדול על הנכס שלנו מה שיגרום להחשכה משמעותית של הבית. מעבר לכך שהבית יהיה חשוך יותר באופן משמעותי הוא יהיה גם קר מאוד, דבר אשר יקשה משמעותית עלינו הדיירים, שני פנסיונרים אשר אחת מהם היא בעלת תעודת נכה הסובלת מדלקת פרקים. דלקת הפרקים הזו תחריף משמעותית במידה והיא לא תוכל לחמם את ביתה. 4. כבר היום לא קיימים שירותי חינוך לדיירי הרחוב (אין מספיק גני ילדים באיזור וברחוב בכלל) תוספת של דיירים תייצר קושי נוסף על המערכת. 5. הרחוב כולו בנוי על כביש צפוף שנחסם מידי יום על ידי אנשים החונים בו. תוספת דיירים תייצר עומס נוסף על הרחוב. זאת ועוד, תלמידי הנהיגה הרבים הפוקדים את הרחוב בנוסף לנהגים המבקשים להימנע מהפקקים ברחוב פייר קניג הסמוך יוצרים מידי יום בשעות הבוקר, בשעות הצהריים ובשעות הערב פקקים ברחוב שגם ככה צר מלהכיל. 6. בשנים הקרובות צפויים להתקיים מספר רב של פרויקטי בנייה באזורנו, כל רחוב פייר קניג הסמוך צפוי לעבור שיפוץ נרחב, פרויקט פינוי בינוי שיגרום למצוקת דיור נרחבת בשכונה, לצד בנייה תווי הרכבת הקלה שצפויה לעבור באותו הרחוב.

יעקובי רוחמה

מאת: vered meirovich <veredmeirovich@gmail.com>
נשלח: יום שלישי 30 ינואר 2024 10:07
אל: יעקובי רוחמה; צדוק נלי; אלפסי דליה
עותק: Tal Or
נושא: התנגדות לבקשה להיתר בניה במקור חיים 27- משפחת גולדשטיין- מספר בקשה: 2023/0466.00

בוקר טוב,

אודה על אישור בדבר קבלת המייל עם כתב ההתנגדות.

תודה רבה ויום טוב, ורד

On Mon, Jan 29, 2024 at 1:56 PM vered meirovich <veredmeirovich@gmail.com> wrote:

שלום רב,

אני מתכבדת לפנות אליכם בשם מרשיי ה"ה רחל ואיתמר שובל וה"ה קורין ואריק בוקובזה. מרשיי הם בעלי זכויות בחלקה מושא הבקשה להיתר בניה שבנדון והם מתנגדים למבוקש בה נחרצות. מדובר בבקשה להיתר בניה בלתי חוקית ובלתי סבירה באופן קיצוני שיש לסלק על הסף ו/או לגופה. הכל כמפורט בהרחבה בכתב ההתנגדות המצורף למייל זה- בשל גודל הקובץ לא הצלחתי לעלות באופן מקוון.

אודה על אישור בדבר קבלת כתב ההתנגדות ועדכוני לגביכל מסמך שיתקבל בנושא וזימוני לכל דיון שיקבע.

בתודה מראש ובשורות טובות לכולנו, ורד

ורד מאירוביץ סייג, עו"ד

נייד - 050-7977455

מייל - veredmeirovich@gmail.com

המידע הכלול בהודעה זו כפוף לחסיון עו"ד-לקוח ונועד לשימוש של האדם הנזכר לעיל. אם אינך האדם הנזכר לעיל הננו מודיעים לך בזאת כי כל הפצה, פרסום או העתקה של הודעה זו אסורים בהחלט. אם קיבלת הודעה זו בטעות, נודה לך אם תודיענו על כך מיד טלפונית, למספר הנקוב למעלה.

ורד מאירוביץ סייג, עו"ד

נייד - 050-7977455

מייל - veredmeirovich@gmail.com

המידע הכלול בהודעה זו כפוף לחסיון עו"ד-לקוח ונועד לשימוש של האדם הנזכר לעיל. אם אינך האדם הנזכר לעיל הננו מודיעים לך בזאת כי כל הפצה, פרסום או העתקה של הודעה זו אסורים בהחלט. אם קיבלת הודעה זו בטעות, נודה לך אם תודיענו על כך מיד טלפונית, למספר הנקוב למעלה.



28.1.2024

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות מייל

ג.א.ג,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה ברחוב מקור חיים 27/1 ירושלים
גוש 30141 חלקה 48 תת חלקה 1 - מס' בקשה להיתר 2023/0466.00

אני מתכבדת להגיש התנגדות נחרצת בשם מרשיי ה"ה רחל ואיתמר שובל וה"ה קורין ואריק בוקובזה (להלן: "המתנגדים" או "מרשיי"), לבקשה להיתר בניה שבנדון כדלקמן:

כבר בפתחם של דברים המתנגדים מבקשים להדגיש, כי מדובר בבקשה להיתר בניה מופרכת ומקוממת אשר במסגרתה מבוקש, על פניו, להשתלט על זכויות בניה ושטחים במקרקעין. בקשה בלתי חוקית וחסרת סבירות באופן קיצוני שנגועה בחוסר תום לב במיוחד נוכח ההליכים הממושכים שניהלו מבקשי ההיתר נגד חלק מהמתנגדים עת הם ביקשו לקדם בקשה להיתר בניה תואמת תכנית. בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים רבים וחמורים והועדה המקומית הנכבדה מתבקשת לסלקה על הסף או לגופה, תוך חיוב המבקשים בהוצאות לדוגמא, הכל כמפורט להלן:

1. פתח דבר

1. מרשיי מתנגדים מכל וכל לאישור הבקשה להיתר בניה, מטעמים שיפורטו בהרחבה בכתב ההתנגדות ומבקשים, כי הועדה המקומית הנכבדה תורה על דחיית הבקשה על הסף ולחילופין לגופה.
2. מדובר בבקשה להיתר בניה שהוגשה בעזות מצח ובחוסר תום לב, תוך התעלמות בוטה מהוראות הדין ומהזכויות הקנייניות החוקתיות של המתנגדים וכלל בעלי הזכויות בחלקה.
3. במשך תקופה ממושכת מבקשי ההיתר – משפחת גולדשטיין, עשו כל שביכולתם כדי לסכל בקשה להיתר בניה שקידמו המתנגדים שובל בחלקה. דובר אז בבקשה להיתר בניה תואמת תכנית ש"זכתה" להתנגדות נחרצת של משפחת גולדשטיין שהעלו טענות שגויות וחסרות תום לב מן "היקב ומן הגורן".
4. טענות מקוממות ושגויות אלו ממחישות את חוסר תום ליבם של מבקשי ההיתר, שבעודם מתנגדים בלהט לשכניהם (שובל), מקדמים במקביל בקשה להיתר בניה פוגענית ודורסנית המתעלמת: מזכויות הקניין של בעלי הזכויות במקרקעין, מהוראות הדין ומהחלטות קודמות של מוסדות התכנון. מדובר בקשה להיתר בניה בלתי חוקית הנגועה בחוסר סבירות קיצוני, בין היתר, בשל התעלמותה מהמציאות העובדתית והמשפטית הקיימת במקום.

5. החשיבות להתנהל בניקיון כפיים חשובה מאוד ביחסי שכנות והיא הכרחית בפניה למוסדות התכנון.
 6. אין זה מתקבל על הדעת, שמחד מבקשי ההיתר יזעקו בפני מוסדות התכנון - הוועדה המקומית וועדת הערר - את "זעקת הקוזאק הנגזל" וב"אותה נשימה" יקדמו בקשה מופרכת, מוגזמת ונטולת כל בסיס חוקי - קנייני ו/או תכנוני:
- הבקשה הוגשה ללא תימוכין קניינים ויש לסלקה על הסף. מבקשי ההיתר "מנכסים" לעצמם שטחים וזכויות בניה בניגוד להוראות הדין לרבות החלטת ועדת הערר. בנוסף, בקשתם אינה עומדת בהוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008.
 - הבקשה להיתר בניה מהווה סטייה ניכרת, שכן מבוקש להוסיף בניין חדש מבלי לשמור על המרווחים הדרושים בין המבנים.
 - תכנית 10038 לא חלה על מבנה גולדשטיין ובכל מקרה הבקשה להיתר בניה מהווה סטייה ניכרת לתכנית ויש לסלקה על הסף:
 - (-) התכנית לא חלה על מבנה גולדשטיין, שכן לא אותר היתר בניה למבנה.
 - (-) התכנית לא חלה על מבנה גולדשטיין, שכן לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק ואף קיימת אינדיקציה חזקה בדבר העדר הצורך בחיזוק המבנה.
 - (-) לא ניתן לאשר את המבוקש מכח התכנית בחלקה של צמודי קרקע.
 - (-) הבקשה לא עומדת בהוראות התכנית בדבר מבנה היסטורי או לשימור שלא ניתן להרסו.
 - (-) הבקשה סותרת את הוראות התכנית בדבר חלחול.
 - קיימת מגבלה קניינית ותכנונית להוספת יחידת דיור ולכן המבוקש הוא בלתי חוקי ומהווה סטייה ניכרת.
 - השימוש במרתף הוא לטובת אכסנת חפצי אומנות בלבד ולכן השימוש למגורים המבוקש הוא בלתי חוקי ומהווה סטייה ניכרת.
 - הזכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולא מוקנות. אין כל הצדקה תכנונית לאישור הבקשה להיתר וההקלות הרבות והקיצוניות המבוקשות במסגרתה. המבוקש לא משתלב עם הבנוי בחלקה ויגרום למתנגדים ולבעלי הזכויות האחרות פגיעות עצומות.
 - מדובר בתכנון נקודתי פסול שאין לאשרו.
 - נפל פגם חמור בבקשה, שכן חוות דעת מטעם אדריכל העלטה, כי מתוכננות 3 יחידות דיור, במקום ה- 2 המבוקשות (שגם הן לכשעצמן מהוות סטייה ניכרת) וניצול זכויות בניה השייכות ליתר הבעלים (בחלקה).
 - בבקשה להיתר בניה נפל פגם חמור בדבר אי עמידה בתקן החניה.
 - הבקשה להיתר בניה שגויה גם בשל סל הזכויות המפורט בה.
 - הפגמים בבקשה להיתר בניה הם רבים ומהותיים ומובילים לכך שבפני הצוות המקצועי והוועדה המקומית הנכבדה לא הוצגה על ידי מבקשי ההיתר התמונה המלאה והאמיתית של הדברים (כפי שמפורטת בהתנגדות זו) ויש לסלקה על הסף ו/או לגופה.

7. לכתב ההתנגדות מצורפת חוות דעת של אדריכל זיו זקס המפרטת בהרחבה אודות המצב התכנוני ועל הכשלים הרבים והמהותיים בבקשה ועל כך שיש לדחותה.

העתק חוות הדעת האדריכלית מצורף ומסומן **נספח 1**.

8. לפיכך, יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה תוך חיוב מבקשי ההיתר בהוצאות לדוגמא לטובת המתנגדים. הכל כמפורט להלן:

9. נוסף, כי כפי שפורט לעיל בקשר לחלקה נוהלו הליכים שונים והוצגו מסמכים רבים. הליכים אלו התנהלו מול הועדה המקומית או בהשתתפותה. לפיכך, כדי לא להכביד מסמכים אלו לא צורפו והם יוצגו במידת הצורך.

2. רקע עובדתי ותכנוני

על המקרקעין והבקשה להיתר בניה מושא ההתנגדות

10. ענייננו במקרקעין המצויים ברח' מקור חיים 27, ירושלים והידועים גם כחלקה 48 בגוש 30141 (להלן גם: "המגרש" או "המקרקעין").

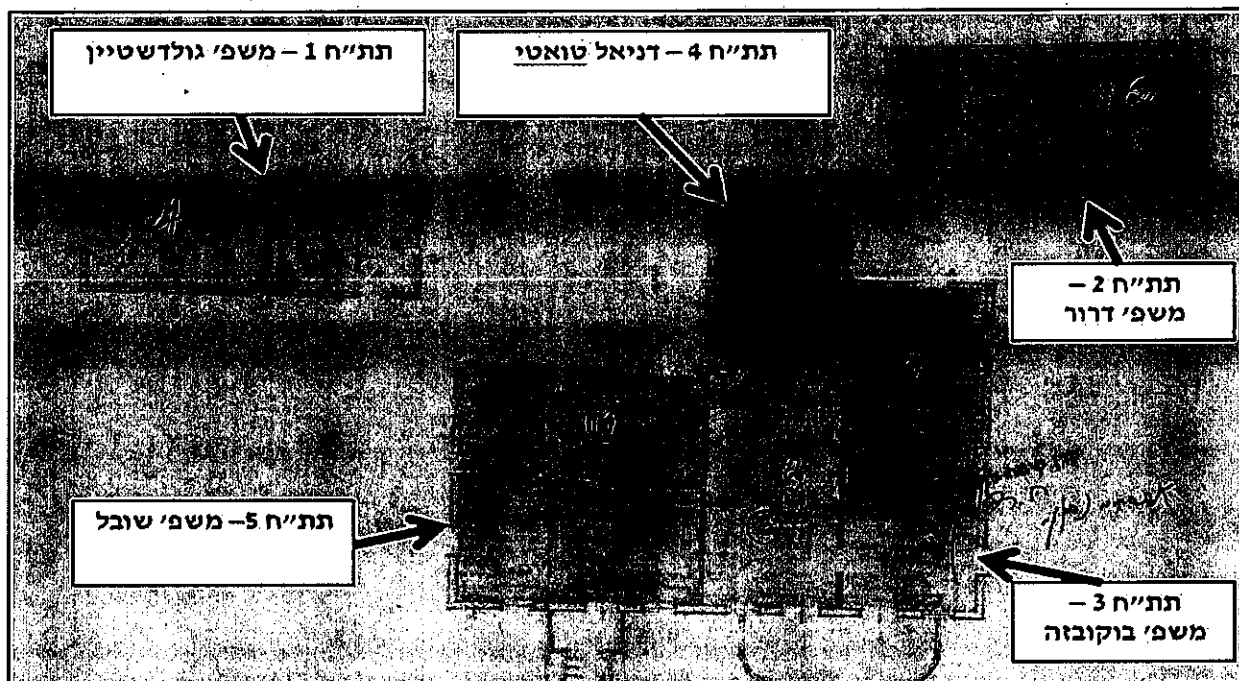
11. על המגרש קיימים חמש דירות צמודות קרקע - הכוללות, כניסות, גינות וחניות נפרדות, אשר רשומות כחתי חלקות נפרדות בבית המשותף.¹

12. דירת המתנגדים שובל רשומה כתת חלקה 5 לה מוצמד 66/265 (24.9%) חלקים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה במקרקעין (להלן: "מבנה המתנגדים" או "בית המתנגדים"). דירת המתנגדים בוקבזה רשומה כתת חלקה 3 לה מוצמד 54/265 (20.37%). דירת מבקשי היתר הבניה רשומה כתת חלקה 1 ולה מוצמד 40/265 – 15% - כלומר "מגרש" (הלא תב"עי) של משפחת גולדשטיין הוא בגודל של כ- 146 מ"ר בלבד ובוודאי לא 970 מ"ר (כפי שרשום בבקשה להיתר בניה) המהווים את כל החלקה (להלן: "מבנה גולדשטיין").

העתק נסח רישום של המקרקעין מאתר האינטרנט של לשכת רישום המקרקעין מצ"ב ומסומן **נספח 2**.

13. ראו להלן, לשם הנוחות את תשריט הבית המשותף כפי שנרשם בסוף שנות ה-50 של המאה הקודמת (אינו משקף את הבנוי כיום במקרקעין).

¹ למען שלמות התמונה יצוין, כי הגינות והחניות הנפרדות של כל דירה בבית המשותף לא נרשמו כהצמודות לכל דירה בצו הבית המשותף המקורי.



14. ראו להלן תצ"א מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית ועליו סימון דירת מבקשי ההיתר וכן מיקום יתר הדירות בחלקה:



15. המתנגדים שובל (יחד עם גב' רות אור שמכרה להם את הזכויות בבת חלקה 5) קידמו במשך מספר שנים בקשה להיתר בניה בתת חלקתם. דובר בבקשה, שבעיקרה, תואמת תכנית בנין עיר ואשר "זכתה" להתנגדות קנטרנית, מופרכת וחסרת תום לב של משפחות גולדשטיין וטואטי אשר הובילו לעיכובים רבים וממושכים (למעלה מ-4 שנים וחצי) בקבלת היתר הבניה ולהוצאות כספיות עצומות למתנגדים (שובל).

16. החליכים ידועים היטב לוועדה הנכבדה ולכן לא להכביד נציין, כי לאחר סבב הליכים ביום 16.4.2023 אישרה הוועדה הנכבדה בתנאים את הבקשה להיתר הבנייה המיוחד של שובל וביום 5.9.2023 דחתה ועדת הערר את הערר שהגישו גולדשטיין וטואטי השכן הנוסף (ערר ים/1086/0623 גולדשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' (פורסם בנבו, ניתן ביום 5.9.2023).

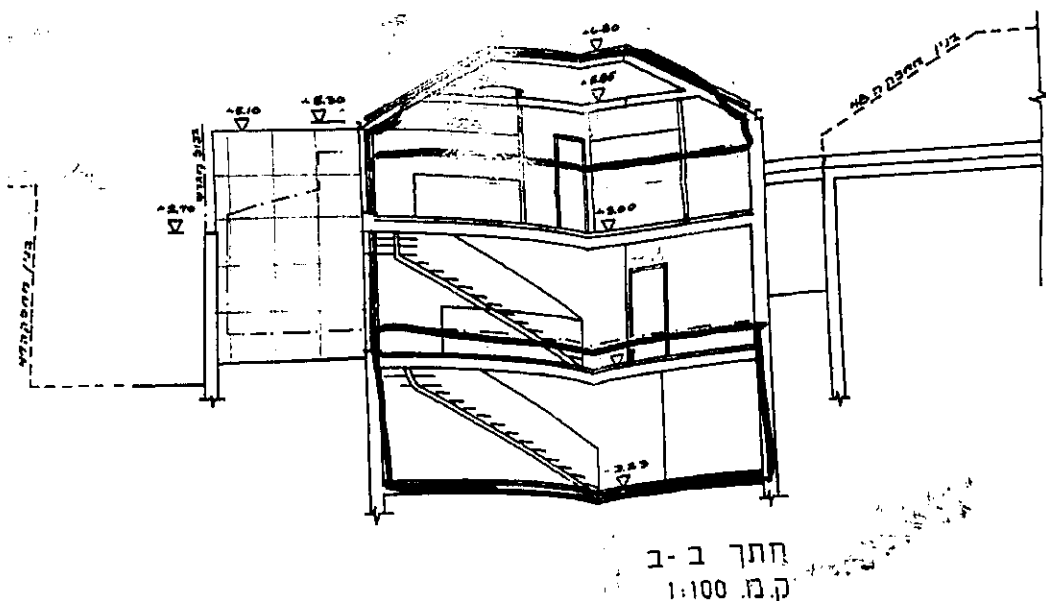
רקע תכנוני

17. על המקרקעין חלות מספר תכניות – ראו בהרחבה חוות הדעת האדריכלית. בכתב ההתנגדות נבקש להתמקד בתכנית 10038 ובתכנית שקודמה והוגשה על ידי משפחת גולדשטיין ופורסמה למתן תוקף בשנת 2000 - כוונתנו לתכנית 6009. תכנית אשר שינתה את תת חלקתם של משפחת גולדשטיין באופן שמחד הרחיבה את המבנה הקיים אך מאידך הטילה מגבלות ברורות וחד משמעיות ונפרט.
18. התכנית פורסמה לאישור ברשומות ביום 3.8.2000 בילקוט פרסומים מספר 4906 בעמוד 4373 ומטרתה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד וקביעת בינוי לתוספת בניה לבניין הצפוני של משפחת גולדשטיין לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה.
19. התכנית קובעת תוספת בניה בקומה ראשונה ובמרתף, כאשר השימוש הבלעדי במרתף יהיה לאחסנת פריטי אומנות ונאסרה תוספת יחידת דיור במבנה, תוך שנקבע כי יש לרשום הערה בנסח הטאבו בנושא - ראו סעיף 9(ח) לתקנון התכנית כדלקמן:

(ח) השימוש הבלעדי בקומת המרתף הוא לאחסנת פריטי אומנות.

תירשם הערת אזהרה בטאבו לענין איסור תוספת יחידת דיור במבנה.

20. התכנית כללה תקנון, תשריט ונספח בינוי ונקבע, כי ההוראות המגבילות בין מסמכי התכנית יגברו ויחייבו וגובה הבניין יהיה עד לגובה של 6.80 מטר בלבד. ראו חתך ב-ב מנספח הבינוי כדלקמן:



21. בנוסף, בענייננו רלבנטית תכנית 10038 שפורסמה למתן תוקף בשנת 2017.

22. התכנית היא תכנית מתאר מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 והיא גוברת על הוראות תמ"א 38 בנושאים בהם היא משנה מהוראות התמ"א. נפרט מספר הוראות רלבנטיות כדלקמן:
23. בתכנית 10038 נקבע (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.
4. והכל בתנאי שלא נאסרה הריסתו לפי סעיף 6.5 מטעמי שימור.

24. 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).
25. תכנית 10038 על פי הוראותיה (סעיף 6.1 לתקנון) חלה על כל המבנים בירושלים - למעט מבנים שפטורים מתקן 413 ומבנים המיועדים להריסה.
26. 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 ראו כדלקמן:

6.1.4 מהנדס הועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שניבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר ברישומי העירייה 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 התוכניות החלות במקום או מנימוקים אחרים.

27. 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. ראו כדלקמן (סימון בצהוב לא במקור):

3. רשאית הועדה המקומית להתיר הריסה והקמה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1.1.1980, לרבות למבנה שעל פי תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר ובתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך.

28. נוסף, כי נוכח העובדה שהוראה זאת אינה נכללת בהוראות תמ"א 38, לא יחול לגבי "מבנים נמוכים" הפטור מהיטל השבחה; ראו בעניין זה בהחלטה בעניין בערר (י-ם) 8077/0619 פוקינס סט אבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו].
29. התכנית הורתה עוד שבמקרה של הריסה ובניה קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה - בענייננו תכנית 6009. התכנית מאפשרת שיקול דעת למוסדות התכנון לאשר חריגה מקווי בניין אולם אלה בכל מקרה לא יחרגו מ- 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לצדדים.
30. 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.

4.1.2.2	הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש	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 ביעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי תמוצע 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 להרחבת 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 (1) ד', 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.

31. נושא נוסף שרלבנטי לענייננו הוא האופן בו הגדירה תכנית 10038 "מבנה היסטורי":

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 במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.

32. 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. ראו סעיף 4.1.2.5 (סימון בצהוב לא במקור):

4.1.2.5	שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו	אין באמור בהוראות סעיף 4.1.2 זה בכדי לפגוע בהוראות סעיפים 21 ו 22 לתמ"א 38 בעניין שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר.

על הבקשה להיתר בניה מושא ההתנגדות והפגיעה הקרדינאלית במתנגדים.

33. הבקשה להיתר מציעה בינוי חריג וקיצוני ביותר, זר לבינוי הקיים בחלקה ולאופיו המיוחד של המגרש ומהווה סטיה ניכרת.
34. פריצה של המסגרת באופן כה בוטה לא זו בלבד שתהווה פגיעה קשה, שלא לצורך, במרקם החיים הייחודי במגרש וברחוב ותגרום לצפיפות קשה גם תהווה תקדים מסוכן לפרויקטים עתידיים אשר יאיינו את הייחודיות של המגרש וישנו את אופיו של הרחוב ללא הכר.
35. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להרוס את הבינוי הקיים בתת חלקה 1 של מבנה היסטורי חד קומתי בשטח של עשרות מטרים בודדים בגובה של כ- 3 מטר בלבד (הכולל, בין היתר, חיפוי טיח וגג רעפים) ובמקומו להקים בניין בן 4 קומות + קומת גג טכני מעל קומת מרתף בגובה של כ- 15.5 מטר ל- 2 יחידות דיור ואף, למיטב ההבנה, 3 יחידות דיור!
36. הבקשה להיתר בניה כוללת פגמים רבים ומהותיים. הבקשה מפנה לתכנית אחת בלבד החלה במקום – תכנית 3045 וההתייחסות בה- באופן שגוי ומטעה- היא לכלל החלקה. כך מצוין, כי שטח הבניה המבוקש הוא 413.37 מ"ר המהווים 42.62% מחלקה בשטח של 970 מ"ר. בעוד כאמור, החלק היחסי של משפחת גולדשטיין הוא כ- 140 מ"ר בלבד. כלומר בפנינו בקשה המהווה כ- 280% משטח המגרש ולא כ- 42%.
37. ראו מפירוט שטחי הבניה בבקשה להיתר בניה כדלקמן:

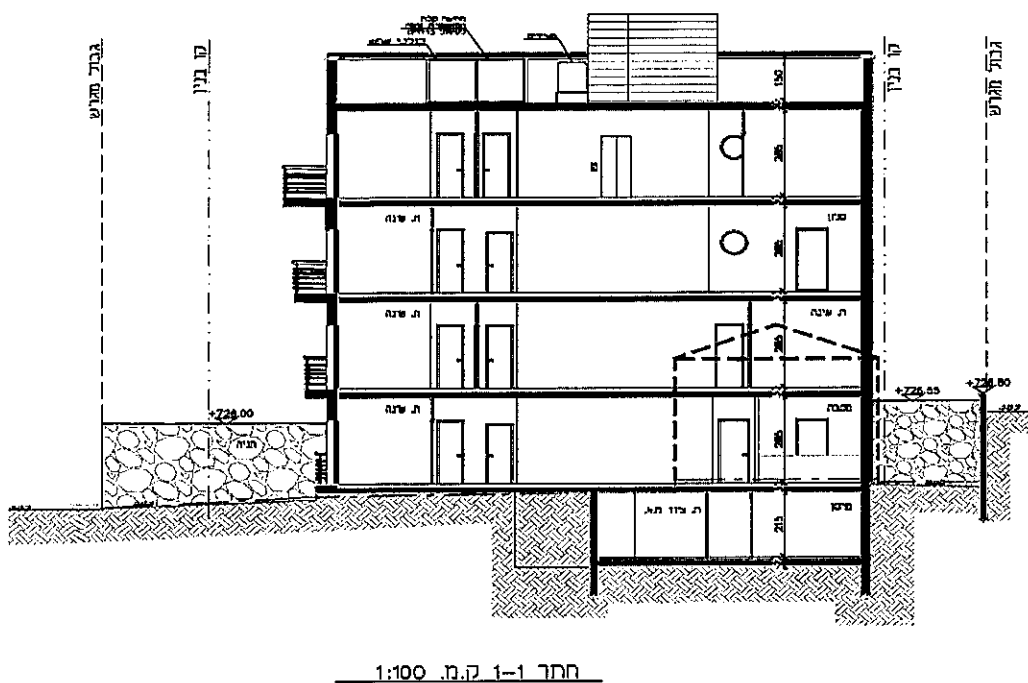
השוב שטחים בנין: 1

		למטרות עיקריות				למטרות שירות				סל"ר שטח בניה		אד	
		מחצית		סל"ר		מחצית		סל"ר		מחצית		מחצית	
מסל	מחצית לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי	סל"ר	סל"ר	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל
2.45-	נ	מרתף								6.45	62.60	6.45	62.60
0.00	לא	קרקע	67.23	0.04	67.27	67.27	6.94	11.80	0.21	22.26	22.26	9.23	86.53
+3.15	לא	+1	74.58		74.58	74.58	7.69		0.21	9.38	9.38	8.66	83.96
+6.30	לא	+2	67.40	0.04	67.44	67.44	6.95	11.80	0.21	21.00	21.00	9.12	88.44
+9.45	לא	+3	82.15		82.15	82.15	8.47			6.69	6.69	9.16	88.84
+12.60	לא	+4								0.00	0.00		
		סל"ר רגל	291.36	0.08	291.44	291.44	30.05	23.60	0.63	59.33	59.33	36.17	350.77
		מחצית הקרקע								6.45	62.60	6.45	62.60
		סל"ר ומבנה	291.36	0.08	291.44	291.44	30.05	23.60	19.07	121.93	121.93	42.62	413.37

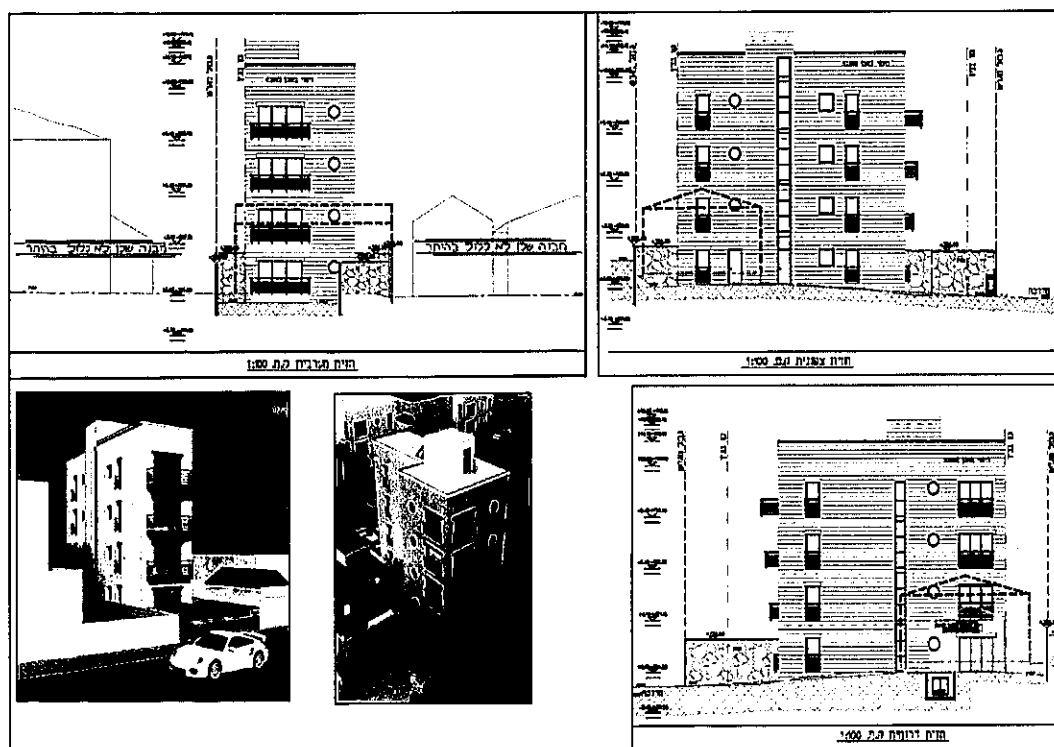
השוב שטחים סל"ר

111.13	20.54	7.45	78.17	4.97	36.17	350.77	6.11	59.33	59.33	35.10		0.63	23.60	30.05	291.44	291.44	0.08	291.36	מסל רגל	
1.10	1.10				6.45	62.60	6.45	62.60	62.60	18.84	25.32	18.44							מחצית הקרקע	
112.23	21.64	7.45	78.17	4.97	42.62	413.37	12.56	121.93	121.93	53.94	25.32	19.07	23.60	30.05	291.44	291.44	0.08	291.36	סל"ר ומבנה	

38. עוד ראו חתך 1-1 עם סימון המבנה הקיים אל מול הבניה המסיבית המוצעת:



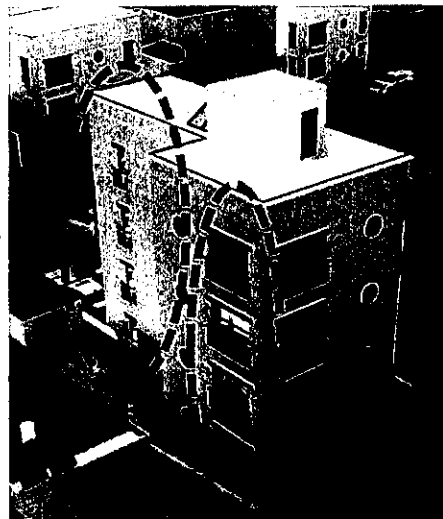
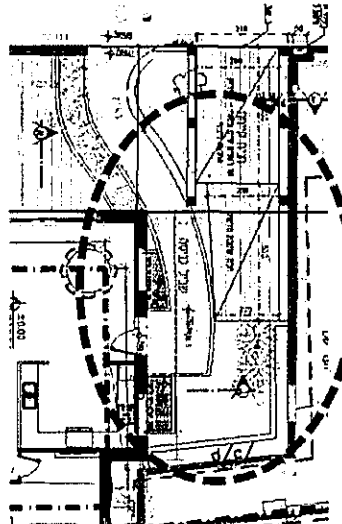
39. וכן חזיתות והדמיה של המבוקש:



40. הבניה המוצעת היא בצמידות ובסמיכות לבתי המתנגדים והיא תגרום להם לפגיעה עצומה באיכות החיים. הבינוי הקיצוני יגרום לחסימה מהותית ביותר של אור השמש וזרימת אוויר, יגרום לפגיעה בפרטיות, יגדיל את הצפיפות בחלקה ויעמיס על התשתיות הקיימות ועל המחסור העצום בחניה ויפגע קשות בשווי בתי המתנגדים ויתר הדירות בחלקה לרבות בחלקות הסמוכות (כגון מקור חיים 25).
41. בנוגע לצפיפות המבוקשת, כפי שפורט בהרחבה לעיל מדובר בתוספת מהותית ביותר של 3 יחידות דיור (יורחב בהמשך) חלף יחידת הדיור הקיימת והמותרת בתת חלקה 1. הצפיפות חורגת באופן מהותי מהמותר בסביבה בכלל ובתת חלקה 1 בפרט - ומהווה סטייה ניכרת מתכנית 6009 שלפיה מותר לבנות יחיד אחת בלבד, והיא תגרום לעומסי תשתיות ותגביר את מצוקת החניה הקיימת ברחוב. במיוחד לאור העובדה, שבקשה להיתר בניה לא עומדת בהוראות תקן החניה הדרוש ל- 2 יחידות דיור ובוודאי לא ל- 3 יחידות דיור.

42. **בעניין הפגיעה בפרטיות** ראו בחוות הדעת האדריכלית כדלקמן:

- 5.4.2. כאן נציין כי שכניו של מר גולדשטיין חיים בבתיים שנים רבות ונהנים ממגורים בעלי אופי של צמודי קרקע עם פרטיות ואיכותיות תואמות, והמבנה של מר גולדשטיין **צפוי לשנות את אופי סביבת המגורים הקיימת.**
- 5.4.3. התכנית המאושרת **אינה** מאפשרת בנייה בחלקו המערבי של המגרש – לכיוון הרהוב, אלא מגבילה את הבנייה בחלקו המזרחי בלבד, כפי שקיים היום.
- 5.4.4. התכנון המוצע למעשה מבליט את הבנייה בצורה גסה מערבה, ולמעשה "עוטף" את ביתם של משפחת שובל וחורג לכיוון ההזית של מקור חיים 25. ניתן לראות פגיעה קשה זו באחת מההדמיות שצורפו על גבי הבקשה להיתר.
- 5.4.5. בהדמיה ניתן לראות 4 חלונות במפלסים שונים (4- נוספים שלא רואים בהדמיה) הפונים בצורה ישירה לחלונות הבית, לכניסה למבנה ולגינתם של משפחת שובל.
- 5.4.6. חלונות אלו ממוקמים במרחק של 80 עד 90 ס"מ בלבד מהחומה המחלקת בין השטחים. פגיעה זו למעשה מעקרת לחלוטין את אפשרויות השימוש בשטחי החצר של משפחת שובל.



5.6.4 קיץ – סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/06 שהינו היום הארוך בשנה.

ניתן לראות כי המבנה המוצע עתיד לפגוע בצורה משמעותית בשטחי הגינון של משפחת שובל החלק משעות הבוקר המוקדמות ועד לשעות הצהריים.

44. בנוסף ראו את הפגיעה הנגרמת לאווירור בשל שינוי משטר הרוחות:

5.7.3 הבניה המוצעת של מר גולדשטיין הינה צפונית לביתם של משפחת שובל.

5.7.4 לאחר בניית המבנה של משפחת שובל, רום הבית צפוי להיות בגובה אבסולוטי של 733.55 וגובה

בינינו של מר גולדשטיין צפוי להיות 740.15 – גובה ב-6.6 מטר !!

5.7.5 מבנו של מר גולדשטיין עתיד לשנות את משטר הרוחות באופן ניכר ולמנוע מביתם של שכניו אוורור

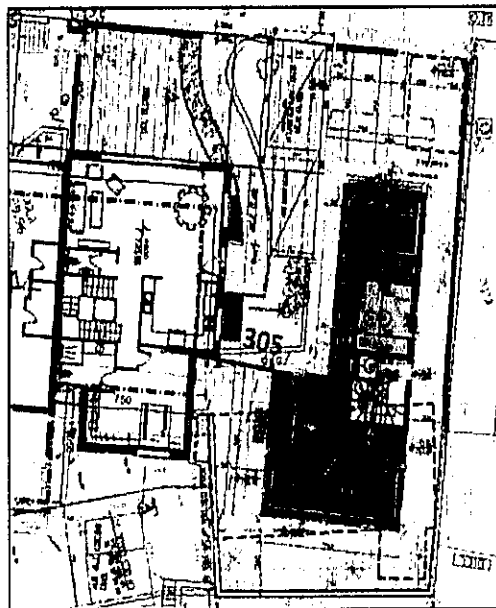
מפולש בחודשי הקיץ החמים ובעונות המעבר.

45. זאת ועוד, המרווח בין המבנים הוא קטן ביותר. כך למשל, מדובר במרווח של 3.05 מטר בין מבנה שובל המאושר לבין מבנה גולדשטיין המוצע וזאת חלף 6 מטר הקבועים בחוק (על כך בהמשך). ראו בעניין זה בחוות הדעת האדריכלית כדלקמן:

4.3.6. עוד נוסף כי מידת רוחב זו נכונה לכאורה באזור זה, אבל זוהי אינה מידת הרוחב הקטנה

ביותר. כפי שיפורט בהמשך, ביתם של משפחת שובל קיבל את אישור הוועדה לצורך שינויים

בבניה הקיימת והמרחק הקטן ביותר בין המבנים צפוי להיות כ-305 ס"מ בלבד!



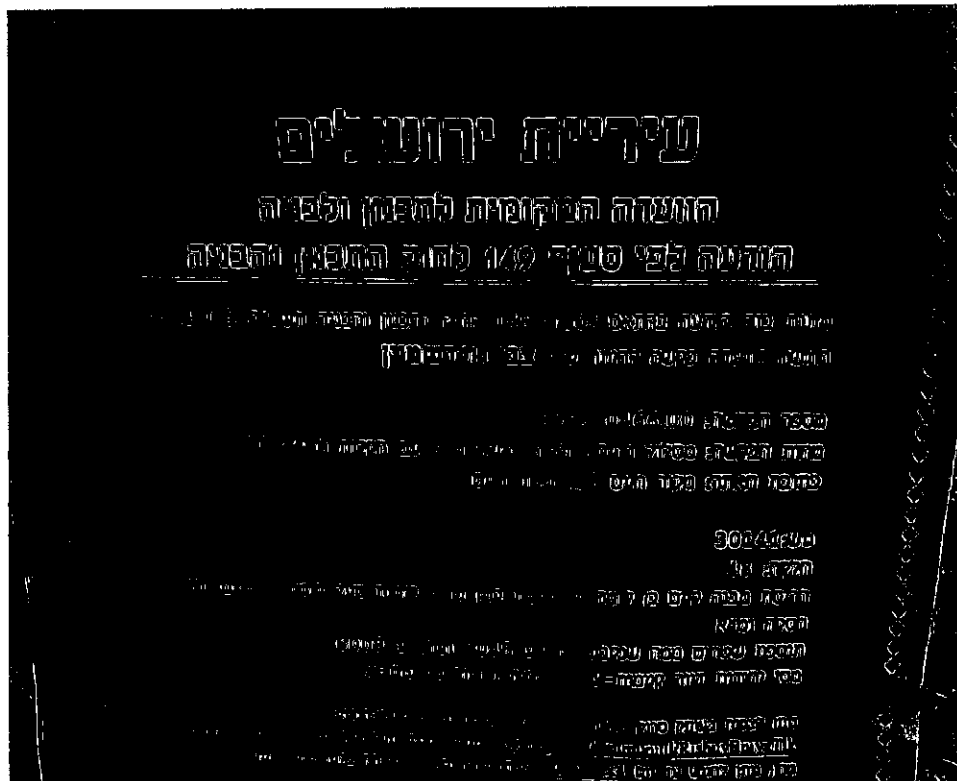
46. לסיכום, הבקשה להיתר בניה מציעה שינויים מהותיים וקיצוניים בלתי חוקיים, המהווים סטיה ניכרת וחורגים מסביבתם ורומסים את הזכויות החוקתיות: התכנוניות והחוקתיות של המתנגדים ויש לסלקה על הסף ו/או לגופה. הכל כמפורט לעיל ולהלן:

3. הפגמים הרבים והמהותיים שנפלו בבקשה להיתר בניה

47. בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים רבים ומהותיים אשר כל אחד מהם לחוד ובוודאי במשקלם המצטבר מובילים לכך שיש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף או לגופה. הכל כמפורט להלן:

3(א) פגם בפרסום

48. בפרסום שנתלה נפלו פגמים מהותיים בדבר העדר פירוט של התכניות מכוחן מוגשת הבקשה להיתר בניה לרבות ההקלות המבוקשות. אין התייחסות להקלות בדבר מספר קומות, קווי בניין, יחידות דיור, חוספת בניין ועוד. ראו מנוסח הפרסום כדלקמן:



49. כאמור לעיל, נוסח הפרסום הוא כללי ואין בו כל התייחסות לתכנית לפיה, ככל הנראה מוגשת הבקשה להיתר בניה- תכנית 10038.

50. זאת ועוד, מחוות דעת האדריכלית התומכת בהתנגדות דן עולה, כי על פניו מתוכננות 3 יחידות דיור ולא 2 – ראו בהרחבה המפורט בחוות הדעת. אין לאשר את הבקשה להיתר בניה דן, לא במתווה של 2 יחידות דיור ובוודאי לא במתווה של 3 יחידות דיור. יחד עם זאת, יש להציג את התמונה המדויקת בפני המבקשים להתנגד על מנת שיהיה להם יומם בפני הועדה המקומית הנכבדת.

51. כמפורט בחוות הדעת האדריכלית, אין מדובר בשתי יחידות דופלקס, זאת היות ואין כל חיבור בתוך היחידה השניה והכניסה מבוצעת מתוך הלובי המשותף בלבד. ראו בעניין זה בהרחבה בסעיף 4 לחוות הדעת האדריכלית עם הפניות לחלקים הרלבנטיים מהבקשה להיתר בניה וכן את המסקנה בנושא כדלקמן:

4.1.2. לכן, למרות שנכתב כי המבנה מתוכנן עבור 2 יח"ד, מעיון והתעמקות בתכנית הבקשה להיתר נראה

כי המבנה מתוכנן עבור 3 יח"ד שגישה לדופלקס הקרקע הינה חיצונית וגישה לכל אחת משתי יח"ד

הנוספות הינה מתוך הגרעין המשותף בלבד.

52. העדר הפירוט בבקשה להיתר בניה בדבר "מקורות" התכנון (המוכחים) והעדר הפירוט בדבר היחידה הנטענת הנוספת, הבניין החדש, קווי הבניין, מספר הקומות ועוד מהווים פגמים מהותיים בפרסום המובילים לביטול ההליכים.

3(ב) יש לסלק את הבקשה על הסף בהעדר תימוכין קניינים והגשת בקשה בניגוד לעמדת והחלטת ועדת הערר.

53. הבקשה להיתר בניה היא למעשה ניסיון "השתלטות" של מבקשי ההיתר על שטחים וזכויות של שכניהם. מדובר בשטחים וזכויות בניה ששייכים לכלל בעלי זכויות הבניה בבית המשותף/במגרש.
54. המתנגדים דן, חלק מבעלי זכויות הבניה במקרקעין, למדו כעת לראשונה מחוות הדעת של האדריכל מטעם, כי מבקשי ההיתר מייחסים לחלקתם שטחים וזכויות בניה בהיקף עצום ובניגוד לדין.
55. מהבקשה להיתר בניה עולה, כי שטח הקרקע שמבקשי ההיתר מייחסים לעצמם הוא בסך של 241.43 מ"ר. ראו בעניין זה בסעיף 5 לחוות הדעת של אדריכל המתנגדים כדלקמן:

5. פגיעה בזכויות של השותפים בחלקה

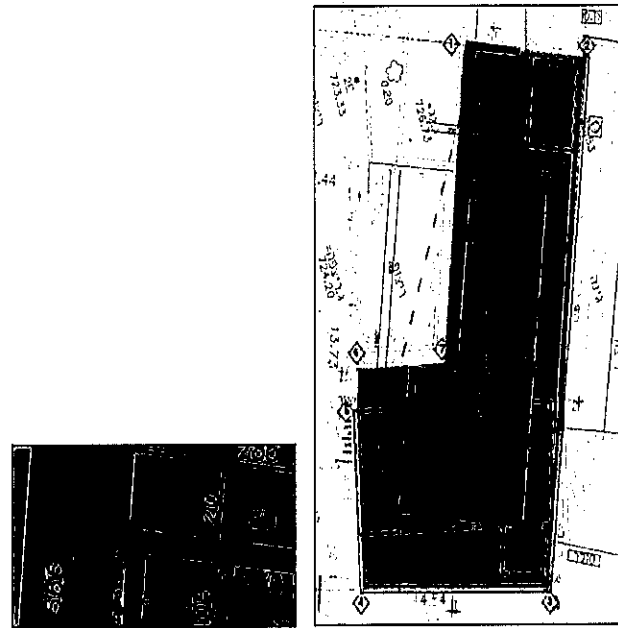
5.1. שימוש בשטחים משותפים

5.1.1. כפי שמוסבר בסעיף 2.3 בחוות דעת זו, שטחו של מר גולדשטיין ברכוש המשותף הינו 40/265,

כלומר שטחו הינו 146.41 מ"ר מתוך מגרש של 970 מ"ר.

5.1.2. בתכנית הבקשה להיתר, שטח המגרש אותו מבקש מר גולדשטיין לגדר ולנכס בבעלותו הינה

241.43 מ"ר.



5.1.3. על כן, ישנה חריגה של 95.02 מ"ר אותם מר גולדשטיין מבקש לגבש לעצמו ללא הסכמת בעלי החלקה השותפים שלו בשטחים אלו.

56. עוד עולה, כי תחשיב זכויות הבניה נעשה לפי חלק יחסי של 20%.
57. מדובר בהתנהלות מקוממת וחסרת תום לב של מבקשי ההיתר, אשר מנסים באמצעות הבקשה דגן לייצר לעצמם זכויות קנייניות יש מאין.
58. כפי שפורט לעיל, חלקם של מבקשי ההיתר במקרקעין הוא 40/265, כך שהחלק היחסי בחלקה ובזכויות הבניה הוא של 15% בלבד (!) כלומר, "מגרש" משפחת גולדשטיין הוא כ- 146 מ"ר בלבד.
59. אלא שמבקשי ההיתר חילקו את זכויות הבניה באופן שווה (20%) ואף הגדילו לעשות והגדירו את מגרשם בשטח של כ- 25%. לא יאומן כי יסופר (!).
60. מדובר בעזות מצח של ממש, שכן במסגרת ההליכים הרבים ש"כפו" מבקשי ההיתר על המתנגדים שובל התנהל- בשנת 2021- ערר מול ועדת הערר הנכבדה. הערר הוגש על ידי המתנגדים שובל שבקשתם להיתר בניה תואם תכנית לא קודמה, בין היתר לאור טענות מבקשי ההיתר בדבר העדר תימוכין קניינים.
61. הנושא נדון בערר 1087/21 איתמר ורחל שובל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' (לא פורסם בנבו, ניתן ביום 12.9.2021). שם קבעה ועדת הערר, כי יש לאפשר למתנגדים שובל לקדם את בקשתם להיתר בניה, תוך שציננה מפורשות, שחלוקת הזכויות בין הדירות בבית משותף אינה שוויונית אלא היא נגזרת מהחלק היחסי בבעלות שמוצמד לכל דירה (החלק היחסי ברכוש המשותף). ראו בין היתר בעמוד 17 לפרוטוקול הדין מיום 12.9.2021 כדלקמן (סימון בצהוב לא במקור):

- 13 יו"ר:
- 14 חלוקה כזו היא יוצרת הכרעה קניינית בזכויות, בניגוד לסמכות שהדין נתן לכם. כן
- 15 מוסמכים לקבל תשריט בית משותף ולוודא שהזכויות המתבקשות בהתאם לחלק היחסי.
- 16 אינכם יכולים לעשות חלוקה שוויונית ולפגוע באנשים כי אז אתם גורמים להכרעה קניינית
- 17 וגורמים למבקש ההיתר לרוץ למפקח על המקרקעין וכופים עליו לרוץ ולבקש הכרעה
- 18 שיפוטית.
- 19 מזכירה את פס"ד בני אליעזר, התפקיד של מוסד תכנון לדון בנושאים תכנוניים ורשאי שלא
- 20 לעשות כן ולא להשחית זמנו לשווא אם הוא סבור שאין אפילו מעט תימוכין קנייניים. יש
- 21 החלטות של ועדת ערר ופרשנות לפסיקת בית המשפט העליון. זה מיותר, תיאורטי, יגיע
- 22 לדיון בפני ועדת ערר. רוצים פרה-רולינג עם ועדת ערר – קיבלתם. לא עושים חלוקה שוויונית
- 23 בבית משותף, כשלמישהו יש דירה של 50 מ"ר ולמישהו 120 מ"ר, אי אפשר לומר שה-6 אחוז
- 24 יחולקו שווה בשווה. זכויות זה שווי של ערך כלכלי משותף לכולם שגור מחלקם היחסי
- 25 בבעלות אלא אם נקבע הסכמית אחרת ברירת המחדל כפי שנקבע בפסיקה זה החלק ברכוש
- 26 היחסי.
62. מבקשי ההיתר לא יכולים לתכנן על שטח קרקע שאינו בבעלותם ואינם יכולים לבקש זכויות בניה בהיקף העולה על חלקם היחסי.
63. לפיכך, לבקשה להיתר בניה דנן אין תימוכין קנייניים ויש לסלקה על הסף.
64. זאת ועוד, הבקשה להיתר בניה גורמת לפגיעה עצומה במתנגדים וכן בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, ולכן היא אינה עומדת בהוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ח - 2008 וגם מטעם זה יש לסלקה על הסף ו/או לגופה.

העתק פרוטוקול הדיון והחלטת ועדת הערר בתיק ערר מס' 1087/21 מצורף ומסומן נספח 3.

3(ג) הבקשה להיתר בניה מהוות סטייה ניכרת בהיותה בניין חדש שלא שומר על המרווחים הדרושים בין המבנים

65. בפנינו בקשה ראשונה להיתר בניה להריסת מבנה (היסטורי כאמור) בחלקה ובניית בניין חדש במקומו.
66. שינוי דרמטי זה הוא בניגוד להוראות תכנית 3045 שקבעה מפורשות, כי ניתן לבנות שני בניינים בלבד על החלקה. מבקשי ההיתר מחילים בעירבוביה הוראות שונות מתכנית 3045 (בניגוד לדין) אך מהוראה מהותית זו בדבר מספר הבניינים המותר בחלקה הסכאמור מתעלמים.
67. לפיכך, ראשית, יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה היות והיא מבקשת לחוסף בנין חדש בניגוד להוראות תכנית 3045. נוסף, כי לא ניתן לאשר תוספת זאת במסגרת הקלה, שכן מדובר בשינוי מהותי לאופי הסביבה וזאת בניגוד לקבוע בתקנות לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002

68. שנית, גם אם ניתן להוסיף בניין חדש על החלקה (דבר המוכחש) הרי שיש לפרסם ולאשר הקלה בגין תוספת זאת (ככל שניתן) ובמקרה דנן, אין כל הצדקה תכנונית לכך.

69. שלישית, בכל מקרה ולמעלה מן הצורך, הרי שבמקרה של בניין חדש חל סעיף 2 (א) ו- (ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 הקובעות, כי :

"(א) המרחק הקצר ביותר בין הבנינים לא יפחת משישה מטרים,

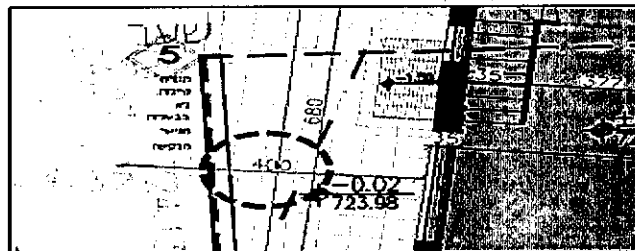
כאשר המדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים.

(ב) הוספת הבנין במגרש לא תשנה את אופיה של הסביבה

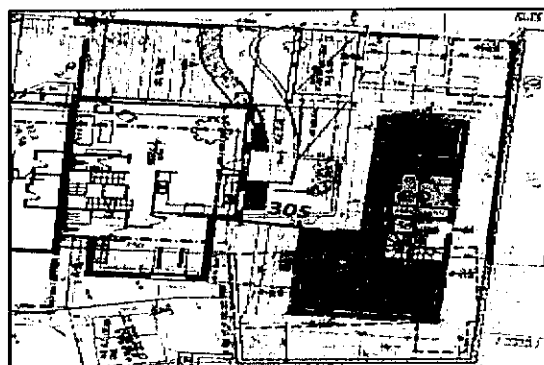
הקרובה. ..."

70. המרחק בין הבניינים הוא מצומצם ביותר והוספת הבניין החדש במגרש משנה בהחלט את אופיה של הסביבה הקרובה ובפרט של החלקה בה בנויים מאז מתמיד חמש דירות צמודות קרקע (כמפורט גם במסמכי הבית המשותף). ואינו עונה לדרישות התקנות ולכן מהווה סטייה ניכרת. ראו בהקשר זה בחוות הדעת האדריכלית כדלקמן :

4.3.5. על פי תכנית הבקשה להיתר נשמר מרחק של 4 מטרים בלבד ומרחק זה מהווה סטייה ניכרת מתכנית והוועדה לא יכולה לאשר היתר לכך על פי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.



4.3.6. עוד נוסף כי מידת רוחב זו נכונה לכאורה באזור זה, אבל זוהי אינה מידת הרוחב הקטנה ביותר. כפי שיפורט בהמשך, ביתם של משפחת שובל קיבל את אישור הוועדה לצורך שינויים בבניה הקיימת והמרחק הקטן ביותר בין המבנים צפוי להיות כ-305 ס"מ בלבד!



71. נציין, כי גם במקרה זה מבקשי ההיתר בוחרים להתעלם מטענותיהם בפני ועדת הערר. מבקשי ההיתר העלו בזמנו טענות כלפי המתנגדים שובל, כי יש לשמור על מרחקים בין מבנים של 6 מטר ולכן, בין היתר, לא ניתן לאשר בקשתם. ועדת הערר (כמו גם הוועדה המקומית הנכבדה בהחלטתה מיום 16.4.2023) לא קיבלה את טענתם תוך שקבעה, שאין מדובר בבניין חדש(!) ראו סעיף 27 להחלטת ועדת הערר בערר 1086/06/23 גולדשטיין ואח' נ' הועדה המקומית ואח' (פורסם בנבו), אשר פורט לעיל. אלא שכעת, מדובר בבקשה להיתר בניה להוספת בניין חדש, על כל המשתמע מכך(!)

72. לפיכך, לאור כל האמור לעיל יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף בהיותה סטיה ניכרת בשל חוספת בניין חדש ואי שמירה על מרחקים בין מבנים כנדרש.

3(ד) - תכנית 10038 - הבקשה להיתר בניה מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 10038 ויש לסלקה על הסף ו/או לגופה:

73. תכנית 10038 קובעת הוראות ברורות ומפורטות בדבר תחולה. עוד קובעת התכנית הוראות בדבר סטיה ניכרת. בין היתר, נקבע בסעיף 6.20.8 הוראה כללית וגורפת, כי מתן זכויות במקרה של אי עמידה בהוראות התכנית מהווה סטייה ניכרת. לשם הנוחות ראו כדלקמן:

6.20.8 מתן זכויות ע"פ תכנית זו, למבנים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

74. המתנגדים יטענו, כי הבקשה להיתר בניה לא עומדות בהוראות רבות ומהותיות של תמ"א 38 ותכנית 10038. הוראות שעניינן, בין היתר: העדר היתר בניה, העדר צורך בחיזוק, אי עמידה בהוראות בדבר מבנה היסטורי ובדבר דרישות חלחול וכו'.

75. לפיכך, בפנינו בקשה להיתר בניה שהוגשה תוך סטיה ניכרת ויש לסלקה על הסף, הכל כמפורט להלן:

3(ד1) על הועדה המקומית לסלק את הבקשה על הסף מאחר שמבנה גולדשטיין הוא ללא היתר ואף בחלקו מסומן להריסה ועל כן אינו זכאי לתמריצי חיזוק.

76. מעיון בתיקי הבניין הסרוק של החלקה עולה, כי למבנה גולדשטיין אין היתר בניה ולכן לפי תמ"א 38 והפסיקה בעניינה – מבנה ללא היתר אינו זכאי לתמריצים כלל. ראו למשל ע"מ 8265/18 דגש לוגייסטיק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, ניתן ביום 13.1.2020 (פורסם בנבו). נוסף, כי בהליכים שונים נטען על ידי משפחת גולדשטיין בדבר קיומם של היתרי בניה, אך אלו לא אותרו בתיק.

77. אמנם על פי הוראותיה המקלות של תכנית 10038 ניתן להעניק זכויות ותוספת שטחים מכוחה, גם מקום שלא נמצא היתר למבנה, ואולם זאת רק אם הוכח שנבנו לפני 12.2.1966.

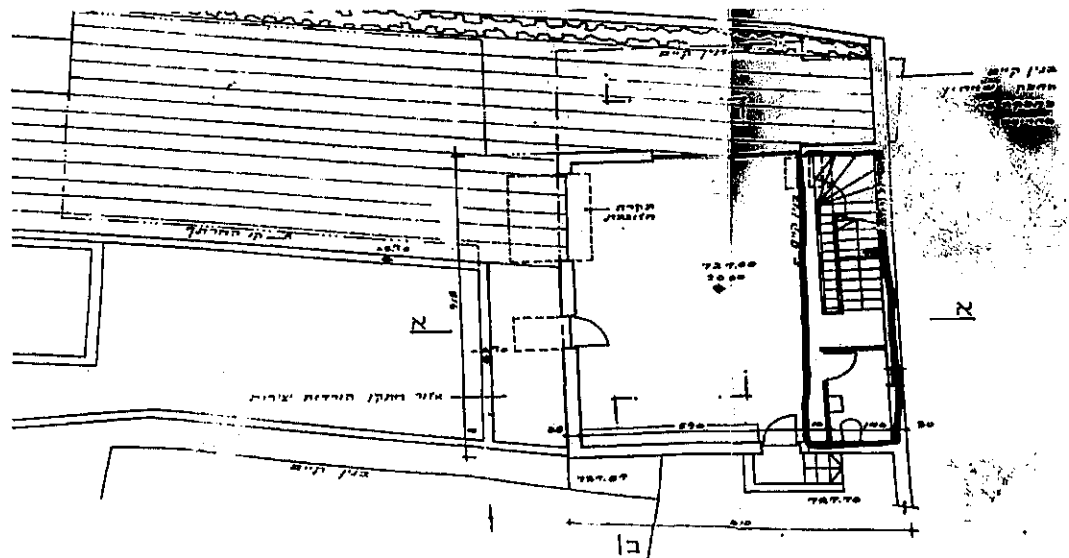
78. אלא שלא הוצגו כל מסמך או ראיה התומכים בתיאוריה שהמבנה המוצג כקיים בשטח של כ-63 מ"ר נבנה לפני 1966 וממילא טיעון זה לא הוכח לפני הועדה המקומית.

79. למען שלמות התמונה המתנגדים יוסיפו, כי בהתאם למסמכי הבית המשותף ונסח רישום המקרקעין מדובר במבנה בגודל לכל היותר של 40 מ"ר.

80. כפי שפורט לעיל מסמכי הבית המשותף הם משנת 1958 ושם מופיע מבנה גולדשטיין בשטח של כ-40 מ"ר. לכן, מבלי לגרוע מטענות המתנגדים בדבר העדר תחולת הסעיפים המקלים, הרי שבכל מקרה, גודל המבנה הקיים לא עולה על 40 מ"ר.

81. לאור האמור, המתנגדים יטענו כי לא הוכח שמבנה גולדשטיין, כפי שמתואר בבקשה להיתר בניה בשטח של כ- 63 מ"ר היה קיים במקרקעין לפני פברואר 1966.

82. זאת ועוד, בתכנית 6009 מופיע סימון להריסה של חלק מהמבנה. ראו בעניין זה בנספח הבינוי של תב"ע 6009 בתכנית-בתשריט של קומת הקרקע כדלקמן:



תכנית קומת קרקע קיימת
ק.ח. 1:100

83. נוסף, כי אין כל מדידה ו/או התייחסות, אך מהאמור לעיל עולה כי חלק מהותי מהמבנה מסומן להריסה.
84. משכך, יטענו המתנגדים כי מבנה גולדשטיין אינו זכאי לתוספת תמריצי חיזוק, גם לא מכוח תכנית 10038.

3(ד)2) לא הוכח שהמבנים טעונים חיזוק על פי דרישות תמ"א 38.

85. מבלי לפגוע בטענת המתנגדים, כי תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על מבנה גולדשטיין, הם יטענו, 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.

86. 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 בניה 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. ראו נוסח משולב כדלקמן:

ב. תמאי דיון בבקשה להיתר.

הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר מכוח תמאי 38, לאחר שהוגשו למהנדס הוועדה ונבדקו על ידו המסמכים הבאים הערוכים על ידי מהנדס, ומפורטים בהם הנשאים הבאים:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתמאי ליישום התכנית.
2. דיווח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמאי 38 ובו הנדונים הבאים:
 - שנת הקמתו של הבניין הקיים.
 - מקדם חשיבות המבנה (ייעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר.
 - הערכת משקל של המבנה כולל התוספת.
 - סדירות המבנה עם התוספת (כמפורט בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).
 - שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קירות, תקרות, מסגרות וזיזים).
 - תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים ומידתם.
 - תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקנים קונסטרוקטיביים).
 - תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוען.
 - תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.
 - תאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תמכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.
3. דיווח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וזיזים.
4. דיווח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), השפעת חתכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל, יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקות תקינות היסודות. דיווח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.
5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת - באמצעות תכנית בקימ' שלא יפחת מ- 1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישרטוט בצבעים שונים), בתנוחה, בפרסיה ובחתכים. התכנית יפרט, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתמאי תכנית הנ"ל.

87. **אלא שמסמכים אלו לא אותרו בתיק הבניין ולא נראה שמופיעים בתכנית הבקשה להיתר ולא צורפו לה.**

88. **בעניין החשיבות לבצע את הבדיקות הקבועות בנספח 2 ואת העיגון לבדיקות אלו בחוק ראו החלטת ועדת ערר מיום 29.10.2023 בערר(חי') 1530-07-23 משפחת מולר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא (פורסם בנבו).**

6. מנימוקים אלה, העוררים ביקשו שגורה לוועדה המקומית לבצע את הבדיקה המרחבית ללא דיתוי ולהביא את הבקשה לדיון, ונבהיר שהגשת תכנית החיזוק תידרש לאחר הדיון כתנאי להוצאת היתר הבניה.

7. לאחר שעיינו בהוראות תמ"א 38 ובחנו את הדברים, לא מצאנו מקום להעתר לבקשת העוררים.

8. מסמכי תמ"א 38 כוללים את נספח מס' 2 – "נספח מחייב ובו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה" (סעיף 5.3 להוראות התכנית). סעיף ב' לנספח 2 שכותרתו "תנאי לדיון בבקשה להיתר", קובע שהוועדה המקומית תדון בבקשה "לאחר שהוגשו למהנדס הוועדה ונבדקו על ידו מסמכים הערוכים ע"י מהנדס, ובהם: תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת".

9. סעיף 9 לתמ"א 38 קובע כי אם קבע המהנדס שיש צורך לחזק את המבנה, עליו להגיש למהנדס הוועדה "את כל המסמכים המפורטים בנספח מס' 2, לרבות דו"ח שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, את אופן החישוב הסטטי של חוזק במבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת, הערוכים בהתאם למפרט בנספח". סעיף 11 לתמ"א 38, העוסק בבקשה במסלול של חיזוק, קובע שהוועדה המקומית רשאית להחיר את תוספות הבניה "לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2."

10. ממכלול הוראות תמ"א 38 עולה שדרישת הוועדה המקומית להגיש את תכנית החיזוק לפני הדיון בוועדה המקומית וכתנאי לדיון, מעוגנת היטב בהוראות התכנית.

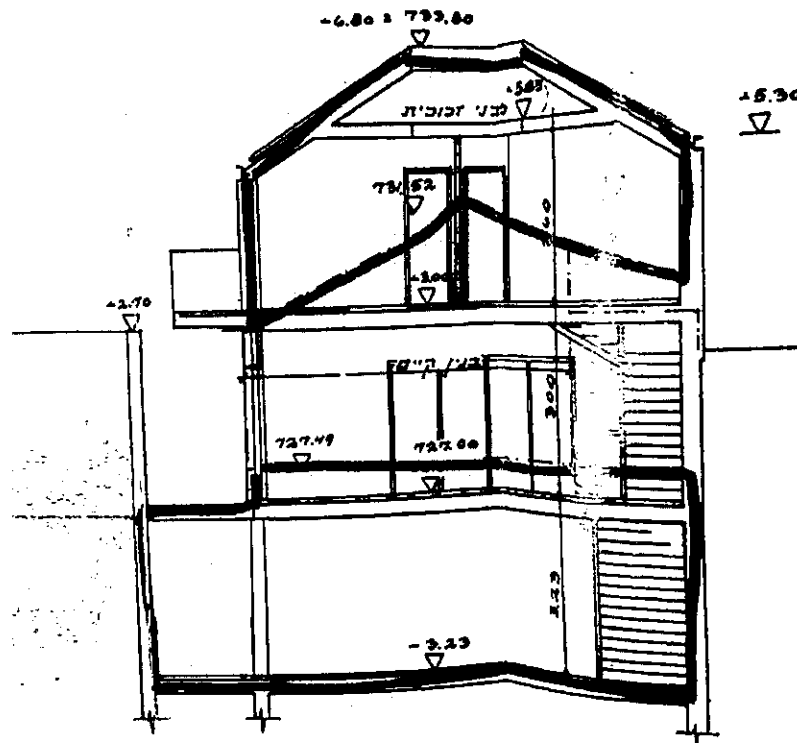
11. אכן, יש היגיון מסויים בטענות העוררים ביחס לעלויות הכרוכות בחכנת תכנית החיזוק בשלב שבו התכנית טרם קיבלה את אישורה של הוועדה. כמו-כן, הובא לידיעתנו שישנן ועדות מקומיות הדורשות להגיש את התכנית אחרי שהתכנון המוצע אושר ע"י הוועדה. יחד עם זאת, משהדרישה להמציא את תכנית החיזוק ולבחון אותה לפני הדיון בבקשה להיתר מבוססת על הוראותיה המפורשות של תמ"א 38, איננו רואים מקום להורות לוועדה המקומית לפעול בדרך אחרת.

12. על כן, הערר נדחה.

89. המתנגדים יטענו, כי אין סמכות לוותר על דרישת המסמכים הקבועה בהוראות התמ"א ונספחיה ואין אפשרות ו/או יכולת לקבוע- בהעדרם- שהמבנים טעונים חיזוק. בכך נפל פגם חמור בבקשה והיא אינה עומדת בתנאי הסף הבסיסיים ביותר לדיון.

90. יתרה מכך, על פניו, קיימת הוכחה לפיה המבנה לא טעון חיזוק(!)

91. דברינו מכוונים לתכנית 6009. תכנית שקידם מבקש ההיתר ופורסמה לאישור ברשומות בשנת 2000. שם דובר בהרחבת המבנה הקיים באמצעות תוספת קומה ומרתף. ראו בעניין זה בנספח בינוי סימון הקיים והתוספות המבוקשות בחתך א-א:



חתך א-א
ק.מ. 1:100

92. ללמדנו, שהמבנה הקיים לא טעון חיזוק כך שממילא תמ"א 38 ו/או תכנית 10038 לא חלה ומטעם זה בלבד יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה.

3(ד)3 יש לדחות את הבקשה על הסף שכן המגרש המבקש מצוי במרקם לבנייה צמודת קרקע ולא ניתן להתיר בו תוספת שטחים מכוח תכנית 10038.

93. המתנגדים, יטענו כי יש לדחות את הבקשה על הסף, גם מן הטעם שסביבת המגרש מצויה במרקם לבניה צמודת קרקע ועל כן אין תחולה לחוראות תכנית 10038 על מבנה גולדשטיין - שהוא מבנה קטן.

94. סעיף 4.1.2.2 (3) לתכנית 10038 המאפשר שיקול דעת בהריסה ובניה מחדש של מבנה נמוך חלה **בתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך**.

95. מבלי לפגוע באיזה מהטענות דלעיל, המתנגדים יטענו, כי מבנה גולדשטיין מצוי במרקם של צמודי קרקע.

96. כפי שפורט והוצג בהרחבה לעיל במקרקעין ביעוד מגורים מיוחד קיימים 5 דירות צמודות קרקע הכוללות, כניסות, גינות וחניות נפרדות, אשר רשומות כתתי חלקות נפרדות בבית המשותף, וכך גם מופיעים בתכנית 6009 שיזמו מבקשי ההיתר.

97. משמע, המתחם בו מצוי מבנה גולדשטיין הוא מתחם צמודי קרקע.

98. המתנגדים יטענו, כי הוראת סעיף 4.1.2.2 (3) -שצוטטה לעיל- ברורה ואינה ניתנת לפרשנויות שונות - תכנית 10038 אינה חלה על מבנה קטן/נמוך בחלקה המצויה במרקם של צמודי קרקע.

99. לנוכח זאת, ומאחר שהמגרש בענייננו מצוי במרקם של צמודי קרקע, הן סטטוטורית – בהיותו מגרש מיוחד והן בפועל, הרי שתכנית 10038 אינה חלה על מבנה גולדשטיין בתחום המגרש ולא ניתן לאשר היתר להריסה ובניה הכוללת תוספת שטחי בניה מכוח תכנית 10038. וגם מטעם זה על הוועדה המקומית הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר על הסף.

3(ד)4) על מבנה גולדשטיין חלות הוראות שימור ובכל מקרה מדובר במבנה היסטורי שהריסתו אינה תואמת לערכים שנבחנו במסגרת סקר שימור/תיק תיעוד לשכונת מקור חיים ולכן הבקשה להיתר בניה לא תואמת את הוראות תכנית 10038 ויש לסלקה על הסף.

100. בשכונת מקור חיים קיים סקר שימור/תיק תיעוד שכונתי משנת 2012. מדובר בשכונה שתוכננה על ידי אדריכל ריכארד קאופמן ועם בתים צמודי קרקע בני קומה אחת, בעלי גג רעפים, בשילוב עצים וצמחייה. ראו בנושא סעיף 8 לסקר השימור השכונתי בעמוד 86 כדלקמן (סימון בצהוב לא במקור):

8. סיכום, הערכת אתר והמלצות

ערך אסתטי ואדריכלי

- תכנון השכונה על ידי האדריכל ריכארד קאופמן
- מרקם שכונת עיר גנים מסוג כפר - רחוב (השפעה טמפלרית)
- צמד בתים מסוג "הבית הכפרי" משולב עם מאפיינים קישוטיים
- גבולות בין החלקות נשמרו ע"י העצים המקוריים וצמחייה



רחוב מקור חיים ושורת הבתים

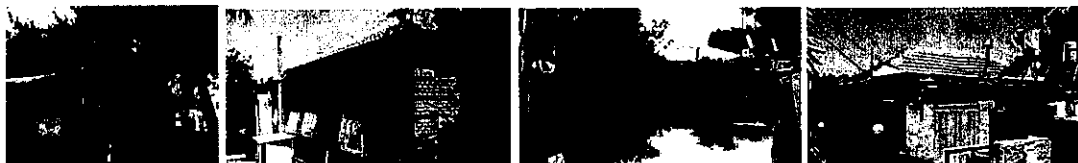


מקור חיים ב-1928, לאחר המאורעות. מקור:

שכונת מקור חיים תוכננה במתכונת של עיר גנים מסוג כפר - רחוב. רחוב מקור חיים מהווה את הציר המרכזי, עליו ניצבים הבתים ומאחוריהם משקים חקלאיים. אופן תכנון זה הוא יוצא דופן בנוף ערי הגנים עקב התכנון הליניארי השואב ממאפייני תכנון שהיו נהוגים בארץ טרם זמנו - הישובים הטמפלריים והמושבות של העלייה הראשונה. דבר זה מהווה ניסיון לשלב יחד כמה מאפייני תכנון ערים שונים לכדי מציאות אחת. רעיון השילוב בין עיר לחקלאות הוא נפוץ מאוד בתכנון ערי הגנים אולם מקבל כאן צורה מרחבית שונה.

מבני המגורים הניב בתים צמודי קרקע בני קומה אחת, בעלי גג רעפים ומרפסת קדמית פתוחה הפונה לרחוב. מבנים רבים חופו בלבני סיליקאט אשר הובאו מחוץ לעיר והיו תחלופה זולה יותר לאבן המסורתית. בתים רבים לא נשתמרו. הבתים שנשתמרו מכילים מעט עיטורים ואופן פיזורם על הקרקע ויחסיהם האחד מול השני הוא המאפיין המהותי.

ניתן לומר כי הערך האסתטי העיקרי של השכונה טמון בתכנונה המרחבי והנופי. הרחוב, המרחקים בין המבנים, הצמחייה התוחמת את הרחוב הראשי ומפרידה בין החלקות, גובה הבתים והפרופורציה שלהם ואלו הדברים שכדי לשמר. מעבר לכך, מעט הבתים שנשתמרו מימיה הראשונים של השכונה גם הם בעלי ערך ומתאפיינים באופן בניה כפרי.



101. במסגרת הערר שהגישה משפחת גולדשטיין לבקשה להיתר בניה שהגישו המתנגדים ואשר אושרה על ידי הוועדה המקומית בישיבתה מיום 16.4.2023 טען ב"כ משפחת גולדשטיין - עו"ד דוד ישי, באריכות ובפירוט בדבר החשיבות לשמר את המבנים כאינטרס של כולם. ראו עמודים 5-6 לפרוטוקול הדיון בפני ועדת הערר (סימון בצהוב לא במקור):

עו"ד ישי:

אבקש להשלים את הטיעון, בקשב רב הקשבתי לגברתי. מה שאני אומר עם כל הכבוד ובזהירות הראויה גם, גברתי עוד לא אמרה לי מה העיגון החוקי. אני לא רואה שכתוב סייג בחוק, אני אגיד למה זה חשוב, זה לא רק חשוב ללקוחות שלי אלא לציבור בכללותו, יש פה בניין לשימור שרוצים להורסו והוועדה המקומית פישלה, אז נמשיך בזה? וגרום נזק לכולם? הרי בניין לשימור הוא אינטרס של כולם, בניין של בוקבזה לא היה לשימור,

5

ש אבי

צבי ורחל גולדשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ערר (י-ם) 1086/23

והחליטו אחר כך שיכנס למסגרת השימור, אני מבין שהתפקשש בתיק מידע. אבל אם חלפו שנתיים וזה באשמת מבקשי ההיתר ולא באשמת הוועדה המקומית.

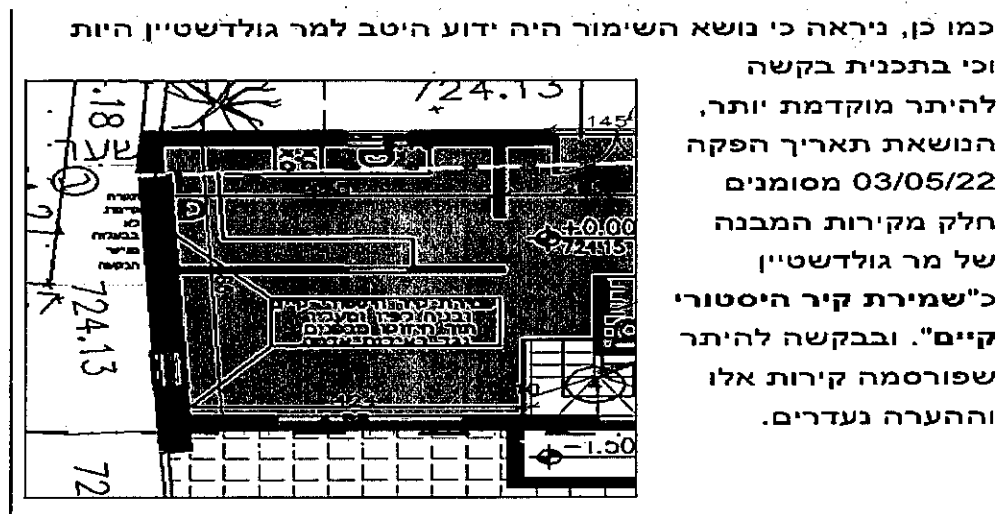
-נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

עו"ד ישי:

אני מסכים עם גברתי, אני חולק על גברתי. כן יש פגיעה שיש פה משהו שימורי שהולך להיחרס ואם היה נמצא תיק תיעוד, וזו המטרה שיש שנתיים, זה דומה לכך שהוועדה דורשת נסח טאבו, מדי כמה חודשים מציקה הוועדה עם הנושא הזה שתמציאו נסח טאבו כל חודשיים גם במהלך החליך, אז אני חושב שמכאן צריך לגזור את הדברים, ואם גברתי דיברה על אורכה להארכת היתר, הרי זה קבוע בחוק.

102. בעניינם של המתנגדים בוצעו שינויים שונים (לרבות קבלת היתרי בנייה בשנת 2006 לדירת משפחת שובל ובשנת 2012 לדירת משפחת בוקבזה) במבנה שלהם ובמבנה הצמוד להם של משפחת בוקבזה כך שנושא השימור לא היה רלבנטי ולכן גם לא בא לידי ביטוי בתיקי המידע של המתנגדים.

103. אין כך הדבר לגבי מבנה משפחת גולדשטיין לגבי תיק המידע מפנה מפורשות לקבלת חוות דעת מחלקת שימור, כאשר למיטב ידיעת המתנגדים הבקשה להיתר בניה אכן יצא לדרך עם הנחיות לשימור. ראו בעניין זה בעמוד 8 לחוות הדעת האדריכלית ובה התייחסות לבקשה להיתר הבניה שקידם גולדשטיין ואשר הוגשה למהנדס העיר בחודש מאי 2022:



104. לפיכך, דבריו של ב"כ משפחת גולדשטיין יפים מקל וחומר ואף ביתר שאת בעניין מבנה גולדשטיין. זהו מבנה שעונה להגדרות שפורטו בסקר השימור השכונתי כהמלצות לשימור – מבנה חד קומתי, בעל גג רעפים ומחופה בטיח. במיוחד לאור העובדה, שעל פניו מדובר במבנים האחרונים בשכונה אשר עונים להגדרה זאת.
105. זאת ועוד, בהתאם להוראות תכנית 10038 מדובר במבנה היסטורי, כפי שפורט בחוות דעת מטעם מהנדס הוועדה המקומית. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתכנית לא ניתן להרוס את המבנה ובכל מקרה קיימים מספר תנאים בהם יש לעמוד טרם דיון בבקשה להיתר בניה.
106. סעיף 6.5.1 קובע, כי תנאי לדיון בבקשה להיתר במבנה היסטורי יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על המרקם הבנוי והמלצות ועדת השימור אשר תוודא כי הבינוי ו/או ההריסה המוצעים אינן מהוות פגיעה באיכות האדריכליות וההסטוריות של המבנה ו/או המרקם.
107. סעיף 6.5.2 קובע, כי תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה, יהיה חוות דעת מנומקת של מהנדס העיר ביחס להריסה המבוקשת, שתכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באיזור ולחזית החמישית המתקבלת.
108. סעיף 6.5.5 לתקנון התכנית קובע, כי במבנה היסטורי לא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים. בסעיף 6.5.6 נקבע כי לא יותר במבנה היסטורי שינוי בצורתו החיצונית או פגיעה באופיו האדריכלי. עוד נקבע, כי תנאי להיתר במבנה היסטורי יהיה ליווי ההיתר על ידי אדריכל שימור וחוות דעת יחידת השימור (סעיף 6.5.7) וכי לכל בקשה במבנה היסטורי יצורף תיק תיעוד מלא (סעיף 6.5.8).

109. במקרה דנן ולמרות החשיבות שרואים מבקשי ההיתר בשימור במקרקעין, הוראות אלו זוכות להתעלמות כמעט מוחלטת. לא בוצעו הבדיקות הנחוצות, לא צורף תיק תיעוד ולא נבחנה ההשפעה הדרמטית של הבקשה להיתר הבניה דנן על המגרש ועל המתחם.

110. ביום 20.11.2023 אישרה מחלקת שימור בתנאים את הבקשה להיתר בניה. עיון בתנאים אלו מלמד, כי הוראות סעיף 6.5 "נזנחו". לא נבחנו השפעות הריסת המבנה ובינוי המוצע של המקרקעין בכלל ועל הבנוי סביבם בפרט. לא יושמו ההמלצות שפורטו לעיל בסקר השימור השכונתי ולא ניתן ביטוי כלשהו לכך, שככל הנראה, מדובר במבנים הבודדים האחרונים שמשמרים את שכונת מקור חיים – שכונת כפר שתוכננה על ידי האדריכל ריכארד קאופמן. ראו הערות מחלקת שימור כדלקמן:

תאריך 20/11/2023
מספר 6055
תיק
מספר 2023/0466.00
תיק רישוי
גוש/חלקה 3014148
כתובת מקור חיים 27, מקור חיים קורדינטות: 220175:629150

לכבוד
מחלקת הרישוי

הנדון: אישור מחלקת השימור בתנאים

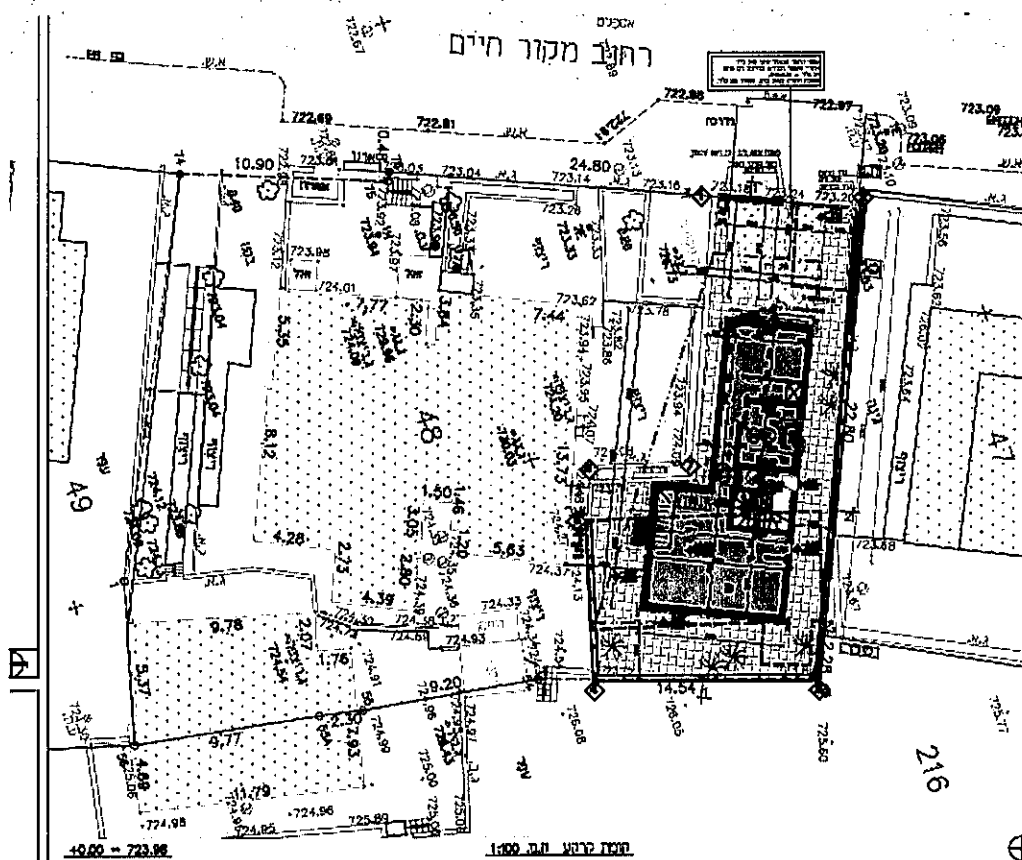
שלום רב:
מסלול הריסה ובניה, רישוי מלא עם הקלות תמ"א 38
המלצה:

הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים:

מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:
א. עצים- לאור חשיבות שכונת מקור חיים כ"שכונת גנים"- יש לנטוע עצים בתחום החלקה בדגש לחזית הראשית לרחוב מקור חיים.
ב. פתחי ממ"ד- יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות.
ג. מרפסות מוצעות- יש להציען בעומק אחיד.
ד. חניה- מוצעות חניות כלפי הרחוב. יש לשקול פטור מחניה - מאחר ומדובר ביחידות קטנות והמבנה הנידון ממוקם בקרבה לציר רק"ל עתידי ולאור החשיבות לשתיית עצים בחזית לרחוב.
ה. גדרות- אופי גדרות מוצעות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ומחומרים אופייניים. כמו כן קיימת עדיפות לשילוב גיטון כלפי חזית הרחוב כאמור בסעיף קודם לעיל.
ו. חומרי גמר- יש לרשום חומרי גמר ע"ג החזיתות והגדרות. חומרי גמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום.
ז. יש להוסיף מיקום תשתיות. מיקום תשתיות יהיה ככל הניתן בתחום הבינוי, אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.

הערות:
יש לפעול על פי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע.
אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע.
אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בניה כלשהן.

111. מחלקת שימור רואה בבקשה להיתר בניה על הבינוי המוצע והמופרך בה כ"עובדה מוגמרת". מחלקת שימור מציינת, כי יש לנטוע עצים בתחום החלקה בדגש לחזית הרחוב. מחלקת שימור, לא מתמודדת עם כך שהבינוי המוצע בתת חלקה 1 הוא אינטסיבי ומשתרע על רב תת חלקה 1. ראו קומת קרקע, כאשר מדובר בבקשה לא תיקנית, שכן היא כוללת 2 חניות בלבד וזאת בניגוד לתקן (על כך בהמשך):



112. מחלקת שימור מתעלמת לחלוטין מהבינוי המוגזם והקיצוני שזר לסביבתו, מצמצום דרמטי של קווי הבניין המאושרים בתכנית 6009, מתוספת הקומות והגובה המאסיבית (כ- 15.5 מטר), מהגדלת הצפיפות והחמרת העומס התנועתי ברחוב. כל זאת בניגוד להוראות תכנית 10038 ולהמלצות סקר השימור השכונתי בדבר שמירה על האופי הכפרי של השכונה על ידי שמירה על מרחקים בין המבנים, גובה הבתים, פרופרציה ביניהם וצמחיה תוחמת (ראו עמוד 68 לסקר השכונתי שצוטט לעיל) ובסתירה מהותית וקיצונית מתכנית 6009 שחלה על מבנה זה.

113. זאת ועוד, קיים מסמך המוגדר כחוות דעת מהנדס העיר מיום 21.1.2024. מדובר במסמך לא חתום ואשר לא מפורט על ידי מי נערך. במסמך אין התייחסות כלשהי לסוגיית השימור, למשמעויות סקר השימור השכונתי וליישומו במקרה של מבנה היסטורי.

114. במסמך יש הפניה למדיניות התכנונית בשכונה, תכנית אב תלפיות- מקור חיים. נציין, כי מדובר בתכנית משנת 2012 אשר לא ברור מה מעמדה. בכל מקרה, מדובר בתכנית אב שמדברת על התחדשות עירונית בראיית המגרש וחלק מקידום תכנית מפורטת (תב"ע) ולא בהתייחסות לבקשה להיתר בנייה (בהליך רישוי) לתת חלקה בשטח קרקע של כ- 140 מ"ר בלבד.

115. זאת ועוד, יישום המפורט במדיניות על הבקשה להיתר בניה דן, מלמד כי הבקשה להיתר בניה מנוגדת למדיניות התכנון ונסביר.

116. בסעיף 7 – עמוד 3, לחוות דעת מהנדס העיר מפורטת מדיניות התכנון כדלקמן:

7. מדיניות תכנונית: הבקשה בתחום תכנית אב תלפיות- מקור חיים.

מתחם 8- שכונת מקור חיים

במגרש מתחת לדונם (במקרה זה חלק ממגרש ולכן קטן מדונם) - 200-240% מירבי
45% תכסית, תכסית תת"ק 80%, ב- 6 קומות, קווי בניין 6 מ' קדמי, 4 מ' צידי ו- 5 מ' אחורי.

8. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה יח"ד מעל 95 מ"ר – 2 מקומות חניה.

מתחת ל-95 מ"ר -מקום חניה אחד.

117. בהמשך בסעיף ד' לחוות דעת מהנדס העיר, מצוין, כי התכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית האב הן במספר הקומות והן באחוזי הבניה. ראו עמוד 5 כדלקמן:

ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון

1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1): הבקשה המוגשת אינה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי).

2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית האב, הן במס' קומות, והן באחוזי הבנייה.

118. אלא שהבקשה להיתר בניה אינה עומדת בתכנית המוצעת במדיניות וגם לא באחוזי הבניה. המדיניות מתייחסת לאחוזי בניה בהיקף של 200%-240% ותכסית של 45%. בעניינו, מדובר בתת חלקה בשטח קרקע של כ- 140 מ"ר בלבד עם זכויות בניה מבוקשות בהיקף של 413.37 מ"ר שמתוכם כ- 90 מ"ר בקומת הקרקע. כלומר, בפנינו זכויות בניה בהיקף של כ- 280% בתכסית של כ- 60%. כך שגם אם יש לבחון את המדיניות ביישום כלפי תת חלקה להבדיל מכלל החלקה (דבר המוכחש) הרי הבקשה להיתר בניה חורגת מהמדיניות.

119. זאת ועוד בהמשך סעיף ד – בסעיף קטן 7 נקבע, שהבקשה להיתר בניה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה:

3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, ומוצעים בקווי בניין תמ"א: 3 מ' קדמי ואחורי 2 מ' צידי כלפי חזית צפונית ו- 4 מ' בין מבנה קיים בחזית דרומית, התוכנית חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה

120. אלא שלמרות החריגות הקיימות מהמדיניות, כפי שפורט לעיל, ניתנה המלצה חיובית של מהנדס העיר או מי מטעמו (כאמור המסמך לא חתום). מדובר בהמלצה שגויה, שמתעלמת מכך שמדובר בבקשה להיתר בניה מופרכת, מוגזמת, קיצונית, נטולת בסיס חוקי, שאינה עולה בקנה אחד עם המלצות סקר השימור השכונתי ומדיניות התכנון בשכונה, סותרת את הוראות תכנית 6009, ואשר פוגעת באופן קרדינאלי בזכויות הקניין החוקתיות של המתנגדים.

121. לפיכך, חוות הדעת של מחלקת שימור ושל מהנדס הוועדה המקומית (או מי מטעמו) שגויות ואינן עולות בקנה אחד עם ההוראות השונות שפורטו. לפיכך, לאור כל שפורט לעיל יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ואו לגופה.

3(ד)(5) העדר עמידה בהוראות חלחול - סטייה ניכרת המחייבת סילוק הבקשה להיתר על הסף.

122. סעיף 6.19 לתכנית 10038 קובע הוראות מפורשות בדבר חלחול, בין היתר, במקרה של הריסה ובניה מחדש יש לשמור על 20% משטח המגרש כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח יאפשר חדירת נגר עילי לתוך ותת הקרקע.

123. סעיף 6.20.6 לתכנית 10038 קובע, כי בינוי על המגרש באופן שאינו מאפשר שמירה על תכנית מתאימה לחלחול מי נגר ויתר הוראות תמ"א 4/ב34 יחשב סטייה ניכרת.

124. בעמוד 8 לחוות דעת מהנדס העיר לבקשה להיתר בניה יש התייחסות לנושא החלחול במגרש כדלקמן (סימון בצהוב לא במקור):

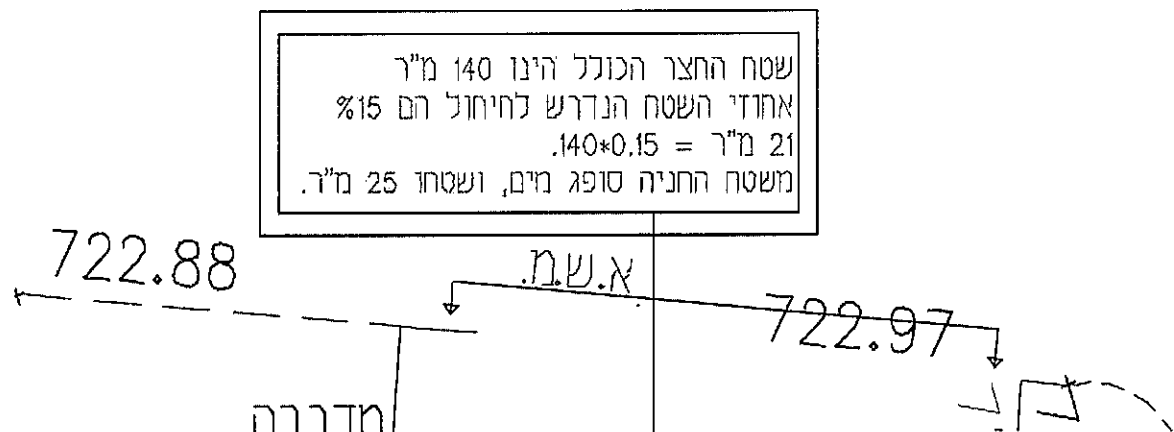
6. תוכנית פיתוח - חצר קדמית תוצע כשטח מרוצף משותף ככל הניתן ובה מערכות, חניות, בשילוב נטיעות ושביל הולכי רגל לכניסה ראשית. יש לשמור על 30% שטח מגוון/מאפשר חילחול - להציג חישוב גרפי לנ"ל.

7. תברואה - לא מוצע פתרון בשטח התוכנית מקובל, בכפוף לחו"ד מחלקת תברואה.

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

9. ניקוז מי נגר - 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).

125. מתכנית קומת הקרקע של הבקשה להיתר בניה עולה, כי על פניו, הבקשה להיתר בניה לא עומדת בהוראות החלחול. במסגרת התכנית מצוין, כי החלחול הדרוש הוא של 15% בלבד ושטח זה נשמר באמצעות משטח חניה סופג מים. ראו התייחסות בבקשה להיתר בניה במסגרת קומת הקרקע כדלקמן:



126. המתנגדים יטענו, כי כפי שפורט לעיל על שטח החלחול להיות לפחות 20% ומהאמור לעיל עולה כי דרישה בסיסית מהותית זאת לא מתקיימת. זאת ועוד, לא ברור, כיצד משטח חניה עונה להגדרה של "סופג מים", הרי המקום ישמש באופן קבוע לחניה כך שלא תהא זרימה של מים באזור זה.

127. נדגיש, כי מדובר בחלקה צפופה ומבונה הכוללת 5 מבנים. הבינוי המבוקש כעת הוא מסיבי ביותר. קיימת חשיבות עצומה להקפדה יתרה של נושא החלחול כדי למנוע הצפות ופגיעות קשות. בכל מקרה, מדובר בהוראות הקבועות במפורש בתכנית ואף מהוות סטיה ניכרת כך גם מטעם זה יש לסלק את הבקשה להיתר על הסף ו/או לגופה.

3(ה) לא ניתן להוסיף יחידת דיור מכוח תמ"א 38 ו/או 10038 - קיימת הגבלה קניינית ותכנונית להוספת יחידת דיור ולכן מדובר בסטיה ניכרת.

128. תכנית 6009 קבעה באופן חד משמעי, כי לא ניתן להוסיף למבנה גולדשטיין יחידת דיור נוספת.

129. עוד קבעה התכנית, כי הוראה בדבר איסור הוספת יחידת דיור תרשם בנסח הטאבו – ראו סעיף 9(ח) לתקנון התכנית (צוטט לעיל).

130. ללמדנו, כי קיימת מגבלה ברורה וחד משמעית קניינית ותכנונית לפיה לא ניתן להוסיף יחידת דיור במבנה גולדשטיין.

131. מדובר בהגבלה קניינית, ואין בכוחן של הוראות תמ"א 38 או תכנית 10038 לשנות לעניין זה. כך שגם מטעם זה יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה.

3(ו) לא ניתן להשתמש בקומת המרתף שימוש למגורים ולכן המבוקש בקומת המרתף מהווה סטיה ניכרת.

132. תכנית 6009 קבעה שימוש בלעדי וייחודי במרתף מבנה גולדשטיין לטובת "אכסנת פרטי אומנות" – סעיף 9(ח). מדובר בשימוש ייחודי, שכלל הנראה נובע מתחום עיסוקו של מקדם התכנית ומבקש היתר הבניה דין.

133. אלא שבבקשה להיתר בניה מבוקשים ל"פתע" שימושים שונים אחרים לטובת דירות המגורים. הוראות תמ"א 38 ו/או תכנית 10038 לא שינו את השימושים המותרים במרתף שהוגדרו ונקבעו מפורשות בתכנית 6009.

134. לפיכך, גם מטעם זה יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה.

3(ז) זכויות בניה מכוח תמ"א 38 ו/או תכנית 10038 הן זכויות מותנות ולא מוקנות- אין כל הצדקה לאשר תוספת זכויות בניה מסיבית וקיצונית ו/או כל שינוי מהותי אחר למבנה גולדשטיין. הבניה המבוקשת זרה וקיצונית לסביבתה ולא משתלבת במרקם.

135. כלל ידוע הוא, כי זכויות בניה מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולא מוקנות. טרם אישור הבקשה להיתר בניה מכוחה יש לבחון את עצימות בחיזוק הבנין המבוקש אל מול המפגעים שנוצרים מכוחה. ראו בעניין זה הוראות סעיף 4.1.2.5 לתכנית 10038 כדלקמן:

4.1.2.5	שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו	אין באמור בהוראות סעיף 4.1.2 זה בכדי לפגוע בהוראות סעיפים 21 ו 22 לתמ"א 38 בעניין שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר.

136. המתנגדים יטענו כי לוועדה המקומית שיקול דעת רחב ביחס להענקת תמריצי הבנייה הקבועים בתכנית 10038 ובכל מקרה, נקבע, כי תנאי לאישור בקשה להיתר, הוא בחינה של השתלבות הבנייה במרקם הבנוי. לטענת המתנגדים, הבניין המוצע, הן בהיבט המהותי והן בהיבט הבינוי, אינו משתלב במגרש ו/או במרקם השכונתי (בלשון המעטה) ואין כל הצדקה תכנונית להחלת תכנית חיזוק למבנה דין.

137. במקרה דין, מדובר במבנה חד קומתי של כ- 40 מ"ר ו/או לכל היותר כ- 63 מ"ר עם יחידת דיור אחת, הידועה כתת חלקה 1 בגוש 30141 חלקה 48. החלקה בשטח 970 מ"ר, השטח המשוויך לתת חלקה 1 הוא כ- 140 מ"ר בלבד. בחלקה בנויים עוד 4 דירות צמודות קרקע בגובה נמוך וחלקן חד קומתי.

138. הבינוי המוגזם והמסיבי המוצע בחלקה המבקש להינות מ: כלל זכויות הבניה, קווי בנין מצומצמים, תוספות מהותיות של קומות ועוד, יגרום לנזקים עצומים למתנגדים, לבעלי הזכויות האחרים בחלקה כמו גם לחלקות הצמודות.
139. מדובר בזכויות בניה בהיקף רב וקיצוני, בבינוי בגובה החורג לחלקה ובצמצום מהותי ביותר של קווי הבניין המאושרים למבנה גולשטיין ובמרווחים בתחום החלקה.
140. אין כל הצדקה תכנונית לאשר את הבקשה להיתר הבניה, כאשר הבינוי המוצע הוא כה פוגעני וקיצוני ולא משתלב עם סביבתו בכלל ועם הבינוי בחלקה בפרט.
141. זאת ועוד, בחלקה קיימים מבנים נוספים, והרי אין זה מתקבל על הדעת שיאשרו בינוי זהה גם בארבעת המבנים הנוספים. הרי, על פניו, אישור בקשה להיתר בניה דנן תהווה "הסנונית הראשונה" לאישור היתרי בניה מכוח תכנית 10038 לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקה. מדובר בתוצאה בלתי סבירה באופן קיצוני, בתכנון פוגעני ולא ראוי, שאינו משתלב עם סביבתו.
142. סוגיות אלו לא נבחנו. לא נבחנה התאמת הבינוי המבוקש לבניה הקיימת במקרקעין ובוודאי לא נבחן תרחיש אפשרי בדבר "העתקת" הבקשה להיתר בניה בכלל תתי החלקות.
143. בית משפט העליון, בתי המשפט המינהליים וועדות הערר קבעו בפסיקה עניפה, כי בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 אינה חלה בחלל ריק, כי הזכויות מכוחה אינן זכויות מוקנות וכי יש לבחון ולשקול את כל השיקולים הרלבנטיים לרבות איכות חייהם של המתנגדים וכי בכל מקרה בהעדר תשתית מתאימה יש לדחות את הבקשה.
144. קיימת פסיקה רבה בנושא. כך למשל ראו בעניין זה גם ערר (ת"א) 1015-03-19 **אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המקומית תכנון ובניה רמת השרון ואח' (להלן: "החלטה בעניין אזורים")** (פורסם בנבו). שם הוגשה בקשה להיתר בניה מכוח תכנית תקפה ותכנית רש/3838 (אשר היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38). לבקשה הוגשו התנגדויות שבעיקרן נדחו. על החלטת הועדה המקומית הוגשו עררים על ידי מבקשי ההיתר והמתנגדים כאחד. ועדת הערר דחתה את הערר שהגישו מבקשי ההיתר, קיבלה את ערר המתנגדים **וביטלה את החלטת הועדה המקומית לאישור הפרויקט וקבעה בעמוד 9 כדלקמן** (הדגשה לא במקור):

התוספת שאושרה על ידי הוועדה המקומית – הכוללת לא רק את מלוא התוספת האפשרית של הקומות - 3.65 קומות וסגירת קומה מפולשת – כפי שניתן להתיר באזור מגורים מיוחד, אלא כללה אף הקלות בקווי הבניין – מקצינה עד מאד את חריגותו של הבינוי במתחם ביחס לסביבתו. אופיו של הבינוי – אשר מעתיק את מבני הרכבת הארוכים הקיימים, במיקום בו הם בנויים כיום, תוך עיבוי שלהם, צמצום המרווח ביניהם לבין המבנים הסמוכים להם, והגבהתם לגובה של עד 8 קומות, יוצר תוצאה אדריכלית קשה שפגיעתה בסביבה מהותית.

לטעמנו לא נערך האיזון הראוי בין האינטרס לחזק את המבנים הקיימים לבין האינטרסים של תושבי הרחובות הסמוכים ולא ניתן משקל מספיק לשיקולים תכנוניים ואדריכליים. אנו סבורים כי לא היה מקום להתיר את מלוא תוספת הקומות האפשרית במקרה זה בתכנון שהוצע, ולחילופין לבחון אפשרות לבינוי שונה שלא יוצר מבנה המתנשא לגובה של 8 קומות לאורך של למעלה מ- 100 מ' וכי על הוועדה המקומית לבחון תוספת שונה ומצומצמת יותר שתפחית את נפח הבינוי ואת נראותו של הפרויקט – לאחר שתוצג לה כזו על ידי מבקשת ההיתר.

ובהמשך בעמוד 10 התייחסה ועדת הערר לעניין חשיבות לתכנון כולל על פני תכנון נקודתי:

אנו סבורים כי נכון יהיה שהוועדה המקומית תשקול האם ייחודה של החלקה, מיקומה במרקם סביבתה והבינוי הקיים בה מחייב אולי התייחסות פרטנית במסגרת תכנית שתאפשר "פריצה" של הבינוי הקיים, תכנית שאינה כבולה לבינוי הקיים ומאפשרת פתרונות אדריכליים והנדסיים ראויים.

145. עתירה מנהלית שהוגשה על ידי מבקשי ההיתר בערר שפורט לעיל נדחתה. ראו עת"מ 18151-10-19 כהנוביץ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'2 (להלן: "פסק הדין בעניין כהנוביץ") (פורסם בנבו). בית המשפט הדגיש, כי גם קיומה של תכנית לפי סעיף 23- תכנית רש/3838 אינו שולל את חובת הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת וכי זכויות לפי תמ"א 38 הן זכויות מותנות אשר יקבעו לפי נתונים של כל מגרש ושל סביבתו ראו מפסק הדין להלן:

² .הוגש בנושא ערעור ע"מ 4478/20 אשר בהמלצת בית המשפט נמשך על ידי העוררים ביום 28.10.2021.

82. עוד נקבע, כי בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, למבקש ההיתר במסגרת תמ"א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הדבר נעוץ במאפייניה של התמ"א. אציין בקצרה, כי הקשיים נובעים מכך שמדובר בתוכנית מתאר ארצית אשר מעניקה זכויות ותמריצים בתוכנית בתחולה ארצית; בנוסף לזכויות הקיימות על פי תוכניות המתאר הרגילות החלות על המקרקעין, וללא בחינה פרטנית והתאמה של השינוי הכלול בה לכל חלקה וחלקה; ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרים, ובאופן אקראי, בהתאם ליוזמת בעלי הזכויות. התוכנית פוגעת בעיקרון הכללי המעדיף תכנון כולל על פני תכנון נקודתי, על הרציונל שביסודו. תוכנית מסוג זה סותרת את המגמות המקובלות בתכנון ובפסיקה בדבר ההיררכיה התכנונית והסדר התכנוני הקבועים בחוק, לרבות הצורך בהכנת תוכנית מפורטת "רגילה", שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים; הליכים שבאמצעותם "ניתן להבטיח תכנון מאוזן השומר על האינטרסים המתחרים השונים ומאפשר שקיפות וודאות" (שרית דנה ושלום זינגר שם בעמ' 233). להרחבה בסוגיה ראו עמודים 228-234).

83. שיקול הדעת התכנוני בשלב הרישוי הכרחי, אפוא, בבקשות להיתר מכוח התמ"א, על מנת לעמעם מגרעות אלה ולהפחית את הנזק שבצדן ולהביא לאיזון הראוי בין המטרה של עידוד חיזוק המבנים לבין האינטרסים והשיקולים אחרים שיש להביא בחשבון במסגרת התכנון.

84. תמ"א 38 כוללת, אפוא, סל זכויות מרבי, שמטרתו לעודד ביצוע פרויקטים של חיזוק מבנים; כאשר למוסד התכנון הסמכות והחובה להפעיל שיקול דעת תכנוני ולקבוע מהו סל הזכויות הספציפי שיאושר לגבי כל בקשה להיתר, בשלב הרישוי.

146. על עקרונות אלו חזר בית המשפט בעת"מ(ת"א) 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (פורסם בנבו). שם בית משפט הותיר את החלטת ועדת הערר על כנה. החלטה שצמצמה באופן מהותי ביותר פרויקט מכוח תמ"א 38. בית המשפט חזר על חשיבות בחינת המגרש אל מול סביבתו, בחינת התשתיות ועל כך שזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. ראה בעניין זה סעיף 78 לפסק הדין כדלקמן:

"יש לזכור, כי יכולת הספיגה של התשתית היא מטיבה מוגבלת. כאמור, תמ"א 38 אינה מאפשרת תכנון כולל מעבר למגרש הבודד שבגינו מבוקש ההיתר ואינה מאפשרת שיפור התשתיות כחלק מתנאי ההיתר. לפיכך, גם מטעם זה ועל מנת לקדם חיזוק של כמה שיותר מבנים, אין לאשר באופן אוטומטי את מירב התמריצים האפשריים לפי התמ"א לכל מבנה באשר הוא באופן עיוור, משל מדובר בארוחה מסוג "אכול כפי יכולתך"... (הדגשות לא במקור).

147. עוד נוסף, כי בהחלטת ועדת בעניין שילוני, סקרה ועדת הערר בהרחבה את החשיבות שבהתחדשות עירונית ובכך שהוועדה המקומית ביקשה באמצעות אישור פרויקט לתמ"א 38 לאפשר התחדשות זאת. אלא ששימוש בכלי זה לעיתים רבות מוביל לתוצאה הפוכה לאור העובדה שתמ"א 38 מתייחס למגרש הבודד בלבד ואינה תורמת למרחב.

148. דברים אלו יפים מקל וחומר במקרה דנן, עת הבקשה להיתר בניה אף מתעלמת לחלוטין מהדירות צמודות הקרקע בחלקה ופוגעת בהן באופן מהותי ביותר.

149. לפיכך, לאור כל האמור לעיל יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה.

3(ח) תכנון נקודתי פסול - יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף מחמת היותה תכנון מהותי,

קיצוני ונקודתי פסול.

150. מדובר בבקשה להיתר בניה שמבקשת למצות את כלל זכויות הבניה מכוח תכנית 10038 וזאת תוך התעלמות בוטה מהמגרש והסביבה.

151. כך שאין מדובר בבקשה להיתר בניה "סטנדרטית" שמהווה יישום של תכנית בנין עיר קיימת אלא מדובר בשינוי מהותי וקיצוני של אופי הסביבה. לפיכך, בפנינו, תכנון נקודתי פסול(!)

152. שינוי מהותי זה בה לידי ביטוי, כפי שפורט בהרחבה לעיל, בבינוי מסיבי ומוגזם תוך הקטנה מהותית של קווי הבניין והגדלת הצפיפות ובסתירה למדיניות התכנון בשכונה. שינוי זה, שעלול להיות "סנונית ראשונה" במגרש אין לאפשר במסגרת בקשה להיתר בניה אלא יש לבחון תכנון כולל.

153. בחינה זאת תוביל למסקנה חד משמעית לפיה, אין לקדם במגרש דנן בקשות מכוח תמ"א 38.

3(ט) הבקשה להיתר בניה מתייחסת ל- 2 יחידות דיור בעוד בדיקה אדריכלית העלתה כי

מתוכננות 3 יחידות דיור.

154. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שבדיקה של אדריכל המתנגדים העלתה, כי למעשה מתוכננות 3 יחידות דיור. בנוסף, לכך שכאמור לא ניתן להוסיף יחידות דיור כלשהי בתת חלקה 1, אזי יש לבטל מכל וכל אפשרות להוספת יחידה נוספת- שלישית במספר.

155. ראו בעניין זה בהרחבה בחוות הדעת של אדריכל המתנגדים, כפי שפורט לעיל בחלק אודות הפרסום.

156. לפיכך, גם מטעם זה אין לאשר את הבקשה להיתר בניה.

3(י) הבקשה להיתר בניה לא עומדת בהוראות תקן החניה הדרושות

157. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שהבקשה להיתר בניה לא עומדת בהוראות תקן החניה הדרושות.

158. שתי יחידות הדיור המבוקשות, שכאמור לעיל, הן על פניו 3 יחידות דיור, מחייבות לכל הפחות 4 מקומות חניה.

159. במקרה דנן, הסתפקו ב- 2 מקומות חניה וכן 2 מקומות חניה בקרן חניה לטובת חניה ברח' יעקב בן דוב. אישור זה הוא בלתי חוקי ובלתי סביר באופן קיצוני. המתנגדים יטענו, כי מדובר ברחוב מקור חיים שסובל ממצוקת חניה, וכך גם המצב ואף ביתר שאת ברח' יעקב בן דוב שבו קיים קניון "הדר" ומבנים מסחריים רבים. הפתרון המוצע רחוק ולא ישים ובכלל קיים ספק רב אם המקום ישמש לחניה- כפי שפורט בחוות הדעת האדריכלית.

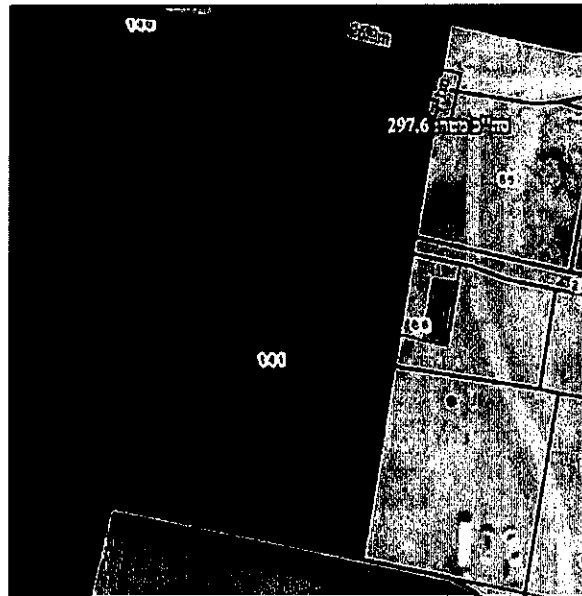
ראשית, בהתאם לבדיקה אדריכלית השטח המוצע לחניון מיועד בעיקרו לשצי"פ ושטח למוסד. שנית, מדובר במרחק של 300 מטר עם הבדלי טופוגרפיה משמעותיים כך שהסבירות שבפועל המקום יישמש לחניה עבור דיירי הבניין היא זניחה ביותר ואף לא קיימת. ראו סעיף 4.12 לחוות הדעת האדריכלית כדלקמן:

חניון זה אומנם נמצא בסמיכות להלקה אבל הגישה אליו הינה מרוחקת במרחק הליכה של כ-300 מטר בהרשי טופוגרפיה אשר צפויים להקשות על חנייה במקום זה עבור שוכני המבנה המתוכנן.



ובהמשך חוות הדעת:

מגרש החניה שהוצג לצורך קרן חנייה מסומן ברובו בייעודי קרקע עבור שצ"פ ושטח למוסד, על כן, אין כלל וודאות אם שטח זה ישאר כחניון כפי שקיים במהלך השנים האחרונות ולא ניתן להתבסס אליו לצורכי חנייה למבנים חדשים באזור.



160. לפיכך, גם מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף ו/או לגופה.

3(יא) פגמים מהותיים בסל הזכויות תוך פגיעה בזכויות קנייניות

161. מתחשיב הזכויות עולה, כי מבקש היתר משייך לעצמו 20% מסל הזכויות במגרש. אלא שמדובר בתחשיב שגוי הפוגע באופן קשה ביותר בזכויות הקניין של המתנגדים.
162. למבקשי ההיתר יש 40/256 ולכן היקף זכויותיו בחלקה הוא של כ- 15% בלבד.
163. זאת ועוד, תחשיב הזכויות מתייחסת כנקודת מוצא למבנה קיים בשטח של כ- 63 מ"ר. כפי שפורט לעיל שטח זה לא עומד בהוראות הדרושות לתחולת תכנית 10038 ולקבלת זכויות מכוחה.
164. זאת ועוד, בבקשה להיתר בניה סומן שטח שירות לטובת לובי משותף. אלא שכפי שפורט לעיל, מדובר בבקשה ל 2 יחידות דיור- דופלקס. לפיכך, על שטח זה להיות שטח עיקרי כחלק מיחידות הדופלקס ולא כשטח שירות.
165. בבקשה להיתר מוצגים שטחי שירות בסך של 121.93 מ"ר וזאת ללא כל מקור חוקי ו/או אסמכתא כלשהי.

3(יב) פגמים מהותיים נוספים בבקשה להיתר בניה

166. מבלי לגרוע מהטענות שפורטו לעיל בדבר דחיית הבקשה, הרי שיש להראות בבקשה להיתר בניה את הזכויות הקיימות בכל החלקה ולא להתייחס רק לתת חלקה 1. בנוסף, יש להדגיש את החלק המיוחס לתת חלקה 1 וזאת כחלק מתכנית 10038 כדי להבטיח שלא יגרעו זכויות בניה מבעלי הזכויות האחרים.
167. יש לפרט בבקשה להיתר בניה את התכניות החלות ואת מספר יחידות הדיור המוצעות.
168. על הבקשה להיתר בניה להראות את המצב המאושר. למתנגדים שובל אושרה בקשה להיתר בניה וחובה להציגה במסגרת הבקשה להיתר בניה ולהציג את התמונה המלאה והממשק בין המבנה המוצע של גולדשטיין למבנה המאושר של שובל.
169. המדרגות שתוכננו כגרעין משותף ותוכננו כמדרגות טרפזיות בניגו להוראות התקנות. ראו בהרחבה סעיף 4.15.1 בחוות הדעת האדריכלית. בנוסף, המדרגות המקשרות בין שני מפלסי דירת הקרקע אף הן לא עומדות בהוראות התקנות – ראו סעיף 4.15.2 לחוות הדעת האדריכלית.
170. בבקשה להיתר בניה מסומנים גדרות שחורגים מתחום החלקה.
171. בבקשה להיתר בניה אין התייחסות לנושא אצירת אשפה.
172. בטבלת ההקלות המבוקשות שבתכנית הבקשה להיתר לא התבקשו הקלות מקווי הבניין ותוספת קומות – זאת למרות שתכנית הבקשה להיתר שהובאה לאישור עקרוני של מהנדס העיר מופיעות הקלות אלו.

3(יג) הפגמים הרבים והמהותיים שפורטו לעיל מלמדים, כי התמונה העובדתית והמשפטית המלאה לא הוצגה בפני הצוות המקצועי והוועדה המקומית הנכבדה (כנראה שלא בכדי) ולכן אין לדון בבקשה.

173. מושכלת יסוד בדיני התכנון הבנייה היא, כי על הוועדה המקומית הנכבדה לקבל את החלטה על בסיס תשתית עובדתית איתנה. כל התנהלות אחרת מובילה להחלטה בלתי סבירה באופן קיצוני שבטלה מעיקרא ו/או שיש לבטלה.
174. על החשיבות בקבלת החלטה על בסיס "איתנות עובדתית" ראו דנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מעודפים לדיור (מיום 6.5.2021 - פורסם בנבו) (להלן: "ההחלטה בעניין הרצליה"). פסק הדין דן בדיון נוסף בשאלת הפקדתה ואישורה של תמ"ל 1004/א אפלוניה – גן לאומי ושכונת מגורים.
175. לאחר סקירה ובחינה מעמיקה הגיע בית המשפט למסקנה, כי בחינת התשתית העובדתית שהוצגה העלתה, כי היו חסרים נתונים מהותיים בדיון בתכנית, אשר לא היתה כל מניעה לאסוף אותם. לכן הורה

בית המשפט בדעת רב, על ביטול ההחלטות להפקיד ולאשר את התכנית ולהחזיר לדיון. נפנה לדבריה של כבוד השופטת דפנה ברק ארז בסעיף 3 לפסק דינה (הדגשה לא במקור):

3. בהמשך לכך, אבקש להוסיף הערה קצרה באשר לעמוד התווך הראשון – ביסוס ההחלטה על תשתית עובדתית ראויה. לא אחת מתעוררות שאלות באשר להיקף הראוי של חבירות השיפוטית על החלטות מינהליות מההיבט של מרחב שיקול הדעת שניתן לרשויות. אולם, כאשר מדובר בתשתית העובדתית של ההחלטה, שאלות אלה אינן מתעוררות מדעיקרא. שיקול דעתן של הרשויות – לרבות רשויות תכנון – אמור לקבל משקל נכבד כאשר הליך קבלת ההחלטה עמד בסטנדרטים בסיסיים של איתנות עובדתית. אם לא כן – מדובר אך במראית עין של שיקול דעת. אין מקום להליך מינהלי במתכונת של "נעשה ונשמע" – כך שתחילה תאושר התוכנית ורק לאחר מכן יתקבל המידע הרלוונטי על היקף הזיהום במקום. הדברים נכונים בהקשרן של החלטות בתחום התכנון והבנייה, כפי שהם נכונים בהקשרים מינהליים אחרים (ראו למשל: חוות דעתי בג"ץ 3842/18 מכלוף נ' חשר לביטחון פנים (19.2.2020) [פורסם בנבו]; בג"ץ 1591/18 פלונית נ' שרת המשפטים, פסקאות 56-58 (17.9.2020) [פורסם בנבו] (להלן: בג"ץ 1591/18); בג"ץ 5309/18 התאחדות המלונות בישראל נ' משרד הפנים, פסקה 73 (6.1.2021)). זאת ועוד: מידת הביסוס העובדתי של ההחלטה נגזרת גם מהשלכותיה על זכויות יסוד (ראו: בג"ץ 1591/18, בפסקה 58; ע"ע 7058/19 טלוס נ' עיריית נוף חגליל (נצרת עילית), פסקה 69 לחוות דעתי (20.4.2021) [פורסם בנבו]). על כן, כאשר על כף המאזניים עומדות שאלות שלחן השלכות פוטנציאליות על כריאות הציבור, יש לבחינה הסביבתית משקל נוסף.

176. במקרה דנן, המתנגדים פירטו בהרחבה אודות הכשלים הרבים והמהותיים בבקשה להיתר בניה ועל כי התמונה המלאה לא הוצגה בפני הצוות המקצועי והוועדה המקומית הנכבדה. בנסיבות אלו אין כל מקום לדון בבקשה להיתר בניה ויש לסלקה על הסף ו/או לגופה.

4. סיכום

177. לאור כל האמור לעיל יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה תוך חיוב מבקשי ההיתר בהוצאות לדוגמא.

178. המתנגדים מבקשים לזמן אותם לכל דיון בנושא ולהעביר לעיונם כל מסמך שיתקבל בתיק דנן.

179. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף כל טענה ו/או מסמך ו/או חוות דעת ואין במסמך זה לפגוע ו/או למצות את טענות המתנגדים.

בכבוד רב,



ורד מאירוביץ סינג, עו"ד
ב"כ המתנגדים

נספח 1

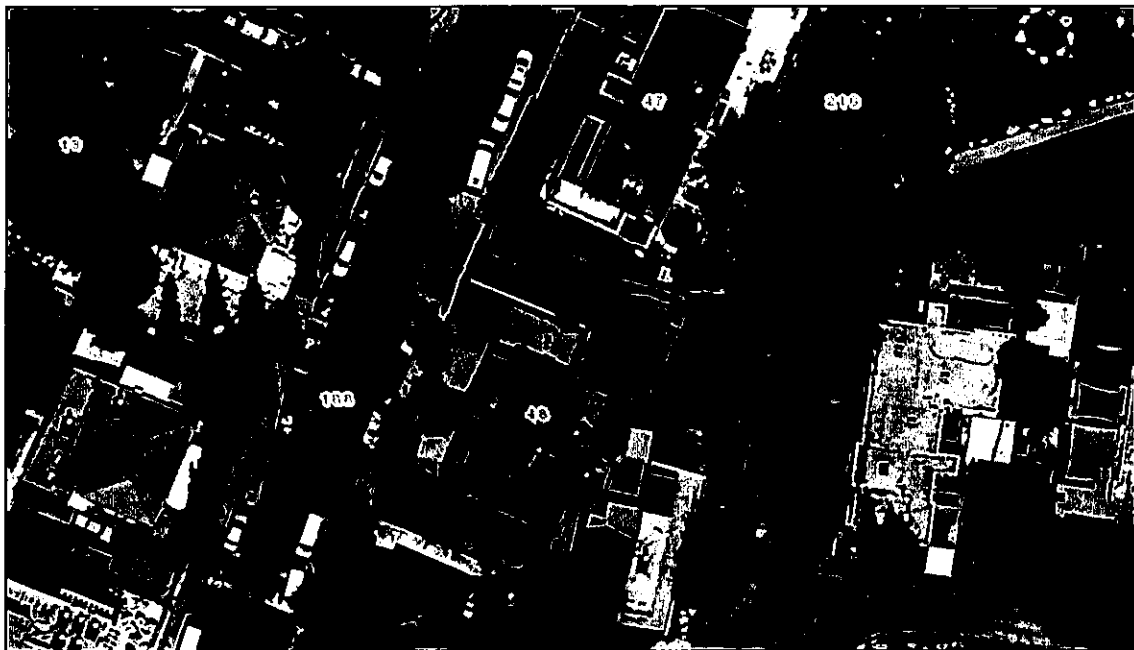
תאריך: 25/01/2024

חוות דעת של מומחה - אדריכלות

בקשה להיתר מספר 2023/0466.00

מקור חיים 27, ירושלים

גוש 30141 | חלק צפוני בחלקה 48



אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

השכלה והכשרות מקצועיות

2022	רישום כאדריכל מורשה להיתר.
2017	סיום תואר שני מחקרי בטכניון , מגיסטר למדעים בארכיטקטורה (M.Sc) בנושא "BIM" בהליכי רישוי" בהנחיית פרופ' יצחק גדי קפלוטו.
	במהלך עבודת המחקר עברתי ומיפיתי את החוקים והתקנות הישראלים ועבדתי מול רשויות רישוי בארץ ובחו"ל.
	העבודה הוצגה בפורום מורחב מטעם מנהל התכנון.
2011	סיום תואר ראשון בארכיטקטורה (B.arch) באוניברסיטת אריאל . לאחר מכן, תקופה ההתמחות ומעבר בהצלחה של מבחן הרישוי, נכון להיום הנני אדריכל רשום ורשוי בישראל.
בין השנים 2015 ל-2019	הכשרות שונות במכון התקנים הישראלי, ביניהן: ליווי בנייה ירוקה, בוחן נזקי מים, מתכננים וקבלני מערכות אינסטלציה סניטרית.

ניסיון מקצועי

2011 והלאה	הנני בעל משרד אדריכלים המתמחה בבניה למגורים ובהליכי התכנון והרישוי השונים. מבין עשייתי בשנים האחרונות (פרויקטים):
	קידום הליכי תכנון מפורטים עבור משרד הבינוי והשיכון ברחבי הארץ.
	באר שבע 690 יח"ד ברחוב ביאליק.
	בת-ים 46 יח"ד ברחוב פרלשטיין בשני מבנים שונים.
	27 יח"ד ברחוב אבא ברדיצ'ב.
	312 יח"ד עבור חברת עמידר .
	39 יח"ד ברחוב קוגל.
	168 יח"ד ברחוב הציונות.
	84 יח"ד ברחוב אנילביץ.
	ראשון לציון 121 יח"ד במתחם הכולל מבני מגורים חדשים ומבנים לשימור.
	116 יח"ד ברחוב שרירא וילין.
	רחובות 51 יח"ד עבור חברת עמידר .
	רמלה 690 יח"ד ברחוב מסדה כחלק מקול קורא של העירייה.
	רמת-גן 36 יח"ד בשני מבנים סמוכים ברחוב השר משה.
	מלבד אלו תכנתי ובהליכי תכנון שונים בתים פרטיים ברעננה, ראשון לציון, יבנה ורמת השרון.

הנני עוסק גם בליווי בנייה ירוקה של פרויקטים שונים בבניה פרטית, רוויה וציבורית ובעלי מורכבויות.

הנני מרצה פעיל בשני מוסדות להכשרת מתכננים: המכללה למנהל ושנקר ואף נתתי בעבר חוות דעת כמומחה בתחום עיסוקי הן לבתי משפט והן למוסדות תכנון שונים.

וזאת חוות דעתי:

תוכן

4.....	1. תקציר
5.....	2. סקירת המצב הקיים
5.....	2.1 תוכניות חלות בחלקת
10.....	2.2 תיק בניין
11.....	2.3 חלקו של מר גולדשטיין בחלקה
11.....	2.4 תכנית הבקשה להיתר
12.....	3. התכנית 10038 אינה חלה על המבנה הקיים
16.....	4. ליקויים בבקשה להיתר שהוגשה
16.....	4.1 תכנית הבקשה להיתר מציגה תכנון עבור 3 יח"ד ולא 2 פי שנכתב בנסח הפרסום.
18.....	4.2 סטייה ניכרת מתכנית - שימושים
19.....	4.3 סטייה ניכרת מתכנית - כמות מבנים בחלקה
20.....	4.4 סטייה ניכרת מתכנית - שינוי אופי הסביבה
20.....	4.5 נסח פרסום שגוי
20.....	4.6 שטחי השירות המוצעים
21.....	4.7 אופן הצגת שטחי הבניה
21.....	4.8 שטח המבנה הקיים
22.....	4.9 נתונים כמותיים שגויים
22.....	4.10 שגיאות מטעות בתכנית הבקשה להיתר
23.....	4.11 מיקום גדרות המבנה
24.....	4.12 קרן תנייה
25.....	4.13 אצירת אשפה
25.....	4.14 שטחי חלחול שלא עונים לדרישות
26.....	4.15 סתירה בתכנון להוראות תכנ
26.....	4.15.1 המדרגות שתוכננו בגרעין
26.....	4.15.2 המדרגות המקשרות בין שני מפלסי דירת הקרקע
27.....	5. פגיעה בזכויות של השותפים בחלקה
27.....	5.1 שימוש בשטחים משותפים
27.....	5.2 צפיפות
28.....	5.3 קירבה למבנה מאושר
29.....	5.4 פגיעה בפרטיות
31.....	5.5 עומס במקומות חנייה ברחוב
31.....	5.6 זכויות שמש
34.....	5.7 פגיעה במשטר הרוחות
35.....	6. סיכום ומסקנות

העחת כלליות למסמך

- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד.
- מטרת חוות הדעת היא תמיכה בהתנגדות לבקשה להיתר מספר 2023/0466.00 המקודמת בימים אלו בוועדה לתכנון ובנייה בירושלים.

1. תקציר

התבקשתי ע"י עו"ד ורד מאירוביץ סייג לחוות דעתי בעניין בקשה להיתר מספר 2023/0466.00 שהתבקשה ע"י צבי גולדשטיין ('מר גולדשטיין'). עו"ד מאירוביץ מייצגת בעלים שונים בחלקה בה מבוקשת הבנייה ע"י מר גולדשטיין וגם בעלים בנכסים גובלים. הבית הצמוד למר גולדשטיין הינו בבעלות אור רות, ושובל רחל ואיתמר ('משפחת שובל') מרחוב מקור חיים 27, משפחת בוקבזה ממקור חיים 27 ומשפחת כהן ממקור חיים 25 - דירת הגן הגובלת צפונית לחלקו של מר גולדשטיין.

תחילה בחנתי את זכויות הבנייה המאושרות בחלקה ובמגרשו של מר גולדשטיין בפרט, לאחר מכן סקרתי את מסמכי תיק הבניין וההיתרים שניתנו לחלקה במהלך השנים. לאחר מכן בחנתי את התכניות הארציות והעירוניות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ואת המבנים להם היא מיועדת ונמצא כי המבנה הקיים של מר גולדשטיין אינו עונה לדרישות התכניות השונות לצורך קבלת זכויות מכוח תכניות אלו.

במהלך הבדיקה נמצא כי תכנית חיזוק המבנים הארצית והמקומית אינן חלות על המבנה הקיים של מר גולדשטיין. למען הספק, ככל ויוחלט כי מי מתכניות החיזוק אכן חלה על המבנה של מר גולדשטיין המשכתי את ההתייחסות באופן פרטי לבקשה עצמה.

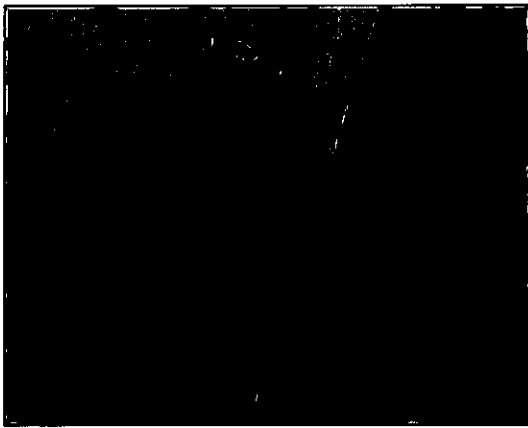
בנוגע לבקשה להיתר התגלו כשלים רבים המהווים סטייה ניכרת מתכנית, שגיאות בנוסח הפרסום, טעויות בשטחים היחסיים של מר גולדשטיין ואופן חישוב הזכויות לו, מיקום רכיבים הבניה השונים ונושאים נוספים המפורטים בחוות דעת זו.

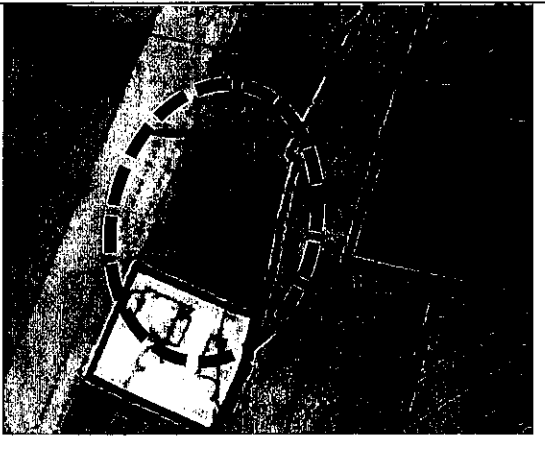
על כן הנני סבור כי יש לדחות בקשה להיתר זו, ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה.

2. סקירת המצב הקיים

2.1. תוכניות חלות בחלקת

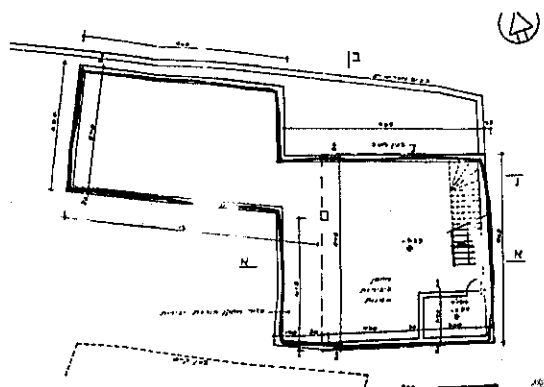
על החלקות חלות תכניות שונות; להלן ריכוז תמצית התכניות העיקריות והרלוונטיות לצורך חוות דעת זו של הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש במקומם.

מספר תכנית	שם התכנית	שנת התכנית	מהות בנוגע למגרש זה
1054	אזור התעשיה מקור חיים	1968	התכנית סימנה את החלקה כאזור לתעשיה קלה (עם הגבלות בשימוש תעשיתי). ניתן לראות בתשריט כי קיימים בחלקה שלושה מבנים. 
3045	תכנית המתאר למגורים בשכונה	1983	התכנית שינתה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1. התכנית הגדירה צפיפות של 12 יח"ד לדונם. וכי ניתן לבנות 2 מבנים בלבד על חלקה אחת. התכנית קבעה כי הבינוי על פיה הינו ממצה את זכויות הבניה וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, והגדלת אחוזי בניה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

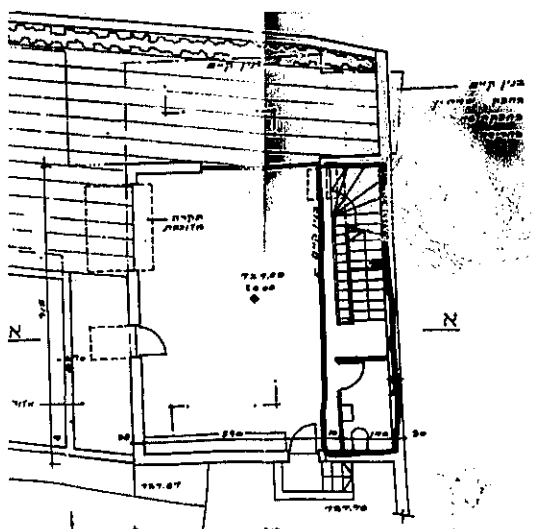
				
תכנית מפורטת החלה על <u>חלקה זו בלבד</u>. התכנית הוגשה ע"י מר גולדשטיין. התכנית משנה את ייעוד השטח ממגורים 1 לאזור מגורים מיוחד. ומוסיפה זכויות בניה למבנה הצפון מזרחי בחלקה בלבד – המבנה שבבעלות מר גולדשטיין. התכנית מאפשרת בניית מרתף, קובעת בינוי להשלמת קומת הקרקע <u>הקיימת</u> וקובעת בינוי לתוספת קומה נוספת מעבר לקיים, התכנית מגדירה רווי בנין חדשים <u>לתוספת הבניה</u>. כמוכן, התכנית קובעת כי <u>שטחי הבניה המירביים למבנה של מר גולדשטיין</u> יהיו 284.26 מ"ר -בחלוקה הבאה: תת-קרקע – עיקרי – 134.04 שירות – 7.5 עילי – עיקרי – 142.72 מספר קומות מירבי – 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת בלבד וכן תירשם על כך הערת אזהרה ע"י מר גולדשטיין ועל חשבון. חיפוי באבן טבעית מרובעת ומסותת בגמר טובזה או תלטיש וכי <u>הפתחים בבניה יהיו על פי נספח הבינוי</u>. עוד נקבע כי השימוש הבלעדי במרתף יהיה לאחסנת פרטי אומנות. התכנית קובעת כי במידה וישנן סתירות בין מסמכי התכנית השונות, <u>יגבר ההוראות המגבילות יותר</u>.	2000	קביעת בינוי להרחבת בית קיים	6009	

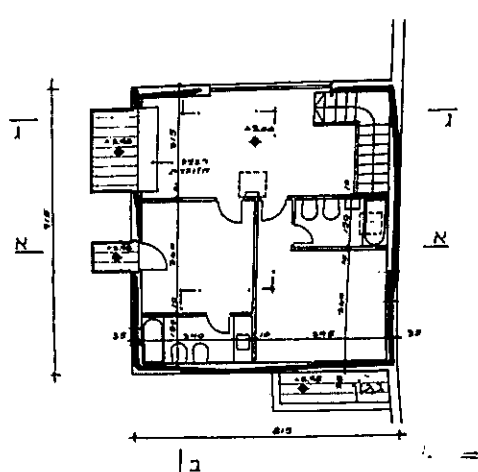
לתכנית זו צורף נספח בינוי. הנספח מציג את מיקום ומידות הבניה המקסימאלית הניתנת לבניה בחלקו של מר גולדשטיין. נספח הבינוי הינו מפורט ומציג את כל מפלסי המבנה ברמת החללים השונים ופתחי המבנה.

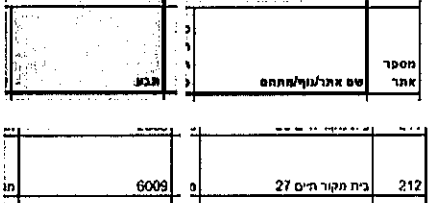
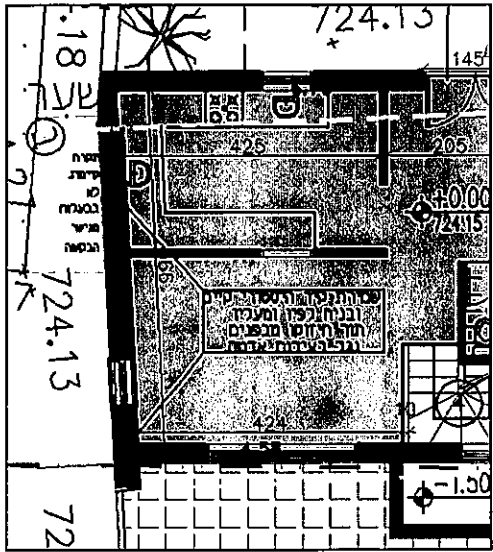
מפלס המרתף



מפלס הקרקע – ובו רואים כי חלק מהמבנה של מר גולדשטיין מיועד להריסה.



תכנית קומה עליונה  תכנית קומה ראשונה ק.מ. 1:100			
התכנית פורסמה לאישור בתאריך 29/12/2017. בתכנית נכתב כי ניתן יהיה להוציא היתרים למימוש הוראות תכנית זו ככל שתכנית תמ"א 38 תהיה בתוקף. על פי החלטת המועצה הארצית מתאריך 05/04/2022 הוחלט כי התכנית ממשיכה לחול עד לתאריך 18/05/2025. פירוט והתייחסות נוספת בהמשך חוות דעת זו.	2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים	100038
חלה עבור מבנים הנדרשים בחיזוק כנגד רעידות אדמה <u>במסלול עיבוי בלבד</u>.	2021	קווי בניין למרפסות ומחסנים, לתוספת לבנים קיים מכח לתכנית 10038	101-0615880
חלק ממתחם B המיועד למגורים. התכנית ממליצה על תמהיל טיפוס דירות באופן בו לפחות 25% מהן תהיינה דירות של עד 95 מ"ר. התכנית מאפיינה כי השכונה (מתחם B) מאופיינת בבינוי נמוך ולא צפוף. וממליצה הגדלת זכויות הבניה למגרשים של עד דונם ל 200% עד 240% לכל היותר ללא שינוי כמות יח"ד. תכנית של עד 45% משטח הקרקע ותכנית תת-קרקעית של עד 80%.	2013	מתחם תלפיות	תכנית אב

המגרש סומן כאתר לשימור מספר 212 אשר לא מופיע בכרטסת השימור וחלק ממתחם 'כפר רחוב' ושקיים בו תב 6009 (שכמוזכר חלה בק על ביתו של מר גולדשטיין).   נציין כי בתיק תיעוד זה צורף הסבר בתולדות השכונה עם תיאור של "הבית הכפרי" (עמוד 82 בתיק התיעוד) "בית חד קומתי בן 3-4 חדרים ובעל גג רעפים ומרפסת כניסה. הבתים היו ברובם מחופים בטיח וחלקם באבן". כלומר, תיאור הבית הכפרי המיועד לשימור עונה לכאורה לתיאור הבית הקיים של מר גולדשטיין. כמו כן, נראה כי נושא השימור היה ידוע היטב למר גולדשטיין היות וכי בתכנית בקשה להיתר מוקדמת יותר, הנושאת תאריך הפקה 03/05/22 מסומנים חלק מקירות המבנה של מר גולדשטיין כ"שמירת קיר היסטורי קיים". ובבקשה להיתר שפורסמה קירות אלו והערה נעדרים. 	2012	מקור חיים	תיק תיעוד שכונתי

2.2. תיק בנין

2.2.1. לחלקה קיים תיק בנין ממוחשב ובו נמצאות 5 בקשות להיתר.

מס' בקשה	תאריך	מהות הבקשה
1995/0044.00	18/01/1995	נפתחה בקשה לשחזור חניה מקורה. הבקשה הוגשה ע"י משפחת שובל (ע"י יוסף אור).
1995/0044.01	26/09/2005	התקבל היתר עבור החלפת רעפים וציפוי הדירה באבן ושינויים בפיתוח עם הסכמת השכנים. הבקשה הוגשה ע"י משפחת שובל (ע"י רות אור).
1995/0044.02	12/02/2009	התקבל היתר עבור הרחבת יחידת דיור. הבקשה הוגשה ע"י קורין בוקבזה (בנייה בקיר צמוד למשפחת שובל).
1995/0044.03	19/06/2016	הריסה ובניה חדשה של בית מגורים פרטי. הבקשה הוגשה ע"י משפחת שובל ואושרה בוועדה המקומית בתאריך 16/04/2023 לאחר מספר שיבוצים לדיון ולאחר דיון בוועדת ערר. ככל הידוע לנו בקשה זו הינה לקראת סיום הבקרה המרחבית והפקת היתר לביצוע העבודות.
2023/0466.00	06/09/2023	הבקשה נשוא מסמך זה, כמפורט בהמשך חוות הדעת.

2.2.2. בתיק הבנין הממוחשב לא נמצאו היתרים ו/או בקשות קודמות למרות שעל פי המסומן

בבקשות שנמצאו, היו קיימים מבנים בחלקה עוד קודם לשנים אלו.

2.2.3. עדויות נוספות להיתרים קודמים ובנייה קיימת בחלקה יוזכרו בהמשך חוות הדעת.

2.3. חלקו של מר גולדשטיין בחלקה

- 2.3.1. על פי המדידה המופיעה בתכנית הבקשה להיתר שטח החלקה הינו 970 מ"ר נתון זה מופיע בהתאמה גם בנסח הטאבו שצורף כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.
- 2.3.2. על פי נסח הטאבו שצורף כחלק ממסמכי הבקשה להיתר מופיע כי למר גולדשטיין (נורחל) תת חלקה 1 קיימת זכות של 40/265 בחלקה - כלומר 15.1% בבעלותם. לכן, שטח המגרש של מר גולדשטיין לצורך זכויות הבנייה הינו 146.41 מ"ר בלבד.
- 2.3.3. בתכנית הבקשה להיתר נראה כי נלקחו לצורך חישוב הזכויות ביחס של 20% משטח החלקה בעוד שכאמור, למר גולדשטיין קיימת זכות של כ-15.1% בלבד (40/265).
- 2.3.4. על פי נתון זה, וכפי שיובהר בהמשך יש לראות את שטחי הבניה והצפיפות המבוקשת על בסיס שטחים אלו בלבד.

2.4. תכנית הבקשה להיתר

- 2.4.1. חלק זה עוסק בבקשה להיתר מספר 2023/0466.00.
- 2.4.2. בקשה זו הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"י מר גולדשטיין.
- 2.4.3. בקשה זו פורסמה להקלות על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ציון תאריך מועד אחרון להגשת התנגדויות - 30/01/24.
- 2.4.4. מהות הבקשה על פי נסח הפרסום - מסלול הריסה ובניה, רישוי מלא עם הקלות תמ"א 38.
- 2.4.5. ההקלות שפורטו בנסח הפרסום הינן:
 - 2.4.5.1. הריסת מבנה קיים בן קומה 1 והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומ"א.
 - 2.4.5.2. תוספת שטחים ממה שנקבע בתב"ע 3045 ותב"ע 6009.
 - 2.4.5.3. מס יחידות דיור קיימות - 1 מס' יחידות דיור מוצעות - 2.
- 2.4.6. עיינו בתכנית הבקשה להיתר (הרמוניקה) הדיגיטאלית שצורפה באתר הוועדה. בתחילת ההרמוניקה מופיע תאריך 31/08/23 באתר הוועדה מופיע תאריך תיוק 6/9/2023.
- 2.4.7. בתאריך 11/01/2024 הוגשה התנגדות לבקשה ע"י והב אליעזר.

3. התכנית 10038 אינה חלה על המבנה הקיים

3.1. תכנית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה - תמ"א 38

למען הסר ספק, בתמצית נציין כי תמ"א 38 מגדירה כי תחולתה הינה (סעיף 4.1 בתמ"א) על מבנים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן לפני ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. ת"י 413 מגדיר כי תחומו הינו על סוגי מבנים (סעיף 105.1 בתקן): "מבנה מגורים למעט מבנה נמוך" כאשר מבנה נמוך מוגדר בתקן כמבנה חד קומתי או דו קומתי ששטח הבנייה הכולל שלו קטן מ-400 מ"ר הנמצא באזור שבו Z קטן או שווה ל 0.075. על כן, המבנה הקיים של מר גולדשטיין הינו "מבנה נמוך" ותמ"א 38 לא חלה אליו. ככל שלדעת המבקשים המבנה אינו מבנה נמוך, יש תחילה להציג זאת על פי נספח מס' 2 לתמ"א 38.

3.2. תכנית 10038 נערכה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 ובאה במקומה בתחומי העיר ירושלים. על כן, כל האיזכורים בבקשה להיתר ל"תמ"א 38" ו/או "תמ"א 38/2" ו/או "תמ"א 2" כלל אינם בחרים. המשך חוות הדעת מתייחסת לבקשה להיתר כאחת שהוגשה על פי תכנית 10038 וזאת למרות שמספר תכנית זו כלל אינו הוצג בתכנית הבקשה להיתר ו/או בנסח הפרסום.

3.3. בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי (ההדגשה אינה במקור):

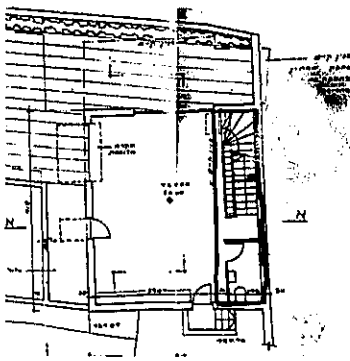
"מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה, בכפוף לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בתכנית".
כאמור בסעיף 3.1 וככל הידוע לנו, לא מתקיימת הדרישה לחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

3.4. בסעיף 2.1 בתכנית - מטרת התוכנית נכתב (ההגדשה אינה במקור):

"קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.... מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא באפשרות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה".
כאמור בסעיף 3.1 וככל הידוע לנו, לא מתקיימת הדרישה לחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

3.5. סעיף 4.1.2.2 בתכנית ישנה התייחסות להריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש מובהר בסעיף קטן 3 כי רשאים הוועדה המקומית להתיר הריסה והקמה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1.1.1980, לרבות למבנה שעל פי תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר ובתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/ בנה ביתך.
ייתכן והמבנה הקיים עומד בהגדרה זו, והוועדה המקומית יכולה להתיר את הריסתו ובנייתו מחדש על פי תכנית 10038 אך לוועד שיכול דעת בנושא כמות השטחים הנדרשים לצורך חיזוק המבנה והשטחים המצוינים בתכנית אינם שטחים מוקנים אלא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בלבד.

3.6. סעיף 6.1 בתכנית מגדיר את תחולת התכנית - וקובע כי:

סעיף	תחולה	התייחסות לבקשה זו
6.1.1	תכנית זו תחול על כל המבנים הקיימים בירושלים <u>למעט</u> מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.	ככל הידוע לנו המבנה הקיים פטור מעמידה בת"י 413.
6.1.2	תכנית זו לא תחול על מבנים <u>המיועדים להריסה על פי תכנית</u> או על כי צו סופי של בית משפט.	תכנית 6009 שהוגשה ע"י מר גולדשטיין עצמו סימנה חלקים במבנה שלו להריסה. על כן, תכנית זו <u>אינה</u> חלה למבנה. 
6.1.3	לא תותר תוספת שטחי בנייה על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף 6.1.4 להלן.	מבדיקה שערכנו, נמצאו אי התאמות בנוגע לשטחים בהיתר כפי המפורט בהמשך.
6.1.4	מהנדס הועדה או מי מטענו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שניבנו לפני 12.2.1966, <u>אשר לא נמצא להם היתר</u> ברישומי העירייה 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 התוכניות החלות במקום או מנימוקים אחרים.	בתיק הביניים באתר המקווה לא נמצאו היתרים לבניית הבית, אם זאת על פי בא כוחו של מר גולדשטיין קיימים לפחות שני היתרים משנת 1961 ומשנת 1964 לבניית הבית, היתרים אלו מפורטים בהמשך.
6.1.5	ניתן לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתכנית מתאר ארציות אחרות לרבות תשתיות אשר סומנו בנספח מספר 2 לתכנית זו.	ככל הידוע לנו, לא קיימת הגבלה.
6.1.6	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכנית החלות על השטח, לרבות הוראות תמ"א 38 אשר לא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול.	כפי שיפורט בהמשך, הבקשה להיתר מבקשת <u>לשנות</u> את ייעוד הקרקע בחלק מהחלקה.

3.7. **תנאי לדיון** (6.2. בתכנית) - תנאי לדיון בבקשה להיתר בהתאם לתכנית זו, הינו פרסום הודאה כאמור בסעיף 27 לתמ"א 38 - סעיף 27 בתמ"א 38 קובע כי ישנה חובה לבצע פרסום על פי סעיף 149 בחוק לצורך תוספת שטחים, תוספת קומות, שינוי בקווי הביניים, שינוי בכמות יחידות הדיוור.
נסח הפרסום לא עומד בדרישות אלו וכמפורט בסעיף 4.4 במסמך זה.

3.8. תנאי לדיון ומתן היתר בניה (6.3. בתכנית) - ההדגשות במקור.

(6.3.1) הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידות אדמה הינה **תנאי לדיון** בבקשה לפי תכנית זו. להוכחת הצורך בחיזוק מבנה על פי תכנית זו תוגש הצהרה בכתב של מהנדס המבוססת על חישוב מפורט לפי תקן ישראלי ת"י 2413.

(6.3.2) **תנאי לדיון** בבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו הינו הגשת מסמכים ועמידה בכל דרישות בקרה הנדסית לתכנית מכוח תמ"א 38 בירושלים על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית והוראות תמ"א 38.

(6.3.3) **תנאי לדיון** בבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו הינו קבלת חוות דעת מהנדס הועדה המקומית או מי מטענו בדבר התאמת הבקשה והפתרון ההנדסי המוצע לדרישות תמ"א 38, לדרישות תכנית זו, לדרישות הבקשה ההנדסית שנקבעו ולנדרש לחיזוק המבנה לעמידות בפני רעידת אדמה.

(6.3.4) **תנאי למתן היתר בניה** יהיה הגשת חישובים סטטיים מלאים ותצהיר מתכנן שלד על פי דין בנוסף לחומר ההנדסי שהוגשה לבקרה הנדסית לבחינת התאמת הבקשה לדרישות תמ"א 38.

כאמור בסעיף 3.1 וככל הידוע לנו, **לא מתקיימות דרישות אלו** ולא ניתן לקיים דיון בבקשה כלל.

3.9. **תנאי לדיון** בבקשה יהיה בחינת מהנדס הועדה או מי מטעמו את פתרון התנייה המוצע לתוספת מקומות החניה הנדרשת... והאם ניתן להתקין תוספת זו בפתרון תכנוני סביר **בתחום הנכס**.
להערכתנו בחינה זו טרם נעשתה באופן מקצועי ופתרון התנייה איננו סביר עבור המבנה המתוכנן וכמפורט בסעיף 4.8 במסמך זה.

3.10. הבהרות הוועדה לציבור - מרץ 2019

במצגת שהוכנה ע"י גב' מורן בן זיו, רכזת תמ"א 38 בעיריית ירושלים ממרץ 2019 נכתב בפרוש כי לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38 נדרשת עמידה במספר תנאי סף במצטבר. אחד מהם היו כי לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני 2-1 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר. מבנהו של מר גולדשטיין אינו עולה על 400 מ"ר והינו חד קומתי, ועל כן התכנית אינה חלה אליו.

צילום מסך מתוך המצגת של עיריית ירושלים, מרץ 2019

תנאי סף

לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38, נדרשת עמידה במספר תנאי סף במצטבר, כמפורט להלן:

- ✓ הסכמות השכנים.
- ✓ מועד הוצאת היתר: לבנין הוצא היתר בנייה לפני 1.1.1980.
- ✓ המבנה אינו מיועד להריסה על פי תכנית / צו ספי של בית משפט.
- ✓ אישור מהנדס כי הבניין זקוק לחיזוק ולא נבנה לפי תקן ישראלי 413.
- ✓ לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני 2-1 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- ✓ לא מומשו היתרי בנייה לבניין אחרי תאריך 10.5.2005 (מצ"ב מסמך מדיניות מהנדס העיר לנושא תריסים).
- ✓ לא ניתן לקדם תמ"א 38 בתחום חומות העיר העתיקה.
- ✓ לא ניתן לקדם תמ"א 38 במבנים חד ודו משפחתיים ו/או במרקמים צמודי קרקע ואין להם לפחות 400 מ"ר בולל זכויות בניה מירביות בתכנית מפורטת בתוקף.

3.11. על כן אין להתיר זכויות בנייה מכוח תכנית 10038 ו/או תכנית אחרת לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אלא ניתן להיתר בנייה בחלקו של מר גולדשטיין על פי זכויות הבניה המאושרות במגרש בתכנית 6009 בלבד, תכנית שהוגשה ע"י מר גולדשטיין עצמו.

ככל ויוחלט כי תכנית 10038 חלה על הבניין, ורק למען הספק, נמשיך לבחון את הבקשה להיתר ונתייחס אליה בחלקים הבאים של חוות דעת זו.

4. ליקויים בבקשה להיתר שהוגשה

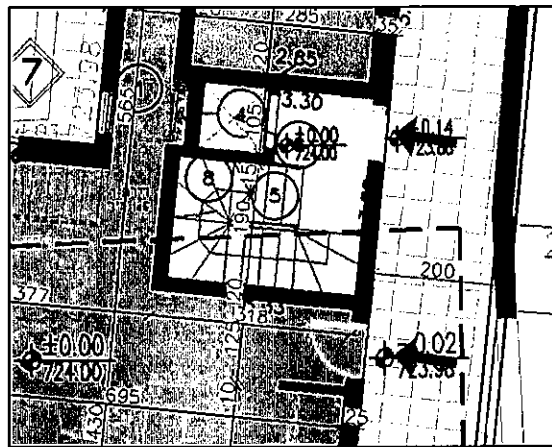
4.1. תכנית הבקשה להיתר מציגה תכנון עבור 3 יח"ד ולא 2 כי שנכתב בנסח הפרסום.

4.1.1. בבקש להיתר צורפו תכניות קומות של 6 מפלסים.

4.1.1.1. קומת קרקע ובה כניסה ל"גרעין" ובו מעלית וחדר מדרגות משותף (נתייחס למבנה

המדרגות בהמשך), כניסה נפרדת ליחידת דיור בעלת שני מפלסים בקומת הקרקע

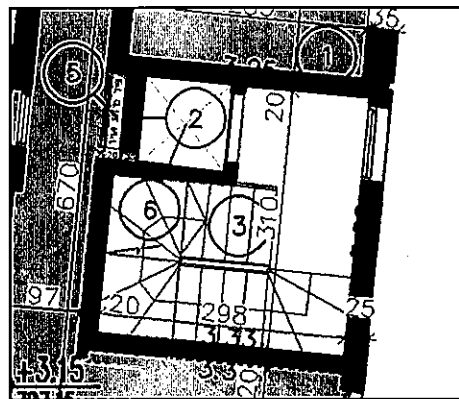
ובקומה הראשונה.



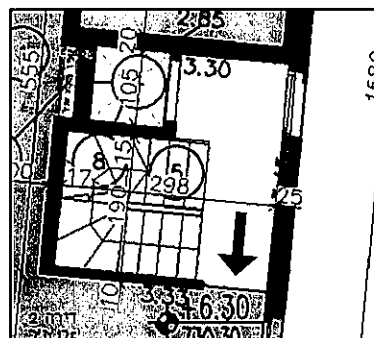
4.1.1.2. קומה ראשונה - בה הגרעין ללא גישה, והקומה עליונה של יחידת הדיור מקומת הקרקע,

בין שני המפלסים של דירה זו קיימות מדרגות מקשרות. התייחסות נפרדת למדרגות

אלו בהמשך.



4.1.1.3. קומה שניה - בה הגרעין עם גישה לחלל המגורים.



The drawing is a technical floor plan of a bathroom. It features a toilet (labeled '5' in a circle), a sink (labeled '1' in a circle), and a shower area (labeled '2' in a circle). The shower area is a large rectangle with a grid pattern and a north arrow pointing downwards. Dimensions are provided for various parts of the room: 130, 137, 325, 298, 25, 328, 3.28, 4.95, and 7.345. The drawing is a black and white line drawing with a grid pattern.

Figure 1 is a detailed floor plan of the 19th-century site of the 'Maison de la Vierge'. The plan shows a large central hall (150' x 105') with a circular feature in the center. To the left is a smaller room (115'). To the right is a large rectangular area (150' x 115'). The plan is surrounded by a wall with a gate (115'). Dimensions are given in feet. A scale bar at the bottom right indicates 10.0 units. A north arrow is present in the center of the plan.

www.novo-arc.com • 4626723 הרצליה 23, סנהדרין רח'
טלפון: 03-6767-143 • E-mail: office@novo-arc.com

הנדרש בסעיף 6.6.3 בתכנית 100038 וכן לייעד לפחות 30% משטח הגג הבניין כשטח משותף למתקנים טכניים ונגיש לכל הדיירים בבניין, כלומר, עם חדר מדרגות משותף.

4.1.4. על כן, בשטח מגרשו של מר גולדשטיין העומד על 146.47 מ"ר מתוכננות 3 יח"ד - **צפיפות תריגה ביותר באזור של 21 יח"ד לדונם**. נוסף ונדגיש שמר גולדשטיין עצמו הגיש את תכנית 6009 בשנת 2000 עובר יחידת דיור אחת בלבד.

4.1.5. נדגיש ונציין כי הצפיפות המותרת על פי תכנית חלה הינה 12 יח"ד לדונם בלבד ובקשתו של מר גולדשטיין מציגה צפיפות של 21 יח"ד, כמעט כפול מהמותר. בקשה חריגה זו אם תאושר עלולה לשנות את אופי הסביבה הקיימת בצורה ניכרת.

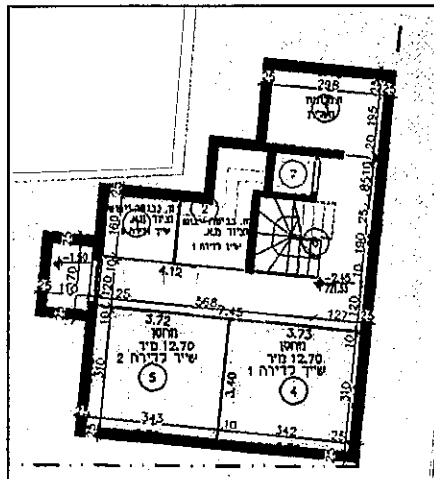
4.2. סטייה ניכרת מתכנית - שימושים

4.2.1. במגרש בו הוגשה הבקשה קיים שינוי בשימוש המותר בשטחי התת-קרקעים. התכנית החלה 6009 מאפשרת שימוש ב**לעדי** במרתף עבור אכסנת פרטי אומנות בעוד שבבקשה להיתר מופיעים שימושים שונים. לא רק ששינוי זה לא הוזכר בנסח הפרסום, שינוי זה גם מהווה סטייה ניכרת על פי **תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית)**, תשפ"ג-2023 הקובע כי:

"שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתוכנית והוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, או שהוא **לא יאפשר שימוש בבנין**

לפי הייעוד הקבוע לו בתכנית, יהווה סטייה ניכרת"

4.2.2. כאמור, השימוש ה**בלעדי** במרתף הינו עבור אכסנת פרטי אומנות אך השימושים המוצעים במרתף הינם עבור, מחסנים דירות, חדרי כביסה, שטחים משותפים (מבואות וחדרי מדרגות) וחדר מעליות.

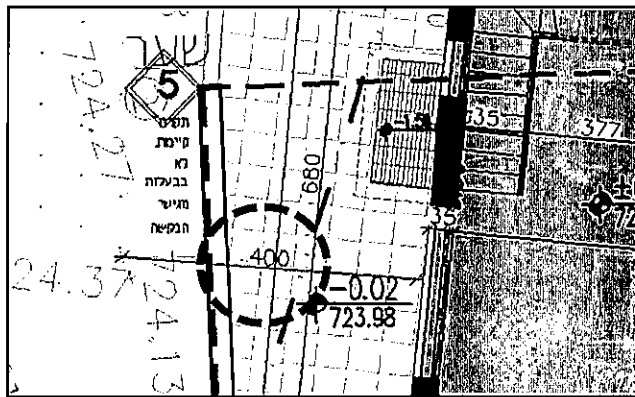


4.2.3. על כן, יש לראות בקשה זו כסטייה ניכרת שלא ניתן לאשר בהליך רישוי על פי סעיף 151 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

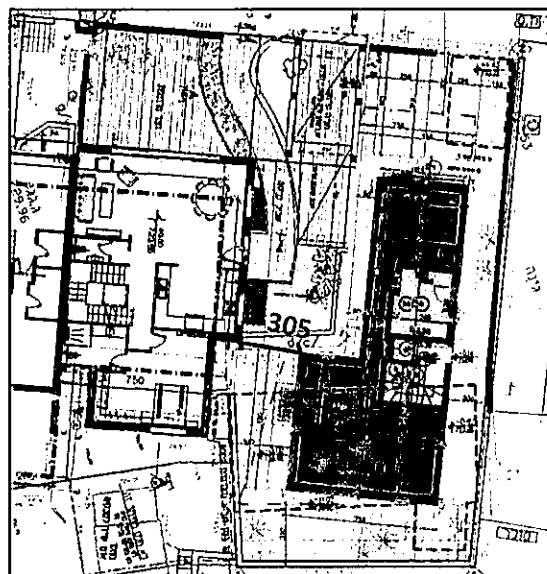
"לא ייתן היתר לשימוש חורג אם יש בכך **סטייה ניכרת מתכנית** החלה על הקרקע או הבנין..."

4.3. סטייה ניכרת מתכנית - כמות מבנים בחלקה

- 4.3.1. תכנית 3045 החלה על החלקה (והיחידה המצוינת בתכנית הבקשה להיתר כתכנית החלה במקום) מגדירה כי ניתן לבנות 2 מבנים בלבד על חלקה אחת.
- 4.3.2. תכנית 6009 למעשה מאפשרת את בניית המבנה השלישי בחלקה כמבנה חריג בעל שטחים, קווי בניין ונספח בינוי מאוד מפורטים.
- 4.3.3. ככל שמר גולדשטיין מבקש לבנות מבנה שלישי בחלקה החורג מהתכנית המתירה את מבנה זה, אלא מגבילה את הבניה לעד שני מבנים, אליו לבקש מבנה זה כהקלה ולשמור על המרחקים הנדרשים על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, תשס"ב-2002).
- 4.3.4. תקנות אלו מתירות לבנות בניינים נוספים בחלקה, מעבר למותר לפי תכנית בתנאי (בין היתר) כי ישמר מרחק מינימאלי של 6 מטרים בין המבנים בחלקה.
- 4.3.5. על פי תכנית הבקשה להיתר נשמר מרחק של 4 מטרים בלבד ומרחק זה מהווה סטייה ניכרת מתכנית והוועדה לא יכולה לאשר היתר לכך על פי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.



- 4.3.6. עוד נוסף כי מידת רוחב זו נכונה לכאורה באזור זה, אבל זוהי אינה מידת הרוחב הקטנה ביותר. כפי שיפורט בהמשך, ביתם של משפחת שובל קיבל את אישור הוועדה לצורך שינויים בבניה הקיימת והמרחק הקטן ביותר בין המבנים צפוי להיות כ-305 ס"מ בלבד.



4.4 סטייה ניכרת מתכנית - שינוי אופי הסביבה

- 4.4.1. הבניה המוצעת הינה בניית בניין משותף עבור מספר יחידות דיור.
- 4.4.2. הבנייה הקיימת ומאפשרת בחלקה הינה עבור מבני צמודי קרקע בלבד.
- 4.4.3. גם בתכנית המפורטת הנקודתית החלה על חלקו של מר גולדשטיין בלבד, שהוא עצמו ייזם, התכנית מאפשרת בניית מבנה צמוד קרקע בהתאם לאופיה של הסביבה.
- 4.4.4. על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תקנה 2, (2) קובע כי סטייה ניכרת הינה "בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה".

4.5 נסח פרוסום שגוי

- 4.5.1. בנסח הפרסום הוזכרו ההקלות כפי שנכתב בתכנית הבקשה להיתר מנימוקים של "חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה" אך הושמטו פרטים נוספים אשר נדרשים בפרסום.
- 4.5.2. כפי שהוסבר בסעיף 3.7 בחוות דעת זו, ישנה חובת פרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור מספר נושאים. תוספת שטחים, תוספת קומות, שינוי בקווי הבניין, שינוי בכמות יחידות הדיור.
- 4.5.3. במגרש בו הוגשה הבקשה להיתר לא התבקש הקלה עבור תוספת קומות למרות שהתכנית מאפשרת 2 קומות בלבד והבקשה להיתר מציגה מספר קומות גדול מזה.
- 4.5.4. במגרש בו הוגשה הבקשה להיתר לא התבקשה הקלה עבור שינוי בקווי הבניין למרות שהתכנית מאפשרת קווי בניין שונים מאלו שמסומנים בבקשה להיתר.
- 4.5.5. נוסף ונדגיש, שאת כמות הקומות, השימושים המותרים וקווי הבניין ונושאים נוספים קבועים במגרש על-פי תכנית 6009 שהוגשה ע"י מר גולדשטיין עצמו.

4.6 שטחי השירות המוצעים

- 4.6.1. בבקשה להיתר צוינו שטחי שירות כוללים של 121.93 מ"ר המחולקים 59.33 עיליים ו-62.60 תת-קרקעיים.
- 4.6.2. בחישוב סל הזכויות הנמצא בבקשה להיתר מופיע פירוט לזכויות אלו לשטחי השירות אך ללא ביסוס סטטוטורי מתאים.
- 4.6.3. נכתב כי ישנן זכויות של 62.60 מ"ר לשירות על פי "תקנת חישוב שטחים 1992 (מה שלא הוקצה להם שטח בתוכנית המתאר לירושלים)".
- 4.6.4. ככל הידוע לנו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 לא מקנות זכויות בניה אלא מסדירות את אופן חישוב השטחים.
- 4.6.5. על כן יש לחזור ולבחון את שטחי השירות המותרים על פי תכנית לחלקו של מר גולדשטיין בחלקה.

4.9. נתונים כמותיים שגויים

4.9.1. באתר הוועדה ישנה הפניה ל"שטחים" המבוקשים. בהפניה זו מופיע כי לא קיימות יחידות דיור

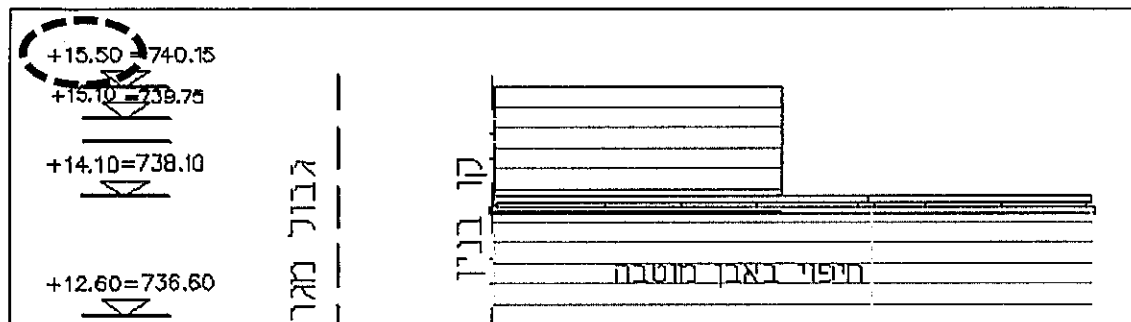
ומבוקש להוסיף 2 יחידות דיור חדשות - נתון זה אינו עומד בקנה אחד עם המצב בפועל.

4.9.2. באתר הוועדה ישנה הפניה ל"שטחים" המבוקשים. בהפניה זו מופיע כי גובה הבינוי הקיים הינו

4.1 ולאחר התוספת המוצעת של 9.58 הגובה הכולל יהיה 13.68 בעוד שבתכנית הבקשה

להיתר מופיע כי גובה המבנה הינו 15.50, כלומר תוספת של 11.4 מטר ביחס לקיים.

תיאור	קיים	תוספת	סה"כ
גובה מקו קרקע סופי	4.1	9.58	13.68



4.10. שגיאות מטעות בתכנית הבקשה להיתר

4.10.1. התכנית הבקשה להיתר ישנה אי אחידות למקור הזכויות על פיו מבוקשת הבקשה להיתר,

דבר אשר עלול לגרום להטעיה.

4.10.1.1. מופיע כי התכנית החלה במקום הינה 3045 בלבד, דבר השגויה במהותו היות

והמבקש עצמו, מר גולדשטיין הינו המבקש של תכנית 6009 החלה במגרש, בשלב זה

נציין כי אדריכל יאיר גוטמן הינו עורך הבקשה הראשי של בקשה להיתר זו ובם המתכנן

של תכנית 6009, על כן השמטת תכנית זו מרשימת התכנית החלות בתחילת

הבקשה להיתר הינה תמוהה.

4.10.1.2. סוג העבודה או השימושים המוצעים הוגדרו בבקשה להיתר - "תמ"א 38 הריסה

ובניה" כפי שגם נכתב בתיאור הבקשה "...עם הקלות תמ"א 38" בחישוב סל הזכויות

נכתב "חישוב סל הזכויות לפי הנוסחה של תמ"א 2". על כן, לא ניתן להבין מנסח

הפרסום ואו מתכנית הבקשה להיתר מכוח מה הבקשה מבוקשת היות והזכויות

המוקנות במגרש הינן מכוח תכנית 6009 (נקודתית) שהוגשה ע"י אותם בעלים ואותו

מתכנן.

4.10.1.3. שטח המגרש המופיע בתכנית הבקשה להיתר הינו 970 מ"ר ושטח הבניה הכולל

הינו 413.37 מ"ר המהווים 42.62%. נתון זה הינו מטעה בצורה חמורה, מנתונים אלו ניתן

רח' סנהדרין 23, הרצליה 4626723 • www.novo-arc.com

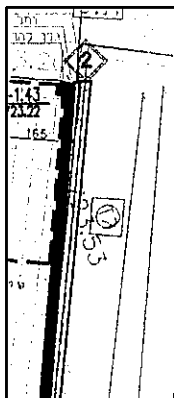
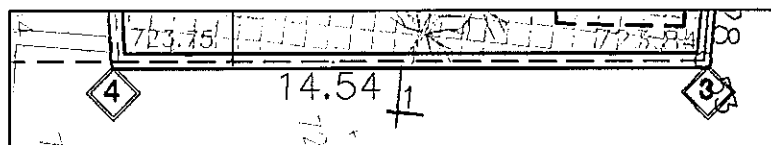
טלפון: 03-6767-143 • E-mail: office@novo-arc.com

לחשוב שבמגרש זה אין בנייה נוספת, אך הדבר אינו נכון, במגרש קיימים מבנים נוספים. על פי נסח הטאבו שצורך לבקשה להיתר וזמין בתיק הבקשה באתר הוועדה מופיע כי למר גולדשטיין (ורחל) ישנה חלק של 40/265 בחלקה - כלומר 15.1% בבעלותם. לכן, שטח המגרש שלהם הינו **146.47 מ"ר בלבד**. על כן, שטחי הבניה המבוקשים מהווים 282.22% !!! כאמור תכנית האב במתחם תלפיות המליצה להכין תכנית לבינוי של 200% עד 240% **ובטח שלא בהליך של רישוי**.

4.10.1.4. תכסיט הבינוי. שטח המגרש של מר גולדשטיין הינו 146.47 כמוזכר מעלה, שטח הבניה המוצע בקומת הקרקע הינו 89.53 מ"ר **לפני** מרפסות שטח זה מהווה בינוי של כ-61% בעוד שתכנית האב למתחם תלפיות מתירה תכסית של **עד 45%** משטח הקרקע.

4.11. מיקום גדרות המבנה

4.11.1. גדרות הבינוי של מר גולדשטיין סומנו בתכנית הבקשה להיתר שכחציים בשטחו של מר גולדשטיין וחצים מעבר לגבולות החלקה, במגרשים השכנים.
4.11.2. **הגדר המזרחית** בולטת אל המגרש השכן שבייעוד שצ"פ.



4.11.3. **הגדר הצפונית** בולטת לשטח של **חלקה שכנה** בכתובת מקור חיים 25 לשטחם של משפחת כהן המתנגדים לבקשה להיתר זו וללא הסכמתם וזאת בהריסת גדר קיימת הממוקמת בתחום החלקה שבה מבוקשת הבקשה להיתר.
4.11.4. יש להורות למר גולדשטיין לתכנן ולבנות את המבוקש, ככל ויאושר, **אך-ורק בתחום החלקה והמגרש שלו ללא בניה במגרשים שכנים**.

4.12. קרן חנייה

4.12.1. מרחקי הליכה

בתכנית הבקשה להיתר צורך מאזן חנייה המציג כי קיימת דרישה עבור התקנת 4 מקומות חנייה, ומתוכננות רק 2 מקומות חנייה ועל כן הינם מבקשים קרן חניה עבור 2 מקומות נוספים, בנוסף סומן חניון מזרחית לחלקה.

חניון זה אומנם נמצא בסמיכות לחלקה אבל הגישה אליו הינה מרוחקת במרחק הליכה של כ-300 מטר בהפרשי טופוגרפיה אשר צפויים להקשות על חנייה במקום זה עבור שוכני המבנה המתוכנן.



4.12.2. ייעוד הקרקע החניון

מגרש החניה שהוצג לצורך קרן חנייה מסומן ברובו בייעודי קרקע עבור שצ"פ ושטח למוסד, על כן, אין כלל וודאות אם שטח זה ישאר כחניון כפי שקיים במהלך השנים האחרונות ולא ניתן להתבסס אליו לצורכי חנייה למבנים חדשים באזור.



4.12.3. על כן אין לאשר פתרון של קרן חנייה כפי שמוצע ויש לחייב פתרון חניה כמקובל בשטחי המגרש בלבד על פי כמות יח"ד המתוכננות בפועל.

4.13. אצירת אשפה

- 4.13.1. על פי התוספת הראשונה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 נדרש לצרף תכנית פיתוח (שזו לא צורפה כלל, אך ייתכן וכי "קומת קרקע" בתכנית הבקשה להיתר הינה הכוונה גם לתכנית פיתוח) יש להראות בין היתר, (תקנה 4. (8)) מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפלסיהם, ומרחקם מגבול המגרש; אם קיימים מיתקנים המשרתים את הנכס מחוץ למגרש בתחום המדידה, הם יסומנו בתכנית. יש לפרט, גודל מכלים ומיקום מחסנים ופירי אשפה;
- 4.13.2. גם בבחינת תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (אצירת אשפה), תש"ף-2019 ישנה דרישה לתכנן מערכת אצירת פסולת בתחום המגרש, לרבות סוגי כלי האצירה אשר תתאים לשיטת פינוי הפסולת ותדירותה והיא תכלול תשתית המאפשרת הפרדת פסולת.
- 4.13.3. נושא זה של אצירת אשפה לא זכה לביטוח כלשהו בתכנית הבקשה להיתר ועל כן ויש לחייב את המבקשים להציג פתרון מתאים על פי התקנות.

4.14. שטחי חלחול שלא עונים לדרישות

- 4.14.1. בתכנית הבקשה להיתר נכתב כי שטח החצר הכולל הינו 140 מ"ר וכי משטח החניה הינו סופג מים ושטחו 25 מ"ר.
- 4.14.2. הנתון כי שטח החצר הינו 140 מ"ר כלל אינו ברור מכיוון שנכתב בבקשה להיתר ששטח החלקה הינו 970 מ"ר ושטח קומת הקרקע הינה 89.53 מ"ר בלבד. על כן, במידה ומגישי הבקשה חושבים שיש משמעות לנתון זה יש לתקן את השטחים ולפרט מדוע נטען כי שטח החצר הינו 140 מ"ר.
- 4.14.3. בסעיף 6.19 בתכנית 10038 נדרש כי במגרשים המיועדים להריסה ובנייה מחדש, **20%** משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- 4.14.4. כפי שנכתב, שטחו של מר גולדשטיין הינו 146.47 מ"ר, ו-20% משטח זה מהווים 29.29 מ"ר שיש להשאיר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. השטח שמוצג בבקשה להיתר הינו 25 מ"ר בלבד שלא עונה על דרישה זו.

4.15. סתירה בתכנון להוראות תכ

4.15.1 המדרגות שתוכננו בגרעין

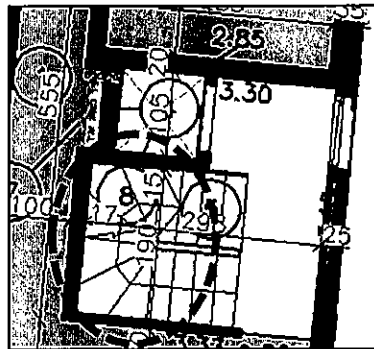
המדרגות שתוכננו בגרעין המשותף תוכננו כמדרגות טרפזיות, על פי תקנה מספר 3.2.2.22 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 מדרגות אלו מותרות רק באחד ממקומות אלו:

- (1) בתוך דירה בבניין מגורים.
- (2) בבניין או חלק ממנו המשמש למסחר, עסקים, תעשייה או אחסנה בתנאי שחלק הבניין אינו מיועד לשמש יותר מ-5 אנשים.
- (3) מותקנות בחלק מבניין המשמש לשטחים טכניים, ובתנאי שאינו מיועד לשמש יותר מ-5 אנשים.

על כן, מדרגות אלו כפי שתוכננו אינן ניתנות לבנייה בשימוש המבוקש, ויש לשנותן בתאם להוראות התקנות.

הערה: מטה מוצג אחת מקומות המבנה, אך תכנון מדרגות אלו חוזר על עצמו בכל המפלסים.

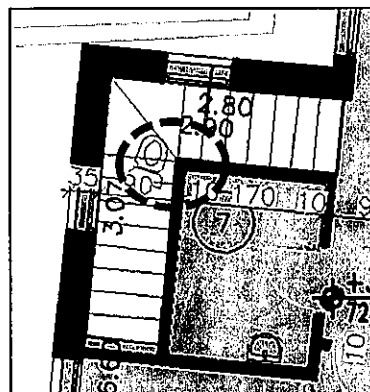
המדרגות מתוך קומה ב' בתכנית הבקשה להיתר



4.15.2 המדרגות המקשרות בין שני מפלסי דירת הקרקע

על פי בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 לא ניתן להתקין מדרגות משולשות המגיעות לשלח 0 ס"מ, גם לא בתוך דירת מגורים. במקרה זה ניתן להתקין מדרגות טרפזיות כפי שהוצע בגרעין על פי הפירוט בסעיף הקודם.

המדרגות מתוך קומה א' בתכנית הבקשה להיתר



5. פגיעה בזכויות של השותפים בחלקה

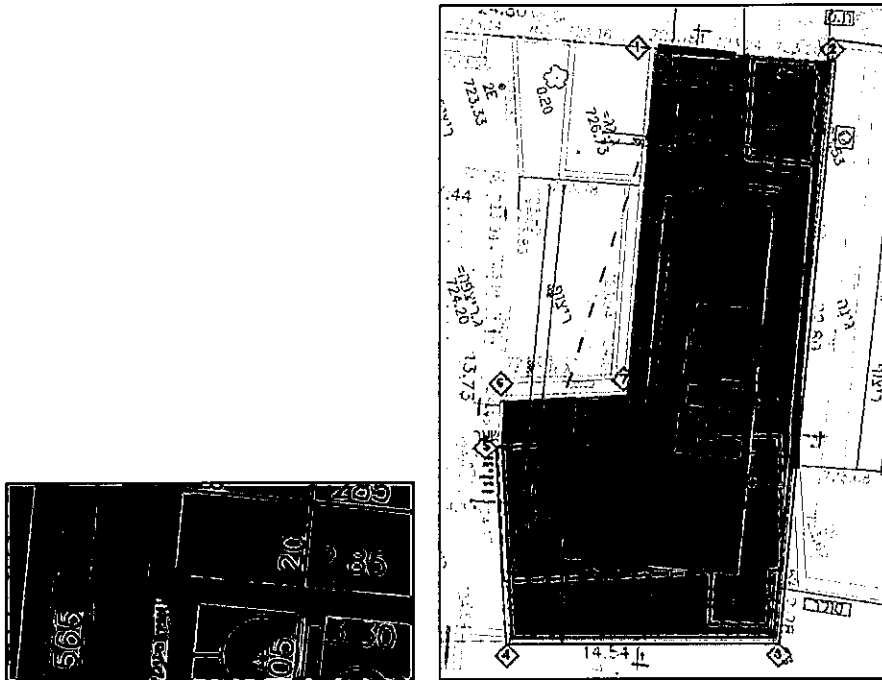
5.1. שימוש בשטחים משותפים

5.1.1. כפי שמוסבר בסעיף 2.3 בחוות דעת זו, שטחו של מר גולדשטיין ברכוש המשותף הינו

40/265, כלומר שטחו הינו 146.41 מ"ר מתוך מגרש של 970 מ"ר.

5.1.2. בתכנית הבקשה להיתר, שטח המגרש אותו מבקש מר גולדשטיין לגדר ולנכס בבעלותו

הינה 241.43 מ"ר.



5.1.3. על כן, ישנה חריגה של 95.02 מ"ר אותם מר גולדשטיין מבקש לנכס לעצמו ללא הסכמת

בעלי החלקה השותפים שלו בשטחים אלו.

5.2. צפיפות

5.2.1. הצפיפות המותרת בחלקה הינה 12 יח"ד לדונם על פי תכנית 3045 החלה במקום.

5.2.2. כפי שהוזכר מעלה בסעיף 4.1.4. הצפיפות המוצעת בבקשה של מר גולדשטיין הינה 21 יח"ד

לדונם.

5.2.3. למעשה הגדלת צפיפות זו **בחלק** של החלקה באה על חשבון השכונה וייתר בעלי החלקה

בפרט.

5.2.4. על פי תכנית 6009 שהוגשה ע"י מר גולדשטיין עצמו נקבע כי "בבנין תותר יחידת דיור **אחת**

בלבד" (סעיף 9. ה. בתכנית).

5.2.5. כל יח"ד נוספת **מעל יחידת דיור אחת** למעשה **בא על חשבון** שותפיו בחלקה. על כן, לכל

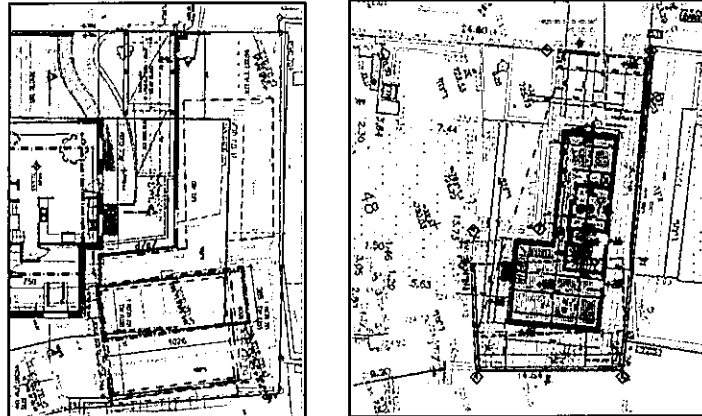
הפחות יש לקבל את אישורם טרם דיון בבקשה להיתר הצפויה להקטין את כמות יח"ד המותר

בחלקי החלקות שבבעלותם.

5.3. קירבה למבנה מאושר

5.3.1. תכנית הבקשה להיתר שהוגשה ע"י מר גולדשטיין מתעלמת בצורה גסה מתכנית הבקשה להיתר שאושר ע"י הוועדה במבנה הצמוד של משפחת שובל, כמוזכר, מבנה זה עתיד לקבל היתר ולהתחיל עבודות בזמן הקרוב.

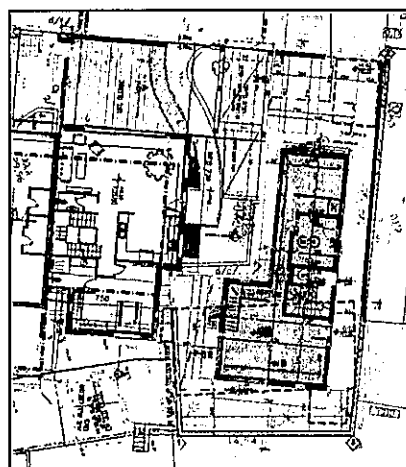
5.3.2. בבקשה להיתר של מר גולדשטיין מוצגת קומת הקרקע עם סימון המבנים הסמוכים, כלל לא ברור מדוע לא סומנו מבנים אלו גם בייתר הקומות והרי הם חלק מחלקה אחת. הצגת המבנה הצמוד של משפחת שובל הינה מטעה והרי משפחת שובל כבר קיבלו את אישור הוועדה לצורך שיפוץ ביתם ושינוי מיקום חלק מקירות החוץ של המבנה.



5.3.3. למעשה למשפחת שובל אושר להרחיב את ביתם בכמטר ועשרים לכיוון חלקו של מר גולדשטיין.

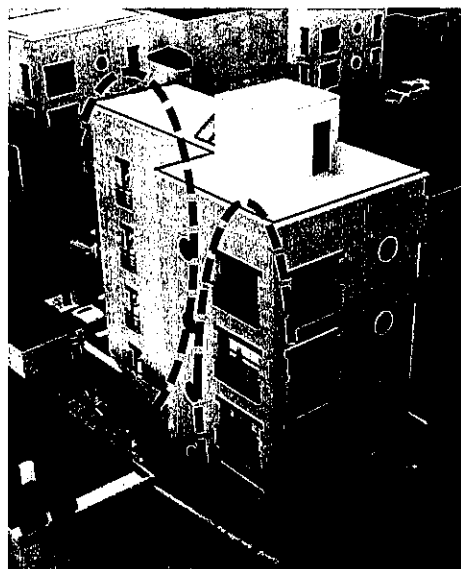
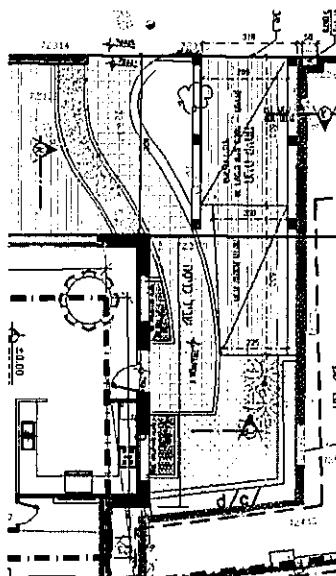
5.3.4. לכן, לכל הפחות יש להראות את המצב הסטטוטורי הנכון בבקשה להיתר, ולא להטעות את חברי הוועדה בהצגת המצב בחלקה באופן שגוי. אגב, בדיקת כפי שעשו משפחת שובל בבקשה שלהם להיתר, כאשר סמנו את המבנה של מר גולדשטיין בתוספת סימון בנייה עתידית אפשרית במסגרת זכויות הבנייה המאושרות.

5.3.5. בתמונה הבא נציג מצב נכון של המבנה אותו מבקשה מר גולדשטיין לבנות יחד עם המבנה של משפחת שובל המאושר. בהצגת התנאים בצורה נכונה ניתן לראות כי המבנה המתוכנן של מר גולדשטיין עתיד להתקרב אך יותר למבנה של משפחת שובל ולהפנות פתחים ישירות אל חלונותיהם.

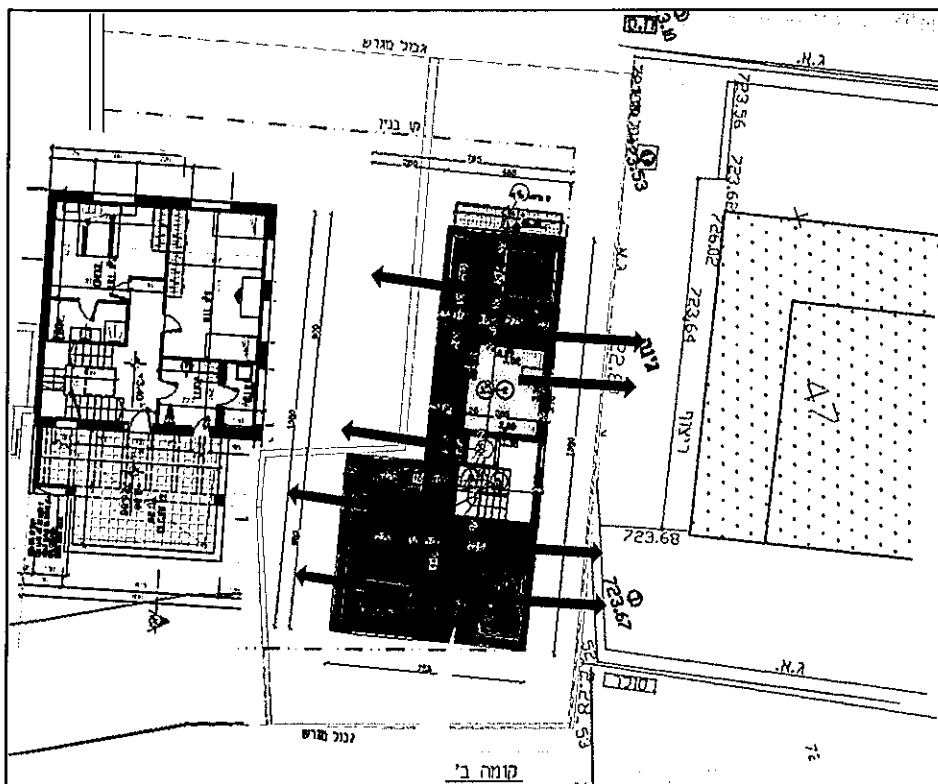


5.4. פגיעה בפרטיות

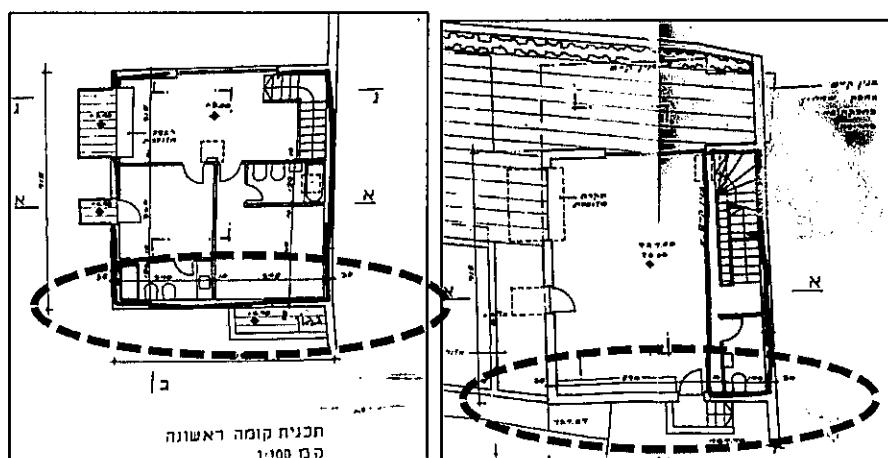
- 5.4.1. בתכנון המוצע מוצגת פגיע קשה בפרטיות במבני השכנים.
- 5.4.2. כאן נציין כי שכניו של מר גולדשטיין חיים בבתיים שנים רבות ונהנים ממגורים בעלי אופי של צמודי קרקע עם פרטיות ואיכותיות תואמות, והמבנה של מר גולדשטיין צפוי לשנות את אופי סביבת המגורים הקיימת.
- 5.4.3. התכנית המאושרת אינה מאפשרת בנייה בחלקו המערבי של המגרש - לכיוון הרחוב, אלא מגבילה את הבנייה בחלקו המזרחי בלבד, כפי שקיים היום.
- 5.4.4. התכנון המוצע למעשה מבליט את הבנייה בצורה גסה מערבה, ולמעשה "עוטף" את ביתם של משפחת שובל וחורג לכיוון החזית של מקור חיים 25. ניתן לראות פגיעה קשה זו באחת מההדמיות שצורפו על גבי הבקשה להיתר.
- 5.4.5. בהדמיה ניתן לראות 4 חלונות במפלסים שונים (ו-4 נוספים שלא רואים בהדמיה) הפונים בצורה ישירה לחלונות הבית, לכניסה למבנה ולגינתם של משפחת שובל.
- 5.4.6. חלונות אלו ממוקמים במרחק של 80 עד 90 ס"מ בלבד מהחומה המחלקת בין השטחים. פגיעה זו למעשה מעקרת לחלוטין את אפשרויות השימוש בשטחי החצר של משפחת שובל.



- 5.4.7. לא רק החלונות שצוינו מעלה עתידים לפגוע בפרטיות אלא גם יותר הפתחים מצפון ומדרום בגובה בינוי חריג לשכנים עתיד לפגוע בפרטיות הבתים הגובלים. בסימון המבנים כנדרש ומפורט בסעיף 5.2.5 נוכל לראות שהחלונות בקומות ב ו-ג בבניין של מר גולדשטיין פונים בצורה ישירה אל המרפסת של משפחת שובל ולגינה של משפחת כהן ממקור חיים 25. נציין כי התמונה הבאה נעשתה בעריכה גראפית וייתכן כי אינה מדויקת.



5.4.8. נזכיר כי בתכנית 6009 המאפשרת בנייה של בית מגורים באזור זה בחלקה ניתנה הוראה כי **"הפתחים של התוספות המוצעות יהיו כמצויין בנספח מס' 1"** (נספח הבינוי) שבנספח ניתן לראות כי לאחר הדיונים בוועדה המחוזית הוחלט שלא לאפשר חלונות כלל לכיוון ביתם של משפחת שובל.



5.5. עומס במקומות חנייה ברחוב

5.5.1. על פי מידע שנמסר לנו משכנו של מר גולדשטיין המתגוררים במקום, כבר היום עומס החניות

במהלך היום ובשעות הערב בפרט היו מקשה על מהלך החיים במקום.

5.5.2. מכיוון שבבקשה להיתר מוצגות 3 יח"ד, שכל יח"ד בשטח ממוצא של 137 מ"ר ברוטו +

מרפסות שמש, ובבקשה זו מוצגות 2 חניות בלבד. וזאת ביחס שבמצב המאושר ניתן לבנות

יחידת דיור אחת בלבד, ניתן לצפות כי העומס בחניות ברחוב יגדל פי 3 לפחות מהמצב הקיים

היום.

5.5.3. עוד נתמוך תענה זו בכך שבבקשה להיתר מבוקש לבנות כ-350 מ"ר עיליים בעוד שהזכויות

המאושרות הן כ-142 מ"ר עילי בלבד (מבוקש בהיתר פי 2.46 מהזכויות המאושרות לצורכי

מגורים).

5.5.4. אילו מר גולדשטיין היה בונה את המבנה על פי קווי הבניין המאושרים, ובמיקום שהוא עצמו

קבע בתכנית נקודתית 6009 וכמפורט בסעיף 5.3 בחוות דעת זו, ככל הנראה לא הייתה

למצוא בשטחי המגרש מקומות חניה לצורך עמידה בדרישות התקנת מקומות חניה בתחום

המגרש כנדרש.

5.6. זכויות שמש

5.6.1. לצורך בחינת פגיעה בזכויות השמש למבנים הסמוכים ביצענו מידול המצב הקיים האפשרי

על פי תכנית 6009 והמצב המוצע בבקשה להיתר. נציין כי המצב הקיים היו מיטבי בין שלושת

אלו, אך מכיוון שקיימות זכויות בנייה לפי 6009 התייחסנו לזכויות אלו כבסיס להתייחסות.

5.6.2. המבנה של מר גולדשטיין מסומן בצבע חריג לייתר המבנים לצורך הבלטתו בצורה גראפית

קריאה.

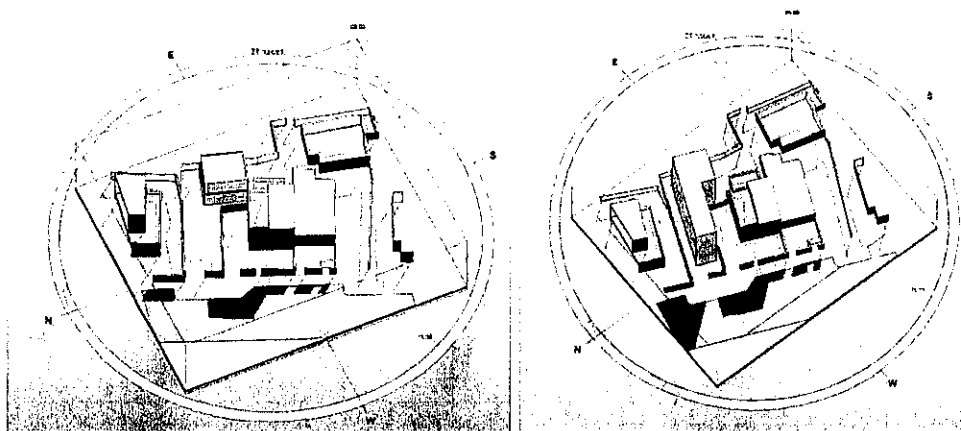
5.6.3. חורף - סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/12 שהינו היום הקצר בשנה.

בחורף ניתן לראות בבירור כי גינתם ודירתם של משפחת כהן ממקור חיים 25 עתידה להיפגע,

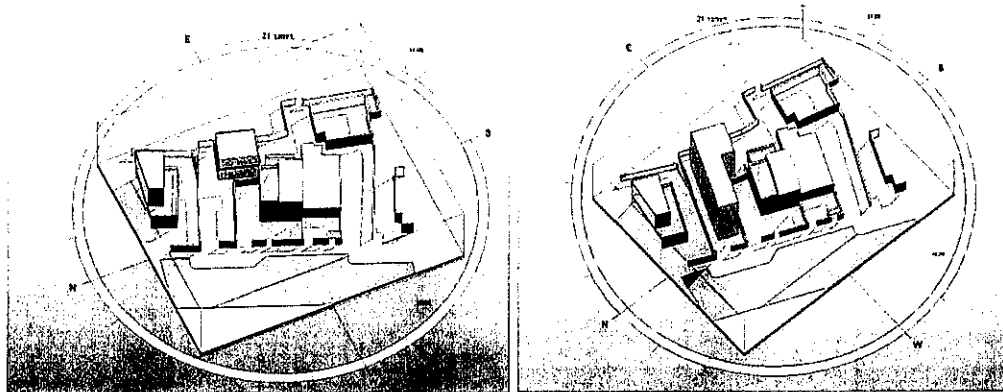
כמו כן החזיתות הפונות לדרום של כל שכניהם של הדיירים במקור חיים 25 עתידים להיפגע

בצורה משמעותית רוב שעות היום בחודשי החורף.

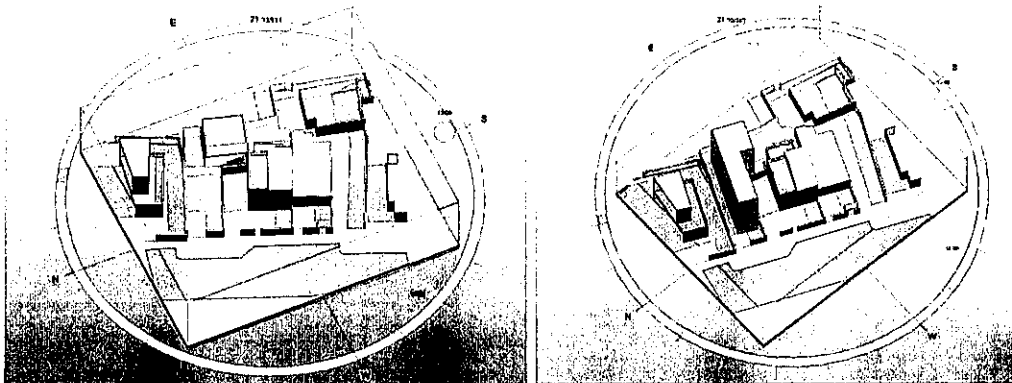
5.6.3.1. שעה - 9:00



11:00 - שעה 5.6.3.2

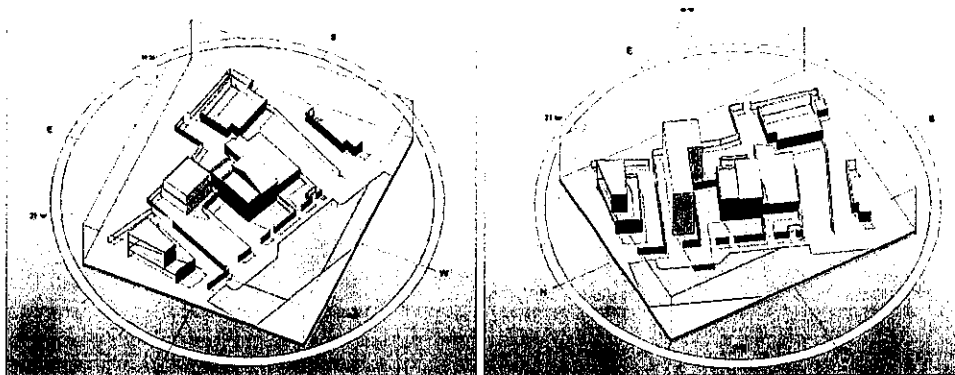


13:00 - שעה 5.6.3.3

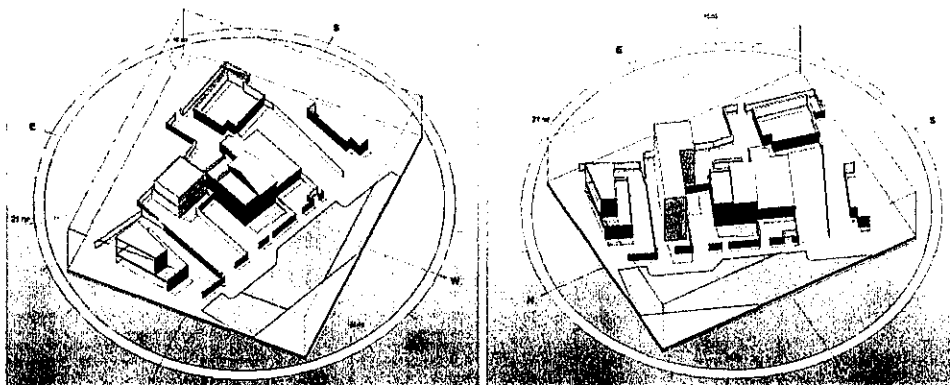


5.6.4. קיץ - סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/06 שהינו היום הארוך בשנה.
ניתן לראות כי המבנה המוצע עתיד לפגוע בצורה משמעותית בשטחי הגינון של משפחת שובל
החלק משעות הבוקר המוקדמות ועד לשעות הצהריים.

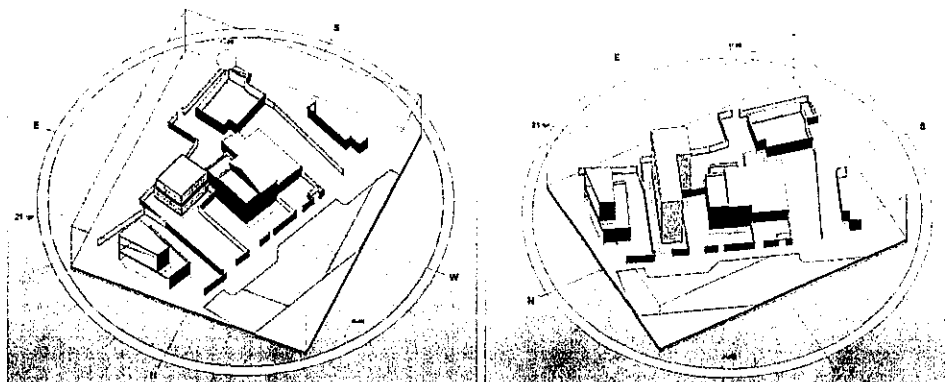
5.6.4.1. שעה 9:00



5.6.4.2. שעה 10:00



5.6.4.3. שעה 11:00

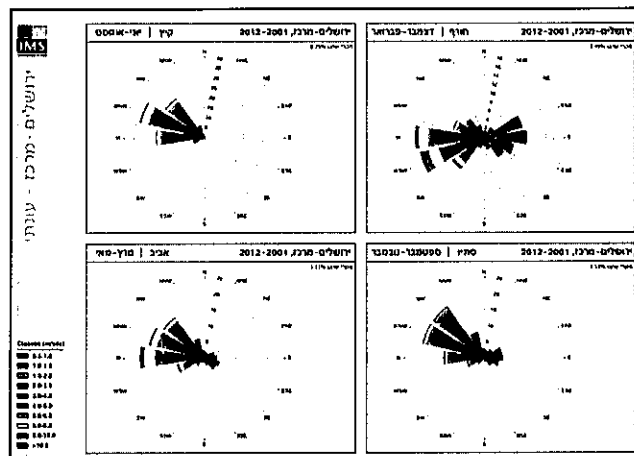


5.7. פגיעה במשטר הרוחות

5.7.1. על פי השירות המטאורולוגי הישראלי משטר הרוחות בתחנת "ירושלים - מרכז" ברוב חודשי

השנה הרוחות מגיעות מכיוון צפון מערב.

5.7.2. בחודשים החמים, ובקיץ בפרט הרוחות מגיעות מכיוון צפון מערב בצורה כמעט מוחלטת.



5.7.3. הבניה המוצעת של מר גולדשטיין הינה צפונית לביתם של משפחת שובל.

5.7.4. לאחר בניית המבנה של משפחת שובל, רום הבית צפוי להיות בגובה אבסולוטי של 733.55

וגובה בינינו של מר גולדשטיין צפוי להיות 740.15 - גבוה ב-6.6 מטר !!

5.7.5. מבנו של מר גולדשטיין עתיד לשנות את משטר הרוחות באופן ניכר ולמנוע מביתם של שכניו

אזור מכולש בחודשי הקיץ החמים ובעונות המעבר.

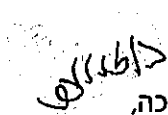
6. סיכום ומסקנות

למען הסר ספק נציין כי תהליכי התחדשות עירונית הינם תהליכים מבורכים ומהווים את אחד הכלים המשמעותיים להתפתחות הטבעית של העיר במרקמים הוותיקים, אם זאת המבנה הקיים הינו בשטח של כ-62 מ"ר בלבד (לפי תכנית הבקשה להיתר) **ולמבנה זה אינו עומד בתנאים לצורך קבלת זכויות מכוח תכנית התחדשות עירונית** ארצית ו/או עירונית. ייתרה מכך, וכבר היום קיימות למבנה זה זכויות בנייה נוספות משמעותיות להגדלת המבנה, זכויות אלו נקבעו על פי תכנית שמר גולדשטיין עצמו יזם.

התייחסות פרטנית לבקשה להיתר ניתנה למען הסר ספק ככל ויוחלט כי מגיע למבנה זה זכויות מכוח תכנית החיזוק העירונית.

בבקשה להיתר נמצאו כשלים רבים, מספר יחידות דיור **שונה** ממספר יחידות הדיור המתואר בנסח הפרסום בצפיפות **חריגה** מאוד לאזור. סטייה ניכרת מתכנית בשימושים המוצעים במבנה, סטייה ניכרת מתכנית בכמות המבנים המוצעים, סטייה ניכרת בשינוי אופי הסביבה הקיימת. התגלו אי-התאמות בכמות השטחים הקיימים למר גולדשטיין שאליהם התבססו בקביעת זכויות הבניה החדשות וכמו כן לא נמצאו עדויות למקור שטחי השירות שהתבקשו - נראה כי באם הוועדה תאשר בנייה זו, שטחי הבנייה יבואו על חשבון שכני השותפים בחלקה ומתנגדים לבקשה זו. גדרות הביניין נמצאו מחוץ לגבולות החלקה, לצד אחד של שכן המתנגד לבקשה להיתר ומצד אחר לכיוון שצ"פ. נמצא כי החניות המוצעות אינן עומדות בדרישות החנייה והסביבה. לא נענו דרישות תכנוניות לחדרי אשפה, שטחי חלחול ונמצאו שגיאות בתכנון ביחס לנושאי תכן. נמצאה התקרבות בוטה למבנים שכנים והגבהת המבנה מעבר למאוסר אשר יפגע במשטר הרוחות וזכויות השמש אשר צפויים לפגוע בפרטיות ולמנוע קיום חיי יום-יום סבירים בבתיים של שכניו.

על כן הנני סבור כי **יש לדחות בקשה להיתר זו**, ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה.


 בברכה,

אדריכל זיו וקס

נובו אדריכלים

נספח 2

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07

תאריך

18802

נסח מס

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30141 חלקה: 48

הרכוש המשותף

רשיונות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	תיק יוצר
עריית יחשלים	970	6	מצוי	854/58
הערות:	תיק מקורי מס' 854/58 ש"י			

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
40	קרקע	40/265

בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	1405/1959

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	גולדשטיין רחל	ת.ז.	52375	1 / 2	21251/2006/1
תיקון תנאים בשכירות	גולדשטיין צבי	ת.ז.	6554786	1 / 2	21251/2006/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2058	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49	קרקע	49/265

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	1405/1959/2

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	דרור מטילדה	ת.ז.	5005305	1 / 2	183/2009/1
תיקון תנאים בשכירות	דרור גבריאלה	ת.ז.	0013959	1 / 2	183/2009/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2056	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על ביטול הרשאה תקנה 26	הערה על ביטול הרשאה תקנה 26				
הערות:	ביטול יפוי כח כללי שנתיקן ביום 23.03.2006 לעו"ד צבי שמיר				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



18802

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30141 חלקה: 48

54/265

קרקע

54

בעלויות

33739/2018/16	1 / 2	015470388	ת.ז.	בוקבזה קורין	מכר
33739/2018/16	1 / 2	017171182	ת.ז.	בוקבזה אריק	מכר

משכנתאות

3397/2013/4	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה דרגה: ראשונה

הערות

21919/2010/1				הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק

33739/2018/17				מדינת ישראל הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערה בדבר העברה לזרים

11720/2023/1	1 / 2			מס הכנסה ירושלים 3 תיק 017171182 מתאריך 19/03/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) סכום: 109,306 ₪

1208/2024/1	1 / 2			מס הכנסה ירושלים 3 תיק 015470388 מתאריך 07/01/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) סכום: 126,105 ₪

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף
56/265

תיאור קומה
קרקע

שטח במ"ר
56

בעלויות

33739/2018/18	1 / 10	5778620	ת.ז.	טואטי אילן	מכר
33739/2018/18	9 / 10	56522964	ת.ז.	טואטי דניאל	מכר

הערות

7427/1998	1 / 10	5570639	ת.ז.	טואטי ראובן הערות: מ.א. 464/82 בבית משפט מחוזי בירושלים	צו ניהול ע"י אפוטרופוס

33739/2018/19				מדינת ישראל הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערה בדבר העברה לזרים

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



18802

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30141 חלקה: 48

תת חלקה 5

שטח במ"ר

66

החלק ברכוש המשותף
66/265

תיאור קומה

קרקע

בעלויות

33739/2018/20	1 / 2	5213801/3	ת.ז.	אור רות	מכר
33739/2018/20	1 / 2	052138013	ת.ז.	אור רות	מכר

הערות

6511/2018/1	040078677	ת.ז.	שובל רחל	הערת אזהרה סעיף 126
	040920530	ת.ז.	שובל איתמר	
הערות: בגין הסכם				

33739/2018/21	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		הערות:

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

נספח 3

מס' תיק: 1087/21
(מספרנו: יס' / 0621 / 1087)
מס' ישיבה: 39/21
תאריך ישיבה: 12/09/21
מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1	<u>בפני:</u>	יו"ר הועדה:	עו"ד שרית אריאלי בן שמחון
2			
3	<u>חברי הועדה:</u>		מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור
4			אדרי' יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האדריכלים
5			איתן רובינשטיין, נציג מתכנתת המחוז
6			
7			
8	<u>העוררים:</u>		איתמר ורחל שובל
9			ע"י ב"כ עו"ד דורון שי
10			
11			-נגד-
12			
13	<u>המשיבה:</u>	1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
14		ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ואח'	
15		2. צבי ורחל גולשטיין	
16		3. דניאל טואטי	
17		ע"י ב"כ המשיבים עו"ד דוד ישי ואח'	
18			
19			
20	<u>תאריך הישיבה:</u>	ו' באלול תשפ"ב, 12 בספטמבר 2021.	
21			
22	<u>נוכחים:</u>		
23	<u>מטעם העורר:</u>	עו"ד דפנה תמיר, עו"ד דורון שי, רחל שובל, אדרי' אלדד נתן, עו"ד טל	
24		אור	
25	<u>מטעם המשיבה 1:</u>	עו"ד רינה לבוב, גבי בן חמו יעל, עו"ד הדס יצחקי	
26	<u>מטעם המשיבים 2-3:</u>	עו"ד דוד ישי, אדרי' יאיר גוטמן	
27			
28	<u>מזכיר ועדה:</u>	עו"ד אברהם משה	
29	<u>שירותי תמלול:</u>	אלון קאופמן	
30			
31	<u>הדיון מתקיים בהיוועדות חזותית באמצעות ה-ZOOM</u>		
32			
33	<u>פרוטוקול</u>		
34	<u>יו"ר:</u>		

1 בוקר טוב, שנה טובה. אני לא סבורה שהעוררים עוררים פה על החלטת ביניים. בואו נתגבר
 2 מעבר לנושא הזה וננסה להיות פרקטיים ולהתקדם ולראות איך אפשר לקדם את
 3 הסיטואציה והנושא הזה. הייתה החלטה של הוועדה המקומית, בה לא הוזמנו הצדדים
 4 לדיון, היא נתנה נקודות ייחוס לתיקונים מסוימים. נושא השימור, למיטב הבנתי, לא עלה
 5 שמה. תכף אנחנו נראה, יש פה מחלוקת עובדתית ביניכם מי פתח את נושא השימור, הוועדה
 6 המקומית מתעקשת שזו עורכת הבקשה, העוררים מתעקשים שלא היה להם יד בדבר הזה.
 7 אין חולק, אם אני זוכרת נכון, שבתיק מידע, לא עלה הנושא הזה. זה אין מחלוקת בין
 8 הצדדים. זו נקודת המוצא שלנו. אני לא חושבת שזו החלטת ביניים, כי הם גם פעלו בהתאם
 9 ותיקנו ועשו חלק מהדברים, אבל רוצה לשמוע את העוררים בצורה מסודרת ואז אשמע
 10 הוועדה המקומית. אתן כוכבית מסוימת לוועדה המקומית, תחשבו על זה, תוך כדי, היינו
 11 בתיק פה לפני כמה זמן, חושבת שלעורר קראו טולדנו ושם הצוות המקצועי החליט שלא
 12 מחזיר לוועדה, למה? כי הרים עוד תנאים מטעם עצמו. ועדת הערר הבהירה שלצוות
 13 המקצועי אין סמכות לנהוג בצורה כזו. תבדקו טוב טוב אם התנאים שהועלו ע"י הצוות
 14 המקצועי אלו אותם תנאים שקבעה הוועדה, אחרת הצוות המקצועי לא יכול לתפוס אף
 15 מגיש בקשה להיתר כבן ערובה לפעול בתנאים שלא היו בהחלטת הוועדה.
 16 אני חושבת שהתיק היה בעניין טולדנו. בינתיים בזמן שהעוררים יעלו טענותיהם, אני רוצה
 17 שתשבו עם צ'ק ליסט ותראו אם מה שאתם חושבים שלא ביצעו נובע מהחלטת הוועדה
 18 המקומית או שזה דרישה של צוות מקצועי. אחרת תחזרו לוועדה המקומית ותשמעו
 19 התנגדויות, זו סמכות של הוועדה המקומית, זה לא משהו שאנו עושים בצורה קלילה, נכנסים
 20 בנעלי הוועדה המקומית, יש המון טענות תכנוניות שראוי לצוות המקצועי ולוועדה
 21 המקומית לדון בהם.

עו"ד תמיר:

24 בוקר טוב. האמת היא גברתי פתחה ואמרה ולא אחזור על הדברים, אבל אני גם לא אגיב
 25 לבקשה לסילוק על הסף אלא לגופו של ערר. האמת היא שהערר הזה הוא מאד פשוט ואגיד
 26 יותר מזה, גם הבקשה להיתר היא מאד פשוטה. במה מתכוונת. זו בקשה צנועה, היתר תואם
 27 תכנית, עם הקלות סופר מינוריות מקובלות שאף אחד לא התנגד להקלה הכמותית ולהגדיל
 28 מחסן מ-18 ל-20 מטר. הבקשה תואמת תכנית. מדובר בבית מגורים קטן, תת חלקה בבית
 29 משותף שמגדילים והופכים ל-2 קומות עם קומת גג רעפים בדיוק בהתאם לתכנית ללא כל
 30 תזוזה. אגב נדבר על זה בהמשך, והוועדה המקומית עומדת על כך, נצמדים גם לקונטור
 31 הקיים של הבית כפי שהוא בנוי כיום.
 32 הבקשה החלה את המסע שלה כשהיא נערכת ע"י אדריכל כבקשה מאד מאד פשוטה, והיא

1 הוגשה לגורמים המקצועיים ולוועדה המקומית תוך כדי שברור שלא הייתה... בוא נאמר
 2 שלא הייתה שום מכשלה או הקלה חריגה או שום רצון לעשות איזה משהו נועז או חריג
 3 בסביבה. בקשה מאד סולידית, בהמשך התקבלה החלטה של הוועדה המקומית. האמת
 4 שהעוררים לא היו שבעי רצון מהחלטת הוועדה המקומית וחשבו שהחלטה הזאת הייתה
 5 יכולה להיות אחרת, אבל מאחר ורצו לקדם את ההיתר ראו לנכון כבר לממשו, ההיתר הזה
 6 מאד חשוב, זה בית מגורים של המשפחה, מבקשת האחות להתגורר שם עם 4 ילדיה, וקידמו
 7 אותה, אמרו אם אלו הדרישות נמלא אותן. דרישה אחר דרישה מילאו, כל הדרישות. אלא
 8 מאי? במהלך הדרך, הצוות המקצועי, סליחה על הבוטות, כל יום קם עם המצאה אחרת,
 9 שלא בא זכרה בהחלטת הוועדה המקומית. כל יום שגעון חדש. פירטנו את כל השיגעונות
 10 אבל לא רוצה להגיד ולהלאות באותם שיגעונות, בכוונה אומרת – תזיזו מפה, סמנו שם...
 11 למה? מאחר והכול הושלם. הסכימו להכול. שוב, למורת רוחם שלה עוררים, לא התלהבו
 12 אבל אמרו לא נלך ראש בראש, אין עניין בעררים, רוצים שנסמן להריסה, רוצים נצטמצם,
 13 נהרוס את גג החנייה שהיה בנוי 80 שנה. כל מה שתרצו. הכול הושלם. וככה הלכו צעד צעד,
 14 וכאשר הכול הושלם, אמרו – הכניסו אותנו לדיון, ואף אחד לא מכניס לדיון. ואז, ממש
 15 ככה, צצו להם עוד דברים חדשים, לפתע שאלת הקניין עלתה – פתאום אין מספיק תימוכין
 16 קניינים להכניס לדיון. אז תכניסו לדיון ותגידו שם שאין תימוכין קניינים, ו-ב' מדוע אין?
 17 הסברנו במפורש שכאשר...

יו"ר:

לא עלה בהחלטה הנושא הקנייני גם של הוועדה? לדעתי זה כן נזכר.

עו"ד תמיר:

23 היה כתוב שהתימוכין גבוליים. על מנת להראות את חוסר הדיוק בלשון המעטה בהחלטה,
 24 הבאנו פסיקות בית המשפט העליון שהן חד משמעיות. יתרה מכך, פנינו בסוג של מייל כזה
 25 למפקח לדעת שאנו צודקים, לוועדות אחרות והמובן מאליו, מדובר פה בסה"כ בזכויות
 26 בנייה שברור שהן בבעלות משותפת, שפסיקת בית המשפט העליון אומרת חד וחלק שבאין
 27 הוראה אחרת הם מתחלקים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף. תתכבדו, כבדו את
 28 החלטת בית המשפט העליון ותכניסו לדיון. יש פה תימוכין קנייניים מאה אחוז. אגב גם
 29 חוות הדעת המשפטית תומכת בעניין. הם אומרים – נכון, מעדיפים את הכל, אבל היינו
 30 מעדיפים לחלק בשוויון.

יו"ר:

- 1 ראיתי חו"ד של עו"ד תייר, לא יודעת מאיפה אתם החלטתם לחלק שווה בשווה, גם אם
- 2 הולכים לפי חוק המטלטלין, שזכויות זה מטלטלין, על כן לא מובן מהיכן הגעת למסקנה
- 3 שהחלוקה היא שווה בשווה. זה לפי חלק יחסי. יתרה מכך, כיצד צוות מקצועי מוציא
- 4 החלטה כזאת?
- 5
- 6 עו"ד תמיר:
- 7 לא רק' שהצוות המקצועי לקח לעצמו חירות לא מוסברת וראויה ללא יודע מה, הם עצמם
- 8 במהלך השנים בהיתרים לא פעלו ככה. יש לנו את ההיתר של גולדשטיין... עשינו היתר של
- 9 משפ' בוקובזה, אף אחד לא התנגד, כולם הסכימו, הכול עבר, קיבלו יותר מ-20 אחוז, יותר
- 10 מהחלק היחסי, כולם באמת עשו חישוב ברחל בתך הקטנה, אנו סיסטמטיים לגבי כולם,
- 11 פתאום הצוות המקצועי זה סטייה מפורשת וזה המכשול ועכשיו לא נכניסכם למכשול על
- 12 הדבר הזה? לא שזה מקומם, זה לא ראוי, ונאלצנו להגיע לגברתי לוועדת ערר שדוחה לנו את
- 13 הזמנים והוצאות כספיות וניסינו לשכנע בכל דרך אפשרית, כשלנו.
- 14 וכשאנו צועדים, באין ברירה לוועדת ערר ואף אחד לא רצה להגיע לוועדת ערר, גם לא רצו
- 15 דם רע, אלא באמת בשיתוף פעולה, על הכול נכנעו, כי היו דרישות ולא נחזור אחורה כי הכול
- 16 מולא, ורוצים ללכת קדימה, וגם פה רוצים דם טוב, פתאום שולחים לנו איזה מייל – שימור.
- 17 לא יודעת מה להגיד. בוא נתחיל מזה, שלא היה בתיק מידע, בדף מידע, בהחלטת הוועדה
- 18 ולא לאורך כל הדרך. חפרנו, שום החלטת ועדה לשימור, כלום. מעבר לכך, הבית הזה עצמו
- 19 בשנת 2006 עבר שיפוץ יסודי של כל החזיתות, הבית של בוקובזה הסמוך נהרס ונבנה מחדש
- 20 ב-2012. אז איזה שימור?! פתאום אומרים שימור בהתהוות. אין החלטה מסודרת, לא
- 21 הוראת מדיניות, לא מסמך של תכנית... דבר כזה אתה לא יכול להתמודד איתו, מעבר להלם
- 22 ולאי החוקיות זה משהו שלא מוסבר היה.
- 23 הפנייה הייתה למחלקת השימור, נמצא כאן אדרי' אלדד נתן שהוא אישית היה איתם בקשר,
- 24 הוא יגיד תכף מידיעה אישית, למרות שאומרת בשמו, אמרו לו במפורש – אמר איך פתאום
- 25 כרעם ביום בהיר? אמרו לו – מחלקת הרישוי הורתה לפתוח את תיק השימור הזה, יגידו לנו
- 26 לסגור? נסגור. גם הם אמרו לו בפה מלא פחות או יותר שלא מבינים על מה מדובר. והוא
- 27 נמצא כאן. לכן הדבר הזה שנקרא פתאום שימור זה משהו שהייתה הרגשה פשוט לגמרי
- 28 שזה עוד מכשלה על מנת לא להיכנס ולהכניס את העניינים לדיון. הדבר היה כ"כ חובבני
- 29 שברגע הראשון שרשות רישוי הזינה שיש שימור בהתהוות בכלל הזינה ברחוב בבניין אחר.
- 30 ואז אמרו – אוי נכון, זה אחר, בוא נשנה את הרחוב לזה.
- 31 היה כ"כ חובבני בנקודה הזאת שאי אפשר היה להתעמת עם זה. גברתי העירה קודם
- 32 שתיכנס בנעלי ועדה מקומית עד גבול מסוים, ולא תשמע המתנגדים. אנו מבקשים לשקול

- 1 שוב את הגישה, ואנו חוששים מאד שאם נשוב לוועדה המקומית... ההתנגדויות לא היו
- 2 לעניין הקלות, העניין הקנייני מאד פשוט ונהיר. ולהחזיר לוועדה המקומית, זה חשש מאד
- 3 כבד לעורר את אותן גחמות של הצוות המקצועי. אם גברתי באיזשהו שלב תחליט לעשות
- 4 את זה אנו מבקשים עם הוראות מאד ברורות, להגן עלינו, מבחינת התכנון והרצון להגן על
- 5 הבקשה.
- 6 אם צריך אוכל להראות כל הדוגמאות, לפרוט היתרים, היתר של 2012 של משפ' בוקבזה
- 7 ושלנו ב-2006, תכנית משפ' גולדשטיין, להראות איך הכול באופן סיסטמטי תואם אחד
- 8 לאחד, מבחינת המתנגדים לבקשה שלנו. אם יש צורך אבהיר כל נקודה.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 כרגע נישאר ברובד של האם להחזיר לדיון לוועד המקומית. אתם טוענים שמבחינתכם לא
- 12 נעשתה שום פנייה לגבי השימור?
- 13
- 14 **עו"ד תמיר:**
- 15 א' לא נעשתה שום פנייה, ואומרת מפי האדריכל, נמצא פה אלדד נתן, הוא עצמו ניהל את
- 16 השיחות האלה. הוא יכול.
- 17
- 18 **אדר' נתן:**
- 19 שלום. אנו בוודאי שלא פנינו למחלקת שימור, אין כל אינטרס הגיוני שפרויקט שרץ ועבר
- 20 ועדה נפנה למחלקת שימור. גם מבלבלים בין עורכת הבקשה לעורך הבקשה כמה וכמה
- 21 פעמים, פשוט הוגש על בניין אחר ובכתובת אחרת, ולקח לנו זמן לאתר את זה, ובשיתח
- 22 טלפונית עם נציגת מחלקת השימור, הובהר בפירוש שזה לא מאיתנו נולד וגם לא מטעמם,
- 23 וזה נעשה אך ורק לפי בקשת מחלקת הרישוי.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 ועדה מקומית – מה דעתכם על הצעת ועדת הערר שלא נאריך את ההליך הזה? למה זה לא
- 27 מגיע לוועדה המקומית לדיון?
- 28
- 29 **עו"ד לבוב:**
- 30 כל פעם נושא השימור חוזר ונשמע וגם טענות מטעם העוררים כאילו הם תיקנו את הבקשה
- 31 להיתר בהתאם להנחיות הדרג המקצועי- זה לא נכון.
- 32 הוועדה המקומית נתנה הרבה דגשים ותיקונים בהחלטתה מ-20.4.2020.

1 לשאלת היו"ר מה לא תוקן, משיבה שכל סוגיית השטחים, נושא החנייה, תכף הגב' בן חמו
2 תפרט מה לא תוקן, חייבת להעיר דבר אחד, שמדברים על החלטה של ועדה מקומית מ-
3 20.4.2020, החלטה של לפני יותר משנה. העוררים פעלו, אחרי קבלת ההחלטה, היו בקשר
4 עם הדרג המקצועי, הם לא הגישו ערר במועד על התנאים...

יו"ר:

7 טענתם זאת בעניין של טולדנו, עד שהבנו שהוא לא מגיע לוועדה המקומית כי הצוות
8 המקצועי לא נותן לו להגיע לוועדה המקומית. בוא נעצור את הטיעון הזה ונתקדם הלאה,
9 אין מה לבזבז את זמנה של ועדת הערר בדיון טיעון הזה. נתקדם הלאה.

עו"ד לבוב:

12 לא חולקת על עמדת ועדת ערר לא כאן ולא בתיק טולדנו, רק מחדדת שבמשך כל התקופה
13 אם היה להם אי אלו השגות על ההחלטה או התנאים או התנהלות מול הדרג המקצועי, זה
14 לא מקפיא את מניין הימים להגשת ערר.

יו"ר:

17 אין להם כל השגה על ההחלטה. הם אמרו נעשה ונשמע. מה שאמרו לנו לעשות, נתקן. עכשיו
18 גברתי אומרת – זה לא נכון מה שהם אומרים, לא עשו נעשה ונשמע, לגבי השטחים לא תוקן.
19 תעשו לי צ'ק ליסט. אני רוצה לדעת במה לא עמדו בהחלטה כשיש סיבה לא להחזירם לדיון
20 נוסף.

עו"ד לבוב:

23 בסדר, לגבי השימור – נכון שדרישת השימור לא הופיעה בהחלטת הוועדה המקומית, אבל
24 נעשתה פנייה של עורכת הבקשה, סליחה, עורך הבקשה, הם פנו לממונה על מחלקת השימור
25 בגלל סוגיית השטחים, והם שאלו האם ניתן להציג בניינים שלא ניתן עבורם היתר בנייה,
26 להציגם להריסה, ולהשתמש בזכויות האלה. כחלק מהבירור והרעיון הזה הם פנו מיוזמתם
27 למחלקת השימור ואז עלה שחלק מהבניינים הם בניינים לשימור...

יו"ר:

30 גם אם הם פנו לעניין חישוב השטחים, זה לא הופיע בתיק המידע, איפה זה בניין לשימור?
31 הוצאתם 77-78? לא מובנת לי ההתנהלות הזאת. לאדם יש אפשרות להסתמך על תיק מידע,
32 אם הוא פונה למחלקת שימור לנסות לבחון עניין חישוב השטחים... תגיד לי גברתי ובצדק

- 1 אולי פספסנו, אבל אם גברתי תראה שזה מבנה לשימור היום, ומישהו פספס בתיק המידע,
- 2 אולי יש להם אפשרות לתבוע, כי הסתמכו הרי על תיק מידע, אבל זה לא עניינה של ועדת
- 3 ערר. גברתי תצביע על המקום השימורי של המבנה, ושימור בהתהוות? תראי לי שיש לכם
- 4 77-78, שיש לכם כרטסת שימור... תראו לי את זה, אם לא, זה עניין שלא עוצרים דיון
- 5 בוועדה המקומית. אולי מציגים לוועדה המקומית שתשקול זאת ע"י הצוות המקצועי אבל
- 6 לא נותן go to לוועדה המקומית. אז חבל על זמננו. שבו עם הצ'ק ליסט, תראו מה לא
- 7 מילאו כדי שנדע אם אפשר להחזירם לוועדה המקומית כן או לא. בוא נפתח כולנו את
- 8 החלטת הוועדה המקומית ונראה מה הם מילאו.
- 9 ולגבי השטחים – עשיתם הרי גם לגולדשטיין וגם לבוקובזה, אתם יודעים... אי אפשר לומר
- 10 לא יודעים איך להתחיל. אם עשיתם לשתי תתי חלקות את החישוב הזה, והם קיבלו את
- 11 חלקם היחסי ב-6 אחוז הזה, אתם אמורים לדעת את החישוב. ואם יש מחלוקת על החישוב,
- 12 הוועדה המקומית תכריע. לא נעצר בצוות המקצועי.
- 13
- 14 **גב' בן חמו:**
- 15 אנסה להשלים. על דרישת מחלקת השימור, בבקשה מסומנים מבנים להריסה. פנו למנהל
- 16 המחלקה והתייעצו איתו אם אפשר לקבל את השטחים החורגים מגבול החלקה, מקווי
- 17 הבניין, ואולי זה עבירות בנייה.
- 18
- 19 **עו"ד אור:**
- 20 איך את אומרת דבר כזה, זה מקומם.
- 21
- 22 **יו"ר:**
- 23 מבקשת לא להפריע.
- 24 גב' בן חמו, אם השטחים מיועדים להריסה, זה אומר שזה או בנייה בלתי חוקית או שרוצים
- 25 להורסה והיא חוקית ולהשתמש בזכויות. מה מבין השניים זה כאן?
- 26
- 27 **גב' בן חמו:**
- 28 להשתמש בזכויות.
- 29 זה שהוא טוען בלהט שלא, אבל אלה מבנים קיימים ומנהל המחלקה פנה למחלקת השימור
- 30 ושאל אם יכולים להיות להריסה, וחוף מזה שצריך לשאול הסכמות לטובת הריסת המבנים
- 31 האלה. יש פה בעצם 5 תתי חלקות, זה 75% מהחלקה שאמורים להתחלק ביניהם, ע"י
- 32 הסכם, תקנון,

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: יס' /0621 /1087)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 **יו"ר:**
- 3 רק ע"י החלק היחסי שלהם, ברכוש המשותף, כי אין להם הסכמות אחרות. מאד פשוט. כמו
- 4 שעשיתם בהיתרים לבוקבזה וכמו לגולדשטיין.
- 5
- 6 **גב' בן חמו:**
- 7 אם לוקחים מבנים ומסמנים אותם להריסה, צריכים לראות שהמבנים יכולים להיות
- 8 מסומנים להריסה ואת האישור, תתי החלקות האלה.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 היה בדראפט הראשון של הוועדה המקומית או שהסימון להריסה נעשה אחר כך?
- 12
- 13 **גב' בן חמו:**
- 14 לא בראשון, נעשה אחר כך. אנו בתת חלקה 5, יש פה בתת חלקה 1 את זה, המסומן בצהוב,
- 15 ובתת חלקה 2 גם מסומן בצהוב. יש חלק שחורג מגבול חלקה,
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 את רוצה לומר לי שהם ביקשו מכם להרוס לשכנים שלהם חלק בנוי בדירות שלהם
- 19 ולהשתמש בזכויות האלה?
- 20
- 21 **גב' בן חמו:**
- 22 כך מסומן פה בבקשה...
- 23
- 24 **יו"ר:**
- 25 למה? אולי הם סימנו פה בינוי בלתי חוקי שביקשתם לסמן להריסה?
- 26
- 27 **גב' בן חמו:**
- 28 יכול להיות שיש פה גם חלקים שהם עבירות בנייה. יכול להיות. מה שחורג מגבול חלקה
- 29 סביר להניח שהוא עבירת בנייה. לא מצאנו לזה היתר.
- 30 חישוב שטחים אפשר לראות כאן. מסמנים את החישוב הקיים ואת המוצע. ביקשנו, הרי
- 31 חושבת שזו דרישה לגיטימית ולא מבינה מה ההתקוממות, ביקשנו חישוב שטחים של כלל
- 32 החלקה, בגלל שזה 75% מכלל החלקה, צריכים לקבל תמונה שלמה, לדעת מה קורה עם כל

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: ים/ 1087 /0621)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 המבנים בחלקה. לא מספיק לנו שיש חישוב רק של המבנה הספציפי הזה. מבקשים בהרבה
- 2 בקשות, זה בקשה לגיטימית.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 בואו נפתח את בקשה של גולדשטיין ותספרו איך עשיתם את זה שם.
- 6
- 7 **גב' בן חמו:**
- 8 גם אם יש שם נתונים וכן השתמשנו בנתונים של החוות דעת, הבוחן השתמש, אבל עורך
- 9 הבקשה צריך להראות בצורה כזאת, אני לא אמורה להסיק מבקשות אחרות. שישים פה.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 את אומרת שלא הוצג החישוב הזה? הם טוענים שכן.
- 13
- 14 **גב' בן חמו:**
- 15 לא שלא הוצג חישוב שטחים, אלא החישוב המלא של כלל החלקה, כלל המבנים, כדי שנוכל
- 16 לראות מה נותר, מה בעבירת בנייה...
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 עו"ד תמיר, איפה חישוב השטחים של גולדשטיין? באיזה נספח?
- 20
- 21 **עו"ד אור:**
- 22 זה עיוות של המציאות,
- 23
- 24 **עו"ד תמיר:**
- 25 בנספח 9 לכתב הערר, רואים במפורש שיש מייל ממחלקת רישוי מורים לנו הגומרים
- 26 המקצועיים, עמ' 125 אם יש לכם כוח לדפדף, וכתוב שם שהם פונים אלינו ואומרים – סמנו
- 27 את כל מה שנבנה ללא היתר. כמובן, לנו אין אינטרס לסמן את זה, ולא היינו צריכים לסמן
- 28 את זה אבל הורו לנו לסמן אז סימנו. מה גם שזה לא על תתי החלקות שלנו, ומי שמנו לסמן
- 29 להריסה משהו שאנו לא אמורים להרוס אותו, לא חלק מההיתר שלנו, לא תנאי להיתר, לא
- 30 קשור להיתר, ולא מענייננו לטוב ולרע. מי שבנה ללא היתר, סבור שנבנה בהיתר, להריסה,
- 31 כמובן שלא הבאנו מה שנבנה ללא היתר ולהריסה במניין השטחים.
- 32 מה שקרה במניין השטחים שמשפ' בוקובזה בשנת 2012 הם היחידים שהרסו ובנו. לקחנו

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: יס' / 0621 / 1087)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 משמה אחד לאחד אותו היתר שאושר, והעתקנו השטחים. אפשר לבדוק את זה, מפנה לעמ'
- 2 16 לכתב הערר. עמ' 17 זה אותו מייל. זה רק לעניין הזה שאנו "התנדבנו" לסמן דברים
- 3 להריסה, שלמה שנעשה דברים כאלה. איזה אינטרס זה משרת אצלנו, שום אינטרס, אבל
- 4 אמרו לנו, עשינו.
- 5
- 6 **יו"ר:**
- 7 אי אפשר לחייב אתכם להרוס בדירות של אחרים.
- 8
- 9 **אדר' נתן:**
- 10 יש תכנית פיתוח ששם הפירוט יותר מפורט, ורשום לא להריסה בהיתר זה.
- 11
- 12 **יו"ר:**
- 13 ולא ביקשתם להשתמש בשטחים האלה?
- 14
- 15 **אדר' נתן:**
- 16 ודאי שלא, זה לפי אחוז היחסי. אבל הסימון להריסה בצורה מסודרת, זה לא התכנית
- 17 שהציגה.
- 18
- 19 **עו"ד תמיר:**
- 20 ברור שלא נהרוס...
- 21
- 22 **יו"ר:**
- 23 תראו, אומרת הגב' בן חמו, אני רוצה להבין את חישוב השטחים. בוא נפתח את תכנית
- 24 המדידה, ונראה מה יש שם.
- 25
- 26 **עו"ד אור:**
- 27 גברתי הסיבה העיקרית שסימנו להריסה, שמנהל מחלקת רישוי פנה אלינו ואמר לא רוצה
- 28 שיחשבו שזה בהיתר או שטחים כאלה ואחרים, זו בקשה שלו. לא בקשה שלנו.
- 29
- 30 **עו"ד תמיר:**
- 31 זה נעשה.
- 32

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: יס' / 1087 / 0621)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **יו"ר:**
- 2 חבנתי. אתה רוצה להבהיר לשכנים שלא אתה ביקשת את זה. זה דבר שחוזר שמבקשי היתר
- 3 לא מסמנים את בנייה של שכניהם כלא חוקית או להריסה...
- 4
- 5 **עו"ד אור:**
- 6 כך גם נולד השימור.
- 7
- 8 **אדר' נתן:**
- 9 דבר ראשון מבקש להראות את תכנית הפיתוח. שם זה ברור יותר. ראו מה כתוב על כל בניין
- 10 להריסה, שזה לא חלק מההיתר הזה ולא מיועד להריסה בהיתר זה.
- 11 זה הסיכום שהיה חלוטין עם מר יואל בן שבת. אלה מבנים שלא בהיתר, אין להם שום היתר
- 12 בנייה...
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 ולא גזרתם את האחוזים...?
- 16
- 17 **אדר' נתן:**
- 18 ממש לא. זה אחוזים מתוך מה שיש בנסח הטאבו.
- 19
- 20 **יו"ר:**
- 21 יש היתר מקורי?
- 22
- 23
- 24 **אדר' נתן:**
- 25 לא.
- 26
- 27 **יו"ר:**
- 28 אז איך זה חושב בעבר? אנו אומרים 727 שטח החלקה ומשם 75%? זה החלק היחסי? נורא
- 29 פשוט.
- 30
- 31 **אדר' נתן:**
- 32 פשוט באיזשהו שלב ביקשו שנציג שטחים כל המבנים שלא בהיתר. אמרתי שאין תיעוד וגם

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: ים/ 1087 / 0621)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לא יכול לשלוח מודד לדירות של אנשים... לכן סוכם – סמנו להריסה בצהוב, ותציגו צהוב
- 2 רק של מה שקיים בהיתר.
- 3
- 4 יו"ר:
- 5 אני מסתכלת על המייל של העירייה. [מקריאה]. כך עשו.
- 6 למישהו יש משהו להעיר בעניין הזה?
- 7
- 8 הרב בלומנטל, חבר הוועדה:
- 9 אין לי הערות.
- 10
- 11 אדר' ליפובצקי ליר, חבר הוועדה:
- 12 אין לי הערות.
- 13
- 14 יו"ר:
- 15 תציגו לי רגע את תיק המידע שלכם.
- 16 נציג מתכננת המחוז אומר שבתיק המידע נרשם שזה מוגדר כאתר לשימור.
- 17 מודעת לזה שאף אחד לא טען את זה, אבל בואו נסתכל. זה עדיין חוזר לוועדה המקומית
- 18 לדיון.
- 19 אגב זה פועל דו"צ, גם הוועדה המקומית ראתה ולא נתנה דעתה על זה בהחלטתה הראשונה,
- 20 ואומר שגם לא התקבלו כל הערות מהמחלקה להתייחס לזה, לפני שזה עלה לוועדה
- 21 המקומית. לא יודעת מתי תיק ההיתר עודכן כן או לא.
- 22 רשום אתר לשימור 554, במתחם לשימור 1233. מישהו רואה את זה?
- 23
- 24 גב' בן חמו:
- 25 בתיק מידע מופיע שזה אתרים לשימור.
- 26
- 27 עו"ד תמיר:
- 28 זה לא תיק המידע! זה עדכנתם בהמשך. מהאתר את מראה.
- 29
- 30 עו"ד אור:
- 31 מציג את תיק המידע. נספח 3 לערר.
- 32

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: ים / 0621 / 1087)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' בן חמו:
- 2 במספר 16 מופיע... אה, זה עצים לשימור.
- 3
- 4 עו"ד אור:
- 5 אין שום דבר שקשור לשימור בתיק המידע הזה, גברתי.
- 6
- 7 יו"ר:
- 8 גב' בן חמו, מתי יש לכם ועדת התנגדויות? תראו, תשתפו איתי פעולה, אם לא אני פשוט
- 9 אכתיב.
- 10
- 11 גב' בן חמו:
- 12 תמיד משתדלים לשתף פעולה עם גברתי. צריכה לבדוק.
- 13
- 14 עו"ד ישי:
- 15 אני עוד לא אמרתי דבר...
- 16
- 17 יו"ר:
- 18 אדוני לא נפגעו זכויותיו, אני שומרת על זכותו של אדוני, לא מקיימים לגופו של עניין.
- 19
- 20 עו"ד ישי:
- 21 יש תכניות מתוקנות ואולי אצטרך להוסיף טעמים להתנגדות, יש בניינים להריסה, כל מיני
- 22 דברים כאלה.
- 23
- 24 יו"ר:
- 25 תקבל את הבקשות המתוקנות.
- 26
- 27 גב' בן חמו:
- 28 3.11.
- 29
- 30 עו"ד תמיר:
- 31 תכניות המתוקנות צורפו לכתב הערר. כל מי שיפנה אלינו יקבל הכול.
- 32

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: 1087/21
(מספרנו: ים / 0621 / 1087)
מס' ישיבה: 39/21
תאריך ישיבה: 12/09/21
מס בקשה: 1995/0044.03

- 1 עו"ד ישי:
- 2 לא צריך לפנות אלייך.
- 3
- 4 יו"ר:
- 5 אדוני טוען שהוא רוצה לקבל, אך לא רוצה לפנות אל הצד שכנגד, אלא צריכים לתת לו. אגב
- 6 אדוני יכול לראות את הבקשות המתוקנות בארכיב.
- 7
- 8 עו"ד ישי:
- 9 הן לא שם.
- 10
- 11 יו"ר:
- 12 אז ראשית הוועדה המקומית תדאג להעלות את הבקשה המתוקנת לארכיב האופטי. מעבר
- 13 לזה, ייקבע בהחלטת הוועדה שבתוך 10 ימים יישלח אליך עותק מהתכניות המעודכנות.
- 14
- 15 עו"ד תמיר:
- 16 מברכים על זה שההיתר שלנו מתקדם. רוצה רק לבקש מגברתי, ההתנגדויות הן היו
- 17 התנגדויות מאד מינוריות, ולא להקלות עצמן. היו התנגדויות בעולם הקנייני-תכנוני. אין לנו
- 18 עניין וחצי עניין עם המבנים להריסה שנכפה עלינו לסמן בחלקות שלכם. לכן אנו מוכנים גם
- 19 להסיר את זה. אין לנו בעיה עם שום מבנה שיש לכם.
- 20 לכן לא חושבים שעכשיו להחזיר לוועדה ולתקן התנגדויות, אין על מה. חושבים שברגע
- 21 אחד...
- 22
- 23 יו"ר:
- 24 התיקון יהיה רק לעניין המבנים להריסה. אם ההתנגדות תהיה רוצים להרוס את המבנה,
- 25 תשובת העירייה תהיה שצריכים לסמן ואין ברירה אבל זה לא תהיה הריסה במקרקעין שלא
- 26 של מבקשי ההיתר...
- 27 אומרת עו"ד תמיר, כתב ההתנגדות נמצא בפניי, ראיתי גם אני את ההתנגדות שלכם. אומרת
- 28 זה לא יהיה מקצה שיפורים להתנגדויות חדשות. אם לא טענתם על הקלות בהתנגדות
- 29 הראשונה, לא יתאפשר כעת. כמו שאדוני אמר בהגינותו, הגישו תכניות מעודכנות, על
- 30 העדכונים שנעשו, אם יש לו טענות שנפגע מהעדכונים יכול להגיש התנגדות. אני חושבת
- 31 שאדוני ימצא את עצמו בקונסטלציה בעייתית כי התיקונים נעשו ע"י החלטת ביניים של
- 32 הוועדה המקומית, אמרה להם תקנו ואז אדון והם תיקנו. אדוני יכול לומר שהתיקונים

- 1 שנעשו פגעו בי. מקובל. אבל אי אפשר להרחיב חזית על מה שהיה ניתן לטעון מלכתחילה
- 2 ולא נטען. אלא רק בסגנון 106ב, כתוצאה מהשינוי.
- 3
- 4 **עו"ד תמיר:**
- 5 מבקשת שכגברתי תכתיב את ההחלטה או את החלטת הביניים שבהסכמה יחזור לדיון,
- 6 שיהיה בהתאם לתיק מידע, בהתאם למצב העדכני ולא ישכללו הוראות שימור ודברים
- 7 מסוימים ונמצא את עצמנו 3 צעדים אחורה, ושלא יהיה עניין של תימוכין קניינים ושיגידו
- 8 שהנושא לא הוכרע בוועדת ערר. שגברתי תפתח את השער, שיהיה להם ברור שהשער נפתח
- 9 כאילו.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 בסדר. לעניין התימוכין הקנייניים – נתייחס לזה ונאמר שלטעמנו זה גם תואם את חו"ד
- 13 הוועדה המקומית. אין עניין של תימוכין קנייניים אלא אם תישמע טענה אחרת בוועדה
- 14 המקומית מטעם המתנגדים. לא חושבת שזה אפשרי כי לא התנגדו לבוקובה ולא
- 15 לגולדשטיין.
- 16 לא, ימנע קיום דיון לא ענייני בגלל התימוכין הקנייניים. יהיה דיון ענייני בהתנגדויות ולא
- 17 נכון שנחזור לפה על תימוכין קנייניים.
- 18 לגבי השימור, רוצה לומר לגברתי, הוועדה המקומית אנו לא כובלים את שיקול דעתה. היא
- 19 זכאית שיהיה בפניה כל המידע. אולי זה לא נכנס בתיק המידע, אולי היה כשל, אבל הוועדה
- 20 המקומית צריכה שיהיה לה כל הנתונים העובדתיים בפניה. אם תהיה החלטה שמתייחסת
- 21 לשימור ולא יודעים מה היא תהיה ואם היא תהיה בכלל, הדרך לוועדת הערר פתוחה שוב.
- 22 אומר לגברתי שברגע שתתקבל החלטה של הוועדה המקומית וככל שתחשבו שרוצים להגיש
- 23 ערר על ההחלטה, תוציאו הודעה לוועדת הערר, תבקשו שתגיעו ליו"ר הוועדה ותשובצו תוך
- 24 30 יום, ככל שניתן ובהתחשב ביומנה של ועדת הערר.
- 25
- 26 **גב' בן חמו:**
- 27 בהתנגדויות כן התנגדו לעניין שטחים. זכויות.
- 28
- 29 **יו"ר:**
- 30 ראיתי את זה. נכון. כן רוצה שתדונו לגופו של עניין, ויכולים לדון בתימוכין הקנייניים אבל
- 31 נוכח הערות ועדת ערר תדונו לגופו של עניין. ואולי המתנגדים יגישו ערר.
- 32 בסיטואציה של היום, נושא התימוכין הקנייניים הוא ידוע, כבר ביצעתם חלוקה כזו בעבר.

- 1 הגב' בן חמו את זוכרת היטב את התיקים שנדונים פה בוועדה. רק לא מזמן היה פה תיק,
- 2 עו"ד ברגותי ייצגה את אחד הצדדים, שהיה היתר עם תכנית צל שקדם וביצע כבר החלוקה
- 3 של השטחים בהקלה, העלינו אז באותו דיון את מר יואל שבת להבהיר שבסיטואציה כזו
- 4 הייתה הסתמכות. גם כאן ברגע שהיו 2 היתרים קודמים שיצאו עם חלוקת זכויות, ואף אחד
- 5 לא התנגד, יש פה לפחות מחלוקת כנה, לפחות מחלוקת כנה בין הצדדים.
- 6 ועדת ערר נותנת מבהירה כעת לוועדה המקומית, מבלי לקבוע מסמרות. אבל חישבו על
- 7 התמונה בכללותה, , יודעים מה הכיוון, ראיתם החלטות שלנו, עו"ד יצחקי ולבוב ודאי
- 8 מכירות את הנושא הזה. אם תחשבו שיש פה משהו דרסטי, שהוועדה המקומית תקבע זה,
- 9 לא נכבול שיקול דעתה.
- 10 לצד הנושא הזה, הוועדה המקומית תידון גם תידון לגופו של עניין כדי שלא נחזור עוד הפעם
- 11 אחורה. זה הכל. אם יהיה ערר נוסף, בין אם ע"י המתנגדים או מבקשי ההיתר, נוכל לדון בו
- 12 לא פעם הראשונה בטענות התכנוניות.
- 13
- 14 **עו"ד לבוב:**
- 15 מקובל. הסכמה לנו לשמיעת ההתנגדויות תוך שמירת שיקול דעת הוועדה המקומית. נדון
- 16 לגופם של דברים. לגבי סוגיית החלוקה, שומעת את הערות גברתי גם ע"י חו"ד שניתנה ע"י
- 17 הייעוץ המשפטי, אבל מחלקת הרישוי פועלת בהתאם לשורה התחתונה בחוות הדעת,
- 18 ומבחינתם חלוקת הזכויות צריכה להיעשות שווה בשווה.
- 19
- 20 **יו"ר:**
- 21 כתוב בחלק היחסי.
- 22
- 23 **עו"ד יצחקי:**
- 24 מציעה שלא נתווכח פה מה השורה התחתונה של חוות הדעת.
- 25
- 26 **יו"ר:**
- 27 אם יש קושי להבין, נפתח כולנו את חוות הדעת...
- 28 זה כמו מטלטלין, לפי החלק היחסי.
- 29
- 30 **עו"ד יצחקי:**
- 31 רציתי לפשט את הדברים ולומר איך אנו נוהגים כמוסד תכנון ולא כמפקח על הבתים
- 32 המשותפים או רשות שמוסמכת לחלק זכויות במקרקעין. בהקשר פה היות וניתנו 2 היתרים

- 1 שהיו חלוקה של זכויות, הנושא יחזור עלינו, התימוכין הקנייניים לא יהווה נושא של מחסום
- 2 לדיון. יבוא בפני הוועדה המקומית התיק לדיון שוב ויהיו בפניה כל הנתונים לרבות השימור
- 3 ותינתן החלטתה שתהיה עליה זכות ערר.
- 4 לעניין הזכויות בנייה, וזה אני יוצאת מהתיק הזה, וזה רק בשביל להבהיר, הוועדה
- 5 המקומית לא קובעת זכויות בנייה. אין לנו היכולת ולא הכלים וכמות התיקים הכה גדולה
- 6 שמוגשת לוועדה המקומית בבקשות להיתר שונות ומשונות, להתחיל לבדוק לכל אחד ואחד
- 7 את חלקו היחסי בשטחים המשותפים, את גודל הרצפה, ביחס לשכנים... אנו עושים חלוקה
- 8 תכנונית ולא חלוקה קניינית. זה מה שאני אומרת, נדון תכנונית. שם גם חוות הדעת של
- 9 היעוץ המשפטי כיוונה, והדברים פשוטים. אם יש בניין עם 6 דירות, לא מעניין גודל כל
- 10 דירה, אם יש 6 אחוז בקשה להקלה, כל דירה תקבל אחוז אחד. אם יש דירה שטוענת שגדולה
- 11 פי שניים ולכן מגיע לה פי שניים...
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 חלוקה כזו היא יוצרת הכרעה קניינית בזכויות, בניגוד לסמכות שהדין נתן לכם. כן
- 15 מוסמכים לקבל תשריט בית משותף ולוודא שהזכויות המתבקשות בהתאם לחלק היחסי.
- 16 אינכם יכולים לעשות חלוקה שוויונית ולפגוע באנשים כי אז אתם גורמים להכרעה קניינית
- 17 וגורמים למבקש ההיתר לרוץ למפקח על המקרקעין וכופים עליו לרוץ ולבקש הכרעה
- 18 שיפוטית.
- 19 מזכירה את פס"ד בני אליעזר, התפקיד של מוסד תכנון לדון בנושאים תכנוניים ורשאי שלא
- 20 לעשות כן ולא להשחית זמנו לשווא אם הוא סבור שאין אפילו מעט תימוכין קנייניים. יש
- 21 החלטות של ועדת ערר ופרשנות לפסיקת בית המשפט העליון. זה מיותר, תיאורטי, יגיע
- 22 לדיון בפני ועדת ערר. רוצים פרה-רולינג עם ועדת ערר – קיבלתם. לא עושים חלוקה שוויונית
- 23 בבית משותף, כשלמישהו יש דירה של 50 מ"ר ולמישהו 120 מ"ר, אי אפשר לומר שה-6 אחוז
- 24 יחולקו שווה בשווה. זכויות זה שווי של ערך כלכלי משותף לכולם שנגזר מחלקם היחסי
- 25 בבעלות אלא אם נקבע הסכמית אחרת ברירת המחל על כפי שנקבע בפסיקה זה החלק ברכוש
- 26 היחסי.
- 27
- 28 **גב' שובל:**
- 29 שלם לכולם. נשארתי ללא מילים. את פשוט סיפרת את סיפור חיי, מה שאני עוברת בשנים
- 30 האחרונות. מה שעברתי, עם העירייה, אני כאדם מן היישוב, מתדפקת על דלתות העירייה,
- 31 חודש אחרי חודש. לא הייתה בקשה אלא דרישה – באו ודרשו: אם לא תעשי כך – לא נגישך
- 32 לוועדה. אם לא תסמני את אזורי השכנים... אבל זה יגרום לסכסוך שכנים! מה אנו, בחלקה

- 1 אחת: אני אמא ל-4 ילדים, שנינו שכירים, כל הכסף הלך על שכירות והוצאות של עורכי דין
- 2 ואדריכל ומה לא. מודה לך שקראת את התמונה וסוף סוף יש לי מזור ומישהי עושה את
- 3 הצדק, זה מה שיש לי לומר. תודה ושנה טובה.
- 4
- 5 **עו"ד ישי:**
- 6 ממתין בסבלנות.
- 7 בקשתי לקבל את התכניות מסיבה פשוטה שלא ראיתי את התכניות. נדבוק בטענות
- 8 המקוריות שלנו, אם אחרי שנראה את התכניות יגיעו דברים נוספים שנרצה להעלות, נעלה
- 9 את זה.
- 10 נקודה שנייה שרוצה לומר, יש בקשה שאנו כבר פועלים בכל המרץ, באותה חלקה, בדיוק
- 11 מטעמים קנייניים לא רוצים לפתוח לנו תיק בקשה, ועכשיו גברתי אומרת ללקוחות שלי,
- 12 את גולדשטיין. אם כך אי אפשר לעשות איפה ואיפה, וגברתי תחסוך זמן לכולנו ואותה
- 13 החלטה שאומרת גברתי לתימוכין הקנייניים זה לשני הצדדים, שתאפשר לנו לפתח תיק,
- 14 כדי לקדם את הדברים....
- 15 כי זה צריך להיות אותה החלטה.
- 16
- 17 **יו"ר:**
- 18 ערר על פתיחת בקשה זה לא בסמכות ועדת ערר. אבל לפעמים ועדת ערר רואה החלטות
- 19 כאלה וקובעת כבל"מ ומזמינים הצדדים ומנסים לסייע. מדברים על אותה חלקה, מבקשים
- 20 את החלק היחסי שלכם. הגב' בן חמו, למה לא פותחים להם תיק? אנו קצת תופסים טרמפ
- 21 על הערר הזה אבל אם אפשר לעזור, בואו ננסה. אין לי בעיה לסייע. אם לא, אדוני יגיש
- 22 בקשה לוועדת ערר, היומן שלנו מאד מאד עמוס, אבל הגב' בן חמו, יש סיבה מסוימת ללמה
- 23 לא...?
- 24
- 25 **גב' בן חמו:**
- 26 מבקשים כתנאי לפתיחת תיק הסכמות פוזיטיביות של שכנים, אם אין הסכמות אי אפשר
- 27 לפתוח.
- 28
- 29 **עו"ד אור:**
- 30 גברתי, הגישו בקשה להיתר לפי תמא 38, והצוות המקצועי אמר להם שלפי חוק המקרקעין
- 31 צריך רב....
- 32

- 1 עו"ד ישי:
- 2 אני בא וטוען שתימוכין קנייניים לא קשורים לסוג הבקשה, ויש את בני אליעזר, ואם מדובר
- 3 במחלוקת...
- 4
- 5 יו"ר:
- 6 אם זה בקשה לפי תמא 38, יש דרישה מפורטת של הדין בעניין הזה. זה לא קשור לתימוכין,
- 7 תמא 38 צריך 75%.
- 8
- 9 עו"ד ישי:
- 10 זו חלקה אחרת.
- 11
- 12 יו"ר:
- 13 לא ראיתי.
- 14

החלטה

טענות הצדדים נשמעו באריכות. לאחר שנשמעו הערות ועדת הערר, הצדדים הגיעו להסכמה כדלקמן:

1. מבקשי ההיתר יעבירו בתוך 10 ימים למשיבים 2 ו-3 את הבקשה המתוקנת והעדכנית, בצורה מקוונת, ישירות לעו"ד דוד ישי. למשיבים 2 ו-3 תהיה אפשרות להשלים נימוקי התנגדות, אשר נובעים מהתיקונים שהתווספו לבקשה ביחס לבקשה המקורית. לא תתאפשר הרחבה של חזית ההתנגדויות שניתן היה להעלותם כנגד הבקשה המקורית.
2. הבקשה להיתר תובא לשמיעת התנגדויות בפני הוועדה המקומית ביום 3.11.2021. למען הסר ספק הצדדים, יוזמנו לדיון ויישמעו בפני הוועדה המקומית. ככל שמי מהצדדים יעלה טענות שנוגעות לחלוקת הזכויות או לתימוכין קנייניים, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתייחס לטענות אלו. יחד עם זאת, הדבר לא ימנע דיון לגופו של עניין בטענות המתנגדים וקבלת החלטה עניינית בבקשה ע"י הוועדה המקומית.
3. אין באמור בהחלטת ועדת ערר זו לכבול את שיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושאים התכנוניים.
4. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית עומדת למי מהצדדים זכות ערר לוועדת הערר בהתאם לדין.

מס' תיק: 1087/21
 (מספרנו: יס' /0621 /1087)
 מס' ישיבה: 39/21
 תאריך ישיבה: 12/09/21
 מס בקשה: 1995/0044.03

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

5. ככל שיוגש ערר על החלטה חדשה של הוועדה המקומית, יהיו רשאים הצדדים להגיש פנייה ליו"ר ועדת הערר לקביעת הדיון בהקדם האפשרי וועדת הערר תקבע את הדיון מחוץ לסדר יומה של ועדת הערר.

ההחלטה ניתנה פה אחד, היום ו' באלול תשפ"ב, 12 בספטמבר 2021 .



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



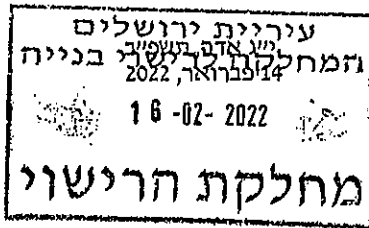
 אברהם משה, עו"ד
 מזכיר ועדת ערר
 מחוז ירושלים

1

2



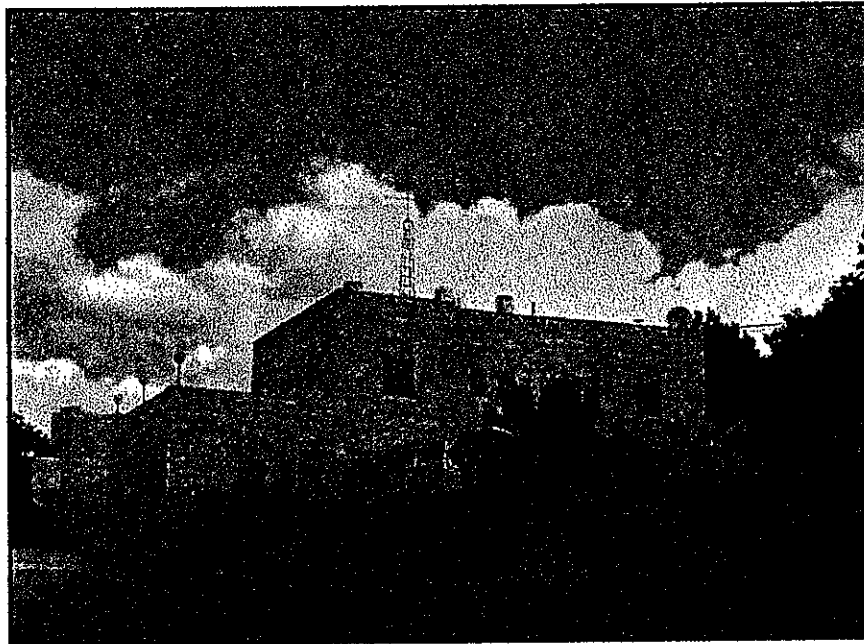
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
מחורשת החברה להגנת הטבע



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

מחוז כ"ת, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 054-5334517 | micha@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

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



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (ע"ר)
ממורשת החברה להגנת 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".
העיר 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 ותכנית 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 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
עוזר מנהל אגף ירושלים

איציק שויקן
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 נובנשטרן, סמנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ישראל קמחי, יו"ר המועצה לשימור אתרים בירושלים

מחוז ירושלים
אדריכל מיכה רובינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים
תחום כ"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | ויד. 054-5324517 | micha@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/88
מספר בקשה	2021/0520.00
מספר סידורי	3

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	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 הני"ל הינה עדכון לבקשה אשר נידונה בוועדה 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 פת אחד בנפת 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"י 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

ח"ד שימור לאחר ועדת הערר, הוכנה תכנית חדשה בהתאם ובה צומצם בין היתר מספר היח"ד 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 ל120% ואף הוסרה קומה. הנחיות המחלקה והתאמת המבנה המוצע להוראות תכנית 3718. על כן, המחלקה מאשרת את התכנית. ח"ד הועדה המחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית בתום 45 ימים. ח"ד הסדרי תנועה בעקבות עדכון התכנית, ושינוי מערך החדשה בהתאם, התקבלה ח"ד עדכנית מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 11.2.2025: אין התנגדות לתכנית. עבור 6 יח"ד 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 – ח"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית מתאר – עיר היסטורית ניתן להציע בנייה התואמת לאופי הבינוי בשכונה. התכנית המוצעת משתלבת בגובה המבנים הסמוכים ונמוכה בכ2 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 למדיניותה 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 יחיד 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 תת"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 יחיד. 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, 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 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 יחיד 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 יחיד קיימות, 2 יחיד. מוצעות 4 יחיד חדשות. סה"כ 6 יחיד.	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 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 יחיד 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 שתורעיד 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 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 מ4 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 ל130%. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל8% 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 מ8% 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 כמוכן 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 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 בועדת 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 לסיוור במקום על מנת לבחון את הנושא.	03/11/2022	דיון בועדת 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 מדובר 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 ח"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		

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 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.	15/06/2022	חוות דעת תכנונית

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 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 קומות 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'. 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 המתסנים		

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 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 בית 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, 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 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 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. 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 יח"ד 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 תמרוך 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 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 גיטון 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. 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 קומות הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפתחו 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 ל120%.

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

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



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 טורוקה, ציפי רון, חיים רבי, שלומית הרוש, לידיה ואריה סרנה, ישי לינדמן, שלי אלקיים, תמי ורענן זכאי, כולם תושבי שכונת מנחת (להלן – "המתנגדים"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, כדלקמן:
(הערת עריכה: הדגשות בטקסטים המצוטטים, הוספו על ידי הח"מ, אלא אם צוין אחרת).

1. המתנגדים הם מתושבי שכונת מנחת, בעלי זכויות בחלקות גובלות לחלקה שלגביה מבוקשת הבקשה להיתר וכן בעלי זכויות בחלקות/בתים נוספים בשכונה.

2. 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 מסומן "1".

3. 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 להקפיא 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 בהיתר ואינה בבעלות מבקשי ההיתר. 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, 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 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 (ההחלטה הקודמת). במסגרת החלטתכם זו, קבעתם כך:

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 לסיוור במקום ולהכריע לעניין היקף זכויות הבניה במקום, ועל מנת לקבל חוות דעת מהיועצת המשפטית לעניין האפשרות לאשר את הבקשה בהליך של תמ"א 38 על אף שחלק מהבנין נבנה לאחר שנת 1980.

חברי הוועדה והצוות המקצועי יצאו לסיוור במקום והתרשמו כי ניתן לאשר בניה בחלקה ללא שתהיה מגיעה חריגה באזור גרעין הכפר.

עם זאת, הוועדה רואה לנכון לאשר את המלצת מחלקת התכנון והשימור ולצמצם את היקף זכויות הבניה ל-30%.

לאחר הצמצום לא תדרש חוות דעת נוספת של הוועדה המחוזית.

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

19. על ההחלטה 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 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 והערותיה למימוש בינוי כאמור במסגרת החלטת 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 לנרעין הכפר ומהווה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה. בסיוור נוסחו לעמוד על מיקום המגרש מושא הערר, אשר בעל נצפות גבוהה הן ביחסיונה עצמה והן ביחסיונות 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 ביחסיונה לכפר והן ביחס לבינוי הקיים בכפר היום. לאמור קיימת התייחסות מפורשת גם בתיק התיעד הראשוני שהוצג – וראה עמ' 48 שם – "חשיבות עירונית/סביבתית: אין ספק שלמיקום של הבית יש חשיבות סביבתית גבוהה, בגלל הנצפות 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

24. ובסעיפים 90 - 92:

90. אין מחלקות 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:

המציאות האמיתית:

בקשה ברחוב פטריה 25 מ"ח 30455/44: סיכומן להרשעה שהתקבלה ב-10.05.2020 מ"ח 15336 - ה"א 38/2 הרצת בניין בן 2 קומה בו קיים חלק ממבנה היסטורי בעל הכפר ההיסטורי - מלחה, אולם על חלקי הבית, או על החזיתות שלו, לא הוצגו הוראות שימור בתכנית 3718.

החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה. על פי מיפוי הקיים בתוקף התעודת החלקה היתה קיימת כבר בשנת 1935 ובה העמד בית מגורים גדול. שצמוד לו מבנה נמוך. זה ככל הנראה השלב הראשון ההיסטורי של הבניין הקיים בחלקה. מצילום אוויר משנת 1977 נראה כי כבר שני השלבים, כאשר למקור המבנה בית חדש, חד קומתי. היתה בנויה משנות ה-80 נראה כי את התוספת והאדריכלות על פי חוק

הנחיות מחלקת שימור:

מבחינה טופוגרפית: החלקה קיימת במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נופת גבוהה - שכונתה ואף אורבאנית. לכן יש השלכה לחבנון מצד שיש להגיש בדיקה אדריכלית גבוהה ובפרט כי החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי של שכונת מלחה - רמת לויפת בעלת צרכים גבוהים.

91. במסגרת חוות דעת מתכנת המחוז מיום 5.4.2020 בהתייחסות למבנה מושא הערר נמצא כי יחמדובר 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 החסבר לה כוללים 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 ומנחות נזכר בספר בראשית, ביהושע ובדברי הימים). הכפר הקיים היום, כולל את בתי 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. תחשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בהוראות תכנית 10038 היא תחשיבות שנובעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושניירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיוצא, בהיבט הערכי הכפר בכללותו כהוזה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.

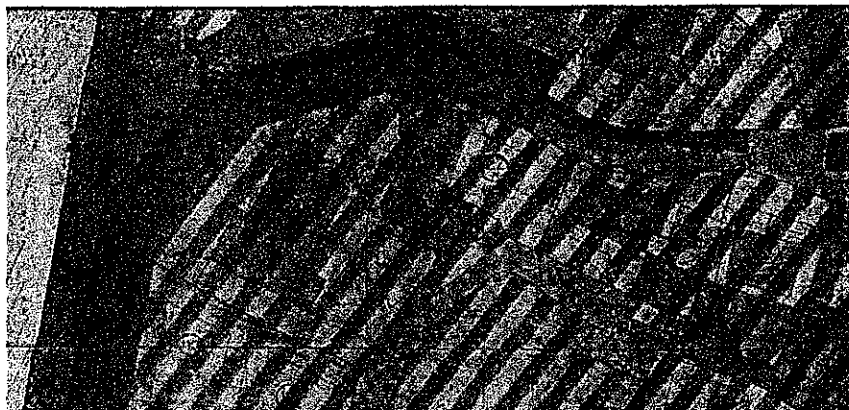
94. על חשיבות השמירה על השימור המרקמי (במובחן משימור בנייני) עמדה ועדת ערר זו לא אחת בהחלטותיה, שכן בעיר ירושלים ואשרו תכניות רבות שנועדו להגן על שמירת המרקם הקיים, והדגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית והקדשת תשומת הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין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

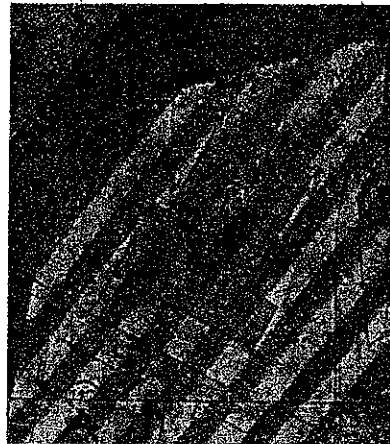
32. נוכח מוטיב מנחה זה, נקבעו במסגרת התכנית הוראות חדות וברורות ביחס לאפשרויות הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בנייה תהווה סטייה ניכרת (סי' 8 לתקנון תכנית 3718).

33. לפי טבלת שטחי הבנייה המירביים (סי' 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 והוראות 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)²

ר. מר. כפנדי. יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטווח אדום למעט קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט באות ג'. כאמור בסעיף 10. ב (2).

ה. גובה הבניין מירבי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהראו (1) גובה הבניין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא רום מירבי המצויין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא מוצג בו זכויות הבניה. תחת חריגה מהרום המירבי כאמור לעיל כשעור שלא יעלה על חצי מטר ב. וכלומר שלא תחת חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

1

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

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

(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' בטר. 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 להלן), 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 לחיתור, 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. להלן 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 כניית יחידות דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ- 350 מ"ר, או כניית 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 אדמת הינה תנאי לדיון 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 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."

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"⁴.

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 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 שהלים 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 וחבניה 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

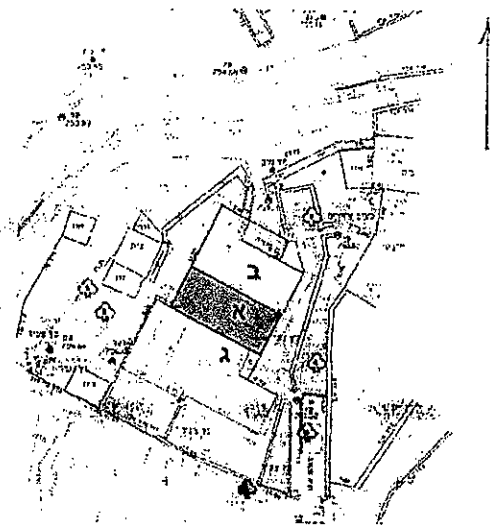
⁴ יוער, כי נוכח העובדה שהוראה זאת אינה נכללת בהוראות תמ"א 38 ממש, לא יחול לגבי "מבנים נמוכים" הפטור מהיטל השבחה; ראה להרחבה בעניין זה בהחלטה בעניין איתמר כהן לעיל וכן לדיוקה, בהחלטה בערר (נ-8) 8077/0619 פוקינס סט אבן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בבנ]).

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' חרי 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. "החלטת היסטוריית הרישוי של הנכס הבנוי במגרש מלמדת כי הבנייה הקיימת מורכבת משני מבנים נפרדים בעלי קיר משותף....

...

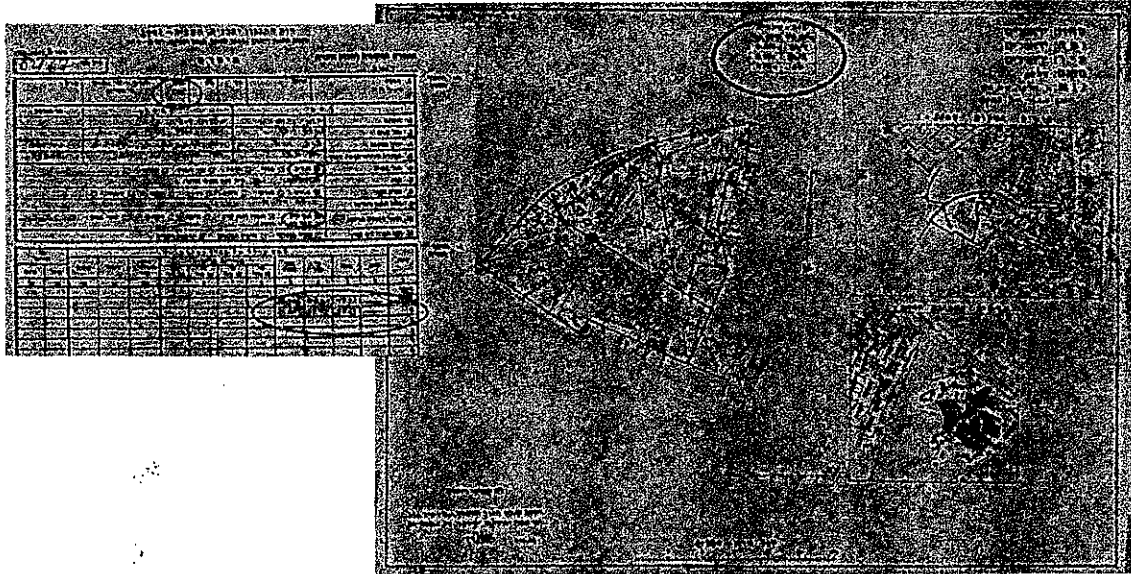
15. החלק השלישי והאחרון נבנה בצידו הדרומי של המגרש במהלך שנות ה- 80, במסגרת תיק בניין מס' 1982/67. היתר הבנייה הראשון למבנה הדרומי, כפי הנטען על ידי העוררים בערר 1091/23 ניתן ביום 30.11.1983 עבור מבנה חדש למגורים ששטחו הכולל 180 מ"ר (97.31 מ"ר בקומת הקרקע ו- 82.73 מ"ר בקומה א'). נציין כבר עתה, כי בהחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר המקורי למבנה הדרומי נכתב כי שטח המבנה הצפוני הוא 73.82 מ"ר.

16. ההיתר ניתן והתייחס 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. 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.

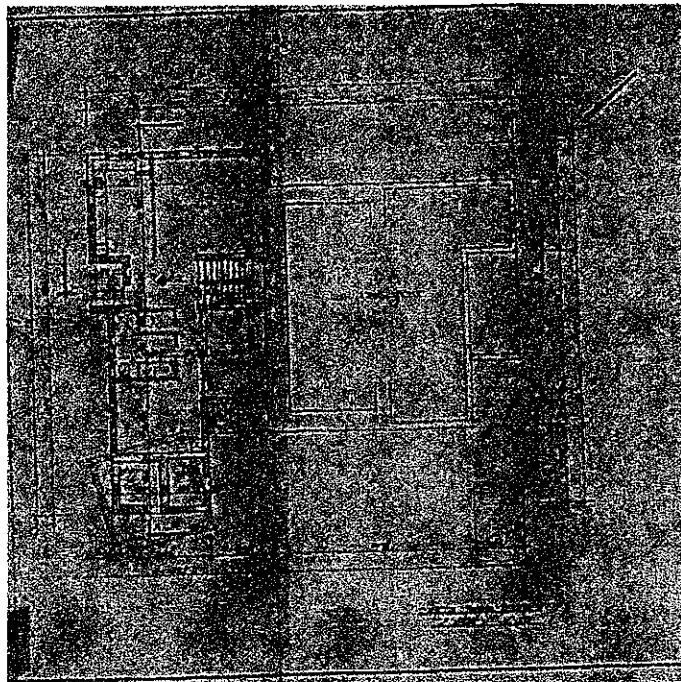
17. האמור לעיל מלמדנו כי המבנה הדרומי נבנה לאחר שנת 1980."

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 א').

56. 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).



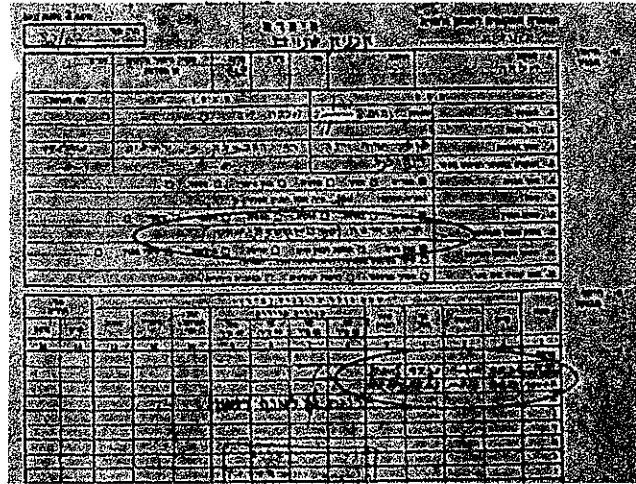
57. בבקשת להיתר המקורית ניתן לראות בצורה ברורה כי אכן מדובר במבנה חדש, שנבנה בקיר משותף למבנה הקיים ומהווה יחידת דיור נפרדת. לשם ההמחשה מצורפת תכנית קומת הקרקע שאושרה בהיתר המקורי (קומה א' החלקית נבנתה מעל המבנה החדש בלבד) -



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 "חווילה 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 הישובים הסטטיים למבנה.

• העתק הצהרת המהנדס והישובים הסטטיים מיום 5.8.1983 מצ"ב ומסומן "2".

הבקשה להיתר מושא ההתנגדות

64. ייאמר מייד, 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) :

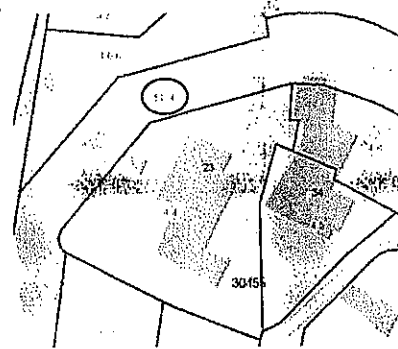
י9. החשיבות הנודעת לכפרים ההיסטוריים, ובכלל זה כפר מנחת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הסטטוטורית החלה על הכפר וכן בחוראות תכנית 10038 היא החשיבות שנודעת לשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, ושמירה על שימור המרקמי תוך תשומת לב למאפיינים הייחודיים לכפרים ההיסטוריים, היקפי בינוי, צפיפות, חצרות, צמחייה תכסיות נמוכות וכיו"ב. בהיבט הערכי הכפר בכללותו מהווה גרעין היסטורי של כפר ייחודי.

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 ושאינה סלולה. מתוך אתר ה GIS של ירושלים:

חלקה 134 היעוטפת" 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 מפורסלת 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. להלן 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 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, 3718 משנת 1996 במלחה. בשנים האחרונות קודמו מספר בקשות על פי תמא בשכונת מלחה. בקשות אלו מייצרות חריגות בנפח הבינוי לעומת המצב הקיים והמאושר 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 ולתמריצים הנובעים מכך.

מאחר ובשכונות אלו מדובר ביחידות בודדות המבקשות חיזוק (בניגוד לבניינים משותפים) מסלול החיזוק הנכון עבורם הינו עצמאי ללא תמרון זכויות נוסף.

לאור האמור לעיל נבקש לידע את ציבור המגשים 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 ידיה 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 ולהתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתוכנית זו. הבקשה 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 בשמונה. 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 בתחלטה 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 הקיים. 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 היוזם 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 שתבקשה 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 חוספה – הח"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 שציינה גם ועדת הערר בחלטתה, 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 שהיו 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 לחיזוקו, 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 היזם עצמו (עמ' 16) כלל "לא 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, והבינוי 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 ייגנו!
96. המתנגדים יוסיפו עוד כי מסקנת עורך תיק התיעוד שנערך עבור היזם, היא כי "מרבית הבית מתוחזק ובמצב הנדסי טוב" (עמ' 47) וגם בכך, יש לתמוך במסקנה המתבקשת, שאין אינטרס בחיזוק המבנה. (ונוכח 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 היתה 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" ה"היסטורי" 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 כולו 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:

[illegible]

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 וחיא 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 ה"היסטורי" 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) –

החלקה מצויה במרקם לבנייה צמודת קרקע ולא ניתן להתיר בה תוספת שטחים מכוח תכנית 10038

110. בסעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038, העוסק בהריסה ובנייה מחדש של מבנים קטנים, נקבע כי הועדה רשאית להתיר 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 באיזוה 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:
- י"ש...68...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 בבנייה 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 מכת 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".
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 התלונן 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 התייחסה 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 כדי שנקבע בתכניות המאושרות.

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 הטופוגרפיים של המתחם ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תפך ושינוי 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 הבינוי התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, לרבות אופי המתחים, 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 הבינוי והנחיות השימור.

11. יובהר כי בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, נדרשת הוועדה מקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכנית האב ולפדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. הוועדה המקומית נדרשת לנמק כל חריגה טמדיניות ומהמלצת ועדת השימור כפי שמפורט בסעיף 6.5.9 בתכנית 10038.

12. לאור 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 ונאמרו 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 התכניות החלות, 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 בינוי שאין לו אח ורע בכפר ובוודאי בגרעין ההיסטורי, ואישורו בהכרח ישנה באופן מהותי וקיצוני את אופי הכפר, יאמין כל כוונה לשמר את ערכיו ההיסטוריים והאדריכליים הייחודיים וירוקן מתוכן את הגדרתו כחלק מתחום העיר ההיסטורית.

131. עוד נזכיר כי מבוקשות 6 יחידות דיור. אין צורך להכביר מילים על השוני בין בנייה צמודת קרקע או בתים המאכלסים משפחה אחת או שתיים, לבין בניין משותף, בבניה רוויה, המכיל שש משפחות וחניון לטובת 9 כלי רכב.

132. בינוי 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 בקשת 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, שמתכנניה ראו בעיני רוחם גם לעתיד לבוא, את מרכזו ההיסטורי של הכפר, הכלול בייחודי של מרכז הכפר, ככזה שצריך לחיות ולחישמר באופיו הציורי 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 ומתזוזות 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 שהתנו 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 בחוראות 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 וכיוב'. 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, וחזגישו את החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית והקדשת תשומת הלב למאפיינים ירושלמיים ייחודיים. ראה בהקשר זה ערר 1083/19 יואל בורנשטיין ניהועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו); ערר 1192/18 תגית אילן ואחי 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 ה"היסטורי" 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 א' "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 מסמך "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 בבנו]. וכן החלטת ועדת ערר ירושלים בערר 500/16 אילוז מאיר ונעמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסמו בבנו].
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, עייד
ב"כ המתנגדים

מס' 1090/23
תיק: 1091/23
1123/23

מדינת ישראל

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"י

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

ע"י ב"כ מר איציק שוויקי/אדרי 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 אבנאי

-נגד-

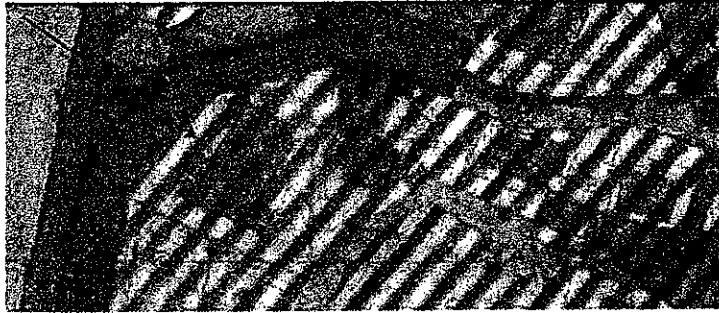
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

החלטה

- 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: "תכניות 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").
- 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 לבניני 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 בתשרי התכנית.
6. קריאה הוליסטית של התכנית על כלל ההוראותיה 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 מההוראות 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 ההוראות התכנית, בטבלה המופיעה בסעיף 10(ב)(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 דיור, 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 דנן, 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 התייעוד 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 התייעוד ככל הנראה בשנות ה-50 או ה-60 אך אין אינדיקציה מדויקת לבנייתו. במסגרת הבקשה מושא הערר בפנינו, הבינו של החלק הצפוני הוגדר בחוות דעת מהנדס העיר כמבנה היסטורי. לשני חלקים אלו אין היתרים בנמצא ושנות הבנייה תוארכו בהתאם לתיק התייעוד, לפי תומרי 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.

16. ההיתר ניתן והתייחס 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. עיון בבקשה להיתר המקוריית 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 (להלן: "היתר השינויים"), 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. להלן נציג את שלבי הבינוי במבנה הקיים.



18. הבקשה להיתר מושא ערר זה - הינה בקשה שהוגשה מכח תכנית החיווק לירושלים, תכנית 10038, עבור הריסת הבינוי הקיים בחלקה כפי שהוגדר בבקשה, כמבנה דו-קומתי ובו שתי יחידות דיור והקמת בניין מגורים אחד בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד ו-15 מקומות חניה. חלקם של מקומות החניה מוצעים במתקני חניה, מכפילים ומשלשים בקומת הקרקע של המבנה. סה"כ שטחי הבנייה המבוקשים הם 1,538.23 מ"ר, מתוכם 778.77 מ"ר שטחים עיקריים, ו-760.11 מ"ר הוגדרו כשטחי שירות, ובנוסף 321 מ"ר שטחי מרפסות. סה"כ אחוזי הבנייה שהתבקשו במסגרת הבקשה הינם 184.74%.

19. הבקשה מציגה מבנה מדורג כלפי מדרון קיים ובגובה קומה כלפי חלקה 45 הצמודה למגרש מכיוון מזרח. הצוות המקצועי ומהנדס העיר חיוו דעתם כי יש לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לרשימת תנאים ותיקונים, לרבות צמצום אחוזי הבנייה המוצעים בהפחתת קומה, כך שאחוזי הבנייה יעמדו על 180% ובסך הכל הבניין יכלול 4 קומות. יצוין כי במקור הבקשה הוגשה עם אחוזי בנייה של 220% ונכללו בה 5 קומות בסך הכל.

20. היות שמדובר בבקשה להריסה ולבנייה מחדש בתחום העיר ההיסטורית, הועברה הבקשה למתכנתת המחוז לשם קבלת עמדתה באשר להתאמת הבינוי למדיניות התכנון בשכונה, בהתאם לסעיף 4.1.2.2(ג) לתכנית 10038. בהקשר זה יצוין, כי התכנון שהוצג למתכנתת המחוז היה התכנון הראשוני בהיקף של 212% בנייה וכלל 5 קומות. מתכנתת המחוז (דאז) חיוותה דעתה ביום 5.4.2020 כי הבינוי המוצע אינו תואם את מאפייני מרקם הבינוי בשכונה. במסגרת

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 בהחלטות המתבקשת לבינוי המוצע בהתאם לייחודיות המקום. מפאת חשיבות הדברים נביא את המלצות מתכננת המחוז כלשונן:

"9. נמצא כי:

- א. מחבר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי ועל קישור לשמור על העקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכנית המאוששרת.
- 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 ורחב קווי הטופוגרפיה המציגים את הבינוי המוצע בהתאם למאפיינים הנפיים של המתחם ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תמך ושינוי מפלס קרקע טיבעית.
- ה. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש ליצר 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 ליידוע 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 לנצל 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 ניתן 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 הוראות תכנית 10038 מבנה קטן המצוי במרקם לבנייה צמודת קרקע, כפי בעניינו, 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 שכוונתית ואף אורבנית, לכך יש השלכה מהתכנון המוצע. החלקה דנו נמצאת בגרעין ההיסטורי של שכ' 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 לחו"ד 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 הדיוור והבקשה מוגשת מכוח תכנית החיזוק להריסה ובנייה מחדש, כך גם נדחתה טענת המתנגדים כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה להיתר. בהחלטת 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 הנחת, 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 וכיוצא ב; נדרש להציג בתכנית קומת הקרקע מדידה במבנים שכנים וחצגת מרחקים מוצעים, עוד נקבע כי יש לשמור על מרחקים סבירים בין בניינים אשר לא יפחתו מכ-4 מ'. הוועדה המקומית הוסיפה וקבעה כי שטח מקורה בצמוד לכניסה למבנה יש לחשב כשטח עיקרי; הבקשה מציעה בנין זיזי כלפי מדרון/רחוב אשר לא תואם לאופי הבנין באזור (הוראות התב"ע מגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב-3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי המדרון), יש להציע בנין 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 הבנין, ובכלל זה הנחיות הבנין 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 - הבנין המוצע במסגרת הבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית 3718 לעניין מספר יחידות הדיוור, שטחי הבנייה, גובה בנין, מספר הקומות, קווי הבנין וכיוצא ב; אין הולכה כי הבנין 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 עתוטרם 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 יתר 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 שבתנה 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 היום עולה כי קירות המבנה נבנו ללא חיזוקי ברזל, המפנה 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 לתכנית 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 והחליט 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 לתכנית השימור הסטטוטורית, תכנית 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 משפטיים 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 עמשה וקבעה בינוי בהיקף של 130% (פי 4 מהמותר בתכנית 3718); בקשה להיתר מכוח תכניות החיזוק שאושרה ברחוב חכם אברהם 10, תיק מסי 2016/240 שכלל הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 4 קומות מעל קומת חניה 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 סיוור בשטח במעמד הצדדים. ועדת הערר ערכה סיוור 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 הסיוור התקיים דיון משלים נוסף בפני ועדת הערר, נציין כי הסיוור 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-ם) 100/17 קרנבן שטרית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, (פורסם בנבו) (להלן: "עניין בן שטרית"); ערר (י-ם) 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 מצאת את ביטויה 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 הבניין ומאפייני הגובה בכל אזור".

55. בהתאם 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 לשמור על אופיו של הכפר.

58. על רקע האמור נדרשת הועדה המקומית לבחון את האיוון הנדרש, במקרה דנן בין הצורך בחיזוק הבניין 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 עתי"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 השיבות 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 לפני 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 בידינו 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 כרססת 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, לשכונות 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 מתכנת 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-"יתחום 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 כבנייה 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 לפצל יחידות דיור בצמודי קרקע וכך נקבע: "דירה צמודת קרקע" - דירה על מגרש שלפי יעודו מיועד לבניית 4 יחידות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת."

74. כמו כן, לא התרשמנו כי בפני הוועדה המקומית עמדה תשתית עובדתית 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 הסטוטורית החלה על המקרקעין, תכנית 3718, תוך דחיית עמדת מתכנת 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 וסוור בשטח והתרשמו מהבינוי הקיים. המסקנה אליה הגיעה הוועדה המקומית בתום הסוור 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 הסיוור, 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 בחזור 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.

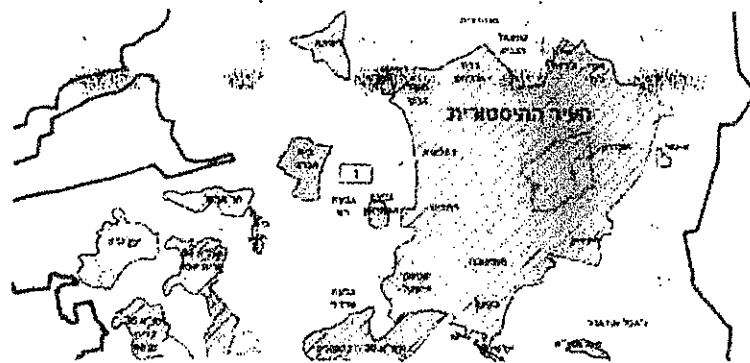
80. למקרא החלטתה של הוועדה המקומית, על כלל ההנחיות המפורטות והתיקונים הרבים להם תיגדרש הבקשה המתוקנת, ניתן לטעות ולחשוב כי בקשה להיתר בוודאי תובא בפניה לדיון בחוזר, והיא תקפיד בבחינה האם הערותיה אכן מומשו, תבחן את ההדמיות המראות את השתלבות הבינוי בשכונה - אבל לא היא. בענייננו, החלטת הוועדה המקומית, על שלל תיקוניה (שתוצרם אינו ידוע) 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 דרייפוס 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 מחודשת 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 מתוצה 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 הנצפות 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 בגייה 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 בגייה 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 הוראות 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, שאיט' 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 פטרויה 23 ג' 30455/44 : סיכומין להרמוניקה ולהקבלה בנ"ש שימור ביום ה' -
10.05.20 מט' 15336 - חמ"א 38/2 הריסת בניין בן 2 קומות בו קיים חלק ממבנה היסטורי כחלק
מהכפר ההיסטורי - בלחה, אולם על חלקי הבית, או על הקהילה שלו, לא הלוות הוראות שימור בהכנה
3718.

החלטה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה, על פי מיפוי הקיים בתיק התיעוד, החלטה היתה קיימת
כבר בשנת 1935 ובה העמד בית מגורים גדול, שצמוד לו מבנה עוד נמוך. זה ככל הנראה השלב הראשון
ההיסטורי של הבניין הקיים בחלקה. מצילים אויר משנת 1977 נראים כבר שני השלבים. כאשר למקור
הוצמד בית חדש, חד קומתי, היתר בניה משנות ה-80 נראה כבר את התוספת המאוחרת, על פי תיק

הנחיות מחלפת שימור:

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

91. במסגרת חוות דעת מתכנתת המחוז מיום 5.4.2020 בהתייחסות למבנה מושא הערר נמצא כי
"המחבר על מתחם לשימור השייך לגרעין הכפר ההיסטורי זעל ק"ש לשמור על העקומת התכופים
המתאימים לכך כפי שנקבע בתכנית המאושחת".

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
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' 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 הרחוב 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 החלטת 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, נפלו 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 עע"מ 109/12 הועדה

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

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.

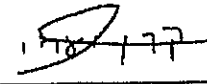
103. אין באמור בהחלטתנו זו משום הבעת עמדה כלשהי באשר לבינוי העדכני (שלא עמד בפנינו)
או באשר למדיניות מהנדס העיר שלא נבחנה על ידנו במסגרת הליך זה.

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


קרן יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

פרטי אתר הבניה

מס' חשבוש	גוש	חלקה
82/67		
מס' חשבוש		
מס' חשבוש		
מס' חשבוש		
מס' חשבוש		

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

טקסט נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המס' חשבוש
70	3	ה' ה' ה' 4
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 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 הוספת 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 מחוץ לחישובים הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך כאמור.

4. אני מחייב 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	המס' חשבוש
22	3	ה' ה' ה' 4
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 הוראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתוכניות הקונסטרוקציה.

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

* בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובים סטטיים ותוכניות קונסטרוקציה) תשכ"א-1968, (קובץ התקנות 2255 מיום 18 ביולי 1968, עמוד 1881) ולתקנות 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' תיק 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
71	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 בגדון, וכי קויימו הנוראות החוק הנוגעות לענין זה.

החישובים הסטטיים נערכו על בסיס סוגי הבטון כדלקמן:

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

- אם נושא הבקשה הוא הוספה לבנין קיים, אני מצהיר כי בדקתי את הבנין הקיים וכי אני אחראי ליציבותו בעת בניית ההוספה ולאחריה.
- אם חסיבות בלתי-צפויות מראש יתגלה צורך בשינוי מהותי בחישובי הסטטיים, אגיש חישובים סטטיים מתוקנים מיד עם גילוי הצורך כאמור.
- אני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר אצלי בתום הבניה לתקופה של לא פחות מעשר שנים.

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע השלד

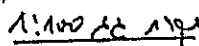
שם משפחה	שם פרטי	המען
71	3	לה המקלה 41
מס' זהות	מספר הרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים	טלפון בעבודה
688049	01379	232620

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

- מתחייב לדאוג לכך ששלד הבנין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים בעת הבניה בגדון, וכי קויימו הנוראות החוק הנוגעות לענין זה, ובהתאם לחישובים הסטטיים כפי שהוגשו על ידי המהנדס המתכנן ולתכניות הקונסטרוקציה.
- הריני מתחייב שתוכנית הקונסטרוקציה תישמר באתר הבניה בתקופת הבניה וששמור אותה אצלי לתקופה 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 תנאים ואגרות) תש"ל-1970 (קובץ התקנות מס' 2581 מיום 8 ביולי 1970, עמוד 1841).

232620:16 . 40/100 17. 100/100



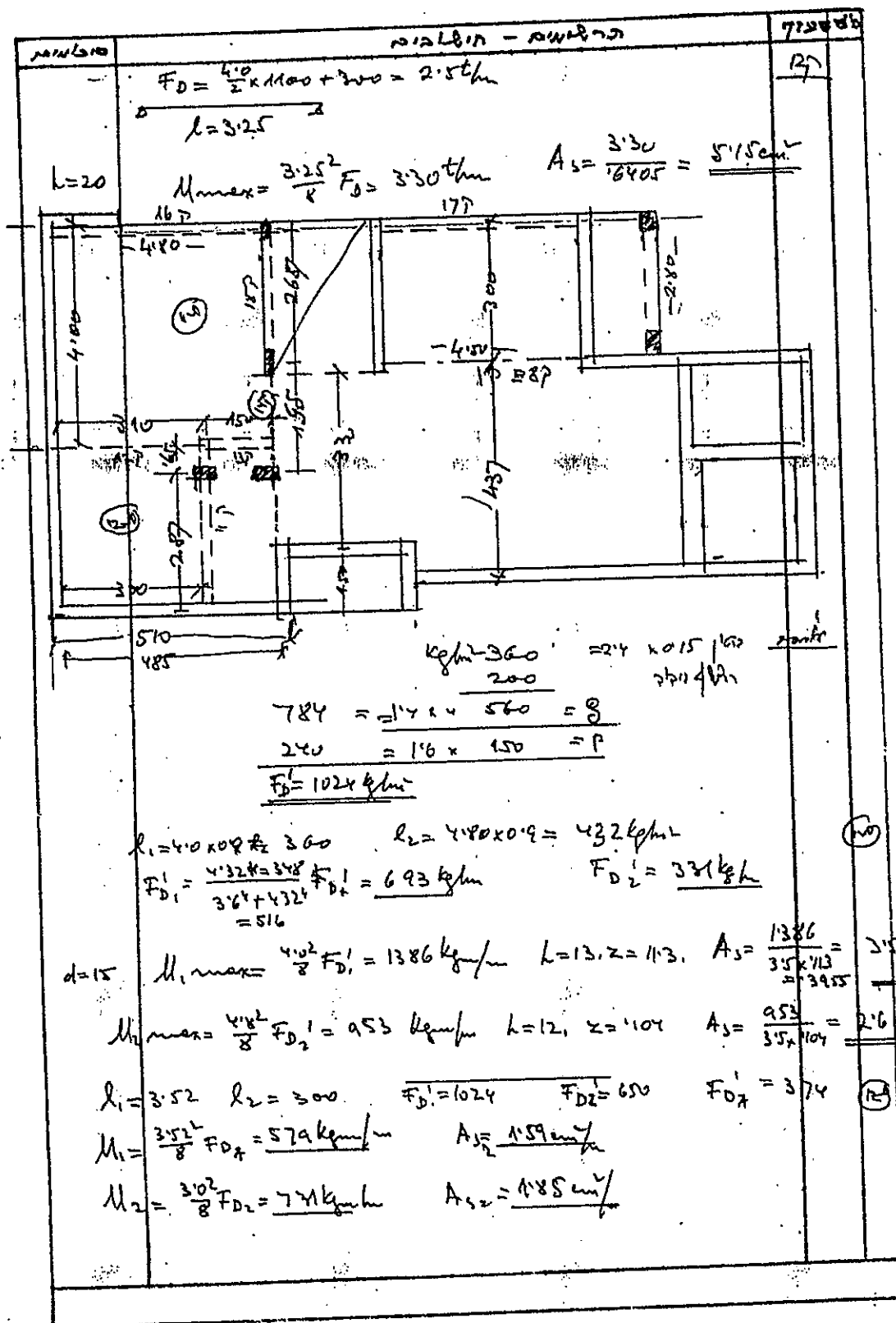
$$S_e < 0.755$$

58.42

146/16

7/1/2020

ימ"מ. ר"ה תש"ח. 232620/56

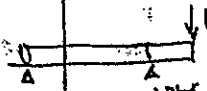
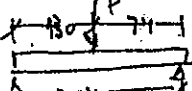


2/1/10
1/1/11
5.8.83

-3/50-

146/16
7/1/12
1/1/11

232620/6 14/1/11 17, 18/1/11

10/1/10	10/1/10 - 10/1/10	10/1/10
	$l=317, F_D=1060$ $M_{max} = \frac{3.17^2}{8} F_D = 1339 \text{ kg/m}$ $d=23, A_s = \frac{1339}{6805} = 2.2 \text{ cm}^2$ $F_D = \frac{4.8}{2} \times 11 \times 1024 + 1500 = 3.59 \text{ t/m}$ $l=290, M_{max} = \frac{2.92}{10} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $d=48, l=43, z=37, A_s = \frac{3.5}{37 \times 3.5} = 2.7 \text{ cm}^2$  $F_D = \frac{4.85}{2} \times 11 \times 1024 + \frac{3.0}{2} \times 164 + \frac{1.3}{2} \times 2520 = 2732 + 240 + 1638 = 4692 \text{ kg}$ $M_m = \frac{0.742}{2} F_D + 4098 \times 0.74 = 748 + 3028 = 3736 \text{ kg}$ $l=300, F_D = \frac{8.0}{2} \times 11 \times 400 = 164 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{3.02}{8} F_D = 14 \text{ t/m}, d=15, l=12, z=104, A_s = \frac{1.19}{3.5 \times 104} = 1.3 \text{ cm}^2$ $l=130, F_D = 3.0 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.4 = 2.520 \text{ kg/m}$ 117 plot $A_s = \frac{3736}{37 \times 3.5 \text{ cm}^2} = 2.88 \text{ cm}^2$ $Q = 2732 \times 0.74 + (P=4092) = 6.114 \text{ kg}$ $\tau_{max} = \frac{6.114}{20 \times 37} = 8.26 \text{ kg/cm}^2$ $A_v = 2 \phi 8 = 10 \text{ cm}^2$ $s = \frac{1 \times 190000}{20 \times 30} = 33 \text{ cm}$ $A_v = 2 \phi 6 = 5.7 \text{ cm}^2$ $s = \frac{0.57 \times 19000}{20 \times 30} = 19.0 \text{ cm}$  $F_D = \frac{4.3}{2} \times 700 + 1.5 \text{ t/m} = 3.0 \text{ t/m}$ $P = \frac{1.3}{2} \times 2520 = 1638 \text{ kg}$ $M_{max} = \frac{2.042}{8} \times 3.0 + \frac{1.3 \times 77}{2.04} = 1561 + 772 = 2333 \text{ kg}$ $u = \frac{2.07}{2} F_D + \frac{P}{2} = 1500 + 900 = 2400 \text{ kg}$ $A_s = \frac{2333}{3.5 \times 174} = 3.83 \text{ cm}^2$ $\tau_{max} = \frac{2400}{174 \times 50} = 2.82 \text{ kg/cm}^2$	12 P 13 P 14 P
$d=48$ $l=43$ $z=37$ $l=50$ $d=23$ $l=20$ $z=174$ $f_s=3.5 \text{ t/m}$		

4/50

0.1N / 20
1.1N
5.8.85

146/16
7/1.03 23.7m
0.1N/1.1

232620.56 14.7m/1.1 2.1N/1.1

0.1N/1.1	0.1N/1.1 - 0.1N/1.1	7.1N/1.1
$l = 4.55$ $d = 50$ $h = 47$ $z = 42$	$F_D = \frac{4.8}{2} \times 500 = 1.2 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.55^2}{8} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{3.5}{3.5 \times 42} = 2.5 \text{ cm}^2$	167
$l = 4.50$ $d = 50$	$F_D = \frac{3.0}{2} \times 1066 + 300 = 1.9 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 5.0 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{5.0}{3.5 \times 42} = 3.4 \text{ cm}^2$ $Q_{max} = \frac{4.5}{2} F_D = 4.3 \text{ t}$ $\tau_{max} = \frac{4.3 \times 100}{20 \times 42} = 5.2 \text{ kg/cm}^2$	177
	$F_D = 40 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.4 = 3360$ $+ \frac{3.12}{2} \times 1000 \text{ kg/m} = 1520$ $F_D = 4920 \text{ kg/m}$ $Q = \frac{3.12}{2} \times 4920 + \frac{3.12 \times 300}{4} \times 110 = 7675 + 2607 = 10282 \text{ kg}$ $F_{D2} = 4920 \text{ kg/m}$ $M_{max} = \frac{4.6^2}{8} F_{D1} + \frac{1.55^2}{8} \times 3.82 \times F_{D2}$ $d = 80, L = 77, z = 67, 10282 \times 1.55 \times 3.05 = 7835 \text{ kg}$ $f_s = 3.5 \text{ t/cm}^2$ $A_s = \frac{10282}{2 \times 3.5 \times 67} = 12.15 \text{ cm}^2$ $M_{max} = \frac{23494 \text{ kg} \times 1.2}{3.0 \text{ kg/cm}^2} = 9398 \text{ cm}^2$	
$d = 80$ $h = 77$	$F_D = \frac{4.7}{2} \times 800 \text{ kg/m} + 4920 = 6800 \text{ kg/m}$ $A_s = \frac{10284}{2 \times 3.5 \times 67} = 11.5 \text{ cm}^2$ $M_{max} = \frac{4.15^2}{8} F_D = 0.35 M_{min} = 14637 - 3637 = 11000 \text{ kg}$ $A_s = \frac{11000}{2 \times 3.5 \times 67} = 4.7 \text{ cm}^2$ $Q_2 = \frac{3.65}{2} F_D = 12376$ $Q_3 = \frac{4.15}{2} \times 1.1 \times F_D = 15580$ $Q_4 = 14000 \text{ kg}$ $\tau_{max} = \frac{14000}{25 \times 67} = 8.36 \text{ kg/cm}^2$	

-5/50-

21/1/15
21/1/15
5.8.83

146/15
7/1/15
21/1/15

232620/56 .487/157 .21/1/15

מסלול	מחיר - מחיר	מסלול
	487/157	
②	$P = 12376 + 23494 \approx 36000 \text{ kg}$	$A = 12000 \text{ cm}^2$
③	$P = 15580 + 14000 \approx 30000 \text{ kg}$	$A = 10000 \text{ cm}^2$
④	$P = 15580 + \frac{417}{2} \times \frac{415}{2} \times 800 \approx 20000 \text{ kg}$	$A = 6700 \text{ cm}^2$
	$P = \frac{417 \times 417}{4} \times 1000 + \frac{417 \times 213}{4} \times 1500 + \frac{217}{2} \times 4920 = 417 + 315 + 800 = 1335$	$A = \frac{13350 \text{ kg}}{36/\text{cm}^2} = 44000 \text{ cm}^2$
	$P = 2 \left(\frac{415 \times 310}{4} \times 1100 + 10 \right) \approx 9000 \text{ kg}$	$A = 2000 \text{ cm}^2$
	$P = \frac{5127 \times 4160}{4} \times 1100 \times 115 + \frac{5127 + 1165}{2} \times 111 \times 4920 = 10000 + 23413 \approx 34000 \text{ kg}$	$A = \frac{34000}{3} = 11300 \text{ cm}^2$

20/02/2025
כ"ב שבט תשפ"ה
שעה: 12:33

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



3

666587

נסח מס'

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

פרצלציה רצונית

סוג שטר:

מיום: 24/12/2007

הנכס נוצר ע"י שטר: 29212/2007

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

חאריין הגשת הבקשה: 25.1.82

שט המבקש: כהן נחום

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

14

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

מאחר והחלקה מיועדת לשמורת טבע.

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

מטבח, חדרי שרות ו-3 מרפסות.

החוספת המבוקשת חוצמד לדירה בקומת 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 התכנון: לאחר בדיקה מחודשת החברר שהבית נמצא באזור כפרי לפי תכנית

המחאר ולא באזור שמורת הטבע.

הערות ארכיטקטוניות: אין מניעה לאישור הבקשה.

המלצת המועדה:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. קירות החיצוניים של הבנין ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסוחכת.

2. המקלט יאור ע"י מפקדת הג"א.

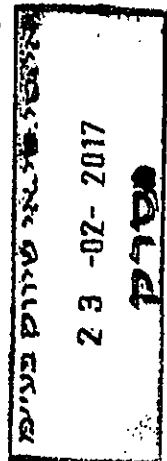
3. תושב הסכמת השכן עם הקיר המשותף.

4. לפני הוצאת ההיתר יש להגיש את המסמכים הבאים:

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

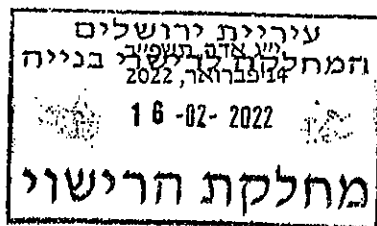
החלטת הועדה:

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





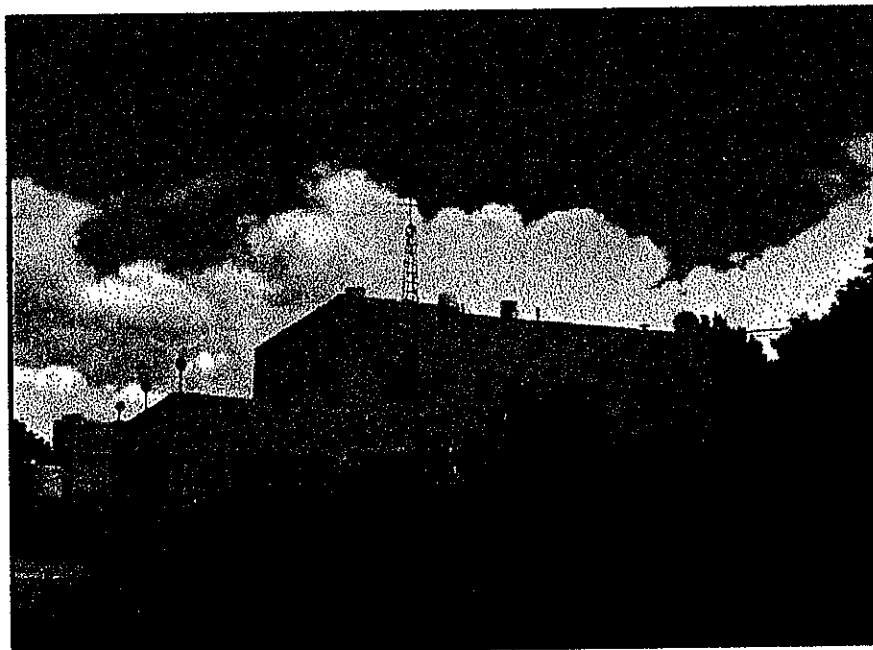
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל (טי"ו)
ממורשת החברה להגנות הטבע



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 התנומים מטה, איציק שוויקי נושא תעודת זהות מס' 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 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

אדרי' מיכה רובינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים

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

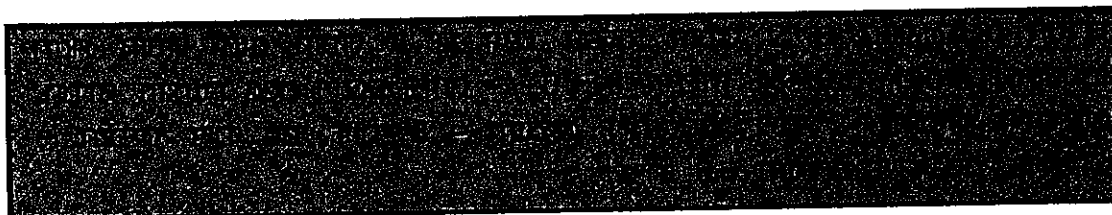


חזקתה לשימור אתרי מורשת בישראל (נ"ר)
ממורשת החברה להגנת הטבע

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 מהמאוסר בתכנית המתאר.



תיאור הבקשה

מספר יחידות דיוור מירב	מס' מגרש
1	14
1	15
1	16
1	* 17
1	20
1	21
1	א21
1	ב21
1	ג21/
1	א22
1	ר22
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

אדר' מיכה רבינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים

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

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



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

4. הכפר מיועד לשימור בתוכנית המתאר הסטטוטורית 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".
העיר ההיסטורית ו"אזורי השימור" מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומחוות 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 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 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 אזורי שימור
ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

איציק שוויקן
מנהל אזורי שימור
ירושלים

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

מחוז ירושלים
אד"ר מיכה רובינשטיין, ע' מנהל מחוז ירושלים
מחוז ב"ח, ירושלים | טל. 02-6249567 | פקס. 02-6249568 | נייד 054-5334517 | milcha@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

דפוס



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממשרד החברה להגנת הטבע

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 (ימנחות), המבקשת הריסה של בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד וחניון תת קרקעי. דומה כי ההחלטה להגיש ההיתר שוב במסלול תמ"א 38 נובעת משגגה 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 הגישה 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 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 8 יח"ד וחניון תת"ק. (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 שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שר' 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



המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
המורשת החברה להגות הטבע

2

6. תיק בקשה להיתר זה (גרסת 2022/2) נדון בוועדת הערר 1091/1090+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 מצ"ב 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 עד 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 לטענתנו, אשר מהווים פגיעה בערכיה ובייחודה של שכונת מלחה. תאריך ההפקה החתום ע"י ההרמוניקה הינו 13.1.2025

המישור הסטטוטורי והתכנוני:

9. במקרקעין שדן חלה תוכנית מס' 3718 אשר אושרה בשנת 1996 ותכליתה קביעת הוראות לפיתוח 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 המקום, 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 מצ"ב להתנגדות זו ומסומן – נספח ג'.

12. עניין נוסף- הבקשה להיתר בה עסקין הוגשה שוב במסלול תמ"א 2/38 הריסה ובניה. תכנית מס' 10038 חיזוק 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"י תכנית החיזוק, 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



חוטצה לשימור אתרי מורשת בישראל
חמורשת החברה להגנת הטבע

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

עיקר הטיעונים בהתנגדות זו:

15. המבנה המבוקש להריסה הינו מבנה היסטורי שהקמתו מתוארכת לשנת 1935 מדובר במבנה אבן בן 1.5-2 קומות אשר אליו נוסף אגף חדש בשנות ה-80. האתר מצוי בתחום העיר ההיסטורית, כחלק מהגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה, והינו בניין היסטורי עיני 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 התמייא שקבעה כי יש לשמר את הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת, לרבות-מאפייניה, החזיתות, החצרות, הצמחייה, הפרצלציה, הגובה והתכנית הנמוכה של הביטי.
17. הבינוי המוצע לא מציג התייחסות תכנונית ארכיטקטונית בהקשר לקונטקסט הבנוי הקיים בגרעין הכפר, עם חזיתות, חתכים והדמיות המשקפים נאמנה 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 הטוננים החסרה, דומה כי אינה עומדת בתקנות התכנון והבנייה לעניין המידע המובא בתכניות, בחתכים ובחזיתות. גם חסרונה של ההדמיה של הבינוי המוצע על רקע הסביבה הקרובה השכונה, מקשה על יכולת קבלת החלטה מושכלת בעניין ההיתר שדן.
19. הנחיית 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 החלה, 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 ובינוי 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.



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 ברוש, 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 נטיות 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 'אילנטה 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 הברוש, הזית ופיקוס התאנה לשימור.

26. התכנית נדונה **בוועדת השימור העירונית** ביום 16.11.2020 אשר החליטה **לאשר תוספת קומה אחת מעל הבינוי הקיים**, קרי לכל היותר 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 הבנוי במקום. טענתה של ועדת המשנה להיתרי בנייה כי התיק מקודם **"בליוי של מהנדסים... נתנו את חוות דעתם 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 ופרטי 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 המחשנים. ועדת המשנה ציינה לגבי עניין זה גם בגרסת הבקשה של 2022 כי "יש להוריד את גובה המילוי באזור המחשנים.. ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות" בגרסת הבקשה הנוכחית תכנון שטחי המחשנים 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 הטוגע לאחוזי הבנייה ושטחי המחשנים, 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. בעניינו, 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
ממורשת החברה להגנת הסכס

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 מח' 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 מח' 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 טיור 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 צמאי, 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 החלה.

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

ב ב ר כ ה ,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים,
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

העתקים:

הוועדה 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 הפרורם הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור
חומי נובנשטרן, סמנכ"לית המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
תמר טוכלר, סמנכ"לית המועצה, ראש תחום סטטוטוריקה ומדיניות



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת 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.

י"ג 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.



אנו 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.

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 לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).

3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.

מחוז ירושלים

אדרי צפי שלף, 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



4. להלן נימוקי ההתנגדות:

א. ההתנגדות:

- היתר נקודתי זה, משנה את תכנית השימור המאושרת של מלחה שאושרה בשנת 1992 והוכנה י"י משרד ספדיה. תכנית זו מופיעה גם בתכנית המתאר החושה 3718 2000 בסעיף 10.4.4 (פריט 21) מנוחת (מלחה) גרעין הכפר.
- תכנית המתאר 3718 קובעת את עקרונות השימור - בניה לפי גודל מגרש, מסי יחיד לכל מגרש, שימור גרעין הכפר, עקרונות בניה נאבן, 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 מהמאוסר בתכנית המתאר.

מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור
1	14	1
1	15	1
1	16	1
1	17	1
1	20	1
1	21	1
1	22	1
1	23	1
1	24	1
1	25	1
1	26	1
1	27	1
1	28	1
1	29	1
1	30	1
1	31	1
1	32	1
1	33	1
1	34	1
1	35	1
1	36	1
1	37	1
1	38	1
1	39	1
1	40	1
1	41	1
1	42	1
1	43	1
1	44	1
1	45	1
1	46	1
1	47	1
1	48	1
1	49	1
1	50	1
1	51	1
1	52	1
1	53	1
1	54	1
1	55	1
1	56	1
1	57	1
1	58	1
1	59	1
1	60	1
1	61	1
1	62	1
1	63	1
1	64	1
1	65	1
1	66	1
1	67	1
1	68	1
1	69	1
1	70	1
1	71	1
1	72	1
1	73	1
1	74	1
1	75	1
1	76	1
1	77	1
1	78	1
1	79	1
1	80	1
1	81	1
1	82	1
1	83	1
1	84	1
1	85	1
1	86	1
1	87	1
1	88	1
1	89	1
1	90	1
1	91	1
1	92	1
1	93	1
1	94	1
1	95	1
1	96	1
1	97	1
1	98	1
1	99	1
1	100	1

תואר הבקשה

מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור
1	14	1
1	15	1
1	16	1
1	17	1
1	20	1
1	21	1
1	22	1
1	23	1
1	24	1
1	25	1
1	26	1
1	27	1
1	28	1
1	29	1
1	30	1
1	31	1
1	32	1
1	33	1
1	34	1
1	35	1
1	36	1
1	37	1
1	38	1
1	39	1
1	40	1
1	41	1
1	42	1
1	43	1
1	44	1
1	45	1
1	46	1
1	47	1
1	48	1
1	49	1
1	50	1
1	51	1
1	52	1
1	53	1
1	54	1
1	55	1
1	56	1
1	57	1
1	58	1
1	59	1
1	60	1
1	61	1
1	62	1
1	63	1
1	64	1
1	65	1
1	66	1
1	67	1
1	68	1
1	69	1
1	70	1
1	71	1
1	72	1
1	73	1
1	74	1
1	75	1
1	76	1
1	77	1
1	78	1
1	79	1
1	80	1
1	81	1
1	82	1
1	83	1
1	84	1
1	85	1
1	86	1
1	87	1
1	88	1
1	89	1
1	90	1
1	91	1
1	92	1
1	93	1
1	94	1
1	95	1
1	96	1
1	97	1
1	98	1
1	99	1
1	100	1

מספר יחידות דיור מקסימלי לפי תכנית 3718

- התוכנית המבוקשת במסלול תמ"א 38/2 תכולת הריסה אינה תקפה נאחר שאין מידע על כך שהופק היתר קודם 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.

- הכפר מיועד לשימור בתוכנית המתאר הסטטוטורית עוד משלהי תקופת המנדט הבריטי, וכן, גם מסונן ומסווג בתשרי תמ"א 10038 תחת העיר ההיסטורית.

מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור
1	14	1
1	15	1
1	16	1
1	17	1
1	20	1
1	21	1
1	22	1
1	23	1
1	24	1
1	25	1
1	26	1
1	27	1
1	28	1
1	29	1
1	30	1
1	31	1
1	32	1
1	33	1
1	34	1
1	35	1
1	36	1
1	37	1
1	38	1
1	39	1
1	40	1
1	41	1
1	42	1
1	43	1
1	44	1
1	45	1
1	46	1
1	47	1
1	48	1
1	49	1
1	50	1
1	51	1
1	52	1
1	53	1
1	54	1
1	55	1
1	56	1
1	57	1
1	58	1
1	59	1
1	60	1
1	61	1
1	62	1
1	63	1
1	64	1
1	65	1
1	66	1
1	67	1
1	68	1
1	69	1
1	70	1
1	71	1
1	72	1
1	73	1
1	74	1
1	75	1
1	76	1
1	77	1
1	78	1
1	79	1
1	80	1
1	81	1
1	82	1
1	83	1
1	84	1
1	85	1
1	86	1
1	87	1
1	88	1
1	89	1
1	90	1
1	91	1
1	92	1
1	93	1
1	94	1
1	95	1
1	96	1
1	97	1
1	98	1
1	99	1
1	100	1

הנדסת העיר ההיסטורית וגרעין הכפר לפי 10038

- תכנית השימור והקיימות קובעת בניית קומות בנסיגה - התוכנית מציעה 4 קומות ברצף מעל קומת תנייה בגובה אבסולוטי של 768.98 וחורג בכמעט שלושה מטרים מעל גובה מקסימום של שקבונה תכנית 3718 אשר הודירה 766 גובה אבסולוטי. מבחינה טופוגרפית החלקה קיימת במיקום יחסית גבוה לסביבתו ובעל נצפות גבוהה - שכתית ואף אורבאנית, לכן יש השלכה לתכנון מוצע שיש להגיש ברמה אדריכלית גבוהה וכפרט כי החלקה קיימת בגרעין הכפר ההיסטורי שר שכונת מלחה - רקמה קיימת בעלת יורכים ובניהם.

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



נספח ב'

מהחלטת ועדת הערר בתיק 1090/23 + 1091/23

שנחתמה ביום 1.1.2024 ע"י 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, תוך קביעת הוראות ביטוי ברורות אשר לא ניתן לסטות מהן, צמצום שטחי בנייה, הותרת צפיפות מינימלית במרבית המגרשים (בין יחידה לשתי יחידות למגרש בלבד), וביטוי 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 הביטוי

בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הביטוי 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 בנבו)

(להלן: "עניין בן שטרית"); ערר (י-ם) 503/15 שרה לאה שולמן נ' הוועדה המקומית לתכנון

ובנייה ירושלים (פורסם בנבו).

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 שיאפשר חיזוק מבנים

קיימים, תוך שמירת על עקרונות התכנון בעיר ההיסטורית. תכלית זו מצאה את ביטוייה

יש למצוא האמצעים הראויים להגדרת החזון של מול הביטוי המוצע ועמידתו בהוראות התכנית החלה



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 החלטתנו 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 נזמקה 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 שאושר 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).



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגנת הטבע

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, 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 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 תשומת 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
מחלקת החברה להגות הסבט

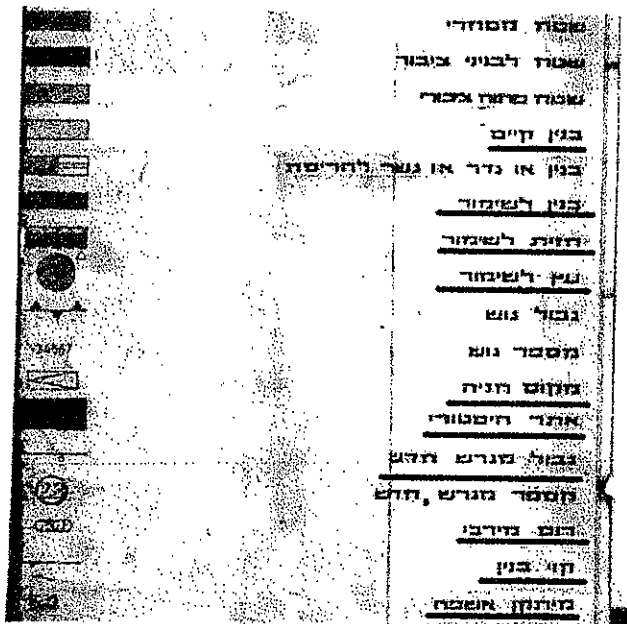
11

נספח ג'

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



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 התביע את עקרונות תכנון-פיתוח ושימור השכונה



מחלקה לשימור אתרי מורשת בישראל
מחלקת התכנית להגות הסכנה

12

דגשים בהוראות התכנית בהתייחס לתכנון הכפר מלחה :

תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3718 (מלחה - כפר)
שינוי לתכנית המזאר המסומנת לירושלים
ושנויים לתכנית מס' 1361, 1361א

שם התכנית:

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

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: -
- 15 רפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- גליון אחד של תשריט העירוד בקנה"מ 1:250 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

כ- 50 דונם.

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

10. אזור מגורים מיוחד - הכפר

השטח תכנון בתשריט כענף צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד - הכפר, יחלות על שטח זה הוראות הבאות וההוראות שבסעיף 28, 29, 30 להלן:

א. גבולות המגרשים ושטחיהם יהיו כהתאם למצויין בתשריט ובטבלה שבתשריט.

ב. שטחי הבניה ות"י יחידות דיור בכל מגרש:
(1) שטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה בסעיף (4) שלהלן. אולם עתה העניפות הקיימת ככיסת הכפר והרצון לשמור על אופיו של הכפר. שטחי הבניה שלהלן אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מחוקף חכנית זו, זכויות הבניה תגזרנה מקווי הכפר, דום בכפר מירבי והוראות תכנית זו.

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

במקרה של בניה חדשה במגרש שסומן כמגרש שבו מוצו זכויות הבניה (א) במגרש שבו לא מופיעים קווי בנין על גבי התשריט, לא תהיה הבניה החדשה ממעטפת הבנין שקדם לה כסומן בתשריט.

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

(3) שטחי הבניה בכל מגרש הינם שטחי הבניה המירביים וכל חריגה מעבר להם תחשב כבניה נכרת, כאמור בסעיף 8 לעיל.

מחוז ירושלים

אזור צפי שלח, מנהלת מחוז ירושלים

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

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



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 פנימיות וכיוצא בלמעט מקלט תקני חד תכליתי.

(4) טבלת שטחי בניה מירביים במגרשים לפי גודלם:

שטח המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	תכנית מירבית של קומה שניה משטח קומה ראשונה באחוזים	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 יחידות דיור אחת או תלוות 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 וכניסות:

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

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

(3) במגרשים בהם שטח קומה ראשונה קיימת בכניסה מהתכנית המותרת, תוספת קומה שניה לא תחריג ממגבלת שטחי הבניה המותרים בהתאם לסבלה שבסעיף ב (4) לעיל.

ד. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו כמוספן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למעט במגרשים בהם מוצו זכויות הבניה. כאמור בסעיף 10.ב.2.

ה. גובה בנינים:

(1) גובה בנין מדרון לא יעלה מעל הן גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשריט באות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר חריגה מהרום המירבי כאמור לעיל בשעור שלא יעלה על חצי מסר 2. ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.



חומצה לשימור אתרי מורשת בישראל
חמורשת 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 חדר מפני קרקע מרפסות עד לנקודה הגבוהה של כירוב מעקה הגג למעט אירוב 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' נמוך במקרה של חלל כפול יחושב החלל לצורכי דיור ככפול שטח.

1. מימדי בנין:

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

2. איסור קומת עמודים:

בסיום הבנין יבנה במסד אטום מחומר הבניה ולא תותר בנית קומת עמודים.

ח. גגות:

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

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

ס. מרפסות ומדרגות חוץ:

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

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

28. הוראות אדריכליות ונושיות:

על כל בניה בתחום התכנית ולחות הוראות כניה כאבן בהתאם להוראות תכנית המשיך וכן ההוראות הבאות:

א. תוספת כניה:

תוספת לבנין קיים תהא בהתאמה לחזיתות הבנין הקיים ובאבן תואמת לגוון הקיים, בסידור, בגובה הנדבכים, בכיוון וסרטי הבניה.

ב. כניה בשלבים:

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

(2) ברזלי הסך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בקופינג מותאם לבנין.

א. חומרי בניה:

(1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים בתחום התכנית ייבנו באבן טבעית מרוכעת ומסותתת, במסגרת בנית האבן המסורתית. סוג האבן והסידור יצוינו בהיתר הבניה.

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

(3) בבניה חדשה סוגי הסידור המותרים הם סוכזה, למעט מסגרות החלונות בעיבוד תלטיש עדין, מוטאבה או מוטמסס. בתוספות לבנינים קיימים סוג האבן וסידורם יותאמו לקיים.

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

29. פרטי בנין:

הוראות אדריכליות ונושיות, פרטי בנין וחתייחסות לחומרים, סידור, כיוון, ושיטות בנייה מסורתית



התכנית מגדירה הנחיות לתכנון פרטי הבניין וההתייחסות לחומרים, סתירות, כיחול, ושיטת בנייה מסורתית

ג. אבני פיתוח:
אבני פיתוח יבנו באבנים משולבות 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. יותרו פתחים קשתיים גדולים כשטח שבין 4 מ"ר ל-6 מ"ר. בפתחים הקשתיים הנ"ל המזוזות חהינה כיצבות לרצפה ומשיקות לקשת.

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

(5) בורסת' - עומקו המינימלי 15 ס"מ ובהתאם לכך עומק חשפי החלונות. על אבני הבורסת' לכלות 15 ס"מ לפחות משני צידי האלון ועד מיסור הקיר.

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

(7) השטח תכנה עגולה מלאה או במידה שהחלונות קטנים מ-2.5 מ"ר תותר בניה "קשת ישראל". קשת ישראל כזו תכנה מאבן אחת או משלוש אבנים באופי של "קשת" ותכלות משני צידי הפתח ב-15 ס"מ.

ה. ארכות:
ארכות תכנה מאבן בלבד ובגובה שלא יעלה על 1 מ' מעל הרום המירבי המותר לבנין.

(1) אין לחשוף בצורה כלשהי את דורי המים או את המסגרת הנושא את הקולט. יחשפו פני הקולט בלבד.

ז. גגות:
הגגות יהיו שטוחים או בעלי כפה. לא יותרו גגות משופעים מבטון או כל חומר אחר.

ח. חיבור צנרת לקנים (בתחום המגורים):
כל הצינורות במבנה יהיו מנימיים בלבד (צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, סלפון, טלוויזיה, גז, רל"ק והסקה).

א. גדרות:
(1) גדרות יהיו מאבן סיבצית מרובעת ומסוחרת חלטיט, חאמי או טוכזה בגובה בין 1.00 מ' ל-1.50 מ', עם אפשרות למעקה ברזל סיבצית מעומדים אבניים ללא עיטורים.

(2) קריסינג הגדר יהא מאבן שלמה.

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

ב. קירות חמד:
(1) קירות חמד יצופו במאבן מלבנית או חאמי ללא כיחול.

(2) הפרשי מדרגות פיתוח לא יעלו על 2 מ' משני הקרעק הטיבעיים.

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

כולל פרטי פיתוח
גדרות, מעקות, קירות חמד,
טרסות, מדרגות, גבהים

30 פרטי פיתוח צמוד:



חומצה לשימור אתרי מורשת בישראל
חברת החברה להגות הסבט

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 לתקני מחלקת התברואה ברשות המקומית. המתקן ייבנה בהתאם לפרטי בנית הגדר.

ח. מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב יישלכו 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 התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות (וביוב, אספקת מים, חשמל, סלפון וכיו"ב). אלא אם תשוכנע הועדה המקומית שאין אפשרות לבצעו. במקרה זה יהיו קוי הסלפון וקוי תאורת הרחוב עיליים, בעזרת אביזרים מיוחדים.

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

ד. תותר התקנת עמודי תאורה ו/או גופי תאורה וכן שילוט על חזיתות בנינים ו/או גדרות קיימים.

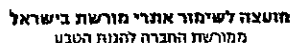
ה. מתקני אשפה יישלכו במגרשי החניה כמסומן בתשרים כתאום עם מהנדס העיר. כך שישלכו בכוף הכפר מבחינה עיצובית.

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 התקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כלסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

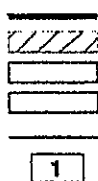


סימון קטעים רלוונטיים בתשריטי ובהוראות תכנית 10038 בהתייחס לשכונת מלחה/מנחת



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

מקרא מצב מוצע



גבול החכמית
יעוד עפי' תכנית מאשרת אחרת
תחום העיר הרסמורית ואזורי צמור
אזורים המיועדים להתחדשות עירונית
העיר העתיקה
תא שטח

תכנית מספר 10038

שם התכנית : חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

附錄

שנת הלימודים : תשס"ח
 שנת הלימודים : תשס"ח
 סמכת לימודים : תשס"ח
 תחילת שנת הלימודים : תשס"ח

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

פחוז ירושלים

אדר' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

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

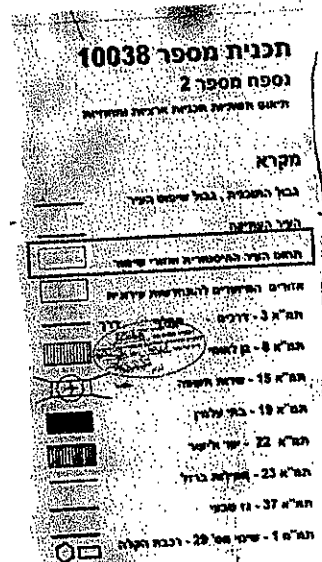
מכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | מקם. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



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 להיבטי השימור –

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



תחום העיר ההיסטורית של ירושלים ותחום איזורי שימור כפי שהוגדרו בתשריט המצורף לתכנית זו. ככל ויחזקו 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 מפקדת. 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 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

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, צמחיה, פרצלציה ותכסיות נמוכות

העיר ההיסטורית ואזורי שימור
תחום העיר ההיסטורית, מתייחס למתחם הריצף שהיה בנוי בשנת 1948, ומהווה את הגרעין ההיסטורי של התפתחות ירושלים מחוץ לאמות במרכז העיר וסביבותיו. בנוסף, כלולות בתחום זה, השכונות ההיסטוריות מחוץ למרכז העיר, וגרעיני הכפרים שנבנו לפני שנת 1948. התחום מוגדר בתשריט כיתחום 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, צמחיה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור.

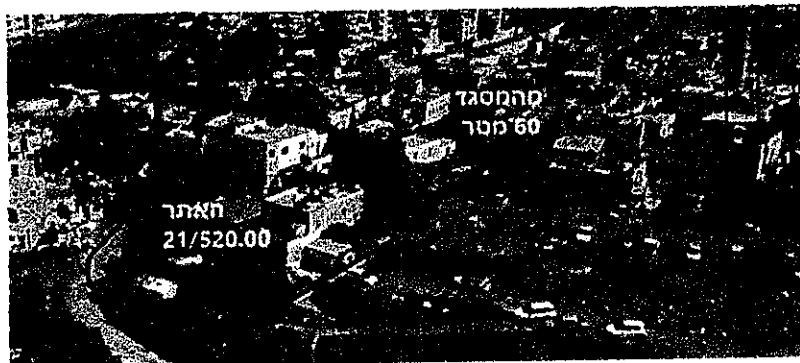
על תכנית המוצעת בעיר ההיסטורית ובאזורים לשימור חל סעיף 6.5 הקובע כי תיבחן השפעת הבינוי המוצע, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים:

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, וכך, שיש לוודא התאמת הבינוי המוצע לתכניות 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 מתאימה עם הוראות התוכנית לשימור או עם התנאים לשימור על פי סעיף 78 לחוק ולא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים כפי שיוגדרו על ידי מנהל העדה 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, סידות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים אלא באישור מהנדס העדה 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 בהתאם לבניה המקורית. כמו כן יוסרו חיווטנים שונים, צינורות וכדומה, עיי מנישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ולא תועד גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת מהנדס העדה 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 העדה המקומית להתייחס בעת הדיון להחלטות הביטוי לתכניות חאב ולמדיניות העדה הממונית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהעדה המקומית תבקש לאשר בקשה התורגת ממדיניות התכנון של העדה הממונית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש העדה המקומית למס את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה.



סימון מיקום האתר בהיתר המבוקש, ביחס למסגד בליבו של גרעין הכפר מלחה, הסמוך לו במרחק של כ-60 מ' בלבד



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממשרת החברה להגנת הטבע

21

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 לידע את ציבור המגוישים 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, מהיותה נודעת כמקום הולדתו של יוחנן המטביל, יש במקום מספר כנסיות ומנזרים, אותם פוקדים תיירים רבים. **מלחה** היא שכונה בדרום-מערב ירושלים. שם השכונה הוא שיבוש שמו של הכפר הערבי אל-מאלחה שעל בסיס בתיו חנוטושים 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 החכונה 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 נכללו 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 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 ולתמריצים 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 המגוישים והאדריכלים שלא להגיש בקשות מכח 10038 (תמ"א 38) בשכונות האמורות לעיל

מחלקת שימור - האגף לתכנון עיר - מנהל תכנון תשתיות
כיכר ספרא בניין 13 ירושלים 91007, טל' 02-6295990, דוא"ל: bldorit@Jerusalem.Muni.il

מחוז ירושלים
אדרי צפי עוף, 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 | כקט. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

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 מדויק.
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.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה 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

יישוב	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 כת 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.

15 פברואר, 2022

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים – מחלקת הרישוי

בדוא"ל

ג.א.נ.,

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 וייפוי 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 בנין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבנין 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 במקום 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 מתכנתת המחוז. מתכנתת 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 הדיור, 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") ומחוה את אחת הנקודות הגבוהות בשכונה. החלקה בעלת נצפות גבוהה הן מהשכונה עצמה הן מהשכונות הסובבות וכן מדרך חיים קוליץ.

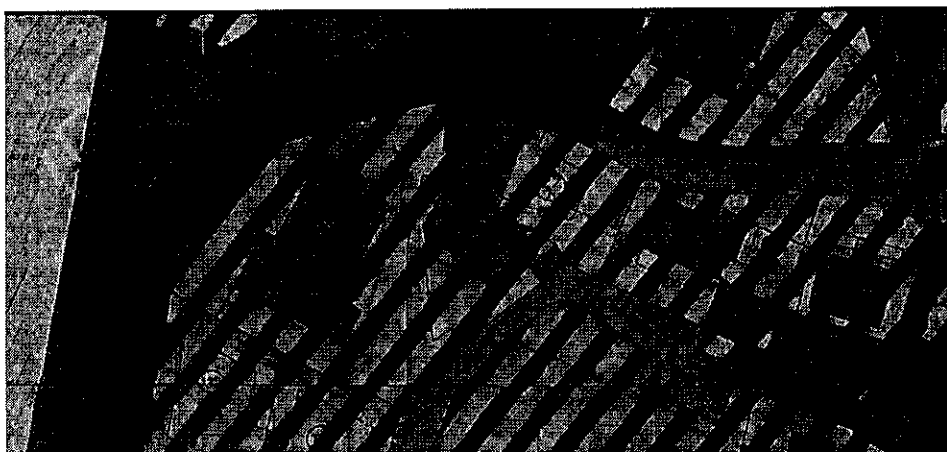
12. כידוע לוועדה, מנחת היא שכונה היסטורית שסמטאותיה היו בסיסה של השכונה שכלל את בתי הכפר הערבי ("אל מלחה") שננטש במלחמת העצמאות ויושב מאוחר יותר על ידי עולים מתפוצות שונות.

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 הכוללנית 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 קווקוו חום (ראה המקטע הרלוונטי מתוך תשריט המצב המוצע בתכנית).



16. החלקה נשוא הבקשה להיתר 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).

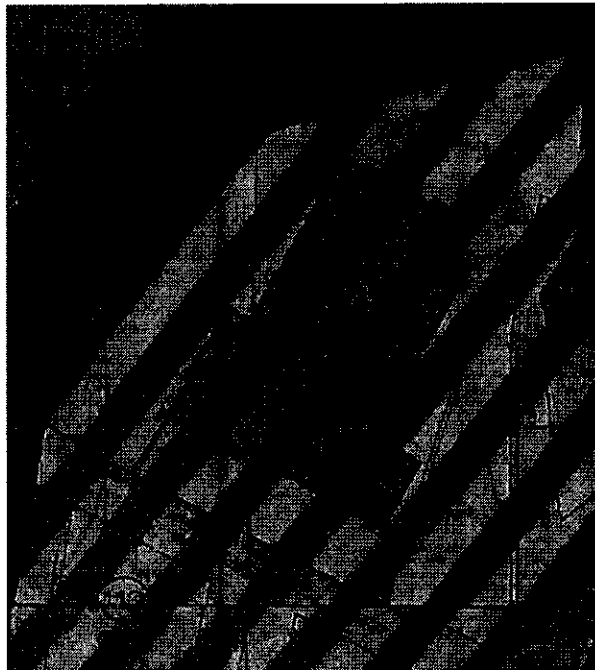
18. נוכח מוטיב מנחה זה, נקבעו במסגרת התכנית הוראות חדות וברורות ביחס לאפשרויות הבינוי בכל מגרש ומגרש, וכן נקבע כי חריגה מהוראות התכנית ביחס להוראות הבינוי שנקבעו בה, לרבות תוספת קומות, תוספת גובה בנייה, הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בנייה תהווה "סטייה ניכרת" במשמעותה בחוק ובתקנות על פיו (ס' 8 לתקנון תכנית 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 בהתאם לסגנון 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. קווי 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. מנז בנין יחיד כמסמך בתשריט בקו נקודת בטוש אדום למעט קווי הבניה יחיד כמסמך בתשריט. כאמור בסעיף 10 ב (2).

ה. גובה בנינים. (1) גובה בנין מירכיי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירכיי המצוי בתשריט באות "ג" בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר זריגת מתרום המירכיי כאמור לעיל כשעור שלא יעלה על חצי מטר ב. ובכלל של תחילת זריגת ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

1

(2) גובה בנין מירכיי יהיה 7 מ' בכל חתך מפני קרקע סופיים עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג למעט ארוכה ומסתור קולטי שמש.

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

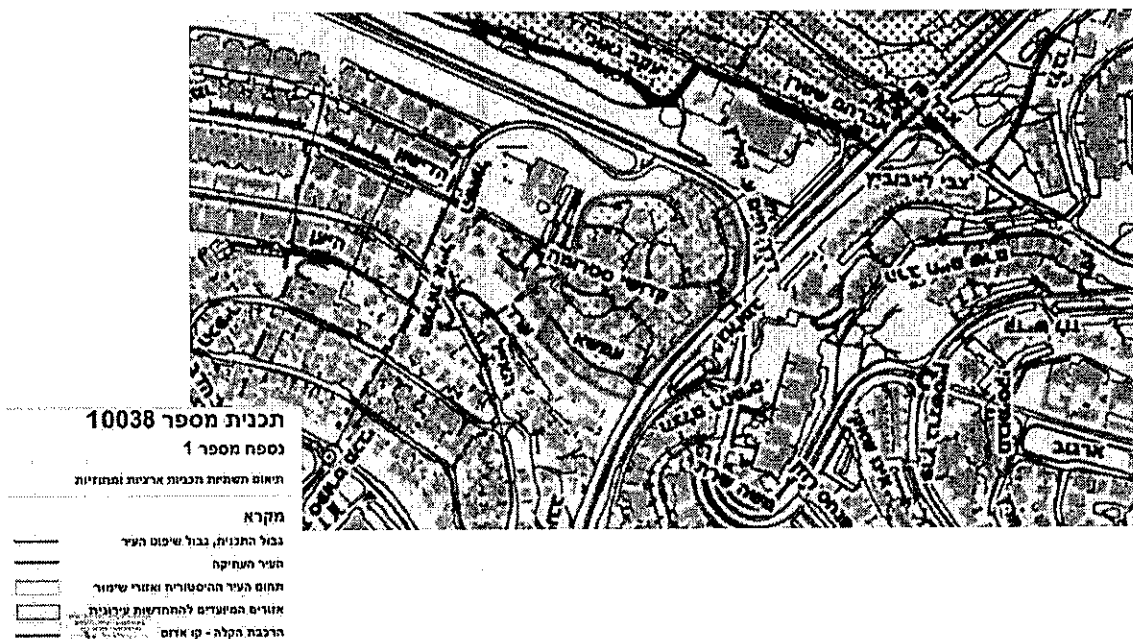
(4) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' כטר. במקרה של חלל כפול יחושב החלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

2

23. אשר לצפיפות ומספר יחידות דיור 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 כניית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים ששטח המגרש הקטן שבהם לא יפחת מ- 350 מ"ר, או כניית 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 לדין 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 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".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 בנין 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 בבנו].

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים, אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש ביעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאי שלא נאסרה הריסתו בסעיף 6.5 לתכנית זו מטעמי שימור וכתנאים 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 להרחבת 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 הוועדה 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 לוועדה המחוזית לאישור:

4. הוגשה בקשה להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, לא תאשר הוועדה המקומית את הבקשה אלא לאחר שנמסרה הודעה על הבקשה למתכנן המחוז בצירוף תיק תיעוד וכתוך 45 יום לא נתקבלה התנגדות הוועדה המחוזית לאשור הבקשה.

38. נושא נוסף שרלבנטי לענייננו הוא האופן בו הגדירה תכנית 10038 "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 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 הוועדה 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.

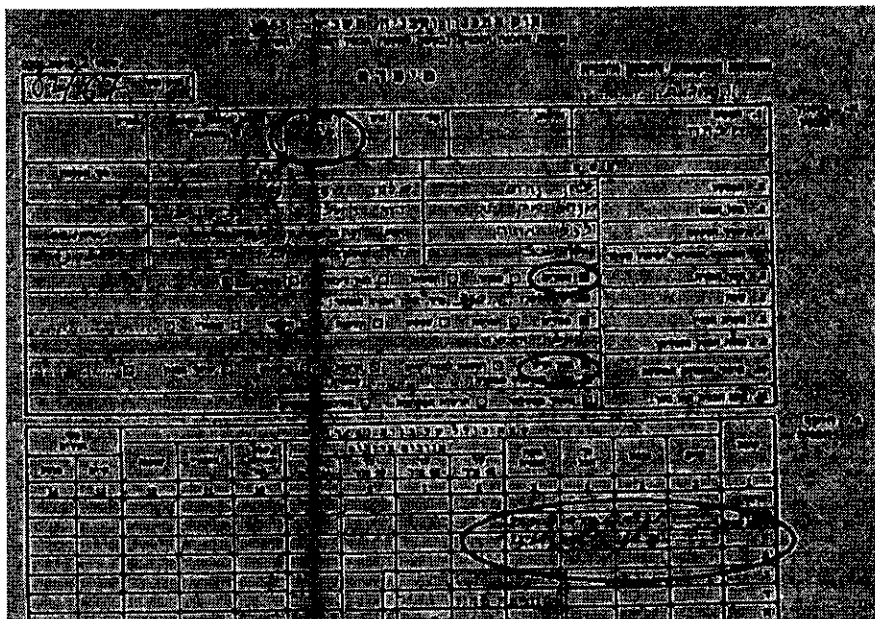
המבנה הצפוני

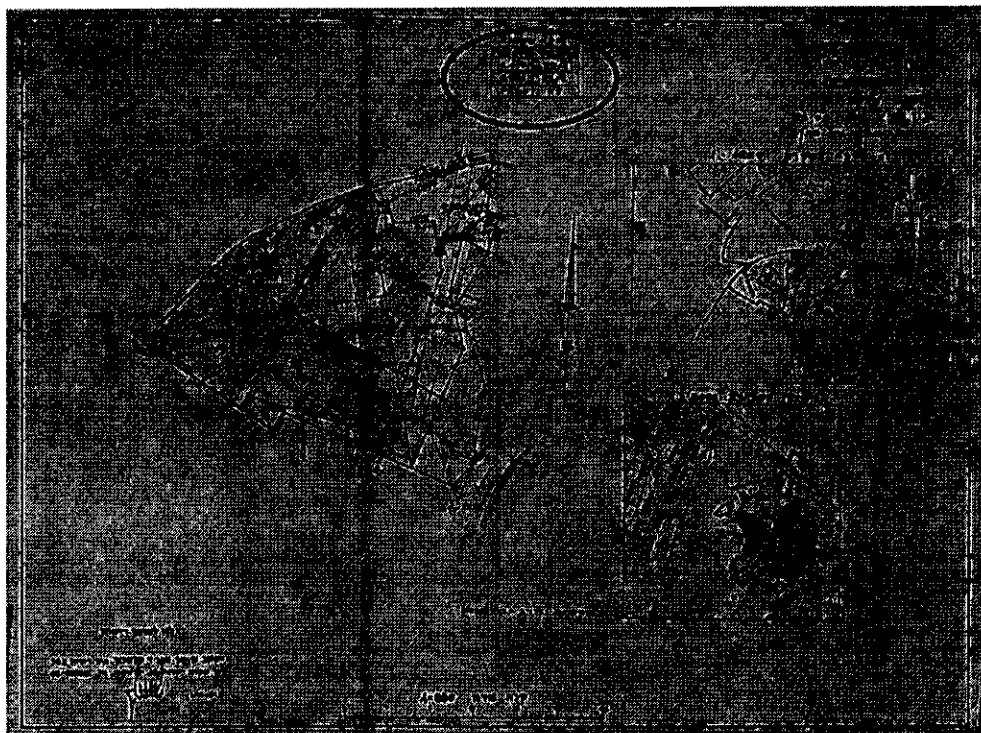
41. המבנה הצפוני הוא מבנה בן קומה אחת. למבנה זה אין היתר בניה.
42. בחוות דעת מהנדס הוועדה לבקשה (מיום 19.9.2021) מפנים לתיק תיעוד.
43. כבר כאן יצוין כי תיק התיעוד אינו קיים בארכיב המסמכים של הוועדה המקומית ולא ניתן היה לאתר. והמתנגדים שומרים על זכותם להרחיב את טיעוניהם ולחוסף בעניין זה, ככל שיעלה הצורך.
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.

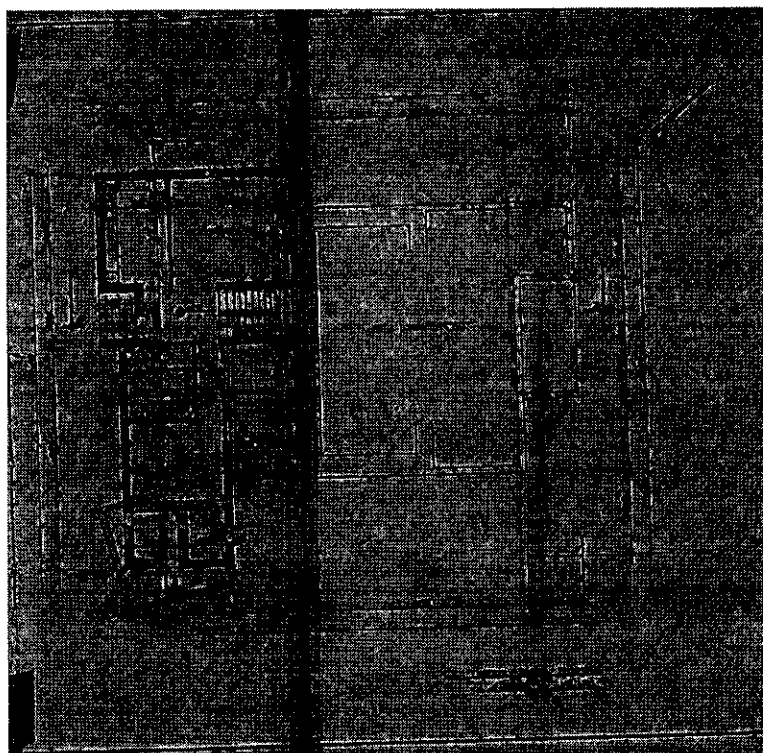
המבנה הדרומי

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 כנספת 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 חן את המבנה "ההיסטורי" חן 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 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 לוגיסטיק 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 תבניין הדרומי הוא אך תוספת בניה מאוחרת למבנה הצפוני (ולגישתנו, כאמור, אין חדבר 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 ההיתר 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 ההיתר 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 למנהל הוועדה ונדקו על ידי המסמכים הבאים הערוכים על ידי מהנדס, וסמורטים בחם הנשאים הבאים:

1. חשבוש ואבחון לפי ת"י 413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים במגדל רעידות אדמה כתנאי לשימוש התכנית.
2. דו"ח בוחס למבנה הקיים למגדל רעידות, בשיטת סטטיסטיקה לפי ת"י 413 ובו העתקים הבאים:
 - שיטת חקירתו של חבנין הקיים.
 - מקדם השיבות המבנה לעד למי טבלה 4 בת"י 413, לפי הבקשה להיתר.
 - הערכת משקל של המבנה כולל התוספת.
 - סדירות המבנה עם התוספת (במסגרת בטיחות 203.2, 203.1 בת"י 413).
 - שיטת הבחינה לפי גבם המבנה (קירות, חקרות, מסגרות וכיוצא בזה).
 - תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים וסימדיהם.
 - תיאור מצב של המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותיאור של ליקוים קונסטרוקטיביים).
 - תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, טווח ביצוע.

13 נוסח משולב מאי 2012

- תמונות עדכניות של המבנה על רקע הסביבה הקרובה.

- תאור פיתוח השטח (טופוגרפיה, קירות תומכים וכו') הרלוונטי למטרות החיזוק המוצע.

3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים, לרבות כעניין תקינות היסודות הקיימים, סטטיסטיקה בוחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיוצא בזה.
4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, ותאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), השפעת תכני הקרקע, מידת הקרבה לחעתק מעיל, וציבות המדרון, וכן אבחון לביטוס הקיים, לרבות בדיקות הקנינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 440 חלק I.
5. חשבוש סטטיסטי לפי ת"י 413, לחיזוק עמידות המבנה המתואר על תוספתיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' לחלק I.
6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטות החיזוק המוצעת – באמצעות תכנית בקיים שלא יפחת מ-1:100, ומציגה על גבי תוכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישרטוט בצבעים שונים), בתוחה, בפריסה ובחתיכים. התכנית יפרט, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסת בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.
7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה כתנאי תכנית הנ"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

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

רשות ירושלים

ת"י 413

1965-תשכ"ה

בקשה להיתר בניה או שימוש במקום

מס		מס	
מס	מס	מס	מס
30453	23	16703043	23

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 מהוראות 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 חקרונות התכנוניים המתאימים לכך כפי שנקבע בתכניות המאשרות.

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 ובחתייחס 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 וכי 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"ז 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 הדיור 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 להוראות 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 להוסיף שטחי שירות על שטחי הבניה מכוח תכנית 3718.

118. בהקשר זה ומבלי לפגוע בטענתנו כי אין להוסיף 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.

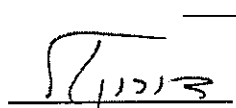
סוף דבר

119. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולקבוע, כי אין לאשר את הבקשה להיתר, על חסף 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 מייפיים 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 לוי (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנ"ל.

חתימת עו"ד + חתמו
דורון סל 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 מייפים בזאת את כוחו של עוה"ד דורון טל ואו דקלה מוסרי ואו אסף הכהן (להלן: "עוה"ד") לייצג אותנו בכל הנוגע להתנגדות הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום:

שם מלא	ת.ז.	כתובת	כתובת דוא"ל	תאריך	חתימה
קי' בן ארן	067611012	פטריה 22	abbadid@gmail.com	14/02/22	
אליאורה סורוקה	057361685	פטריה 29	eliorask@gmail.com	14.02.2022	
יורם סורוקה	055672299	פטריה 29	yoram.soroka@mail.huji.ac.il	14.02.2022	
חתימת עוה"ד					
רלי רבינוביץ	052911476	קדושי סטרומה 12	reliwiz@gmail.com	14.2.22	
דניאלה אברהם	054584032	קנסי סטריט 36	4sush@gmail.com	14.2.22	
אלכסנדר זלמן	017239476	קנסי סטריט 36	edward@gmail.com	14.2.22	
ג'ון	007649858	ח' 72	gippyson@gmail.com	15.2.2022	
חתימת עוה"ד					
ד"ר ס' י' בן ארן	082241913	באר 20	benaron@gmail.com	15.2.22	
ד"ר ס' י' בן ארן	013138222	באר 20	benaron@gmail.com	15.2.22	
ד"ר ס' י' בן ארן	053641318	באר 20	benaron@gmail.com	15.2.2022	
ד"ר ס' י' בן ארן	54026849	באר 32	gerat@szm.co.il	15.2.22	

אימות חתימה

אנו הח"מ עו"ד (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנ"ל.

חתימת עו"ד דורון טל
מ.ר. 23074

(רח' פטריה 23, מנחת, ירושלים, גוש 30455, חלקה 44)

אני הח"מ עו"ד ח.מ.ל (מס' רשיון: 23074), מאמת/ת בזאת את חתימות החותמים הנ"ל.

חתימת עו"ד + חתומות
דורון טל עו"ד
מ.ר. 23074

מהר"ח הב"ש: חוספא בנ"ה

מחזורי חורף : 1977-1978

מקום הבניין: שפ', מלחה - חלקה 23/2 פטח והמגורים 350 מ"ר.

מאת והחלקה מיועדת לשמורת סבע.

תיאור הבקשה: הבקשה היא לאסור חוספת בניה בבנין בן קומה אחת הכוללת 7 חדרים; מטבח, חדרי שרות ו-3 מרפסות.

החוספת המבוקשת. חוצמד לדירה בקומת הקרקע.

מסח החוספת מ"ר 180.04 בנוסף ל-73.82 מ"ר הקיזמים היינו
מסח הדירה הקלימא:
סה"כ 253.86 מ"ר.

המחאר ולא באזור שמורת הטבע.
הערות אגף התכנון: לאחר בדיקה מיוחדת התברר שהגבית נמצא באזור כפרי לפי חכנית.

הערה חשובה: עלי אדמה שגור לאדם

המלצת המו"ל:

להמליץ בפני הועדה המוזנת על איזור הבקשה כמפורט לחנאים הבאים:

1. קירות החיצוניים של הבנין ייבנו מאן שבעית מרובעת ומסוחרת.
 2. המקלס יאורר ע"י מפקדת הב"א.
 3. חוגס הסכמת השכנ עם הקיר המסוחר.
 4. לפני הוצאת ההיחר יפ להגיס אח ומסמכים הבאים:
- חיסוב מססי, הצהרת מהנדס, אישור מכון התקנים ואישור מחלקת המיס.

החלטת הוועדה:

להמליץ בפני הועדה המחזית על איזור הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה דל"ע.¹

SOLD
23-02-2017
NORFOLK & NORFOLK

23-02-2017

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

חלקה	גוש	מס' חש. בנין 82/67
מען אתר הבניה בית מלא, אגף		
סוג הבניה		

טופס נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המען
78	3	בית המלא 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 קוימו 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 בתום הבניה לתקופה של לא פחות מעשר שנים.

ב. הצהרת המהנדס האחראי לביצוע

פרטי המהנדס האחראי לביצוע השלד

שם משפחה	שם פרטי	המען
78	3	בית המלא 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. 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

לכבוד

המחלקה לתכנון העיר
אגף הרישוי
עיריית ירושלים

פרטי אתר הבניה

מס' תיק בנין	גוש	חלקה
מען אתר הבניה		
סוג הבנין		

ט.פ.ס. נסיוני

א. הצהרת המהנדס המתכנן

פרטי המהנדס המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	המען
21	3	כה המקה 41
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
21	3	כה המקה 41
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

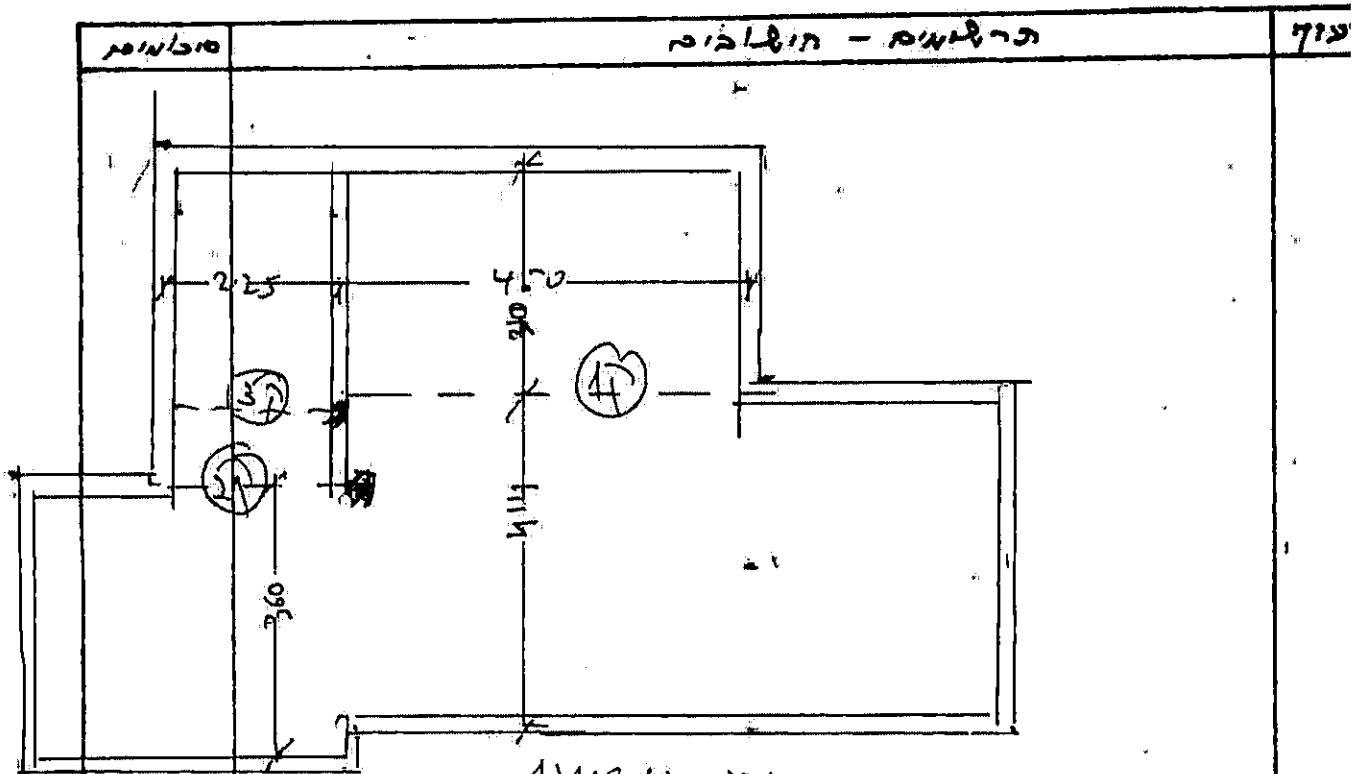
רחב פנימי
5.8.83

1/50

20

146/16
7-1-3
20

232620/6 ר"ה המ/ת 4



1:100 א"פ 1/191

$$F_D = 19 \text{ t/m}^2 \quad l_0 = 0.9 \times 4.14 = 3.72 \quad l = \frac{372}{19.5} = 19.05 \quad 118 \text{ ק"ג/ס"מ}^2$$

$$l = 4.14, \quad l_{\max} = \frac{4.14^2}{8} F_D = 2.36 \text{ t/m} \quad d = 23, \quad L = 21, \quad z = 183 \quad f_s = 3.5 \text{ t/cm}^2 \quad A_s = \frac{M}{2 f_s} = 2.37 \text{ cm}^2$$

$$F_D = 1.1 \quad M_{\min} = \frac{70.96 \quad 29.79}{17.14 \quad 9.61} = \frac{4.14 \times 3.1}{8(4.14 + 3.1)} = 19.11 \text{ ק"ג/מ}^2 \quad A_s =$$

$$A_{\max} = \left(\frac{4.14^2}{8} F_D = 2.143 \right) \times 0.35 M_{\min} = 1474 \text{ ק"ג/מ}^2 \quad A_s = 2.3$$

$$M_{\max} = \frac{3.6^2}{8} F_D = 1620 \text{ ק"ג/מ}^2 \quad A_s = \frac{1620}{6.405} = 1$$

$$l = 4.50 \quad F_D = \frac{7.24}{2} (11 \times 11 + 200) = 4650 \text{ ק"ג/מ}^2$$

$$M_{\max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 11620 \text{ ק"ג}$$

— 2/50 —

פח/מ"ר

מ"מ

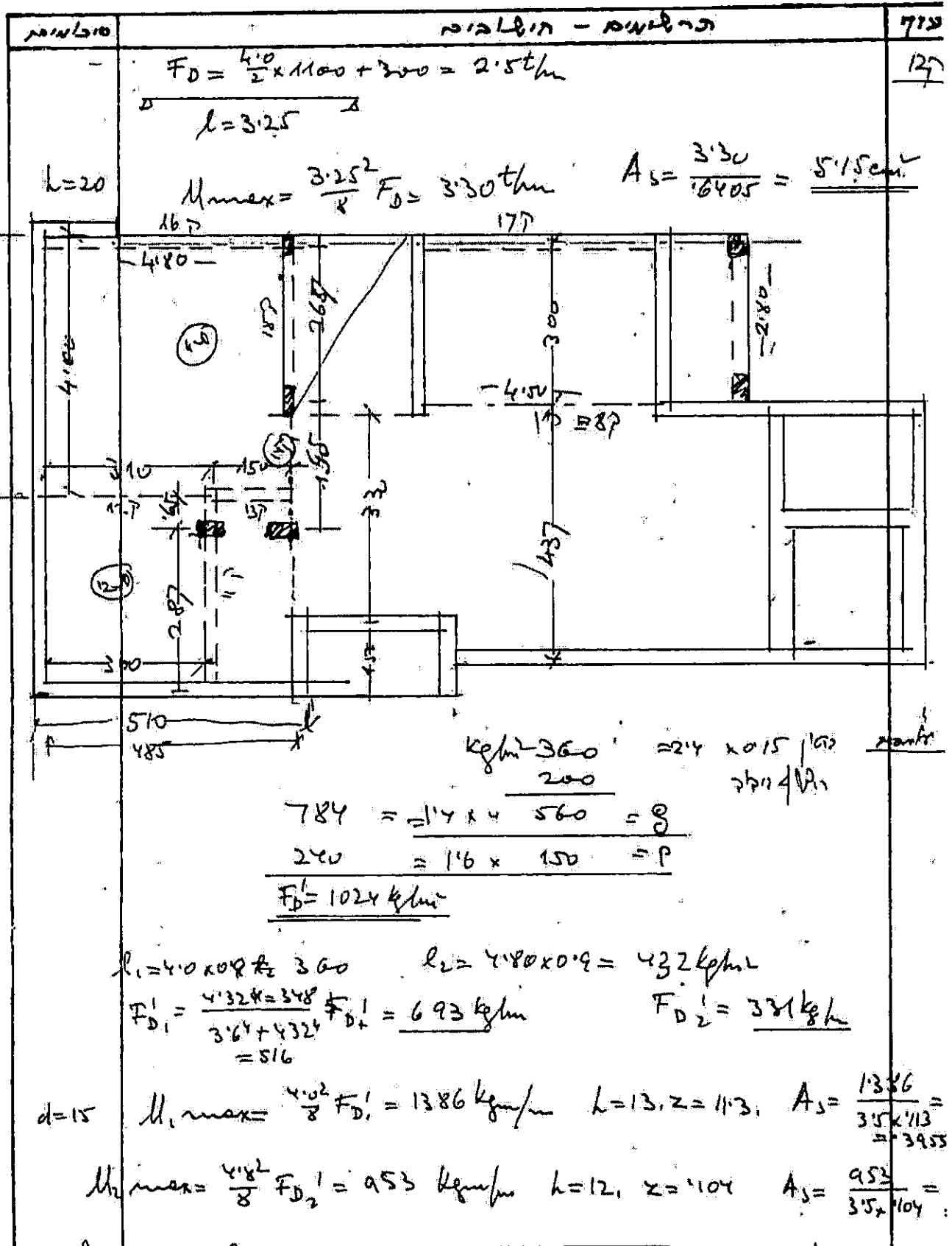
146/16

7/1.03.03

מ"מ

58.83

232620/6 . 477777.77



2/11/16

11/11/16

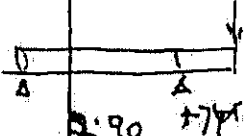
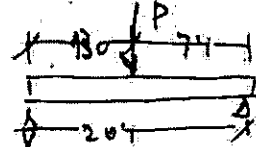
5.8.83

3/5/16

186/16

7/1/16

232620/16 14/11/16

תאריך	שם - תאריך	71
	$l=317, F_D=1066$ $\mu_{max} = \frac{317^2}{8} F_D = 1339 \text{ kg/m}$ $d=23, A_s = \frac{1339}{16405} = 2.2 \text{ cm}^2$ $F_D = \frac{4.6}{2} \times 11 \times 1024 + 150 = 3.59 \text{ t/m}$ $l=3.90, \mu_{max} = \frac{2.92}{10} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $d=4.8, l=43, z=37, A_s = \frac{3.5}{37 \times 3.5} = 2.7 \text{ cm}^2$  $F_D = \frac{4.85}{2} \times 1.1 \times 1024 + \frac{3.0}{2} \times 1.64 + \frac{1.3}{2} \times 2520 = 2732 + 2.46 + 1.64 = 2736 \text{ kg}$ $\mu_m = \frac{0.742}{2} F_D + 4098.074 = 748 + 3028 = 3736 \text{ kg}$ $l=3.00, F_D = \frac{8.10}{2} \times 1.1 \times 400 = 1.64 \text{ t/m}$ $\mu_{max} = \frac{3.02}{8} F_D = 1.4 \text{ t/m}, d=15, l=12, z=104, A_s = \frac{1}{3}$ $l=1.30, F_D = 3.0 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.14 = 2.520 \text{ kg/m}$ 11/11/16 $\mu_{min} = 3736 \text{ kg}, A_s = \frac{3736}{37 \times 3.5 \text{ t/m}} = 2.88 \text{ cm}^2$ $Q = 2732 \times 0.74 + (P=4092) = 6114 \text{ kg}, \tau_{max} = \frac{6114}{20 \times 37} = 8.14$ $A_v = 2 \phi 8 = 10 \text{ cm}^2, s = \frac{1 \times 190000}{20 \times 30} = 33 \text{ cm}$ $A_v = 2 \phi 6 = 5.7 \text{ cm}^2, s = \frac{0.57 \times 190000}{20 \times 30} = 19$  $F_D = \frac{4.3}{2} \times 7000 + 1.5 \text{ t/m} = 3.0 \text{ t/m}$ $P = \frac{1.3}{2} \times 2520 = 1638 \text{ kg}$	14/11/16
$d=48$ $l=43$ $z=37$ $l=50$ $d=23$		14/11/16

01/11/17

4/50

14/6/16

7/1/17

5.8.85

232620/16 47/17/17

01/11/17	01/11/17 - 01/11/17	7/1/17
$d=50$ $h=47$ $z=42$	$l=4.55$ $F_D = \frac{48}{2} \times 500 = 1.3 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.55^2}{8} F_D = 3.5 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{3.5}{3.5 \times 42} = 2.5 \text{ cm}$	167
$d=50$	$l=4.50$ $F_D = \frac{30}{2} \times 1066 + 300 = 1.9 \text{ t/m}$ $M_{max} = \frac{4.5^2}{8} F_D = 5.0 \text{ t/m}$ $A_s = \frac{5.0}{3.5 \times 42} = 3.4 \text{ cm}$ $U_{max} = \frac{4.5}{2} F_D = 4.3 \text{ t}$	177
	$F_D = 40 \times 0.25 \times 2.4 \times 1.4 = 3360$ $+ \frac{312}{2} \times 1000 \text{ kg/m} = 1520$ $= 4920 \text{ kg}$	
	$Q = \frac{312}{2} \times 4920 + \frac{312 \times 300}{4} \times 100 =$ $= 7675 + 2607 = 10282$	
	$F_{D2} = 4920 \text{ kg/m}$	
	$M_{max} = \frac{4.6^2}{8} F_{D1} + \frac{1.55^2}{2} \times 8.82 \times 1$ $d=80, L=77, 2.67 \times 102.82 \times 1.55 \times 1.05 =$ $f_s = 2.5 \text{ t/cm}$	
	$= 13010 + 4908 + 10567 = 28485$	
	$U_{max} = \frac{4.6}{2} F_{D1} + \frac{1.55 \times F_{D2} \times 2.67}{4.6} + 102.82 \times 3$ $= 11316 + 5360 + 6818 = 23494$	
	$l_0=30$ $U_{max} = \frac{23494}{38 \times 67} = 11.7 \text{ kg/cm}$	
	$F_D = \frac{47}{2} \times 800 \text{ kg/m} + 4920 = 6800 \text{ kg/m}$	
	$A_s = \frac{28485}{2 \times f_s = 2.345} = 12.15 \text{ cm}$	
	$\frac{23494 \text{ kg} \times 1.2}{3.0 \text{ kg/cm}^2} = 9398 \text{ cm}^2$	

— 5/50 —

210/15

11/11

146/15
7/11/15

5.8.83

232620:16 147/11/15

מס' סדר	תיאור - מדידת	ק"מ
	4 זוג פלור	
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	$P = 15580 + \frac{4.7}{2} \times \frac{4.15}{2} \times 800 \approx 20.0 \text{ t}$	$A = 6700 \text{ cm}^2$
	$P = \frac{4.00 \times 4.7}{4} \times 1000 + \frac{4.17 \times 2.3}{4} \times 1500 + \frac{3.17}{2} \times 4920 = 4.7 + 3.5 + 800 = 1$ $A = \frac{13200 \text{ kg}}{3 \text{ kg/cm}^2} = 44$	⑤
	$P = 2 \left(\frac{4.15 \times 3.10}{4} \times 1100 + 100 \right) \approx 9.4 \text{ t}$ $A = 3000 \text{ cm}^2$	⑥
	$P = \frac{5.27 \times 4.60}{4} \times 1100 \times 1.5 + \frac{5.27 + 1.65}{2} \times 1.1 \times 4920 = 10.0 \text{ t} + 23.913$ $A = \frac{34000}{3} = 11300 \text{ cm}^2$	⑦

התנגדות להיתר בניה

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

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המבנה המבוקש מנוגד לאופיו הכפרי 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: אבי הופמן / תאריך: 16:38 25/02/2025 / מספר בקשה:

3128788

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

16:38 25/02/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2021/0520.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אבי

שם משפחה:

הופמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

067611012

טלפון נייד:

2052059

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	גבול משותף בין שני המגרשים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	מנחת
רחוב:	פטריה
מס' בית:	22
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקש להוסיף את הוות דעת של האדריכל לכתב התנגדוד המקורי שלי. האדריכל מצא סתירות בתוכנית של הקבלן עופר אהרון. ועדות המקומית והערר קבעו אחוז בנייה של 130%, תכנית הקבלן היגיש מראה בניה של 141.44% כמו כן קיימת סטייה מוועדת הערר לגבי גובה המבנה. [מסמך מצורף]. כפי שידוע לכם היתה תקלה במערכת ואנני יודע אם חוות דעת של האדריכל נקלתה.

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:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות 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 בבתיים 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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/88
מספר בקשה	2023/0475.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת 2 קומות במסג' תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 10 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נוף ביתר נוף ביתר
עורך הבקשה	אדריכל בר דקל
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ביתר 44, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5354	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/475 רחוב בית"ר 44 – תמ"א 38

גוש: 30117

חלקה: 54

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם 2 כניסות בעל 19 יח"ד קיימות ו15 מקומות חניה במגרש. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 10 יח"ד. סה"כ 29 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף חלקית מפלס 2.50 - קיימים 2 מקלטים, חדר הסקה ו12 מחסנים. מוצעים 5 מחסנים חדשים. 3 מחסנים מוצעים על גבי שטחי שירות המתייתרים (בור מים ושטח מילוי). כמו כן, קיימת יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"ד. מוצע שטח מעבר עבור מעלית חדשה. מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ובנייתו מחדש.

קומת קרקע מפלס 0.00 – מפלס בו 2 כניסות נפרדות למבנה. בכל כניסה קיימות 3 יח"ד להם מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז עבור כל אחת מהיח"ד. במפלס זה מוצע פתרון חניה בחזית מערבית, 4 חניות עיליות ובנוסף מוצע פתרון חניה תת"ק מחזית זו. מוצעות 2 חניות עיליות נוספות בחזית דרומית.

קומות 1 עד 2 מפלסים +3.12, +6.24 – בכל קומה קיימות 2 כניסות ובהן 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.36 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומה 4 מפלס +12.74 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +16.12 - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1978 ע"פ טיוטת היתר 1971/1030.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1721 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.	

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024 : מחלקת תוש"יה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלוזנר ו21 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.		

נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל-2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הני"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיה. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר ומוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת		

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023. חו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:	15/12/2024	חוות דעת תכנונית

עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך: 29.1.2024 מחלקת תוש"יה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. התחייבות תכנון עיר לעניין החניה: לאחר סיום במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממזה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול		

החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטות מרפסות זיו מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד 8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלוזנר ו2 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר(כולל ממ"ד). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות.		

מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיה. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר		

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים. חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה. 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.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

לצורך השלמת תנאים לדיון		המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה. 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	04/11/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023. חו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרות המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות

מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024 מחלקת תוש"יה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לאחר סיוור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת.		

הקלה בהבלטת מרפסות זיו מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד 8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלוזנר 21 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד.		

שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיה. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים. חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה. 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.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023. חוו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרזת המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024: מחלקת תושבייה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י.		

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסות זיז מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד 8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על 19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלוזנר ו2 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. חישוב שטחים		

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל-2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים ה מוצע ים הינם מתחת לשטחי הרחבות. אין מניעה לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיה. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן.		

עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים. חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		
	01/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

לצורך השלמת תנאים לדיון		המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפייע, איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא החניה. 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.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/12/2023	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי (קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסת זיזית מעבר ל-1.5 מ' מחזית המבנה הקטנת שטח ממ"ד ל-8 מ"ר לכל הפחות תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה 19 יח"ד הקיימות

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3 אישור פיקוד העורף הג"א	
4 אישור שירותי הכבאות	
5 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
6 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
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	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.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
19	הגשת ערבות בנקאית בסך 194,207 בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.
20	תשלום היטל כספי בסך 62,864 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024 :

מחלקת תוש"יה אינה מתנגדת לתכנית.

ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית.

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן.

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית 21 מטרים בחזית צידית.

בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלוזנר 21 חזיתות צידיות.

הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד).

שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר.

מחסנים

קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים.

גובה מחסנים יוגבל ל-2.2 מטר.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות.

מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד.

שטח המחסנים מוצע מעבר ל-8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר.

תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיות. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר.

יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם.

יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג.

מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשר.

עצים

ע"פ סקר עצים קיימים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב זלקינד / תאריך: 15:22 02/01/2024 / מספר בקשה: 2270436
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	זלקינד
שם פרטי:	יעקב
דואר אלקטרוני:	global1aa@yahoo.com
תעודת זהות:	065778722
מספר תיק רישוי:	2023/0475.00

סטטוס טיפול	
09:32 07/01/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
15:22 02/01/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0475.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	זלקינד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	065778722

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6725128
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	global1aa@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	שכן מצד האחורי כ 14 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

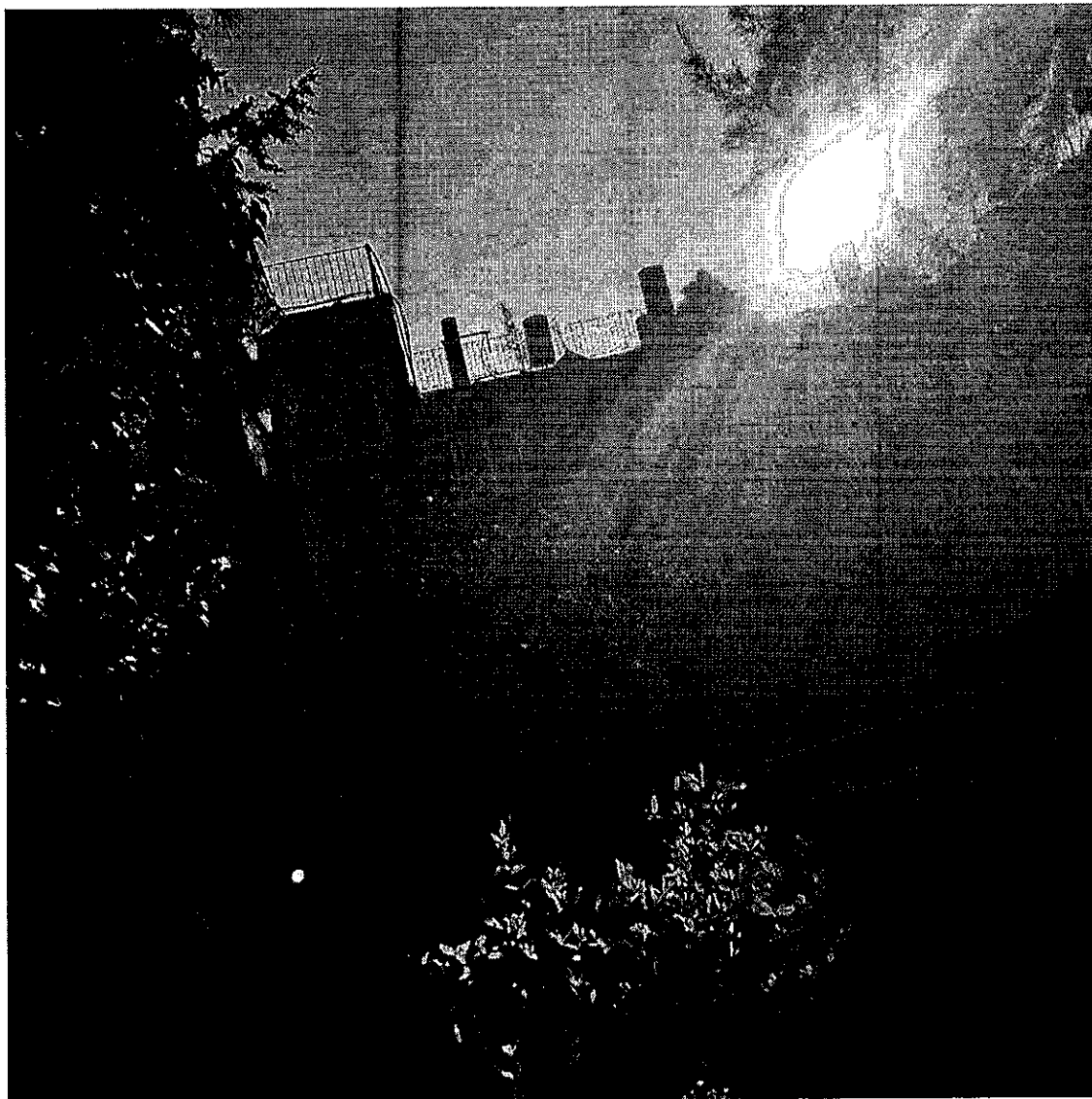
ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9338734
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900708
רחוב:	16701738
מס' בית:	23
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ברצוני להגיש התנגדות לתוכנית שהוגשה לחיזוק מבנה והוספת 2 קומות חדשות במסגרת תמ"א 38. מספר הבקשה: 2023/0475.00, גוש: 30117 חלקה: 54 ברח' בית"ר מס' 44 תלפיות. ירושלים. זיהוי מתנגדים: גוש: 30117 חלקה: 52 רח' קורא הדורות 23, ירושלים נימוקי להתנגדות הם: כתוצאה מתוכנית הבניה המבוקשת והוספת שתי קומות החדשות על גבי 3 קומות הקיימות ובניגוד להוראות תב"ע 1721, ו 1721א המאושרות ובכך יגרם מטרד נזק בריאותי ויפגע ערך הנכס שבבעלותי, יוסתר אור השמש והנוף באופן מוחלט ודירתי תהיה חשוכה. בגבול שבין החלקות גדלים עצי אורן בני כ 40 שנים שיפגעו מבניה החדשה ויש לשמרם. הפיכת מבנים של 3 קומות לבניינים גבוהים של 5-6 קומות בניגוד להוראות תב"עו מאושרות משנה את הצביון של השכונה כולה וגם לפגיעה במערך התברואה השכונתי

שמש מעל מכנה מיועד לבניה , בשעות הבוקר לכשעתיים, עצי אורן בני כ 40 שנה – צולם מהחלון שבחדר בדירתי



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זהבה סעדון / תאריך: 16:20 02/01/2024 / מספר בקשה: 2270615
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סעדון
שם פרטי:	זהבה
דואר אלקטרוני:	Saadonzehava@gmail.com
תעודת זהות:	042148221
מספר תיק רישוי:	2023/0475.00

סטטוס טיפול	
10:02 04/01/2024	נפתח לצפיה רחמה יעקובי
16:20 02/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0475.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	זהבה
שם משפחה:	סעדון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	042148221

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Saadonzehava@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

שכנה מצד האחורי כ 14 מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9338734

כתובת מלאה:

שכונה:

16900708

רחוב:

16701738

מס' בית:

23

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ברצוני להגיש התנגדות לתוכנית שהוגשה לחיזוק מבנה והוספת 2 קומות חדשות במסגרת תמ"א 38. מספר הבקשה: 2023/0475.00, גוש: 30117 חלקה: 54 ברח' בית"ר מס' 44 תלפיות. ירושלים. זיהוי מתנגדים: גוש: 30117 חלקה: 52 רח' קורא הדורות 23, ירושלים נימוקי להתנגדות הם: כתוצאה מתוכנית הבניה המבוקשת והוספת שתי קומות החדשות על גבי 3 קומות הקיימות ובניגוד להוראות תב"ע 1721, ו 1721א המאושרות ובכך יגרם לי מטרד נזק בריאותי ויפגע ערך הנכס שבבעלותי, יוסתר אור השמש והנוף באופן מוחלט ודירתי תהיה חשוכה. בגבול שבין החלקות גדלים עצי אורן בני כ 40 שנים שיפגעו מבניה החדשה ויש לשמרם. בנית מבנים גבוהים של 5-6 קומות בניגוד להוראות תב"עות מאושרות משנה את הצביון של השכונה כולה ותגרום לפגיעה במערך התברואה השכונתי.

2023/ 475.00

שלום רב,

שמי רועי קדוש (ת.ז. 036970069) ואני נכדה של פרנציסקה רוזנקרנץ ז"ל (ת.ז. 9170895), בעלת הדירה ברחוב בית"ר 44.

כשסבתי עוד היתה בחיים, הגשתי בשמה כמיופה כוחה התנגדות להליך המתוכנן בבניין. לצערי, היא נפטרה ביוני 2024 וכעת שני היורשים האחרים ואני מבקשים להסיר את ההתנגדות.

אודה, אם כן, להסרתה.

תודה רבה,

רועי קדוש
Q/ש' ק/ש

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רועי קדוש / תאריך: 23:31 01/01/2024 / מספר בקשה: 2267839
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קדוש
שם פרטי:	רועי
דואר אלקטרוני:	roikadosh@gmail.com
תעודת זהות:	036970069
מספר תיק רישוי:	2023/0475.00

סטטוס טיפול

08:16 02/01/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

23:31 01/01/2024
ממתין לבדיקת האגף |

15:12 01/01/2024
נשמר כטיוטה |

15:11 01/01/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2023/0475.00

הזדהות:

שם פרטי:	רועי
שם משפחה:	קדוש
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036970069
טלפון נייד:	5926332
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	roikadosh@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	לסבתי דירה בבניין עצמו (תת חלקה 12)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9378403
כתובת מלאה:	רחוב אנוסי משהד 3, דירה 18, ירושלים, מיקוד 9378403
שכונה:	16900360
רחוב:	16705410
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	18

נימוקי התנגדות:**נימוקי ההתנגדות:**

יש לי ייפוי כוח מתמשך בענייני רכוש כלפי סבתא שלי, הנוגע ספציפית לדירה ברחוב בית"ר 44, ואני מגיש התנגדות זו בשמה ולפי רצונה. סבתי ניצולת שואה בת כמעט 98 והיא מסוגלת לכלכל את עצמה בדיוור המוגן בו היא גרה בין השאר משכר הדירה המשולם לה מהשוכר בדירה הנ"ל. שוחחתי עם אותו שוכר והוא נתן לי אינדיקציה שלא יוכל להישאר בדירה במידה ויתחיל בבניין פרויקט תמ"א, מה שיגרום לאובדן הכנסה משכר הדירה שסבתי מתקיימת ממנו - וכל זאת תמורת תועלת תיאורטית שבהתחשב בגילה המופלג ובמצבה הבריאותי, ספק רב אם תחיה ליהנות ממנה.

פרטי המתנגד:

שם משפחה:

רוזנקרנץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

009170895

טלפון נייד:

5926332

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

roikadosh@gmail.com



מדינת ישראל
משרד המשפטים
האפוטרופוס הכללי

ט"ו טבת תשפ"ד
27/12/2023
מספר תיק: 215428

אישור כניסה לתוקף של ייפוי כוח מתמשך

בענין הממנה **פרנציסקה רוזנקרנץ**, מספר מזהה 009170895

בהתאם להוראת סעיף 32 יט (א)(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962, ניתן בזאת אישור כניסה לתוקף של ייפוי כוח מתמשך בעניין הממנה.
להלן פרטי הכניסה לתוקף:

עניינים	תאריך כניסה לתוקף עדכני	שם מיופה הכוח	מספר מזהה
אישי	27/12/2023	דן סתיו	054061247
רכושי-כמפורט בהנחיות המקדמיות	27/12/2023	דן סתיו	054061247
רכושי-כמפורט בהנחיות המקדמיות	27/12/2023	רועי קדוש	036970069
בריאותי	27/12/2023	דן סתיו	054061247

בכפוף לאמור בייפוי הכוח המתמשך המצורף מטה.

בברכה,
האפוטרופוס הכללי
מחוז תל אביב

תאריך הדפסת האישור 1/08/2023

ייפוי כוח מתמשך

טופס זה נכתב בלשון זכר אך מיועד לנשים ולגברים כאחד

פרטים מזיהום של הממנה

אני החתום מטה

שם פרטי: שם משפחה: רזזנקרנץ

שם פרטי: פרנציסקה

תעודת זהות: 009170895

מקום מגורים קבוע:

יישוב ראשון לציון

ארץ ישראל

פרטי התקשרות של הממנה

אני מבקש לקבל הודעות מהאפוסטרופוס הכללי באחת מהדרכים האלה:

בכתובת דואר

רחוב הנחשול

ראשון לציון

יישוב

ארץ ישראל

מיקוד ת.ד.

מספר ת.ד.

מיקוד

כניסה

מספר 30

בכתובת הדואר האלקטרוני

stavgd1986@gmail.com

בשליחת מסרון (SMS) לטלפון נייד 0506203873

תאריך הדפסת האישור 7/08/2023

פרטי מיופי הכוח והנושאים להם הוסמכו

אני ממנה ומייפה את כוחו של

1.

שם פרטי ד'

שם משפחה סתיו

תעודת זהות 054061247

אני מצהיר/ה כי ביני לבין מיופה הכוח קיימת הקרבה המשפחתית הבאה: בן
מיופה הכוח מבקש/ת לקבל הודעות מהאפוסטרופוס הכללי באחת מהדרכים האלה:
בכתובת דואר

ארץ ישראל יישוב לפיד רחוב ארזים

מספר 9 כניסה מיקוד מספר ת.ד. מיקוד ת.ד.

בכתובת הדואר האלקטרוני

stavgd1986@gmail.com

בשליחת מסרון (SMS) לטלפון נייד 0506203873

אני מייפה את מיופה כוחי לקבל החלטות, לבצע פעולות ולייצג אותי בעניינים האלה:

בעניינים הרכשיים האלה:

בכל ענייני האישיים ולמעט אלו הקשורים לדירתי ברח' קלאוזנר 3 בירושלים

בכל העניינים האישיים

בכל העניינים הרפואיים

2.

שם פרטי: רועי

שם משפחה: קדוש

תעודת זהות: 036970069

אני מצהיר/ה כי ביני לבין מיופה הכוח קיימת הקרבה המשפחתית הבאה: נכד
מיופה הכוח מבקש/ת לקבל הודעות מהאפוסטרופוס הכללי באחת מהדרכים האלה:
בכתובת דואר

ארץ: ישראל

יישוב: ירושלים

רחוב: אנוסי משהד

מספר: 3

בכתובת הדואר האלקטרוני

roikadosh@gmail.com

בשליחת מסרון (SMS) לטלפון נייד: 0505926332

אני מייפה את מיופה כוחי לקבל החלטות, לבצע פעולות ולייצג אותי בעניינים האלה:

בעניינים הרכושיים האלה:

בכל הקשור בדירתי ברח' קלאוזנר 3 ירושלים

בכל העניינים האישיים

מחליף לעניין זה את: דן סתיו

בכל העניינים הרפואיים

מחליף לעניין זה את: דן סתיו

יחסים בין מיופי הכוח

אופן הפעולה בין מיופי הכוח בעניינים הרכושיים הוא: אחר

פירוט: כמפורט בהנחיות המקדמיות

תאריך הדפסת האישור 7/08/2023

הנחיות מקדימות למיופה הכוח

מועד הכניסה לתוקף של יפוי הכוח יהיה במועד שבו אחדל להבין בעניינים בהם ניתן יפוי הכוח

☒ ידוע לי כי בהעדר הוראה מיוחדת הקביעה כי איני מסוגל להבין בדבר תהיה על פי חוות דעת מומחה לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962 (להלן – החוק)

אני מבקש לקבוע כי המועד בו אחדל להבין בדבר ייקבע באופן הבא:

• אני מבקש לקבוע הוראה מיוחדת לעניין זה:

אני מבקשת כי הקביעה כי אינני כשירה תינתן על ידי רופא או פסיכיאטר או גריאטר, שזהותו תיקבע על ידי בני דן סתיו. ככל ובני לא יוכל למלא תפקידו זה יקבע את זהות הרופא נכדי, רועי קדוש.

מועד הכניסה לתוקף לעניינים הרכושיים כולם/חלקם (לפי הפירוט) יהיה בתאריך (סעיף רשות)

☐ ברצוני לקבוע כי יהיה על מיופה הכוח ליידע אדם אחד או יותר (כמפורט למטה) טרם מסירת הודעה לאפוטרופוס הכללי על כניסת יפוי הכוח לתוקף (סעיף רשות).

ברצוני לתת הנחיות מקדימות למיופה הכוח כדלקמן (סעיף רשות):

- מיופי הכח שלי יפעלו כדלקמן:
לעניינים רפואיים ואישיים - הנני ממנה כמיופה כוחי את בני דן סתיו ת.ז. 054061247. היה ודן סתיו לא יוכל למלא את תפקידו, מכל סיבה שהיא, או לא יהיה כשיר למלא את תפקידו הנני ממנה את נכדי, רועי קדוש ת.ז. 036970069 כמיופה כוחי. בעניינים אישיים אני כוללת גם את כל ענייני הקשורים לדיוור באחוזת ראשונים ו/או כל דיוור אחר לו אזדקק בעתיד.
לעניינים רכושיים - מיופה כוחי לעניין דירתי ברח' קלאוזר 3 בירושלים (להלן: "הדירה בירושלים"), וכל הקשור והכרוך בטיפול בדירה, למעט מכירתה, הנני ממנה את נכדי, רועי קדוש. היה ונבצר מרועי קדוש מכל סיבה שהיא, או שהוא לא יהיה כשיר לטפל בעניין זה יחליף אותו בני דן סתיו. בשאר ענייני הרכושיים, למעט בדירה בירושלים, יהיה מיופה כוחי בני דן סתיו. היה ובני דן סתיו לא יהיה כשיר או שנבצר ממנו להיות מיופה כוחי, יהיה מיופה כוחי לכל ענייני הרכושיים - נכדי, רועי קדוש.
- הנני מייפה את כוחו של בני דן סתיו לפעול בענייני הרכושיים, על פי האמור בסעיף 1 לעיל, ולרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל הקשור בחשבונותי השונים, ולרבות בחשבון 12-748-381961 בבנק הפועלים (כולל במט"ח שיש לי בחשבון) ובחשבון 12-768-542820 בבנק הפועלים, ובכל חשבון נוסף או אחר שיש לי כיום או שיהיה לי בעתיד. הנני מייפה את מיופי כוחי לחתום על שיקים, להפקיד שיקים, להגפיק ו/או להשתמש בכרטיסי אשראי, להשקיע בתוכניות שונות, לפעול



תאריך הדפסת האישור 7/08/2023

- על פי שיקול דעתם בחשבונותיי, ולעשות כל פעולה אחרת בזכויותי הכספיות. כמו כן יפעלו מיופי כוחי בכל רכושי, ולרבות מטלטלין, מקרקעין וכל זכות אחרת השייכת לי.
3. מיופי כוחי לעניין הדירה יפעלו לשמר ולהשביח את הדירה בירושלים, ולרבות השכרתה, תחזוקתה, לבטח אותה, לחתום על הסכמי שכירות ולעשות כל פעולה אחרת הנדרשת בשל ובגין הדירה.
4. מאחר ושני חשבונות הבנק שלי הנ"ל משותפים לי ולבני, דן סתיו, הנני מייפה את כוחו של בני לפעול בחלקי בחשבון על פי שיקול דעתו. הנני מבהירה כי אין לי התנגדות ואני מסכימה לכך כי גם לאחר כניסת יפוי הכח לתוקף, תישאר השותפות בחשבון שלי ושל דן.
5. בכל הקשור למקום מגורי, אני מבקשת ככל שהדבר יהיה אפשרי להישאר בדירתי הנוכחית באחוזת ראשונים בראשון לציון.
6. הנני מבקשת כי לא יאריכו את חיי בכל דרך שהיא, בין שקיימת היום ובין שתהיה בעתיד, למעט מניעת סבל מידי.
7. מובהר כי האמור ביפוי כח זה לא מטיל אחריות על צד ג', לרבות על כל מוסד פיננסי ו/או מוסד רפואי, לבדוק את אופן קבלת ההחלטות על ידי מיופי הכח, או את כשירותם, על פי יפוי כח זה.
8. מובהר ומודגש, כי מיופי כוחי לא יהיו מוסמכים על פי יפוי כח זה למכור את הדירה בירושלים.

עניינים המחייבים הסמכה מפורשת לפי סעיף 32(ג) ו-(ז) לחוק

☒ ברצוני להסמיק את מיופה הכוח גם בעניינים האלה שבהם נדרשת הסמכה מפורשת, לרבות מתן מתנות, הלוואות, תרומות, ביצוע פעולות במוצרים פנסיוניים, השקעות, פקדונות, פעולות משפטיות ששוויין עולה על 100,000 ש"ח, כרטיסי חיוב, ביצוע פעולות רכושיות באמצעות האינטרנט, פעולה משפטית בהתאם לסעיף 132(ז) ועוד (סעיף רשות – אם סומן סעיף זה, יש לפרט בתיבה מטה את העניינים להם מוסמך מיופה הכוח)

1. הנני מסמיכה את מיופי כוחי לבצע כל פעולה בכספים או בזכויות שלי ששוויה עד ל 500,000 ש"ח (או סכום גבוה מכך שהחוק יאפשר), ובלבד וייעודו של הכסף הינו לצרכי האישיים ו/או הרפואיים.
2. מאחר ושני חשבונות הבנק שלי, המפורטים לעיל, הינם משותפים לי ולבני, דן סתיו, הנני מייפה את כוחו של דן סתיו לפעול בשמי בחשבון על פי שיקול דעתו. הנני מבהירה כי אין לי התנגדות ואני מסכימה לכך כי גם לאחר כניסתו של יפוי כח זה לתוקף, תישאר השותפות בחשבון.
3. הנני מסמיכה את מיופי כוחי לפעול גם בכל המוצרים הפנסיוניים שלי, על פי הגדרתם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ייעוץ, שיווק ומערכת סליקה פנסיוניים) התשס"ה-2005. הכוונה היא לכל מוצרי הפנסיוניים וכן לקרן הגמלאות של קופת החולים, ביטוח הלאומי אותו אני מקבלת מגרמניה (על שמי ועל שם בעלי המנוח), הכספים להם אני זכאית מהקרן לניצולי השואה, ומכל גוף נוסף ממנו אני זכאית לכספים וכן לכל הקשור בביטוח הבריאות ובביטוח הסיעודי בהראל חברה לביטוח בע"מ.
4. הנני מורה למיופי כוחי להמשיך לשלם עבור פוליסת הבריאות שלי (מושלם זהב) ועבור הפוליסה הסיעודית שלי בהראל חברה לביטוח בע"מ, כל עוד יהיה צורך בכך, והנני מורה כי הכספים בפוליסות ימומשו במקרה הצורך לצרכי. כמו כן, הנני מסמיכה את מיופי כוחי לפעול בעניין הביטוח

תאריך הדפסת האישור 7/08/2023

הסיעודי והביטוח הבריאותי, בכל עניין הכרוך והקשור בהם ולרבות, להגיש תביעות ו/או דרישות ו/או בקשות מכל סוג שהוא, ובין היתר, לצורך הכרה במצבי ולצורך קבלת תשלומים מהביטוח ולעשות כל פעולה, אותה הייתי אני יכולה לעשות, לו הייתי כשירה.

☒ ברצוני להסמך את מיופה הכוח לתת הסכמה לבדיקה, לטיפול, לאשפוז פסיכיאטרי או לשחרור מאשפוז כאמור, בבית חולים פסיכיאטרי או במחלקה פסיכיאטרית בבית חולים כללי.

☐ אני מבקש להורות כי מיופה הכוח לא יהיה מוסמך לקבל החלטות בעניינים הנוגעים לבדיקה או לטיפול פסיכיאטרי בקהילה ולקבלת מידע בנוגע לבדיקה, טיפול או אשפוז בבית חולים פסיכיאטרי או במחלקה פסיכיאטרית בבית חולים כללי.

☐ ברצוני להסמך את מיופה הכוח לתת הסכמה לבדיקה, לטיפול, לאשפוז פסיכיאטרי או לשחרור מאשפוז כאמור, גם אם במועד שבו תתבקש הסכמתו של מיופה הכוח אתנגד לכך, וזאת לאחר שקיבלתי הסבר על כך מפסיכיאטר וחתמתי בפניו.

הנחיות לעניין פקיעת תוקפו של ייפוי הכוח

ידוע לי, כי ייפוי הכוח יפקע אם יחדלו להתקיים במיופה הכוח תנאי הכשירות שבחוק, או אם מיופה הכוח יודיע לי או לקרובי בכתב כי אינו מעוניין לשמש כמיופה כוח, או בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 32כב לחוק.

הוראות אחרות לפקיעת ייפוי הכוח (סעיף רשות):

☒ ברצוני לקבוע כי ייפוי הכוח המתמשך יעמוד בתוקפו גם אם אודיע על רצוני לבטל כשלא אהיה בעל כשירות לחתום על ייפוי כוח (סעיף רשות). שימו לב, אם סומן סעיף זה והממנה מעוניין לבטל את ייפוי הכוח לאחר הכניסה לתוקף, עליו לפנות לאישור ב"המ"ש.

הנחיות לעניין פקיעת תוקפו של ייפוי הכוח (סעיף רשות):

מיועדים ומסירת מידע לאחר כניסת ייפוי הכוח לתוקף

פיקוח של האפוסטרופוס הכללי

☐ ברצוני כי מיופה הכוח ידווח על פעולותיו לאפוסטרופוס הכללי ויהיה כפוף לפיקוח של האפוסטרופוס הכללי (סעיף רשות)

מסירת מידע לקרובי משפחה

אבקש להעביר מידע על ייפוי הכוח המתמשך לכל קרובי משפחתי הזכאים למידע בהתאם לסעיף 80



לחוק

אני מצהיר/ה כי ביום: 07/02/2021 חתמתי על יפוי כוח רפואי מכוח חוק החולה הנוטה למות.

אני מצהיר/ה כי ביום: 16/02/2021 הפקדתי את יפוי הכוח הרפואי מכוח חוק החולה הנטוה למות במשרד הבריאות

תאריך הדפסת האישור 1/08/2023

חתימות

חתימת הממנה

הנני הח"מ מאשר/ת כי אני מבין/ה את משמעות מתן ייפוי הכוח, מטרותיו ותוצאותיו וכי ייפוי הכוח ניתן בהסכמה חופשית ומרצון, מבלי שהופעלו עלי לחץ או השפעה בלתי הוגנת ובלא ניצול מצוקתי או חולשתי.

28.8.23

תאריך X

שם פרטי פרנציסקה

שם משפחה רוזנקרנץ

חתימת הממנה X

1. הסכמת והצהרת מיופי הכוח

הנני החתום/ה מטה מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

אני מסכים/ה לשמש מיופה כוח של:

שם פרטי פרנציסקה

שם משפחה רוזנקרנץ

מספר זיהוי 009170895

לאחר שהוסברה לי משמעות ייפוי הכוח ולאחר שקראתי והבנתי את משמעותו, האחריות והסמכויות לפיו. ולאחר שהוסבר לי מהם העניינים שאינם בסמכותי ומהם העניינים המחייבים אישור בית משפט. אני עומד/ת בתנאי הכשירות לשמש מיופה כוח הקבועים בסעיף 32ג(א) לחוק.

שם פרטי דן

שם משפחה סתיו

תעודת זהות 054061247

28/8/23

תאריך החתימה X

חתימת מיופה הכוח X

אימות והצהרת העו"ד בפניו חתם/ה מיופה הכוח

תאריך הדפסת האישור 08/2023

28.8.23

X אני מצהיר/ה כי ביום

חתם/ה בפני מיופה הכוח דן סתיו

תעודת זהות 054061247

לאחר שקרא/ה את יפוי הכוח המתמשך, הבין/ה את משמעותו, אחריותו וסמכויותיו לפיו.
באתי על החתום

X שם פרטי X שם משפחה X איציק איציק

X מספר רישיון X תעודת זהות X 12345 05612458

X חתימת עו"ד שבפניו חתם מיופה כוח X חותמת אזהרה איציק איציק, עו"ד

מ.ר. 12344
ב.ס.ר. 4 מצדה 7 בני ברק
טל- 03-7734500 פקס 077-3179695

X תאריך החתימה X 28.8.23

2. הסכמת והצהרת מיופי הכוח

הנני החתום/ה מטה מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

אני מסכים/ה לשמש מיופה כוח של:

X שם פרטי X פרנציסקה

X שם משפחה X רוזנקרנץ

X מספר זיהוי X 009170895

לאחר שהוסברה לי משמעות יפוי הכוח ולאחר שקראתי והבנתי את משמעותו, האחריות והסמכויות לפיו.
ולאחר שהוסבר לי מהם העניינים שאינם בסמכותי ומהם העניינים המחייבים אישור בית משפט.
אני עומד/ת בתנאי הכשירות לשמש מיופה כוח הקבועים בסעיף 32ג(א) לחוק.

X שם פרטי X רועי

X שם משפחה X קדוש

X תעודת זהות X 036970069

X חתימת מיופה הכוח X תאריך החתימה X 28/8/23

אימות והצהרת עו"ד בפניו חתם/ה מיופה הכוח

תאריך הדפסת האישור: 08/08/2023

אני מצהיר/ה כי ביום X 28.8.23

חתם/ה בפני מיופה הכוח רועי קדוש

תעודת זהות 036970069

לאחר שקרא/ה את יפוי הכוח המתמשך, הבין/ה את משמעותו, אחריותו וסמכויותיו לפיו.
באתי על החתום

שם פרטי X אילנה שם משפחה X אילנה

מספר רישיון X 4444 תעודת זהות X 856142458

אילנה אייזן אוטיקר, עו"ז
מ.ר. 12344
ב.ס.ר 4 מצדה 7 בני ברק
טל- 03-7734500 פקס 077-3179695

חותמת X

חתימת עו"ד שבפניו חתם מיופה כוח X

תאריך החתימה X 28.8.23

חתימת עורך הדין שבפניו נחתם יפוי הכוח

אני מצהיר/ה כי ביום X 28.8.23

חתם בפני הממנה פרנציסקה רוזנקרנץ

מספר זיהוי 009170895

1. זיהיתי את הממנה לפי תעודת הזהות או הדרכון הזר הנ"ל ולפי תאריך הלידה במסמך המזהה נוכחתי כי הוא בגיר.

2. מצאתי כי הממנה:

☒ אינו אדם עם מוגבלויות הזקוק להתאמה.

☐ אדם עם מוגבלות (לרבות אדם שאיננו דובר עברית) ואלו דרכי ההתאמה שננקטו על ידי בעת החתימה על ההנחיות המקדימות (לרבות תרגום):

3. הסברתי לממנה כי באפשרותו לקבוע אדם שתימסר לו הודעה על כניסת יפוי הכוח לתוקף, אדם מיועד שיקבל דיווח כמפורט לעיל, ואת היקף המידע שיימסר לו ולקרובי משפחתו של הממנה.

תאריך הדפסת האישור 08/08/2023

4. הסברתי לממנה כי האדם המיועד אינו יכול להיות קרוב משפחה של מיופה הכוח (אלא אם כן מיופה הכוח הוא קרוב משפחה של הממנה).

5. הסברתי לממנה, ללא נוכחות מיופי הכוח, בנוגע לפרטים שבחוק המפורטים להלן, והוא הבין את הסבריי:

☒ המשמעויות המשפטיות של ייפוי כוח מתמשך

☒ החלופות הקיימות בדיון לייפוי כוח מתמשך, לרבות הנחיות מקדימות לצורך מינוי אפוטרופוס, החלטות עתידיות שיתקבלו בשמו או פעולות שיינקטו בשמו על ידי האפוטרופוס, תומך בקבלת החלטות

☒ עניינים שניתן לכלול בייפוי כוח מתמשך ובכלל זה הוראות לעניין מועד כניסתו לתוקף, הנחיות מקדימות, הגבלה לסוגי עניינים והוראות בעניין ידוע ומסירת מידע.

☒ פעולות שמיופה הכוח לא יהיה רשאי לבצע ללא הסמכה מפורשת בייפוי הכוח כאמור בסעיף 32(ג) לחוק

☒ כי מיופה הכוח לפי ייפוי כוח מתמשך, גם אם הוא לעניינים בריאותיים - אינו מוסמך לקבל החלטות, לתת הוראות או לבצע פעולות הקשורות לטיפול רפואי בסוף החיים, לפי חוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005

☒ פעולות שמיופה הכוח לא יהיה רשאי לבצע ללא אישור בית המשפט מראש כאמור בסעיף 32(ד) לחוק

☒ האפשרויות לבטל את ייפוי הכוח או לקבוע שהוא יעמוד בתוקפו גם אם הממנה יבקש לבטלו כשלא יהיה בעל כשירות.

6. נוכחתי לדעת כי הממנה מבין/ה את משמעות ייפוי הכוח, מטרותיו ותוצאותיו והתרשמתי כי הממנה הוא בעל כשירות וכי ייפוי הכוח ניתן על ידו בהסכמה חופשית ומרצון בלא שהופעלו על הממנה לחץ או השפעה בלתי הוגנת ובלא ניצול מצוקתו או חולשתו של הממנה.

7. התרשמתי כי מתקיימים בממנה תנאי הכשירות הקבועים בחוק.

8. אני מצהיר/ה שעברתי הכשרה לפי סעיף 32 יד לחוק.

9. אני מצהיר/ה שאין לי עניין אישי בייפוי הכוח.

10. אני מצהיר/ה שבדקתי עם מיופה הכוח כי הוא עומד בתנאי הכשירות הקבועים בסעיף 32ג לחוק.

באתי על החתום

שם פרטי אילנה שם משפחה איזן אוטיקר

תעודת זהות 056142458 מספר רישיון 12344

אילנה איזן אוטיקר, עו"ד

מ.ר. 12344

ב.ס.ר. 4 מצדה 7 בני ברק
טל- 03-7734500 פקס 077-3179695

תאריך החתימה: 28.8.23 X

חתימת עו"ד שבפניו חתם הממנה X חותמת X



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תאריך הדפסת האישור 7/08/2023

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/88
מספר בקשה	2024/0110.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיין אלי
עורך הבקשה	אדריכל יבגני בריק
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

קהתי פנחס 12 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	101	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1026509	תחילת תוקף	12/08/2023			
א3450	תחילת תוקף	01/10/1992			
ב3450	תחילת תוקף	12/02/1995			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996			
א4955	תחילת תוקף	08/03/2001			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 9419 תיק בניין מספר: 1993/0617.02

בהיתר המקורי אושרו 1888,79 מ"ר שטח עיקרי, 21 יח"ד

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות בן 21 יח"ד .

הבקשה מהווה תוספת 2 קומות עליונות לפי תב"ע נקודתית

הבקשה מהווה תוספת 4 יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת הגבהת פיר המעלית הקיימת

פרסום הקלות

אין

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בגבעת שאול , רח' קהתי 12 - מדובר בבניין מגורים קיים
	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

- בן 7 קומות , - כניסה אחת , - בן 21 יח"ד קיימות. תב"ע - נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : גובה הבנייה המרבית, מספר קומות , קוי בניין . הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואו. - בתוקף מ 12/08/2023 , - מבטלת מתאר, - אזור מגורים 'ג' - ס.ס.ג. : גובה הבנייה המרבית לפי נספח הבינוי, מספר קומות , קוי בניין, מספר יח"ד. הקלות : אין תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו לציין למען הסר ספק כי תקנון תב"ע 1026509 לא כולל דרישה לחיזוק מבנה ונוהל בקרה הנדסי לפי תמ"א 38		

התנגדויות: התקבלו 11 התנגדויות. טענות המתנגדים: 1. הבניין לא יכול לעמוד בתוספת עומס של 2 קומות חדשות בהתאם לתב"ע 1026509 המאושרת. מצורפת חו"ד מהנדס קוצסטרקציה להוכחת הטענה. לציין כי תקנון תב"ע 1026509 לא כולל דרישה לחיזוק מבנה ונוהל בקרה הנדסי לפי תמ"א 38 למרות שמבוקשת תוספת מסיבית. 2. יתרת זכויות בנייה המוצעות כעת למימוש כולל הצמדות גג הבניין הושגו דרך מירמה בהליך אישור תשריט בית משותף, כאשר לא התקבלה הסכמה מלאה לכך מאת כל דיירי הבניין. 3. חישוב סטטי לא כולל התייחסות להשפעת התוספת המסיבית על המבנה הקיים. לא בוצע חישוב דינמי כפי שנדרש בחו"ד מהנדס קוצסטרקציה מטעם המתנגדים. 4. חלו פגמים בהליך יידוע הדיירים בהליך אישור התכנית. המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו לכאורה אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה כי תואמת תב"ע, אך נוכח חומרת טענות המתנגדים, עורך דינם ומהנדס הקוצסטרקציה מטעם המתנגדים יש לדון בהתנגדויות שהתקבלו. יש צורך לבצע נוהל בקרה הנדסי ליציבות המבנה לרעידת אדמה לפי תמ"א 38 למרות שלא נדרש ביצועו לפי תב"ע המאושרת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1026509 תחילת תוקף : 26/07/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג'	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית מבטלת תכנית מתאר תכניות כפופות : 3450 א , 3450 ב סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבנייה המרבי לפי נספח הבינוי, מספר קומות , קוי בניין, מספר יח"ד. הקלות : אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : גובה הבנייה המרבי, מספר קומות , קוי בניין . הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 20/12/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 25 . מספר יח"ד מוצע : 4 תואם תב"ע. לא נמצאה חריגה ממס' יח"ד מרבי. רשום נסח טאבו משותף עם הבניין הסמוך 30230/106 , סה"כ 43 יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 2305 מ"ר . שטח עיקרי		

מוצע : 395,63 מ"ר. לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 796 מ"ר. שטח שירות מוצע : 92,99 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. שלביות ביצוע בהינף אחד. אין חריגה משלביות. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 9 מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות מוצע : 2. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גובה המבנה : גובה מבנה מרבי מותר עפ"י התכנית : 29,73 מ. תואם נספח הבינוי. התנגדויות : התקבלו 11 התנגדויות. טענות המתנגדים : הבניין לא יכול לעמוד בתוספת עומס של 2 קומות חדשות בהתאם לתב"ע 1026509 המאושרת. מצורפת חו"ד מהנדס קוצסטרקציה להוכחת הטענה. לציין כי תקנון תב"ע 1026509 לא כולל דרישה לחיזוק מבנה ונוהל בקרה הנדסי לפי תמ"א 38 למרות שמבוקשת תוספת מסיבית.		

יתרת זכויות בנייה המוצעות כעת למימוש כולל הצמדות גג הבניין הושגו דרך מירמה בהליך אישור תשריט בית משותף, כאשר לא התקבלה הסכמה מלאה לכך מאת כל דיירי הבניין. חישוב סטטי לא כולל התייחסות להשפעת התוספת המסיבית על המבנה הקיים. לא בוצע חישוב דינמי כפי שנדרש בחו"ת מהנדס קוצסטרוקציה מטעם המתנגדים. חלו פגמים בהליך יידוע הדיירים בהליך אישור התכנית. לסיכום: לכאורה אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה, אך נוכח חומרת טענות המתנגדים ועורך דינם ומהנדס קוצסטרוקציה מטעם המתנגדים יש לדון בהתנגדויות שהתקבלו. יש צורך לבצע נוהל בקרה הנדסי ליציבות המבנה לרעידת אדמה לפי תמ"א 38 למרות שלא נדרש ביצועו לפי תב"ע המאושרת. ממ"דים: נספח הבינוי כולל התייחסות מפורשת לפתרון מיגוני. המוצע ממ"ד תואם לנספח הבינוי תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		

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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	
13	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
14	הצהרת עורך הבקשה	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בגבעת שאול, רח' קהתי 12

- מדובר בבניין מגורים קיים

- בן 7 קומות,

- כניסה אחת,

- בן 21 יח"ד קיימות.

תבי"ע

- נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים: גובה הבנייה המרבי, מספר קומות, קוי בניין.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואו.

- בתוקף מ 12/08/2023,

- מבטלת מתאר,

- אזור מגורים 'ג

- ס.ס.ג : גובה הבנייה המרבי לפי נספח הבינוי, מספר קומות , קוי בניין, מספר יח"ד.

הקלות : אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

לציין למען הסר ספק כי תקנון תב"ע 1026509 לא כולל דרישה לחיזוק מבנה ונוהל בקרה הנדסי לפי תמ"א 38

התנגדויות :

התקבלו 11 התנגדויות. טענות המתנגדים :

1. הבניין לא יכול לעמוד בתוספת עומס של 2 קומות חדשות בהתאם לתב"ע 1026509 המאושרת. מצורפת חו"ד מהנדס קוצסטרוקציה להוכחת הטענה. לציין כי תקנון תב"ע 1026509 לא כולל דרישה לחיזוק מבנה ונוהל בקרה הנדסי לפי תמ"א 38 למרות שמבוקשת תוספת מסיבית.

2. יתרת זכויות בנייה המוצעות כעת למימוש כולל הצמדות גג הבניין הושגו דרך מירמה בהליך אישור תשריט בית משותף, כאשר לא התקבלה הסכמה מלאה לכך מאת כל דיירי הבניין.

3. חישוב סטטי לא כולל התייחסות להשפעת התוספת המסיבית על המבנה הקיים. לא בוצע חישוב דינמי כפי שנדרש בחו"ת מהנדס קוצסטרוקציה מטעם המתנגדים.

4. חלו פגמים בהליך יידוע הדיירים בהליך אישור התכנית.

המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו

לכאורה אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה כי תואמת תב"ע, אך נוכח חומרת טענות המתנגדים, עורך דינם ומהנדס הקוצסטרוקציה מטעם המתנגדים יש לדון בהתנגדויות שהתקבלו.

יש צורך לבצע נוהל בקרה הנדסי ליציבות המבנה לרעידת אדמה לפי תמ"א 38 למרות שלא נדרש ביצועו לפי תב"ע המאושרת.

18-8-24

סל

אהוד שמיר ושות', משרד עורכי דין Ehud Shamir & Co., Law office

Ehud Shamir, Adv. & Notary

Hadas Wasserman, Adv.

אהוד שמיר, ע"ד ונטריון

חדס וסרמן, ע"ד

39 Hameginim Ave. (3rd Floor).

Taifa 33262, Israel

שר' המגנינים 39 (קומה ג'),

חיפה, מיקוד: 33262, ישראל

טל: 04-8525207

פקס: 972-4-8525207

עיריית ירושלים
לשכת מהנדס העיר

15-08-2024

נתקבל

12/ש-500 קהתי

בס"ד

י' אב תשפ"ד

14-08-2024

לכבוד:

לכבוד:

-מבלי לפגוע בזכויות-
-בדואר רשום ובאתר האינטרנט-

יו"ר הועדה להיתרי בניה-
עיריית ירושלים

מהנדס העיר ירושלים
מר יואל אבן

כיכר ספרא

לשכת מהנדס העיר

ירושלים

כיכר ספרא

א.ג.

ירושלים

א.ג.

הנדון: התנגדויות לתוספות בניה בבניין ברחוב פנחס קהתי 12, ירושלים. גוש 30230 חלקה 101
בקשות להיתר בניה בתיק מס' 2024/0110.00

בשם מרשיי, הא' שמחה ברבי, ראובן זמירי, חיים נמתיוף, שאול קוקה, שלום טביב, יואב סופר, שמואל רו, אביגיל אייקין, שרה קאופמן, אברהם דינו ובני זוגם- שהינם בעלי דירות בבית הנ"ל, הנני לפנות אליכם בעניין, כדלקמן:

א. בעלי הדירות הנ"ל שהינם חלק מכלל הדיירים בבניין שבנדון מילאו את ידי לטעון בשמם בפני יו"ר הועדה הנכבדה וכבוד מהנדס העיר ירושלים, כפי שנתבקשו לעשות כנגד הבקשות שהוגשו ע"י מר דיין ניסים, מר אמיתי מיכאל, גב חדד חנה, מר דיין אלי, אשר עתרו לקבלת היתר לבניית 4 דירות בשתי קומות על גג הבית, ומכתב זה בא להתרות ולהזהיר את בעלי התפקיד בעירייה ובוועדה לשקול את חנימוקים במכתבי זה ולהימנע מלהתיר קיומה של תבניה המבוקשת.

ב. אקדים ואבהיר כטענה מקדמית הקודמת לטענות ולנימוקים נשוא הוועדה כי ביסוד התנהלותם של החברות היוזמות שבו את הבית בשנת 1994, עומדת הונאה – כך ממש! של רוכשי דירות תמימים אשר הוטעו ביודעין ע"י החברות היוזמות כפי שאפרט להלן: עיון ראשוני של כבודכם בחוזי הרכישה של בעלי הדירות הראשונים, מעלה מציאות משפטית ברורה לפיה החברות היוזמות אכן שמרו לעצמן – כמקובל – להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירות מסוימות דווקא מסיבות ידועות, ואולם בחוזים אלה אין רמז או ראשית ראייה לכך כי בעלי דירות אלה ויתרו על אחוזי הבניה הנובעים מבעלותן בדירות! אני מבקש שתענינו היטב בחוזה של משפ' ברבי (מצ"ב) כדי שתבינו את המשמעות החמורה של הנטען במכתבי זה. עורכי הדין של החברות היוזמות החתימו את רוכשי הדירות על יפוי כח גורפים כדי לקיים את הרישום של הדירות בבא היום, וגם זאת כמקובל, אלא שככל הנראה – ע"פ דרישות החברות היוזמות, חרגו עורכי הדין מתפקידם, ובאופן בוטה ביצעו "בבא היום" – 17 שנים מאוחר יותר!!! – בשנת 2011, פעולות רישומיות חמורות המהוות עושק של מאות אלפי שקלים מרוכשי הדירות שלא ויתרו כהוא זה על זכויותיהם באחוזי הבניה, וניסחו תקנון "מוסכם" לבית המשותף החומס את זכויותיהם של רוכשי הדירות

הנ"ל, בניסוח מטעה ושקרי לפיו כל אחוזי הבניה הועברו בהסכמה לבעלי הדירות בקומה האחרונה ביחד עם הצמדת הגג לדירות אלה. הנטען כאן אמנם אינו נושא לוועדה זו, אך הוא מצביע היטב על אופי ההתנהלות הקלוקל ועל הפרת הסכמות תוך ביצוע תרמית מכוונת וביודעין כנגד בעלי הדירות. נושא זה הינו עניין לחליף נפרד בבית המשפט המחוזי, כפי שבעלי הדירות ימצאו לנכון.

ג.ולעצם העניין:

1. בעלי הדירות הנ"ל, אליהם יצטרפו קרוב לוודאי גם בעלי הדירות האחרות שלא קיבלו את מכתבי הוועדה ע"פ הנוהל החוקי (ראה בהמשך), מדגישים את התנגדותם לבנייה הנוספת המבוקשת, וזאת בהסתמך על חוות דעתו של הקונסטרוקטור יובל שרעבי, מחב' איתנים, מיום 29.12.22 ועל תגובתו מיום 12.8.24 על התיכנון שהוגש, המצורפות בזה לעיונכם. חוות הדעת קובעת באופן מפורש ונחרץ שעומס נוסף על המבנה בהכרח יגרום נזקים בלתי הפיכים למבנה הנדון, כגון שקיעות בלתי פרופורציונאליות, שברים קונסטרוקטיביים ואף עלול להגיע לכדי קריסה חלקית או מלאה, כיוון שאינו עומד בתקן החדש של עומסים ברעידות אדמה.
 2. מרשי טוענים שעל מגישי התכנית להוכיח את חוסנו של הבניין בהתאם לנדרש בחוות הדעת המצורפת למכתבי זה. שכן קונסטרוקטיבית - המבנה אינו עומד בדרישות תקן רעידות אדמה, וזאת בהתאם לת"י 413.
 3. עוד טוענים מרשי בהסתמך על חוות הדעת הנ"ל שקונסטרוקטיבית - המבנה אינו עומד בדרישות תקן "עומסים דינמיים", תקן 412, חלק 2.
 4. מרשי טוענים שע"מ לאפשר בנייה נוספת, יש צורך בחיזוקים לכל גובה הבניין, שאינם מתאפשרים מכיוון שהמיקומים שלהם בתוך שטחים פרטיים. אם כך נדרשת תשובה ברורה, אלו חיזוקים מתוכננים! לצערנו, אין פירוט בתכנית!
 5. עוד יודגש שהמהנדס שהגיש את תכנית הבניה לעיריית ירושלים, כלל לא ביקר בבניין - ולראיה, השאיר ריק את תאריך הביקור בטופס שהוגש לוועדה. זאת בנוסף לכשל חמור נוסף לפיו, לא נעשתה בדיקת מעבדה המאשרת את חוזק הבניין והיכולת לבנות קומות נוספות.
 6. גם על פי החלטת הוועדה המחוזית, על המגישים להגיש דו"ח קונסטרוקטור המוכיח כי הבניין יכול לעמוד בעומסי הבניה הנוספים, לשם קבלת אישורו של מהנדס העיר. ועד כה לא הוגשו הוכחות לכך ואף לא הוכחות חלקיות.
- בנסיבות אילו, טוענים מרשי שהם רואים במהנדס העיר אחראי ישיר ובלעדי שתפקידו לוודא ולהבטיח שהבניה המבוקשת תהיה בטיחותית מכל ההיבטים והבחינות, ולכן מרשי דורשים שלא יינתן אישור לתוספות בניה עד המצאת הוכחות וודאיות וברורות שהבניה לא תזיק לבניין.
7. בנוסף, אני מבקש להביא לידיעתכם כשלים וליקויים שנפלו באופן הודעת הוועדה לבעלי הדירות בנושא שבפנינו. מכתב ההודעה לדיירים לא נמסר למרשי ידנית, אלא הונח בתיבות הדואר בתאריך 30.07, אע"פ שהתאריך המצוין בהודעה הוא 21.07. יודגש שחלק מבעלי הדירות כלל לא קיבלו את המכתב, והדבר מודגש בזה לשם שמירת זכויותיהם בכל הנוגע להתנגדויות אלה.
- זאת ועוד, במכתב צוין כי "מצורף העתק התכנית שהוגשה", ואולם למכתבים לא צורפה שום תכנית מלבד הודעה על הגשת הבקשה להיתר, ולפיכך המכתב חסר ואינו ממלא את יעודו על פי החוק ועל פי התקנות.

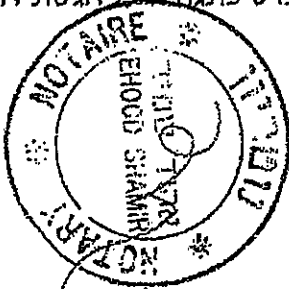
ד. ולבסוף - איני יכול להימנע מלהדגיש ולהתרות באופן אישי נחרץ וברור על רקע מקרה שאירע בחיפה - העיר בה פועל משרדי: העירייה, מהנדס העיר וצוות המתלקה, מרשים לעצמם - לעיתים - להקל ראש ו"להעביר" היתרים, גם אם לא עמדו בכל התקנים הנדרשים, אולי מתוך מחשבה שהעירייה תקבל מהיזם סכום פיקדון לשיפוי העירייה במקרה וייגרמו נזקים בשל התנהגות העירייה ומחדליה. אני מבקש להדגיש שמלבד האחריות האזרחית לכל נזק שנגרם או יגרם בעתיד למי מבעלי הדירות בשל מחדלי היזמים או העירייה, קיימת בחוק אחריות פלילית למי שחותם, מתיר ומאשר התנהלות בנייה שלא נבחנה על כל מרכיביה הבטיחותיים כדי לשלול כל סיכון אפשרי לאחר בחינה מקצועית, ואני רוצה לקוות שלא נגיע לכך, אך מדגיש שבחיפה נושא מחדלי העירייה חרג הרבה מעבר לאחריות האזרחית-עירונית גרידא, וחתבטא בפועל מעבר לכך.

ה. אני פונה לכבודכם לשקול היטב את הטענות המוגשים לכם ולא להיעתר ללחצי המבקשים - ככל שיהיו כאלה. אין במכתבי זה משום ויתור על ההליך המשפטי התוקף את התנהלותן של היזמיות ו/או כל הליך נזיקי אחר אשר יתפתח מתחלטות ועדתכם הנכבדה.

בכבוד רב, עו"ד שמיר אהוד
א. שמיר, עו"ד
8401
תל אביב

מצ"ב: חוות דעת הקונסרוקטור מחברת "איתנים" ודו"ח מהנדס כתגורה על הגשת התוכנית חוזה לדוגמא - משפחת ברבי

העתק: בעלי הדירות.



12.08.2024

ח' באב ה'תשפ"ד

לכבוד : ועד הבית קהתי 12.

הרב פינחס קהתי 12, ירושלים.

haim2020@walla.co.il

z6431597@gmail.com

הנדון : דוח מהנדס.

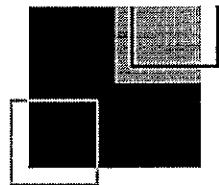
1. אני יובל שרעבי, מהנדס בגין מומחה במבנים מס' 106874, נתבקשתי ע"י נציגי ועד הבית, לבחון קונסטרוקטיבית את האפשרות להרחבת המבנה לגובהו, מעל מבנה המגורים שבנדון.
2. בתאריך 29.12.2022 הופקה חוו"ד הנדסית ע"י הח"מ, בה מפורטות הסיבות ההנדסיות, אשר קובעות באופן חד משמעי שאין לאפשר בניה על גג המבנה, לשם הרחבת מגורים.
3. לצערי עד לרגע כתיבת מסמך זה, לא ניתן כל מענה ואף לא לסעיף אחד מהטענות ההנדסיות אשר העליתי בחוו"ד הדעת מתאריך 29.12.2012.
4. אינני דב קזלובסקי, המהנדס המתכנן של המבקשים להרחבת המבנה, מתעלם מהדרישה לבחינת עמידות המבנה כולו ועוסק בתכנון הספציפי של מבנה ההרחבה על גג המבנה.
5. ההתעלמות מהעמסת המבנה ומהשפעות הרחבת המבנה לגובה, תוביל לנזקים בלתי הפיכים למבנה.
6. בידי מתכנן ההרחבה אינני קזלובסקי, אין כל מידע בדבר יסודות המבנה והתכניות הקונסטרוקטיביות של שלד המבנה.
7. המתכנן אינני קזלובסקי, לא חישב את המבנה לאחר העמסתו ולא הוכיח את התנהגותו הקונסטרוקטיבית בגין השינויים המבניים אשר יחולו בו.
8. אני מפנה בשנית לחוו"ד ההנדסית אשר הופקה ע"י הח"מ ומצפה להת"יחות הנדסית ראויה לחולשתו של המבנה, לעובדה שמדובר כאן על מבנה ישן אשר ייחזק קשות כתוצאה מהרחבת בניה.

בברכה

אינג' יובל שרעבי

מהנדס בגין ויועץ בטיחות

B.ENG ; M.A



איתנים
הנדסה ובטיחות

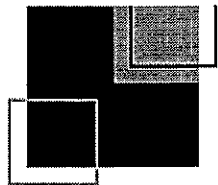
www.eitanim-eng.co.il

29.12.2022

ה בטבת ה'תשפ"ג

חוות דעת הנדסית

**נציגות ועד הבית המשותף,
הרב פנחס קהתי מס' 12,
בעיר ירושלים**



איתנים
הנדסה ובטיחות

www.eitanim-eng.co.il

אני הח"מ יובל שרעבי, מהנדס בנין מומחה במבנים (קונסטרוקטור), בהשכלתי ובמשלח ידי, הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים וחבר פעיל בארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים – מס' ר' 106874.

1. נתבקשתי ע"י נציגות ועד הבית המשותף בכתובת הרב פינחס קהתי מס' 12, בעיר ירושלים, לבצע סקירה הנדסית, על מנת לבחון קונסטרוקטיבית את האפשרות להרחבת המבנה לגובהו - בניית קומה נוספת או שתי קומות, מעל מבנה המגורים הנ"ל.

2. אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט. דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בית המשפט.

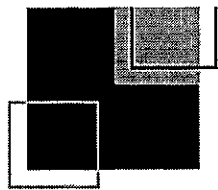
להלן פרטי השכלתי:

1998 – מהנדס בנין Bachelor of Engineering- University of Sunderland U.K, מהנדס רשום בפנקס המהנדסים, מדור מבנים, משרד הכלכלה והתעשייה.

2015 – M.A מוסמך תואר שני.

להלן פרטי נסיוני המקצועי:

כ – 24 שנות וותק בתכנון קונסטרוקטיבי, ניהול ופיקוח פרויקטים בבניה. בעל עסק לתכנון הנדסי, יעוץ הנדסי, פיקוח וניהול פרויקטים בבניה. עיקר עיסוקי המקצועי מתמקד בתכנון מבנים ושיקום מבנים בעלי ליקויים קונסטרוקטיביים.



איתנים
הנדסה ובטיחות

www.eitanim-eng.co.il

תיאור הנכס

- א. מבנה בן שבע קומות מעל קומת קרקע בנויה.
- ב. מבנה הבנוי בשיטת בניה קונבנציונאלית.
- ג. המבנה נבנה בשנת 1994.
- ד. המבנה אינו עומד בתקני הבניה העדכניים.

מסמכים מוצגים

- בתאריך 25.12.2022 ביצעתי סקירה הנדסית בבית המגורים הנ"ל לאחר שהונחו בפני המסמכים הבאים:
 - תכניות הבניה : תכנית מתאר מקומית מס' 101-1026509.
 - תשריט הבית המשותף.
 - ספרי תקינה.

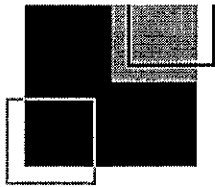
להלן התייחסותי ההנדסית לאפשרות הרחבת הבניה לגובה:

- א. קונסטרוקטיבית - המבנה אינו עומד בדרישות תקן רעידות אדמה, וזאת בהתאם לת.י 413.
- ב. קונסטרוקטיבית – המבנה אינו עומד בדרישות תקן "עומסים דינמיים" תקן 412, חלק 2.
- ג. המבנה לא עמיד קונסטרוקטיבית לנשיאת עומס נוסף.
- ד. עומס נוסף על המבנה בהכרח יגרום נזקים בלתי הפיכים למבנה הנדון, כגון שקיעות בלתי פרופורציונאליות, שברים קונסטרוקטיביים ואף עלול להגיע לכדי קריסה חלקית או מלאה.
- ה. ניכר מבנה חלש ואינו עמיד לשאת כוחות ומשקלים נוספים.
- ו. על מנת לבנות קומה נוספת או שתי קומות נוספות על גבי ראשו של מבנה זה, ישנו צורך לחזק את המבנה לכל גובהו והיקפו.
- ז. החיזוק יכלול ארבעה פירים קשיחים בהיקפו של המבנה, אשר יתמכו על גבי יסודות חדשים, אשר יתוכננו כך שלא ישפיעו לרעה על היסודות הקיימים.
- ח. כמו כן, ישנו צורך לבנות קורות ועמודי חיזוק לכל גובהו והיקפו של המבנה.
- ט. הקומות הנוספות תתמכנה בקונסטרוקציה חדשה בלתי תלויה במבנה הנדון.
- י. יש לחשב קונסטרוקטיבית את המבנה הקיים ע"פ ת.י. עדכני מס' 412 ו 413 ולחזקו בהתאם לממצאים.
- יא. לאחר שעיינתי בתיק הבית המשותף ובתשריט, וראיתי כי הקרקעות אשר דרושות למיקום הקונסטרוקציה החדשה התומכת, שייכים ע"פ תשריט הבית המשותף לאנשים פרטיים, אזי אין התכנות לבניה.

סיכום

1. לסיכום, הריני מצהיר בזאת, כי בניה של קומה או קומות נוספות לגובהו של המבנה (ללא חיזוק מסיבי של המבנה), תגרום לנזקים אשר יובילו את המבנה למסוכנות קונסטרוקטיבית – בטיחותית.
2. חיזוק מסיבי של המבנה דורש ביצוע אלמנטים קונסטרוקטיביים מורכבים, אשר אין אפשרות לביצועם היות ולא נמצא שטח המאפשר זאת, עקב העובדה שמדובר על קרקעות דירות הקרקע הנמצאות בבעלות פרטית.
3. אין לאפשר כל שינוי קונסטרוקטיבי ו/או הרחבת מבנה !.

בברכה
אינג' יובל שרעבי
מהנדס בנין ויועץ בטיחות
B.ENG ; M.A



איתנים
הנדסה ובטיחות

www.eitanim-eng.co.il

תמונה מס' 01: מבנה הרב פנחס קהתי מס' 12.



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם דדון / תאריך: 14/08/2024 17:56 / מספר בקשה: 2704186
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דדון
שם פרטי:	אברהם
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	021672266
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:56 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0110.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אברהם
שם משפחה:	דדון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	021672266
טלפון נייד:	5560618
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתגורר בבניין קומה 3

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטענות מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל שי רז / תאריך: 14/08/2024 17:53 / מספר בקשה: 2704175
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רז
שם פרטי:	שמואל שי
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	064984057
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:53 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0110.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמואל שי
שם משפחה:	רז
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	064984057
טלפון נייד:	6856422
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

pkernaui12@gmail.com		דוא"ר:
פרטי דירת המתנגד:		
בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:	
מתגורר בבניין קומה 3	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	
פרטי התנגדות:		
המתנגד	מי מגיש הבקשה:	
כתובת למשלוח דואר:		
36103000	יישוב:	
	תא דואר:	
	מיקוד:	
	כתובת מלאה:	
	שכונה:	
16700943	רחוב:	
12	מס' בית:	
	כניסה:	
	מס' דירה:	
נימוקי התנגדות:		
נימוקי ההתנגדות:		
בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.		

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה קאופמן / תאריך: 14/08/2024 17:47 / מספר בקשה: 2704159
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קאופמן
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	332622547
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:47 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0110.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	קאופמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332622547
טלפון נייד:	7157793
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתגוררת בבנין קומה 6

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אביגיל אייקין / תאריך: 17:37 14/08/2024 / מספר בקשה: 2704131
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אייקין
שם פרטי:	אביגיל
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	01247998
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:37 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00
הזדהות:	
שם פרטי:	אביגיל
שם משפחה:	אייקין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	01247998
טלפון נייד:	3302610
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעל דירה בבניין, קומה 7

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתנו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלום טביב / תאריך: 17:32 14/08/2024 / מספר בקשה: 2704115
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	טביב
שם פרטי:	שלום
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	58046483
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:32 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00
הזדהות:	
שם פרטי:	שלום
שם משפחה:	טביב
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	58046483
טלפון נייד:	4176740
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ר: pkenau12@gmail.com	
פרטי דירת המתנגד:	
סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מתגורר בבנין, קומה 5
פרטי התנגדות:	
מי מגיש הבקשה:	המתנגד
כתובת למשלוח דואר:	
ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16700943
מס' בית:	12
כניסה:	
מס' דירה:	
נימוקי התנגדות:	
נימוקי ההתנגדות:	
בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.	

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שאול קוקה / תאריך: 14/08/2024 17:26 / מספר בקשה: 2704097
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קוקה
שם פרטי:	שאול
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	000717298
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול	
16:15 18/08/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
17:26 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0110.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שאול
שם משפחה:	קוקה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000717298

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	pkehati12@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מתגורר בבנין קומה 4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16700943
מס' בית:	12
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים נמתיוף / תאריך: 14/08/2024 17:21 / מספר בקשה:

2704078

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נמתיוף
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	051143048
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:21 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0110.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	נמתיוף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051143048
טלפון נייד:	8904106
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתגורר בבנין, קומה 2

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתנו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטיעונים מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמחה ברבי / תאריך: 14/08/2024 17:17 / מספר בקשה: 2704065
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ברבי
שם פרטי:	שמחה
דואר אלקטרוני:	pkehati12@gmail.com
תעודת זהות:	078806536
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:17 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00
הזדהות:	
שם פרטי:	שמחה
שם משפחה:	ברבי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	078806536
טלפון נייד:	3191078
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתגוררת בבנין , קומה 1

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתנו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטענות מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ראובן זמירי / תאריך: 14/08/2024 17:05 / מספר בקשה: 2704028
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	זמירי
שם פרטי:	ראובן
דואר אלקטרוני:	z6431597@gmail.com
תעודת זהות:	034347351
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול
17:05 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00
הזדהות:	
שם פרטי:	ראובן
שם משפחה:	זמירי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	034347351
טלפון נייד:	3191078
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין המדובר, קומה 1

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתינו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטענות מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יואב סופר / תאריך: 14/08/2024 17:02 / מספר בקשה: 2704019
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סופר
שם פרטי:	יואב
דואר אלקטרוני:	sofferyl@gmail.com
תעודת זהות:	038867297
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00

סטטוס טיפול	
17:02 14/08/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0110.00
הזדהות:	
שם פרטי:	יואב
שם משפחה:	סופר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	038867297
טלפון נייד:	2163381
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתגורר בבנין בקומה 6

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16700943

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

18

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשל בקשתנו ממבקש ההיתר להוכיח כי הבנין עמיד לתוספת עומס על הגג על סמך תוכניות מקוריות או בדיקת מעבדה עדכנית וכי התכנון עומד בתקן רעידות אדמה החדש נוכח שתי חוות דעתו של הקונסטרוקטור המצ"ב שלא צורפו תוכניות המניחות את הדעת בענין הזה, אנו חוששים לפגיעה במבנה כולו. למרות הסעיף המפורש, לא צורפו תוכניות מפורטות של מבקש ההיתר מהמהנדס, ע"פ חוות דעת הקונסטרוקטור המצ"ב- צורפו תוכניות שמתעלמות מהאפשרות של העמסת הבניה וההשפעה על הבנין הקיים. כמו כן, ע"פ תנאי הועדה המחוזית, התנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדס העיר על התוכנית, דבר שלא צורף לתוכניות. הטענות מפורטים בהרחבה במכתב מעו"ד א. שמיר המצ"ב.