

סדר יום לועדה מתאריך - 23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/4
מספר בקשה	2022/0286.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת וחיזוק למבנה במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה י.ד. דרגן ייזום ובניה דרגן
עורך הבקשה	אדריכל ריג אנטוני דונל
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	58
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

חנוך אלבק 9 , צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30112	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0286.00 רחוב חנוך אלבק 9 - 11 - 13 - תמ"א 38/1

גוש: 30112

חלקה: 35

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 כניסות ו- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת חניה ומחסנים ובהן 24 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 23 יח"ד ב- 3 הכניסות.

סה"כ 7.5 קומות ו- 47 יח"ד ב- 3 כניסות.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים, בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעליות פנימיות.

קומת מחסנים ומקלט – מפלס -2.48 - מוצע תוספת מחסנים בשטחים שהתייתרו ובשטחי מעברים, מוצע ביטול חסנים וקיר לטובת שטחי חניה תת"ק במפלס מחסנים. וחדרי אשפה.

קומת כניסה ועמודים מפלס -0.00 – מוצעים מחסנים בשטחי עמודים וקירות יורדים, תוספת חניות, הרחבות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, יח"ד חדשה בשטחי קומת עמודים, מרפסות זיז ופיתוח שטח.

קומה א' מפלס +2.75 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מרפסות זיז מוצעות והרחבת מרפסות קיימות.

קומה ב' מפלס +5.60 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מרפסות זיז מוצעות והרחבת מרפסות קיימות.

קומה ג' מפלס +8.63 – מוצעות תוספות ל- 5 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, השלמת קומה קיימת ובה 3 יח"ד חדשות, מרפסות זיז וגג מוצעות.

קומה ד' מפלס +11.66 – מוצעת קומה חדשה ובה 8 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומה ה' מפלס +14.69 – מוצעת קומה חדשה ובה 8 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומה ו' מפלס +17.62 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 3 יח"ד, מרפסות זיז וגג ושטח גג טכני.

קומת גג מפלס +22.20 – מוצע פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים.

היתר בניה מקורי: 1974/0433.00

ביתרי בניה נוספים:

1996/0848.00 היתר בניה עבור ריצוף גינה ומדרגות פיתוח משנת 96/97

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1840 משנת 1975 ו- 1884 משנת 1977 המייעדות את המגרש לאזור מגורים 1. תוכנית מס' עמ/9 משנת 1977- התוכנית מייעדת את המגרש לתחום אגן העיר העתיקה.

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

מידע קודם

	מתאריך	
חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד. מוצע השמשת חניון קיים + 29 מק"ח חניה חדשים תקניים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 52 מק"ח מוצע 44 – חסר 8 מק"ח. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: קיימות 15 חניות פעילות מתוך 23 עפ"י היתר בניה. 8 חניות לא שמישות כלל עפ"י בחינה של מחלקת תושי"ה. מוצעת תוספת של 29 חניות. כמו כן מוצע בינוי של חניון מקורה לטובת תוספת מקומות חניה במכפילים ומיסעה בקו בניין 0 כלפי חזית קדמית לרחוב אשר משנה את אופי המפגש עם הרחוב ומציעה גדרות של 2-4 מ' גובה ללא גיבוי במפלס הרחוב וללא אפשרות שתילה של עצים בוגרים. נדרש לבטל את כל הקירוי חניה המוצע כלפי חזית קדמית על מנת לשמור על גובה גדר קיימת/ אופיינית לרחוב למעט מקומות שכתוצאה מחפירה של חניה נדרש להגביה גדר על מנת למנוע נפילה. חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה על סמך הצהרות המהנדס אינג' משה הילן, מתאריך 26/01/23 ויועץ הקרקע שוקי ויסברט מתאריך 31/01/23 ליציבות הכביש והתשתיות הסמוכים לדפנות המגרש – אין התנגדות להיתר בכפוף	23/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאישור הסדרי תנועה. תנאים לטופס 4: 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. חיבורי כניסה לחניות ולבניין למדרכות וכביש קיימים במפלסים ע"ח היזם. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 8 פחים בגופו 1000 ל"ב- 2 מתקנים. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. כל העצים לשימור. הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 25.04.21 ע"י איתי שרעבי. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית מתאר. עפ"י תוכנית מתאר 2000 מיועד לאיזור ללא ציפוף. בנוסף נמצא בתחום אגן העיר העתיקה וניתן להציע בו בינוי עד 4 קומות ב-160% בניה ו-45% תכסית. ומציע בינוי בתוספות של 2.5 קומות וסה"כ 6-7 קומות – חריגה של 2-3 קומות מתוכנית המתאר. עפ"י החלטת מהנדס העיר תינתן חריגה של קומה מהמדיניות ולכן החריגה הינה של קומה וחצי. הבניין במצב הנכנס מוגבה מהרחוב ובמצב המוצע מתוכננת בחזית הקדמית חניה (אשר אופיינית ברחוב) ומגלה מחצית קומה נוספת כלפי הרחוב. תוספת הקומות ע"ג המבנה נגזרת כתוצאה מהעובדה שמדובר בבניין גדול ומרובה דיירים - החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. הקלות תוספת שטחי בניה עבור תמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. . תוספת 24 יחידות דיור ל-23 הקיימות . תוספת 2.5 קומות על גבי חמשת הקומות הקיימות מבסגרת תמ"א 38 . חריגה בקווי בניין בחזית המזרחית לתוספת ממד"ים. . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ'		
---	--	--

קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה שטחים קיים ומוצעים עבור יח"ד קיימות ומוצעות. שטח שירות לעיקרי: יש לסמן ולחשב שטחי שירות המותרים להפיכה לשטח עיקרי כשטח עיקרי מוצע (סימונים גרפים סומנו ע"ג תכנית a) בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. נראה כי קיימות חריגות בניה בחזית מזרחית המוצגות כשטחים קיימים ביחס להיתר מקורי, יש להתאים להיתר המקורי או לחילופין להציע תוספות מכוח תמ"א עד 25 מ"ר המותרים את ייתרת השטחים הנותרים יש לסמן להריסה. ח"ד תכנון עיר: נדרש לצמצם שטח של 25 מ"ר הרחבה עבור יח"ד מס' 14 קיימת ואת שטח הקומות החדשות בהתאמה. בנוסף ישנה חריגה בתוספת השטחים המותרים מעבר ל- 2.5 קומות כ-200 מ"ר לא כולל את ה- 25 מ"ר האמורים לעיל. קומות חדשות קומה ג' קומה קיימת מוצע השלמת קומת גג ובה מוצעות 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"י סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת		
--	--	--

קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' - ה' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 16 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם בינוי קומות חדשות עד לקו ההיקף של קומה טיפוסית קיימת. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – הוצעו 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר נדרש להציג 6 יח"ד עד ל- 80 מ"ר. נראה כי זכויות בניה המוצעות בקומות חדשות חורגות מהמותר מכוח תמ"א 38 ב- 2.5 קומות החדשות – הוצג חישוב מכוח תמ"א אשר שטח קומה טיפוסית הינה 966.73 מ"ר, לא ברור איך חושב שטח קומה טיפוסית, יש להבהיר. קומת גג:		
---	--	--

הבקשה מציעה גג שטוח ובו מתקנים טכניים – לא הוצגה גישה לגגות. יש להציג גישה לגגות ומערכות טכניות. מחסנים קיים בהיתר מקורי 24 מחסנים חלקם מוצעים להריסה לטובת חניה תת"ק, מוצעים סה"כ 32 מחסנים בשטחי קומת עמודים ובקומה מפולשת בשטחים המתייתרים – סה"כ 49 מחסנים קיימים ומוצעים לאחר ביטול 7 מחסנים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים בצורה ברורה. להתאים מחסנים קיימים להיתר או להציג שינויים במוצע. לבטל מחסנים בחריגה מקווי בנין. להציג קירות המפרידות בין מחסנים כמוצע. לחשב מעברים כשטחי מבואות. היות ולא פורסמה הקלה לשטחי מחסנים עד 20 מ"ר יש להציג תחשיב עבור שטחי מחסנים שלא חורג מ- 8% כמותר . מעלית וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות (מעלית עבור כל כניסה) בתוך גרמי מדרגות קיימים – אין מניעה לאשר. יש לחשב כל מעלית פעם אחת באחד מהמפלסים. יש לחשב שטחי מדרגות בקומה ו'. יש להציג את השינוי במהלך גרם מדרגות של כניסה אמצעית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.		
---	--	--

לבטל מרפסות מוצעות בצורת ר. לבטל מרפסות פנימיות בין 3 קירות. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ופתרון מיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר: קיימים עצי ברוש רבים בחלקה שכנה בחזית האחורית (לא נדרש סקר עצים היות ולא מבוקשת הנמכת קרקע של המיסעה בצמוד לעצים אלה- מקובל. מוצעת שתילה של 3 עצים בוגרים כלפי רחוב כספי ועוד 3 עצים בחזית דרומית- יש לסמנם בפורמט מבא"ת. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה- מקובל. תברואה פתרון תברואה שהוצג מקובל ותורן בהתאם לדרישת מח' התכנון, יש להתאים מס' עגלות ונפח בתכניות בהתאם לדרישת תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל' ב- 2 מתקנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - 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).		
--	--	--

יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. לעניין תוספת קירוי חניה בחזית לרחוב שמחלקת תכנון ממליצה לבטל על כן יש לעדכן את תוכנית הפיתוח לתכנן שתילה משמעותית של עצים כלפי הרחוב וגדר מגוננת וכן להוריד את גובה הגדרות עפ"י המצב הקיים ככל הניתן. לא נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח". ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל . מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 58 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות לחניה מוצעת ע"ג פיתוח – קירבה לרכבת קלה. הכפלת יח"ד, חסימת אור אוויר שמש ונוף, הכבדה על עומסי תנועה, בעיית תשתיות, מצוקת חניה, סכנה בהיבטים הנדסיים, חריגה מתכנית האב ופגיעה בערך הדירות. בעל דירה בבניין נשוא הבקשה - פגיעה קניינית, בתכנית מופיעה דירתו כמפוצלת ל- 2 דירות בניגוד למה שסוכם עם היזם. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
---	--	--

המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד. מוצע השמשת חניון קיים + 29 מק"ח חניה חדשים תקניים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 52 מק"ח מוצע 44 – חסר 8 מק"ח. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: קיימות 15 חניות פעילות מתוך 23 עפ"י היתר בניה. 8 חניות לא שמישות כלל עפ"י בחינה של מחלקת תושי"ה. מוצעת תוספת של 29 חניות. כמו כן מוצע בינוי של חניון מקורה לטובת תוספת מקומות חניה במכפילים ומיסעה בקו בניין 0 כלפי חזית קדמית לרחוב אשר משנה את אופי המפגש עם הרחוב ומציעה גדרות של 2-4 מ' גובה ללא גיבוי במפלס הרחוב וללא אפשרות שתילה של עצים בוגרים. נדרש לבטל את כל הקירוי חניה המוצע כלפי חזית קדמית על מנת לשמור על גובה גדר קיימת/ אופיינית לרחוב למעט מקומות שכתוצאה מחפירה של חניה נדרש להגביה גדר על מנת למנוע נפילה. חניה מובא להכרעת וועדה קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה שטחים קיים ומוצעים עבור יח"ד קיימות ומוצעות.		
---	--	--

שטח שירות לעיקרי: יש לסמן ולחשב שטחי שירות המותרים להפיכה לשטח עיקרי כשטח עיקרי מוצע (סימונים גרפים סומנו ע"ג תכנית a) בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. נראה כי קיימות חריגות בניה בחזית מזרחית המוצגות כשטחים קיימים ביחס להיתר מקורי, יש להתאים להיתר המקורי או לחילופין להציע תוספות מכוח תמ"א עד 25 מ"ר המותרים את ייתרת השטחים הנותרים יש לסמן להריסה. חו"ד תכנון עיר: נדרש לצמצם שטח של 25 מ"ר הרחבה עבור יח"ד מס' 14 קיימת ואת שטח הקומות החדשות בהתאמה. בנוסף ישנה חריגה בתוספת השטחים המותרים מעבר ל- 2.5 קומות כ-200 מ"ר לא כולל את ה- 25 מ"ר האמורים לעיל. קומות חדשות קומה ד' - ה' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 16 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם בינוי קומות חדשות עד לקו ההיקף של קומה טיפוסית קיימת. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה.		
---	--	--

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – הוצעו 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר נדרש להציג 6 יח"ד עד ל- 80 מ"ר. נראה כי זכויות בניה המוצעות בקומות חדשות חורגות מהמותר מכוח תמ"א 38 ב- 2.5 קומות החדשות – הוצג חישוב מכוח תמ"א אשר שטח קומה טיפוסית הינה 966.73 מ"ר, לא ברור איך חושב שטח קומה טיפוסית, יש להבהיר. קומת גג: הבקשה מציעה גג שטוח ובו מתקנים טכניים – לא הוצגה גישה לגגות. יש להציג גישה לגגות ומערכות טכניות. מחסנים קיים בהיתר מקורי 24 מחסנים חלקם מוצעים להריסה לטובת חניה תת"ק, מוצעים סה"כ 32 מחסנים בשטחי קומת עמודים ובקומה מפולשת בשטחים המתיתירים – סה"כ 49 מחסנים קיימים ומוצעים לאחר ביטול 7 מחסנים. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים בצורה ברורה. להתאים מחסנים קיימים להיתר או להציג שינויים במוצע. לבטל מחסנים בחריגה מקווי בנין. להציג קירות המפרידות בין מחסנים כמוצע. לחשב מעברים כשטחי מבואות. היות ולא פורסמה הקלה לשטחי מחסנים עד 20 מ"ר יש להציג תחשיב עבור שטחי מחסנים שלא חורג מ- 8% כמותר . מעלית וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות (מעלית עבור כל כניסה) בתוך גרמי		
--	--	--

מדרגות קיימים – אין מניעה לאשר. יש לחשב כל מעלית פעם אחת באחד מהמפלסים. יש לחשב שטחי מדרגות בקומה ו'. יש להציג את השינוי במהלך גרם מדרגות של כניסה אמצעית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לבטל מרפסות מוצעות בצורת ר. לבטל מרפסות פנימיות בין 3 קירות. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ופתרון מיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר: קיימים עצי ברוש רבים בחלקה שכנה בחזית האחורית (לא נדרש סקר עצים היות ולא מבוקשת הנמכת קרקע של המיסעה בצמוד לעצים אלה- מקובל. מוצעת שתילה של 3 עצים בוגרים כלפי רחוב כספי ועוד 3 עצים בחזית דרומית- יש לסמנם בפורמט מבא"ת. תברואה פתרון תברואה שהוצג מקובל ותורן בהתאם לדרישת מח' התכנון, יש להתאים מס' עגלות ונפח בתכנון בהתאם לדרישת תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל' ב- 2 מתקנים. פיתוח שטח		
--	--	--

מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. לעניין תוספת קירוי חניה בחזית לרחוב שמחלקת תכנון ממליצה לבטל על כן יש לעדכן את תוכנית הפיתוח לתכנן שתילה משמעותית של עצים כלפי הרחוב וגדר מגוננת וכן להוריד את גובה הגדרות עפ"י המצב הקיים ככל הניתן. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל . מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 58 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות לחניה מוצעת ע"ג פיתוח – קירבה לרכבת קלה. הכפלת יח"ד, חסימת אור אוויר שמש ונוף, הכבדה על עומסי תנועה, בעיית תשתיות, מצוקת חניה, סכנה בהיבטים	
---	--

הנדסיים, חריגה מתכנית האב ופגיעה בערך הדירות. בעל דירה בבניין נשוא הבקשה - פגיעה קניינית, בתכנית מופיעה דירתו כמפוצלת ל- 2 דירות בניגוד למה שסוכם עם היזם. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: עמ/9 תחילת תוקף: 31/03/1977 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין	04/07/2023	חוות דעת תכנונית

יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יזן ע"י הבוחן		

שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		

יזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	22/11/2022	תוספת שטחי בניה עבור תמ"א 38. - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת 24 יחידות דיור ל-23 הקיימות. - תוספת 2.5 קומות על גבי חמשת הקומות הקיימות מבסגרת תמ"א 38. - חריגה בקווי בניין בחזית המזרחית לתוספת ממד"ים. -

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 - 7788070110
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור מח' נגישות לאחר השלמת מסמכים בנציבות (מייל מגב' רות חטבי נסרק לא. אופטי)
16	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוות דעת אגף הרישוי

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד. מוצע השמשת חניון קיים + 29 מק"ח חניה חדשים תקנים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 52 מק"ח מוצע 44 – חסר 8 מק"ח.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: קיימות 15 חניות פעילות מתוך 23 עפ"י היתר בניה.

8 חניות לא שמישות כלל עפ"י בחינה של מחלקת תושי"ה. מוצעת תוספת של 29 חניות.

כמו כן מוצע בינוי של חניון מקורה לטובת תוספת מקומות חניה במכפילים ומיסעה בקו בניין 0 כלפי חזית קדמית לרחוב אשר משנה את אופי המפגש עם הרחוב ומציעה גדרות של 2-4 מ' גובה ללא גיבוי במפלס הרחוב וללא אפשרות שתילה של עצים בוגרים. נדרש לבטל את כל הקירוי חניה המוצע כלפי חזית קדמית על מנת לשמור על גובה גדר קיימת/ אופיינית לרחוב למעט מקומות שכתוצאה מחפירה של חניה נדרש להגביה גדר על מנת למנוע נפילה.

חניה מובא להכרעת וועדה

ח"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה על סמך הצהרות המהנדס אינג' משה הילו, מתאריך 26/01/23 ויועץ הקרקע שוקי ויסברט מתאריך 31/01/23 ליציבות הכביש והתשתיות הסמוכים לדפנות המגרש – אין התנגדות להיתר בכפוף לאישור הסדרי תנועה. תנאים לטופס 4: 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. חיבורי כניסה לחניות ולבניין למדרכות וכביש קיימים במפלסים ע"ח היזם.

ח"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל' ב- 2 מתקנים.

ח"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. כל העצים לשימור. הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים.

ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

ח"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 25.04.21 ע"י איתי שרעבי.

ח"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית מתאר. עפ"י תוכנית מתאר 2000 מיועד לאיזור ללא ציפוף. בנוסף נמצא בתחום אגן העיר העתיקה וניתן להציע בו בינוי עד 4 קומות ב-160% בניה ו-45% תכסית. ומציע בינוי בתוספות של 2.5 קומות וסה"כ 6-7 קומות – חריגה של 2-3 קומות מתוכנית המתאר. עפ"י החלטת מהנדס העיר תינתן חריגה של קומה מהמדיניות ולכן החריגה הינה של קומה וחצי. הבניין במצב הנכנס מוגבה מהרחוב ובמצב המוצע מתוכננת בחזית הקדמית חניה (אשר אופיינית ברחוב) ומגלה מחצית קומה נוספת כלפי הרחוב. תוספת הקומות ע"ג המבנה נגזרת כתוצאה מהעובדה שמדובר בבניין גדול ומרובה דיירים - החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה.

הקלות

תוספת שטחי בניה עבור תמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. .

תוספת 24 יחידות דיור ל-23 הקיימות. .

תוספת 2.5 קומות על גבי חמשת הקומות הקיימות מבסגרת תמ"א 38. .

חריגה בקווי בניין בחזית המזרחית לתוספת ממד"ים. .

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ'

קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה שטחים קיים ומוצעים עבור יח"ד קיימות ומוצעות.

שטח שירות לעיקרי: יש לסמן ולחשב שטחי שירות המותרים להפיכה לשטח עיקרי כשטח עיקרי מוצע (סימונים גרפים סומנו ע"ג תכנית a) בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

נראה כי קיימות חריגות בניה בחזית מזרחית המוצגות כשטחים קיימים ביחס להיתר מקורי, יש להתאים להיתר המקורי או לחילופין להציע תוספות מכוח תמ"א עד 25 מ"ר המותרים את ייתרת השטחים הנותרים יש לסמן להריסה.

ח"ד תכנון עיר: נדרש לצמצם שטח של 25 מ"ר הרחבה עבור יח"ד מס' 14 קיימת ואת שטח הקומות החדשות בהתאמה. בנוסף ישנה חריגה בתוספת השטחים המותרים מעבר ל- 2.5 קומות כ-200 מ"ר לא כולל את ה- 25 מ"ר האמורים לעיל.

קומות חדשות

קומה ג' קומה קיימת מוצע השלמת קומת גג ובה מוצעות 3 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

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

ג. "ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"י סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה" – המוצע עומד בדרישה.

קומה ד' - ה' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 16 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם בינוי קומות חדשות עד לקו ההיקף של קומה טיפוסית קיימת.

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

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה.

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

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – הוצעו 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר נדרש להציג 6 יח"ד עד ל- 80 מ"ר.

נראה כי זכויות בניה המוצעות בקומות חדשות חורגות מהמותר מכוח תמ"א 38 ב- 2.5 קומות החדשות – הוצג חישוב מכוח תמ"א אשר שטח קומה טיפוסית הינה 966.73 מ"ר, לא ברור איך חושב שטח קומה טיפוסית, יש להבהיר.

קומת גג:

הבקשה מציעה גג שטוח ובו מתקנים טכניים – לא הוצגה גישה לגגות.

יש להציג גישה לגגות ומערכות טכניות.

מחסנים

קיים בהיתר מקורי 24 מחסנים חלקם מוצעים להריסה לטובת חניה תת"ק, מוצעים סה"כ 32 מחסנים בשטחי קומת עמודים ובקומה מפולשת בשטחים המתייתרים – סה"כ 49 מחסנים קיימים ומוצעים לאחר ביטול 7 מחסנים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

למספר מחסנים בצורה ברורה.

להתאים מחסנים קיימים להיתר או להציג שינויים במוצע.

לבטל מחסנים בחריגה מקווי בנין.

להציג קירות המפרידות בין מחסנים כמוצע.

לחשב מעברים כשטחי מבואות.

היות ולא פורסמה הקלה לשטחי מחסנים עד 20 מ"ר יש להציג תחשיב עבור שטחי מחסנים שלא חורג מ- 8% כמותר .

מעלית וחדרי מדרגות

מוצעות מעליות פנימיות (מעלית עבור כל כניסה) בתוך גרמי מדרגות קיימים – אין מניעה לאשר.

יש לחשב כל מעלית פעם אחת באחד מהמפלסים.

יש לחשב שטחי מדרגות בקומה ו'.

יש להציג את השינוי במהלך גרם מדרגות של כניסה אמצעית.

מרפסות

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

לבטל מרפסות מוצעות בצורת ר.

לבטל מרפסות פנימיות בין 3 קירות.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

מסתורים

יש להציע מסתורי כביסה ופתרון מיזוג אוויר.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים עצי ברוש רבים בחלקה שכנה בחזית האחורית (לא נדרש סקר עצים היות ולא מבוקשת הנמכת קרקע של המיסעה בצמוד לעצים אלה- מקובל.

מוצעת שתילה של 3 עצים בוגרים כלפי רחוב כספי ועוד 3 עצים בחזית דרומית- יש לסמנם בפורמט מבא"ת.

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה- מקובל.

תברואה

פתרון תברואה שהוצג מקובל ותורן בהתאם לדרישת מח' התכנון, יש להתאים מס' עגלות ונפח בתכניות בהתאם לדרישת תברואה.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל"ב- 2 מתקנים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - 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).

יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה.

לעניין תוספת קירוי חניה בחזית לרחוב שמחלקת תכנון ממליצה לבטל על כן יש לעדכן את תוכנית הפיתוח לתכנן שתילה משמעותית של עצים כלפי הרחוב וגדר מגוננת וכן להוריד את גובה הגדרות עפ"י המצב הקיים ככל הניתן.

לא נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י.

ניקוז מי נגר

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

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

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

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל .

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 58 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות:

התנגדות לחניה מוצעת ע"ג פיתוח – קירבה לרכבת קלה.

הכפלת יח"ד, חסימת אור אוויר שמש ונוף, הכבדה על עומסי תנועה, בעיית תשתיות, מצוקת חניה, סכנה בהיבטים הנדסיים, חריגה מתכנית האב ופגיעה בערך הדירות.

בעל דירה בבניין נשוא הבקשה - פגיעה קניינית, בתכנית מופיעה דירתו כמפוצלת ל- 2 דירות בניגוד למה שסוכם עם היזם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד. מוצע השמשת חניון קיים + 29 מק"ח חניה חדשים תקניים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 52 מק"ח מוצע 44 – חסר 8 מק"ח.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תק"י.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: קיימות 15 חניות פעילות מתוך 23 עפ"י היתר בניה.

8 חניות לא שמישות כלל עפ"י בחינה של מחלקת תושי"ה. מוצעת תוספת של 29 חניות.

כמו כן מוצע בינוי של חניון מקורה לטובת תוספת מקומות חניה במכפילים ומיסעה בקו בניין 0 כלפי חזית קדמית לרחוב אשר משנה את אופי המפגש עם הרחוב ומציעה גדרות של 2-4 מ' גובה ללא גיגון במפלס הרחוב וללא אפשרות שתילה של עצים בוגרים. נדרש לבטל את כל הקירוי חניה המוצע כלפי חזית קדמית על מנת לשמור על גובה גדר קיימת/ אופיינית לרחוב למעט מקומות שכתוצאה מחפירה של חניה נדרש להגביה גדר על מנת למנוע נפילה.

חניה מובא להכרעת וועדה

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה שטחים קיים ומוצעים עבור יח"ד קיימות ומוצעות.

שטח שירות לעיקרי: יש לסמן ולחשב שטחי שירות המותרים להפיכה לשטח עיקרי כשטח עיקרי מוצע (סימונים גרפים סומנו ע"ג תכנית a) בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

נראה כי קיימות חריגות בניה בחזית מזרחית המוצגות כשטחים קיימים ביחס להיתר מקורי, יש להתאים להיתר המקורי או לחילופין להציע תוספות מכוח תמ"א עד 25 מ"ר המותרים את ייתרת השטחים הנותרים יש לסמן להריסה.

חו"ד תכנון עיר: נדרש לצמצם שטח של 25 מ"ר הרחבה עבור יח"ד מס' 14 קיימת ואת שטח הקומות החדשות בהתאמה. בנוסף ישנה חריגה בתוספת השטחים המותרים מעבר ל- 2.5 קומות כ-200 מ"ר לא כולל את ה- 25 מ"ר האמורים לעיל.

קומות חדשות

קומה ד' - ה' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 16 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע אינו עומד בדרישה, יש לצמצם בינוי קומות חדשות עד לקו ההיקף של קומה טיפוסית קיימת.

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

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה.

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

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - הוצעו 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר נדרש להציג 6 יח"ד עד ל- 80 מ"ר.

נראה כי זכויות בניה המוצעות בקומות חדשות חורגות מהמותר מכוח תמ"א 38 ב-2.5 קומות החדשות - הוצג חישוב מכוח תמ"א אשר שטח קומה טיפוסית הינה 966.73 מ"ר, לא ברור איך חושב שטח קומה טיפוסית, יש להבהיר.

קומת גג:

הבקשה מציעה גג שטוח ובו מתקנים טכניים - לא הוצגה גישה לגגות.

יש להציג גישה לגגות ומערכות טכניות.

מחסנים

קיים בהיתר מקורי 24 מחסנים חלקם מוצעים להריסה לטובת חניה תת"ק, מוצעים סה"כ 32 מחסנים בשטחי קומת עמודים ובקומה מפולשת בשטחים המתייתרים - סה"כ 49 מחסנים קיימים ומוצעים לאחר ביטול 7 מחסנים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

למספר מחסנים בצורה ברורה.

להתאים מחסנים קיימים להיתר או להציג שינויים במוצע.

לבטל מחסנים בחריגה מקווי בנין.

להציג קירות המפרידות בין מחסנים כמוצע.

לחשב מעברים כשטחי מבואות.

היות ולא פורסמה הקלה לשטחי מחסנים עד 20 מ"ר יש להציג תחשיב עבור שטחי מחסנים שלא חורג מ- 8% כמותר .

מעלית וחדרי מדרגות

מוצעות מעליות פנימיות (מעלית עבור כל כניסה) בתוך גרמי מדרגות קיימים – אין מניעה
לאשר.

יש לחשב כל מעלית פעם אחת באחד מהמפלסים.

יש לחשב שטחי מדרגות בקומה ו'.

יש להציג את השינוי במהלך גרם מדרגות של כניסה אמצעית.

מרפסות

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

לבטל מרפסות מוצעות בצורת ר.

לבטל מרפסות פנימיות בין 3 קירות.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

מסתורים

יש להציע מסתורי כביסה ופתרון מיזוג אוויר.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים עצי ברוש רבים בחלקה שכנה בחזית האחורית (לא נדרש סקר עצים היות ולא
מבוקשת הנמכת קרקע של המיסעה בצמוד לעצים אלה- מקובל).

מוצעת שתילה של 3 עצים בוגרים כלפי רחוב כספי ועוד 3 עצים בחזית דרומית- יש לסמנם
בפורמט מבא"ת.

תברואה

פתרון תברואה שהוצג מקובל ותורן בהתאם לדרישת מח' התכנון, יש להתאים מס' עגלות
ונפח בתכניות בהתאם לדרישת תברואה.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ל' ב- 2 מתקנים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - 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).

יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה.

לעניין תוספת קירוי חניה בחזית לרחוב שמחלקת תכנון ממליצה לבטל על כן יש לעדכן את תוכנית הפיתוח לתכנן שתילה משמעותית של עצים כלפי הרחוב וגדר מגוננת וכן להוריד את גובה הגדרות עפ"י המצב הקיים ככל הניתן.

ניקוז מי נגר

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

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

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

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 58 התנגדויות – להלן עיקרי התנגדויות:

התנגדות לחניה מוצעת ע"ג פיתוח – קירבה לרכבת קלה.

הכפלת יח"ד, חסימת אור אוויר שמש ונוף, הכבדה על עומסי תנועה, בעיית תשתיות, מצוקת חניה, סכנה בהיבטים הנדסיים, חריגה מתכנית האב ופגיעה בערך הדירות.

בעל דירה בבניין נשוא הבקשה - פגיעה קניינית, בתכנית מופיעה דירתו כמפוצלת ל- 2 דירות בניגוד למה שסוכם עם היזם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

תאריך: 30/11/2022
הגשה: 18:47:42

תיק: 2022/0286.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	337597876	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שלום	רוטמן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
18	21	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2449331	Sheldon_Rothman@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה
93548	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
337597876	שלום רוטמן

תואר	דואר אלקטרוני
מר	Sheldon_Rothman@yahoo.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6221927	052-2449331

מיקוד	כתובת למשלוח חשובה
93548	18/21 Rechov Chanoch Albeck

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ המועדפת
בדג"ר מופנה ☐ במוסירה ☐

נימוקי ההתנגדות

כבר יש פקקים ברחוב בגלל יותר מדי תושבים. אין מספיק תשתית של הרחובות, רק נתיב אחד הולך לכל כיוון ברחוב צר. ועוד, כבר אין מספיק חניה למי שגר ברחוב. וגם ערך הדירות האחרות ברחוב ירד בגלל חסימת הנוף והאייר שלנו.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 30/11/2022
 הגשה: 16:58:54

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36695302	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	חומר	כהן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
22		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7233107	tomer.cn@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מטר לכיוון דרום מזרח 500

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעורבות ☒ בבעלות ☐ בדימי ☐ בבעלות ☐ בבעלות ☐ בבעלות

בימוקי ההתנגדות

חריגה מתוכנית המתאר של השכונה: לפי התוכנית • המאושרת- מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד - תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-13 ויצירת 6 בניין שיוצא דופן במאפיינות שלו יגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים, נגישות וחנייה באזור. • הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. • החרפת מצוקת החנייה הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. • אור אוויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת, אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 30/11/2022
הגשה 14:02:35

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	337597884	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	איריס	רוטמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
18	21	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2449332	irisalj@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93548	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
337597884	איריס רוטמן
תואר	דואר אלקטרוני
גברת	irisalj@yahoo.com
טלפון בבית	טלפון נייד
02-6221927	052-2449332

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93548	18/21 Rechov Chanoch Albeck

בתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ במעלות
סדמי ממוחזר ☐ במכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

כבר יש פקקים ברחוב בגלל יותר מדי תושבים. אין מספיק תשתית של הרחובות, רק נתיב אחד הולך לכל כיוון ברחוב צר. ועוד, כבר אין מספיק חניה למי שגר ברחוב. וגם ערך הדירות האחרות ברחוב ירד בגלל חסימת הנוף והאייר שלנו.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 03/12/2022
הגשה 21:32:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11560414	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מרטין	שטרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
10		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-2556350	sterncan@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתיגים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ אוטומטית ☐ ידנית
 בדימי מפורז ☐ בחפירה ☐

גימיקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר אליעזר
 ראוכברגר מחלקת רישוי בניה עיריית ירושלים הנדון:
 התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיוור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיוור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (ימורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיוור בחנוך אלבק 9-13
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרוייקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיוור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אור ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 14:11:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11702412	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יונתן	ויינר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
4		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8623707	jwheezer@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96103	מרדכי כספי 4, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	Jonathan Weiner
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93554	רחוב הרב צבי יהודה 13א, ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10
(מטר) (הבניין שלידי הבית שלנו)

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בטורקיה ☐ בדגמי מפתח ☐ מזכירה

נימוקי ההתנגדות

הבית שלנו הוא ליד הבניין בהיתר - אלבק 9,11,13 זה גם כספי 2. מדובר ביצירת בניין שגובהו פי 2 מהבניין הקיים, משמע הפרטיות, האור ותחושת האוויר שלנו הולכים להעלם. מספר הדירות בבניין יוכפל, אם יש פתרון של חנייה לא מצאתי אותה. לבניין המוצע אין שטחים טבעיים ואין סידור לניקוז מי שטח. אינני מהנדס, אבל אני גם מוטרד מהיבטים הנדסיים. אנו עדים לשקיעת קרקע בחלקה שלנו, שהיא כאמור סמוכה לפרויקט המתוכנן, שלפי החו"ד ההנדסית מבוסס על מפות ו"נדרש להשלים חקר קרקע באתר". התוכנית המוצעת היא למעשה מבנה חדש שתבנה מעל לבניין הקיים, שנבנה ב-1979, ולא ברור כיצד זה מחזק את הבניין הקיים. חו"ד המהנדס אומר: "התכנון הנ"ל אמנם נותן מענה לבעיית החנייה בקומת הכניסה, אך מבחינה קונסטרוקטיבית אינו מחזק את הבניין אלא מהווה נקודת תורפה שנדרש להקפיד מאוד בביצוע." במילים אחרות, מדובר בפרויקט שהצד ההנדסי שלה אינו מושלם, וזה עשוי להשפיע לא רק על דיירי הבניין אלא גם על השכנים, כמונו - ובמיוחד אם תהיה רעידת אדמה. לסיכום, מדובר בחריגה גדולה מאוד מהסטנדרט של 4 קומות, שהוא עדיין אמת המידה באיזור רחוב כספי - חריגה של 2-3 קומות. הסיבה היחידה שמוזכרת למתן היתר לחריגה, לפי מנדסי העיר, היא ש"מדובר בבניין גדול ומרובה דיירים". אני מבקש שהעירייה יעמוד על כך שהבעיות ההנדסיות יטופלו, ושהחריגה יצומצם באופן משמעותי. תודה

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 30/11/2022
הגשה 20:52:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	12628160	
שם משפחה	שם פרטי	תואר
טסלר	שושנה	גברת

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
חנך אלבק	צפון תלפיות	ירושלים
מספר בית	דירה	ת.ד.
18		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5665490	hstes@inter.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9354830	

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת.
בניין ממול בהמשך הרחוב

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעלית המונעגת ☒ בנפרד
בדמי משכנתא ☐ בחריזה ☐

נימוקי ההתנגדות

הבניה המוצעת תגרום ל: 1. בעיית צפיפות בשכונה וחריגה מהגדרת השכונה כאזור שאינו מיועד לציפוף 2. הגברת כמות התושבים בכמות כזו תחריף את בעיית העומס בכבישים ואת מצוקת החנייה באזור, במיוחד כאשר בתוכניות אין פתרון חניה הולם לדירות החדשות 3. חריגת הגובה של הבניין מגובה הבניינים הממוצע בשכונה (5 קומות) חוסמת הנוף וגורמת לכיעור

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 30/11/2022
הגשה: 16:11:54

פריטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזדהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53369633	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
בן יהודה	אריאל	מר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
מרדכי כספי	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד
5	3	

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
057-9797220 aby390@gmail.com

מיקוד 9355405 כתובת למשלוח תשובה

פֿרײַט'ס באַ פֿתח המתנגד

מספר זהות: _____ שם: _____

דואר אלקטרוני חומר

תלפון בבית

תלפון נייד

מיקוד כמותי למשלוח תשובה

מבוא

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 20
מטר

המשרד המרכזי לביטחון המדינה
המשרד המרכזי לביטחון המדינה
המשרד המרכזי לביטחון המדינה

בימוקי ההתנגדות

אין לאשר את התוכנית מהטעמים הבאים: צפיפות בלתי נסבלת תוספת עצומה של דיירים בסמיכות לפרוייקט עירוני חלומות ארנונה. גובה מבוקש מקסימלי באיזור 6 קומות אין סידור חנייה תת קרקעית לכמות הדירות המבוקשת חסימת אור ואויר לרחוב שלנו ציר התנועה ברחוב אלבק הפך לציר מרכזי שכבר עתה פקוק בחלקה מהיממה. התוכנית חורגת מתוכנית המתאר המושרת יש לצמצם את היקף הפרוייקט ולהבטיח חניות. בראייה עתידית ישנן תוכניות ענק בהמשך הרחוב שגרירות אמרקאית במתחם אלגבי ושטח בהמשך השייך לבית המלוכה האנגלי. גם לגביו גובר החסוי על הידוע. אודה לחשיבה מחודשת ואישור תוכנית הולמת לאופי הבנייה ולגובה בשכונה מיוחדת זו. נותרת גם שאלה בטיחותית למבנה השגרירות האמרקאית העתידית... בברכה אריאל בן יהודה

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 29/11/2022
הגשה 23:34:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59827774	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	יעקב	צורי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון חלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
20	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5814639	jacovro@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355423	רחוב כספי 20 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	יעקב צורי

תואר	דואר אלקטרוני
	jacovro@walla.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-5814639

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355423	רחוב כספי 20 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 50 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ במעלית המתנגד ☐ במעלית
ג. סטאטוס מרתון: ☐ במרתון ☐ במרתון

נימוקי ההתנגדות

הנימוקים הבאים: • חריגה מתוכנית המתאר של השכונה: לפי התוכנית המאושרת- מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת - מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9- ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים, גישות וחנייה באזור. • הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. • החרפת מצוקת החנייה הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. • אור אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת, אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 03/12/2022
הגשה 20:55:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	301931770	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	דבורה	נולמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
5	1	9355405
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6717961	054-5231161	dwnulman@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355405	רחוב מרדכי כספי 5/1 ירושלים
פרטי בא כח המתנגד	
שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
-------	--------------------

נתונים

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

ב. מטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית ☐ במעבר ☐ במעבר ☐ במעבר ☐ במעבר

גימיקי ההתנגדות

חריגה מתוכנית המתאר של השכונה: לפי התוכנית המאושרת- מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד - תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-13 ויצירת 6 בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים, נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. It's outrageous that this building violation should be allowed to pass unopposed. It will lower the value of our property and and and seriously impact quality of life for the whole neighborhood. This should not be permitted. Please stop this impending urban blight! תודה רבה

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 03/12/2022
הגשה 20:42:58

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	301931762	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מרק	נולמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
5	1	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6200342	mark.nulman@outlook.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355405	רחוב מרדכי כספי 5/1 ירושלים
פרטי בא כח המתנגד	
שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות ומתנגד ☐ משפיעות
☐ בדמי מסתח ☐ בהכרזה

נימוקי ההתנגדות

התוכנית לא כולל חנייה. כרגע אין מספיק חנייה באיזור. 1-
חיפסתי בערב (סביב 9:30 ובסוף מצאתי חניה אחת בכל
האיזור אחרי 15 דקות הסתובבות. 2- התשתית לא
מאפשרת עוד רכבים בכביש. כרגע הציר חנוך אלפק פקוק
בבוקר ובערב כי זה משרת תלפיות, ארמון הנציב, ג'בל
מוקבר. הוסיפו פרויקט בשנים אחרונות אף אל פי שהעלינו
בעיות תשתיות (באותו זמן הנציג של העיריה הפתח
שהרכבת הקלה יפתור כל הבעיות. כנראה הוא היה
(אופטחמח מידי

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 03/12/2022
הגשה 21:54:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25744665	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	בניה	לב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5710737	072-5710737	batyalev1974@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סמלול דירת המתנגד ☒ בצעירות המתנגד ☐ בשכירות ☐
 בדמי גפחה ☐ באכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בנייה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים, נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם גמיש אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת תתיחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת, אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 27/11/2022
הגשה 13:07:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	24320095	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ברוך חי	זיזה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	תנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
11	14	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-6684459	barry.ziza@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9110401	ת.ד. 10433, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות המיתנגד ☐ בבעלות אחרת
בזיקה משפחתית ☐ בזיקה חוקית ☐

בימוקי ההתנגדות

הינני בעלים של דירה 14, ברחוב חנוך אלבק 11, ירושלים. ברשותי דירת גג, בשטח בנוי ששטחו כ - 180 מטר ומרפסת גג צמודה לדירה ששטחה כ 230 מטר. בנוסף מחסן צמוד לדירה בשטח של כ - 40 מטר. הוגשה תוכנית לתמ"א 38, שלא בהסכמתי, אשר פוגעת בי ובקנייני באופן חמור. בתוכנית שהוגשה מפוצלת דירתי ל - 2 דירות בשטח כולל של כ 90 מטר כ"א, הנשארת בקומה שלישית עם 2 קומות מעליי. הדבר עומד בניגוד מוחלט למה שסוכם ונחתם עם היזם. במקביל להתנגדות זו מבוצעת פניה ליזם ולבאי כוחו

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 20:20:07

פרטי המתנגד

זכרון קצתבגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	302095377	
שם משפחה	שם פרטי	תואר
אשר שי	תמר	

כתובת המכתב

רחוב	שכונה	יישוב
מרדכי כספי	צפון תלפיות	ירושלים
ת.ד.	דירה	מספר בית
		20
דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
tamarascher@hotmail.com	050-5387241	

מיקוד כמובת למשלוח תשובה

פרט"י בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

תואר דואר אלקטרוני

טלפון בבית טלפון בייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
-------	--------------------

מבוא

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

☒ ב. טאטאס דיין דעמער

ג'מורק'י ההתבטחות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיוור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיוור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיוור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיוור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אור ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידי
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 22:16:45

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	310644554	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"	ברוך	אוטרבנגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	1	4518

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6727377	050-8432540	otteradi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355411	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת קרוב
מאד כספי וחנוך אלבק גב לגב

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ ממשלחת ☐ מועצה
מפעלה ☐ בתכנון

נימוקי ההתנגדות

כל מה שצוין בכתב ההתנגדות אני מסכים ודי בכך ללא צורך להוסיף

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 13:37:57

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	303739460	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	עידית	צבי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
12	31	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-8870641	editeatsevi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

- ב. טטאוס דירת המתנגד ☐ במעלות המתנגד ☒ בשפירית ☐
- בדמי מעמח ☐ בחכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (ימגורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאפיינים שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אור ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 20:08:03

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	13555339	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	סילביה	סטרומפמן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ח.ד.
12	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5664759	sstrumpfld@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

- ב. טאטוס דירת המתנגד ☐ ממערבית ומתחתית ☒ מזרחית ומעלית ☐ בצמודית
- גדלי משתח ☐ בזמירה ☐

בימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
פרוייקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
ובפרוייקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
אוויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 14:11:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11702412	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יונתן	וייגר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ח.ד.
4		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8623707	jwheezzer@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96103	מרדכי כספי 4, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	Jonathan Weiner
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93554	רחוב הרב צבי יהודה 13א, ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10
(מטר) (הבניין שליד הבית שלנו)

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקב המתנגד ☐ בעברית ☐ בעברית ☐ בעברית

נימוקי ההתנגדות

הבית שלנו הוא ליד הבניין בהיתר - אלבק 9,11,13 זה גם כספי 2. מדבר ביצירת בניין שגובהו פי 2 מהבניין הקיים, משמע הפרטיות, האור ותחושת האוויר שלנו הולכים להעלם. מספר הדירות בבניין יוכפל, אם יש פתרון של חנייה לא מצאתי אותה. לבניין המוצע אין שטחים טבעיים ואין סידור לניקוז מי שטח. אינני מהנדס, אבל אני גם מוטרד מהיבטים הנדסיים. אנו עדים לשקיעת קרקע בחלקה שלנו, שהיא כאמור סמוכה לפרויקט המתוכנן, שלפי החו"ד ההנדסית מבוסס על מפות ו"נדרש להשלים חקר קרקע באתר". התוכנית המוצעת היא למעשה מבנה חדש שתבנה מעל לבניין הקיים, שנבנה ב-1979, ולא ברור כיצד זה מחזק את הבניין הקיים. חו"ד המהנדס אומר: "התכנון הנ"ל אמנם נותן מענה לבעיית החנייה בקומת הכניסה, אך מבחינה קונסטרוקטיבית אינו מחזק את הבניין אלא מהווה נקודת תורפה שנדרש להקפיד מאוד בביצוע." במילים אחרות, מדובר בפרויקט שהצד ההנדסי שלה אינו מושלם, וזה עשוי להשפיע לא רק על דיירי הבניין אלא גם על השכנים, כמונו - ובמיוחד אם תהיה רעידת אדמה. לסיכום, מדובר בחריגה גדולה מאוד מהסטנדרט של 4 קומות, שהוא עדיין אמת המידה באיזור רחוב כספי - חריגה של 2-3 קומות. הסיבה היחידה שמוזכרת למתן היתר לחריגה, לפי מנדסי העיר, היא ש"מדובר בבניין גדול ומרובה דיירים". אני מבקש שהעירייה יעמוד על כך שהבעיות ההנדסיות יטופלו, ושהחריגה יצומצם באופן משמעותי. תודה

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 21:08:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	52001898	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	צבי	ינאי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3850216	zvi.yanai@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במסגרת דיור ציבורי ☐ במסגרת דיור פרטי
בדומי ממונה ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 22:17:30

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55133706	
חואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	עדה	מרקוביץ אוטרבנגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
11	1	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6727377	050-8432540	otteradi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9355411	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
חואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
כמה מטרים הבנייה מאחורי רח כספי

ב. סמלול דירת המתנגד ☒ במסלול המתנגד ☐ במסלול
מילמי מתנגד ☐ במסלול ☐ במסלול

נימוקי ההתנגדות

כל מה שמופיע בכתב ההתנגדות - שינוי אופי הרחוב
והסמוכים לו\ ירידת ערך\ חסימת אויר ואור\ בעיות בתנועה
פקקים וחניה שגם ככה התגברו עם הבניה ברחוב אלבק -
ולופו.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 20:34:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	319538849	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ג'ודי	בילינט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
12		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-6778804	judy.balint@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נדרשים

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

ב. סטאטוס זירת המתנגד ☒ המעוררת עניין במתן ☐ ממשקיעות
בדגמי גומחה ☐ בחזקתה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 20:45:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	302082904	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יהושע	ויצמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
26		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4973711	weitzmannjoe@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות הממשלתי ☐ בבעלות פרטית
בזוגי משפחה ☐ בודד ☐ בקבוצה

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 04/12/2022
 הגשה 17:26:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	9201781	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	אלישע	האס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי
מספר בית	דירה	ת.ד.
22	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5618188	054-6270012	Elisha.haas@biu.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעלות זמנית ☒ בטקטוריות
 ב. ציין מיקומה ☐ בהכרזה ☐

נימוקי ההתנגדות

פגיעה בערך הדירה שלי שכולל רכיב חשוב של אופי הבניה
בשכונה תקדים של חריגה מהגבלת גובה הבניה אשר עשוי
בעתיד לאפשר בניה שתחסום את הנוף הנשקף מדירתי.
הנוף הנשקף מדירתי הוא גורם מרכזי בערך הדירה כפי
שניכר מדו"ח שמאי מקרקעין שקיבלתי הצפיפות בשכונה
תפגע באיכות החיים שלנו, חוסר מקומות חניה ברחוב

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 20:16:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	2041903	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נועה	רותם

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
12		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-7271057	noarotem9@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעליות זמנית ☒ במעליות
ג. ציין ממונה ☐ בחברה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכילה
 את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (ימורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 03/12/2022
הגשה: 18:11:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	311716815	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יונתן	בלר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	לופר שמואל

מספר בית	דירה	ת.ד.
13	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2554451	jonatan.beller@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 280 מ

ב. סטאטוס ידית המתנגד: ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ במעלות ☐ במעלות ☐ במעלות

נימוקי ההתנגדות

חריגה מתוכנית האב של השכונה הכבדה על עומס התנועה
החרפת מצוקת החנייה אור אויר ונוף

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 21:02:32

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	337014	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	גאולה	הרמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
16		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8633386	geula_h@ankori.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 60

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ סטאטוס דירת המתנגד
☐ בדיקת מידע ☐ בדיקת מידע

גימיקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 13:27:15

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	346513021	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	סנפורד	שפירא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-4243407	sandy.shapiro613@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירה המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בעברית ☐ בעברית ☐ בעברית

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאפיינים שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 13:34:07

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	346426646	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	הרייט	שרמן שימל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	23	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6150531	hshermanschimmel@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

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

ב. סמל דירת המתנגד ☒ במעמדה ☐ במעמדה ☐ במעמדה ☐ במעמדה

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הגופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הגופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש ורימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 13:04:39

תיק: 2022/0286.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	346426711	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לסטר	ווגל

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
16		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-8478436	lvog13@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במסגרת דמי מגורים ☐ במסגרת דמי מגורים
☐ במסגרת דמי מגורים ☐ במסגרת דמי מגורים

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכילה
 את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאפיינים שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. התרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 05/12/2022
 הגשה: 10:48:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	531558	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מלכה	מזרחי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
15		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5472777	ve12mo@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מ'

ב. מטאטוס דירת המתנגד ☒ במעליות המתנגד ☐ אנטכידות
 בלמי נמאות ☐ בלמי נמאות ☐

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בנייה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה 15 שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות (ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם 47 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבאדי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17 ערר, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 20:49:51

פירט"י הממונה

זוהר דמנוגד

סוג הזכות : מספר זהות : שם התאגיד / הגוף : 341302990

שם פרטי	שם משפחה	תואר
סטיבן	שלום	

שְׁמוֹרַת הַמִּתְנַגֵּד

רחוב	שכונה	יישוב
חנן אלבק	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית 14 דירה ת.ד.

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
058-5435245 stevenschloss2@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
-------	--------------------

פרט"י בא כח המתנגד

מספר זהות שם

תואר
דואר אלקטרוני

טלפון בבית טלפון נייד

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

ס"ד

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

ב. טעמאס דער דעמאנד

דערמיט געטענהט

בִּימְרֵי הַהִתְבַּגְּדוּת

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיבות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 13:10:26

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	332533496	
חואר	שם פרטי	שם משפחה
	רוזמרי	לינסידר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
18	14	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4807225	relinsider@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
חואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות
בדמי מפתח ☐ בתמורה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאפיינים שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 19:36:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	332360668	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מוניק	שוורץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
1	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-8629791	moniqueschwarz00@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 7 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. גדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 12:41:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	332267731	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יואל	מאק

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5557999	joelmack8560@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במעקבה המתמדת ☒ במעקבה ☐ במעקבה
בדמי משכוח ☐ בדמיירה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש ורימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 04/12/2022
 הגשה: 20:38:46

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	341303006	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	דבורה	שלום

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
14		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6080594	schlossy@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקב ☐ במעקב ☐ במעקב ☐ במעקב
- ג. סטאטוס ☐ במעקב ☐ במעקב ☐ במעקב ☐ במעקב

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכילה
 את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד -
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 20:59:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	337882666	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	קלמן	פיינברג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ח.ד.
16	19	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-7173217	kalfpe@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 55 מטר

ב. שטח דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ במסדרות
בדגרי מסינת ☐ במערה ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 ואיר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה 13:15:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	328895040	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רוס	פלוטקין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	מרדכי כספי

מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5710737	054-7086660	plotkin.ross@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 6 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת ☐ המוקדשת
מידע נוסף ☐ בחברת ☐ פרטית

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאפיינים שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 04/12/2022
הגשה: 12:31:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	346600000	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אלן	שפרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	דרך חברון
מספר בית	דירה	ת.ד.
91		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-4397502	emas36@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במסלול המתנגד ☐ במסלול רישוי ☐ במסלול רישוי
בזימי מפתח ☐ במסלול ☐

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, תושבי שכונת צפון תלפיות, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה
 את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור
 ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה
 בכלל. להלן נימוקי ההתנגדות: חריגה מתוכנית האב של
 השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור
 לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד -
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת
 מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד
 לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק -9
 ויצירת בניין שיוצא דופן במאסיביות שלו יגרום לשינוי 13
 מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים
 שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים,
 נגישות וחנייה באזור. הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך
 אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים,
 עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של
 פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב
 ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש
 אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות
 חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות
 להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל
 ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה
 הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה
 בשכונה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה
 מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם
 כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13
 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר
 יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה. אור
 אויר ונוף: הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון
 מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את
 הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבוודאי יפגע בערך
 הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת,
 אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו
 המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של מחנק וצפיפות יתר
 עבור הבניינים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת
 אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

05/12/2022 תאריך:
11:41:31 הגשה

פרטי המתנגד

זהות המתבגר

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	22677843	

שם פרטי	שם משפחה	תואר
שלומית	לוי	

בחינת המבחן

רחוב	שכונה	יישוב
מרדכי כספי	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד
16	6	

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
054-4442255 levi.shlomit@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתוגד

מספר זהות
שם

תואר (מיוונית *תואר*) הוא מילה המתייחסת למין, צורה או מאפיין של אדם או חיה. תואר יכול להיות מילה או ביטוי המתייחס למין, צורה או מאפיין של אדם או חיה. תואר יכול להיות מילה או ביטוי המתייחס למין, צורה או מאפיין של אדם או חיה. תואר יכול להיות מילה או ביטוי המתייחס למין, צורה או מאפיין של אדם או חיה.

טלפון בבית טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה

מיקוד

נתיבים

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

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-09-2001 BY 60322 UCBAW

צ"מורי ההתנגדות

מצ"ב ההתנגדות

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

תאריך: 05/12/2022
הגשה: 12:01:29

תיק: 2022/0286.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	61270674	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שחר	נתנאל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7774151	nizozotevent@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת
 ג. סטאטוס משתכן ☐ במסגרת ☐ במסגרת

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית,
 המכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24
 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי
 חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד
 לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים
 מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחניה
 באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000,
 שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא
 לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות,
 חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את
 הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות
 ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם)
 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47
 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים
 בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13
 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום
 לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע
 בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית
 בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו
 ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר
 העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה,
 והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק
 אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15.
 המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף
 מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר
 שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית
 תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בער
 שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17)
 ערר, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק
 יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי
 לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית
 הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את
 הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב
 חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח
 ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם
 האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת
 בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות
 היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.
 בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול
 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750
 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק
 מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.
 החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים
 כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב
 אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י
 התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום
 עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל
 החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא
 מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר

יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה
 בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש
 איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו- 13 (ראו
 תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של
 שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15,
 וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של
 אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15
 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית
 המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך
 עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה
 עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת
 החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן
 מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות
 עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית
 מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר
 המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות
 העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון
 תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע
 זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן
 יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון
 תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית
 עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של
 העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת
 בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום. בכבוד רב,
 שחר נתנאל 061270674 חנוך אלבק 15 דירה 9

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

תאריך: 05/12/2022
 הגשה: 10:17:38

תיק: 2022/0286.00
 מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	15253446	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	משה	סמואלס

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8756403	moshe.wanderingjew@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מטר 5

ב. שטחים דירת המתנגד ☒ שטחים המונגד ☐ בשוכריות ☐ בדימי
 מפלח ☐ בהגדרה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב טופס התנגדות מפורט בברכה, משה סמואלס

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה 11:55:00

ប្រាសាទ "ស្រីសោយ"

זהרת המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39991302	

שם פרטי	שם משפחה
תואר	לירז
	נתנאל

כתובת המכתב

רחוב	שכונה	יישוב
חנוך אלבק	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
15	9	

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
lirazin@gmail.com	050-5278976	

[חזרה למעלה](#)
[הדפסה](#)
[דף ראשי](#)
[דף תוכן](#)
[דף פרטים](#)
[דף פרטים](#)
[דף פרטים](#)
[דף פרטים](#)
[דף פרטים](#)
[דף פרטים](#)

פרט"י בא כח הממונה

[illegible]

תואר **דואר אלקטרוני**

טלפון בית טלפון נייד

מיקוד כתובת למשלוח חשובה

מִיָּמֵינוּ

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5

ב. סטאטוס דער הערשער ☒ אומגעקערט ☐ נאך וועגן ☐ נאך וועגן ☐ נאך וועגן ☐ נאך וועגן

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר 4.12.2022
 אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בנייה עיריית ירושלים
 הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית,
 המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24
 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי
 חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד
 לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים
 מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה
 באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000,
 שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באזור לא
 לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד - צפון
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות,
 חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את
 הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות
 ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין (עם)
 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47
 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים
 בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13
 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום
 לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע
 בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית
 בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו
 ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר
 העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה,
 והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק
 אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15.
 המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף
 מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר
 שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית
 תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר
 שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17)
 ערר, (2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק
 יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי
 לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית
 הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את
 הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב
 חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח
 ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם
 האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת
 בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות
 היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.
 בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול
 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750
 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק
 מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.
 החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים
 כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב
 אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י
 התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום
 עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע חילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום. בכבוד רב, מלכה מזרחי 000531558 חנוך אלבק 15 דירה 1 דן להב חנוך אלבק 15 דירה 2 ליאה קליין להב 060774767 חנוך אלבק 15 דירה 2 דניאל ריישר, 021584040 אלבק 15 דירה 4 זהר שיימס 204661516, 321334625 אלבק 15 דירה 5 תומר מליחי 305049298, חנוך אלבק דירה 5 רואמי זרי אלפסי 323747030, חנוך אלבק 15 15 דירה 6 גיוסלין אלפסי 309457885, חנוך אלבק 15 דירה גילה קספר 069465060, חנוך אלבק 15 דירה 7 רחל 6 סינגר, 311031652, אלבק 15 דירה 8 משה סמואלס, אלבק 15 דירה 8 לירז נתנאל 039991302, 015253446, חנוך אלבק 15 דירה 9 שחר נתנאל 061270674 חנוך אלבק 15 דירה 9 לואיס ברנרד מאק 332343581 חנוך אלבק 15 דירה 10 מרילין מאק 332343599 חנוך אלבק דירה 10 15

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה 10:38:31

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	323747030	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רואמי זרי	אלפסי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק
מספר בית	דירה	ת.ד.
15		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5534898	josyel@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 meter

ב. שטח דירת המתנגד ☒ בצלילי המתנגד ☐ בשטח
 ג. שטח ממתח ☐ שטח ממתח ☐

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בניה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה 15 שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד - צפון תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות (ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם 47 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אור ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ערר, (2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תאריך: 05/12/2022
הגשה 10:53:16

תיק: 2022/0286.00
מספר

פרטי המתנגד

זהירות המתנגד

סוג ההזות מספר זהות שם התאגיד / הגוף

332343599

שם פרטי	שם משפחה	תואר
מרילין	מאק	

כתובת המתנדב

רחוב	שכונה	יישוב
חנוך אלבק	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
052-7485923 lewismack@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

פֿרעגט נאך א קאמפאניע

מספר זהות _____ **שם** _____

דואר אלטרנו דואר

טלפון בבית	טלפון נייד
1	1
2	2

מיקוד כחובת למשלוח תשובה

צ'רית

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5
מטר

[illegible]

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בנייה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה 15 שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות (ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם 47 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדיירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ערר, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 06/12/2022
 הגשה: 11:25:33

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39529599	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יובל	דרייר שילה

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7982889	yuval.shilo@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 102

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☒ בשכירות
 ב.נ.ד. מפתח ☐ בחפירה ☐

נימוקי ההתנגדות

בפתח הדברים אבהיר כי אני תומך בפה מלא תמיכה נלהבת בקידום כל בניה למגורים בשכונתנו, ובכלל זה ההיתר המבוקש לבניין נשוא הבקשה. על עיריית ירושלים לפעול במרץ ובאופן פרו-אקטיבי להסבת יותר שטחי ציבור ברחוב חנוך אלבק וסביבתו העומדים כאבן שאין לה הופכין, לטובת מגורים, וככל הניתן לדיור בהישג יד, דירות קטנות ודירות עם מיעוט מקומות חניה. נימוקי ההתנגדות: אני מתגורר מול המבנה המדובר עם משפחתי - אשתי, ושתי בנותי (2 ו-8), בשכירות ארוכת טווח ומפוקחת לפי חוק, לתקופה של עד שנים, ומכל בחינה זהו ביתנו למשך שנות הילדות של 10 הבנות. ההיתר המבוקש כולל חריגה מקו בניין עילי לטובת שישה מקומות חניה בחזית המגרש, לכאורה בניגוד למותר על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), וכן גדרות אטומות בחזית המגרש שמטרתן אינה ברורה. אשר לחניה במגרש, נראה כי נעשה מאמץ במסגרת ההיתר לצמצם בשטח התפוס על ידי חניה בתת הקרקע ומעליה, אך מאמץ זה יש להרחיב. ראשית, המגרש נמצא אמנם באזור תקן חניה גבוה, אך הוא גם מצוי במרחק של פחות מ-300 מטרים מציר רכבת קלה מאושר (300 מטרים מתחנה מתוכננת במסלול הליכה ריאלי), ועל כן על פי תכנית החניה העירונית התקפה המגדירה את השטח כ"אזור עתיר תחבורה ציבורית", היקף החניה בו צריך להיות מופחת ביחס לתקן הארצי. התקן הארצי התקף הוא 1-2 מקומות חניה ליחידת דיור (עד להפעלת מתע"ן בפועל) ולפיכך ניתן להקים במגרש מספר מקומות חניה מופחת, ואף להסתפק בפחות ממקום חניה אחד ליחידת דיור. הפחתה זו תחסוך כסף רב לרוכשי הדירות, כאשר הרבה מהביקוש באזור הוא של זוגות ללא ילדים ושל אזרחים ותיקים שאינם מחזיקים רכב כלל, ועוד לפני הקמת הרכבת הקלה הוא משורת בתחבורה ציבורית ברמה מהטובות בעיר. לחילופין, יכול היום לעשות שימוש בפתרונות חניה אוטומטית שהם בוודאי כדאיים בערכי הקרקע המקומיים, ובכך לחסוך בשטח חניה עילי. אנחנו מחזיקים רכב אחד אך משתדלים להתנייד ככל הניתן ברגל ובתחבורה ציבורית. תחנת האוטובוס שלנו לכיוון מרכז העיר עומדת ממש בחזית המבנה המדובר, ומסומנת במפת המדידה של ההיתר. חציית הכביש בבטחה, הליכה לצד חזית שאינה אטומה והמתנה לאוטובוס במקום שאינו מוסתר מ"העיניים על הרחוב", הליכה לאורך המדרכה תוך סיכון מינימלי של רכבים חוצים, כל אלה תנאים הכרחיים לחינוך בנותינו לעצמאות ולשמירה על בטיחותן. אנחנו מבקשים, כן לאשר את ההיתר, על כל היקף יחידות הדיור בו ולא אחת פחות (בכנות, היינו מעדיפים אפילו יותר שכנים) אך להקפיד על הבטיחות והאיכות במרחב הציבורי: לא לאפשר גדרות אטומות לכיוון הרחוב מעל לגובה של 80 ס"מ מפני המדרכה, ולא לאפשר יציאה מחניה לכיוון רחוב חנוך אלבק, בין אם בדרך של הפחתת מספר מקומות החניה, או בדרך של שימוש בפתרונות חניה אוטומטית. בברכה, יובל דרייר שילה

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה: 08:57:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	311031652	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רחל	סינגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
050-8376022		rachelsingerdesigns@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ במעלית אחרת ☐ ממוזגת ☐ ממוזגת

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית,
 המכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24
 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי
 חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד
 לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים
 מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה
 באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000,
 שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא
 לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות,
 חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את
 הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות
 ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם)
 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47
 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים
 בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13
 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום
 לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע
 בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית
 בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו
 ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר
 העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה,
 והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק
 אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15.
 המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף
 מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר
 שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית
 תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר
 שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17)
 ערר, (2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק
 יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי
 לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית
 הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את
 הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב
 חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח
 ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם
 האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת
 בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות
 היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.
 בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול
 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750
 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק
 מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.
 החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים
 כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב
 אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י
 התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום
 עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל
 החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא
 מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר

יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה
 בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש
 איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו
 תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של
 שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15,
 וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של
 אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15
 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית
 המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך
 עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה
 עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת
 החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן
 מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות
 עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית
 מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר
 המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות
 העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון
 תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע
 זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן
 יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון
 תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית
 עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של
 העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת
 בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום. בכבוד רב,
 רחל סינגר, 311031652, אלבק 15 דירה 8

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה: 10:48:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	332343581	

חואר	שם פרטי	שם משפחה
	לואיס ברנרד	מאק

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אליבך

מספר בית	דירה	ת.ד.
15	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7485922	lewismack@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות ממשלתית ☐ בבעלות פרטית

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית,
 המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24
 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי
 חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד
 לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים
 מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה
 באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000,
 שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא
 לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה (מגורים מיוחד - צפון
 תלפיות). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות,
 חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את
 הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות
 ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם
 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47
 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים
 בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13
 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום
 לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע
 בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית
 בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו
 ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר
 העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה,
 והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק
 אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15.
 המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף
 מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר
 שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית
 תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר
 שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17)
 ערר, (2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק
 יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי
 לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית
 הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את
 הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב
 חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח
 ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם
 האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת
 בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות
 היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.
 בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול
 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750
 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק
 מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.
 החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים
 כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב
 אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י
 התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום
 עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל
 החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא
 מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר

יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה
 בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש
 איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו
 תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של
 שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15,
 וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של
 אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15
 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית
 המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך
 עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה
 עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת
 החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן
 מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות
 עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית
 מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר
 המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות
 העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון
 תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע
 זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן
 יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון
 תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית
 עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של
 העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת
 בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תיק: 2022/0286.00
 מספר

תאריך: 05/12/2022
 הגשה: 18:45:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	321334625	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	דניאל	ריישר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15	4	4

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-8708411	dzreicher@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9354827	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בהערות

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בתעלות המגורים ☐ ג. סטאטוס דירת המתנגד ☐ ג. סטאטוס דירת המתנגד ☐ ג. סטאטוס דירת המתנגד ☐

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר 4.12.2022 אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בנייה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בער שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ער, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום. בכבוד רב, מלכה מזרחי 000531558 חנוך אלבק 15 דירה 1 דן להב חנוך אלבק 15 דירה 2 ליאה קליין להב 060774767 חנוך אלבק 15 דירה 2 דניאל ריישר, 021584040 אלבק 15 דירה 4 זהר שיימס 204661516, 321334625 אלבק 15 דירה 5 תומר מליחי 305049298, חנוך אלבק דירה 5 רואמי זרי אלפסי 323747030, חנוך אלבק 15 דירה 6 גיוסלין אלפסי 309457885, חנוך אלבק 15 דירה גילה קספר 069465060, חנוך אלבק 15 דירה 7 רחל 6 סינגר, 311031652, אלבק 15 דירה 8 משה סמואלס, אלבק 15 דירה 8 לירז נתנאל 039991302, 015253446, חנוך אלבק 15 דירה 9 שחר נתנאל 061270674 חנוך אלבק 15 דירה 9 לואיס ברנרד מאק 332343581 חנוך אלבק 15 דירה 10 מרילין מאק 332343599 חנוך אלבק דירה 10 15

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה: 10:42:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	309457885	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	גיוסלין	אלפסי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5534898	josyel@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבנייה ☐ דלמהצגה ☐ נמצאת ☐ בדמי מפתח ☐ בוצעיה

נימוקי ההתנגדות

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13
 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות
 נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר
 עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית,
 המכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24
 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי
 חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד
 לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים
 מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה
 באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000,
 שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא
 לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון
 תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות,
 חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את
 הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות
 ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם
 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47
 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים
 בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13
 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום
 לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע
 בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית
 בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו
 ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר
 העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה,
 והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק
 אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15.
 המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף
 מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר
 שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית
 תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר
 שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17)
 ערר, (2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק
 יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי
 לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית
 הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את
 הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב
 חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח
 ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם
 האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת
 בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות
 היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים.
 בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול
 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750
 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק
 מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.
 החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים
 כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב
 אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י
 התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום
 עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל
 החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא
 מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר

יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה
 בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש
 איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו
 תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של
 שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15,
 וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של
 אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15
 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית
 המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך
 עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה
 עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת
 החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן
 מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות
 עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית
 מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר
 המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות
 העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון
 תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע
 זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן
 יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון
 תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית
 עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של
 העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת
 בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תאריך: 05/12/2022
הגשה: 10:24:24

תיק: 2022/0286.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69465060	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	גילה	קספר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	צפון תלפיות	חנוך אלבק

מספר בית	דירה	ח.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6207175	caspergila@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בדמי נטתה ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

לכבוד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר 4.12.2022 אליעזר ראובברגר מחלקת רישוי בניה עיריית ירושלים הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13 אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכילה את מספר יחידות דיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות ראו תמונות 5 ו-6 (מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם) יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ערר, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל

החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החניה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חניה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחניה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החניה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום. בכבוד רב, מלכה מזרחי 000531558 חנוך אלבק 15 דירה 1 דן להב חנוך אלבק 15 דירה 2 ליאה קליין להב 060774767 חנוך אלבק 15 דירה 2 דניאל ריישר, 021584040 אלבק 15 דירה 4 זהר שיימס 204661516, 321334625 אלבק 15 דירה 5 תומר מליחי 305049298, חנוך אלבק דירה 5 רואמי זרי אלפסי 323747030, חנוך אלבק 15 דירה 6 ג'וסלין אלפסי 309457885, חנוך אלבק 15 דירה גילה קספר 069465060, חנוך אלבק 15 דירה 7 רחל 6 סינגר, 311031652, אלבק 15 דירה 8 משה סמואלס, אלבק 15 דירה 8 לירז נתנאל 039991302, 015253446, חנוך אלבק 15 דירה 9 שחר נתנאל 061270674 חנוך אלבק 15 דירה 9 לואיס ברנרד מאק 332343581 חנוך אלבק 15 דירה 10 מרילין מאק 332343599 חנוך אלבק דירה 10 15

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

תאריך: 05/12/2022
הגשה 12:28:31

תיק: 2022/0286.00
מספר

פּוֹרְטֵי הַמַּתְנַגֵּד

זהירות המתנגד

סוג הזהות מספר זהות שם התאגיד / הגוף

שם משפחה	שם פרטי	תואר
מליחי	תומר ישראל	

בתרבות הסתגלית

רחוב שכונה יישוב
חנוך אלבק צפון תלפיות ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני
054-6790144 tomermalichi@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות **שם**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

טלפון בבית _____ טלפון נייד _____

כתובת למשלוח תשובה

စာမျက်နှာ

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

כ. סמליות ודלת המעמד ☒ ☐ ☐ ☐

ב"מק"י ההתנגדות

אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין עם יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 13-9 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בערר שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ערר, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 13-9 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 13-9 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש

איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

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

תיק: 2022/0286.00
מספר

תאריך: 05/12/2022
הגשה 09:29:26

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	204661516	

שם פרטי	שם משפחה	תואר
זהר	שיימס	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
חנוך אלבק	צפון תלפיות	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
15		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-9193992	zoshames@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

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

ב. למאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשיכונות ☐
 בדגמי גומות ☐ בנזכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה שבמצב הקיים חסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור. להלן נימוקי ההתנגדות: לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות ראו תמונות 5 ו-6 מטה). הכפלת יחידות הדיור: בניין (עם) יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. 47 לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית מ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי - 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים. אור אויר ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 13-9 ייצור בניין שיוצא דופן במסיבות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדירות באלבק אנו מבקשים להוסיף דירוג בקומות החדשות בחזית 15. המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבוודאי יפגע בערך הדירות בבניין שלנו אם התוכנית תאושר כפי שהיא. לפי העקרונות שניסח מהנדס העיר בער שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17) ער, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים. הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך 750 אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט בחנוך אלבק 13-9 בפרט. החרפת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 13-9 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב. פגיעה

בנגישות למקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 13-9, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת נגישות והן מבחינת שווי הנכס. פגיעה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 13-9 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס. עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסוכנת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ/9 שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

To: the residents of Albek, Caspi and Lupo streets,

Subject: Objection to TMA 38 on 9-13 Albek St. (entrance to Caspi St.)

About a week and a half ago we were informed about a massive TMA 38 plan that should be carried out on the lot of 9-13 Albek Street (see simulation of the planned building below). The planning and construction committee refrained from distributing the letter attached to the buildings in the vicinity, and also gave a notice of only 3 weeks in order to submit an objection to the plan. We are contacting you in order to inform you about the program, and to invite you to join the submission of the objection, under the following reasons:

- **Deviation from the outline plan of the neighborhood:** according to the approved plan – “outline 2000”, the plot is located in a non-densified area in the area of the Old City basin ('special housing - Talpiot'). The proposed plan, which includes 7 floors, deviates from the guidelines used for this area, which limit construction to a height of 6 floors. Doubling the housing units in Hanoch Albek 9-13 and creating a building that is unusual in its massiveness will cause a fundamental change in the nature of the environment, especially when there is a lack of organized neighborhood services such as a synagogue, schools and kindergartens, accessibility and parking in the area.

- **Heavy traffic congestion:** Hanoch Albek Street serves as a central axis for neighborhoods in southeast Jerusalem, with one lane in each direction. In recent years with the occupancy of the “Arnona Dreams” project, there is a significant increase in traffic on the street and the creation of traffic jams in the mornings and afternoons. In addition, there is approval for the American Embassy parking lot, which will include 750 parking spaces with an entrance from Hanoch Albek Street. A reference to traffic arrangements on the street is required as part of the continued crowding in general and in the Hanuch Albek 9-13 project in particular.

- **Exacerbating the existing parking crisis:** In the current situation, there is a shortage of parking spaces in the neighborhood. According to the proposed plan there are only 37 parking spaces maximum for 47 housing units, and according to the plan it is not clear if all these parking spaces are usable. The existing plan for Albek 9-13 does not offer an adequate parking solution for the 24 new units and this will significantly exacerbate the parking shortage throughout the neighborhood.

- **Light, air and view:** The views of the Old City, the Temple Mount and Mount Zion are of special value to this area, the proposed addition will block these views to the buildings in the area, something that will surely harm the value of the apartments if the plan is approved as is. The planned addition, which extends the built-up area to the boundaries of the lot on the eastern and southern sides, will cause a feeling of suffocation and overcrowding for the adjacent buildings, will block sunlight and air flow to them, and will harm the privacy of the tenants.

If you are interested in joining in submitting an objection, please fill out the form on the Jerusalem Municipality website:

<https://jertichnunirhitnagdut.jerusalem.muni.il/rishuibnia/pRishuiMitnagdumBase.aspx>

Or send an email: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

Case number: 2022/0286.00

The objection must be submitted by next Monday, 12/5, at midnight, so your immediate attention is required.

The more signatures we collect from the residents of the neighborhood, the higher the likelihood that the opposition will be accepted.

Thank you, residents of the North Talpiot neighborhood

View from Caspi Street



A view from Albek Street



12-8-2022
יעקובי רוחמה

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:

<Don Uslan <NCA1@msn.com
יום ראשון 04 דצמבר 2022 17:14
יעקובי רוחמה
תוכנית המוצעת גוש 30112, חלקה 35

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית 2022/0286.00 חנוך אלבק 9-13

אנו מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת גוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית מכפילה את מספר יחידות הדיור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום נזק רב לתושבי השכונה בכלל.

להלן נימוקי ההתנגדות:

חריגה מתוכנית האב של השכונה: לפי התוכנית מתאר 2000, התוכנית נמצאת באזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - תלפיות'). התוכנית המוצעת, אשר כוללת 7 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות. הכפלת יחידות הדיור בחנוך אלבק 9-13 ויצירת בניין יוצא דופן במסיביות שלו יגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה, במיוחד כשחסרים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, בתי ספר וגני ילדים, נגישות וחנייה באזור.

הכבדה על עומס התנועה: רחוב חנוך אלבק משמש כציר המרכזי לשכונות דרום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בתנועה ברחוב ויצירת פקקי תנועה בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף יש אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרויקט חנוך אלבק 9-13 בפרט.

החרפת מצוקת החנייה הקיימת: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה בשכונה. עפ"י התכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימלי עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החנויות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחבי השכונה.

אור אוויר ונוף: נופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים ערך מיוחד לאזור זה, התוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לבניינים באזור, דבר שבנודאי יפגע בערך הדירות אם התוכנית תאושר כפי שהיא. התוספת המתוכננת, אשר מרחיבה את השטח הבנוי עד גבולות המגרש בצידו המזרחי והדרומי, תגרום לתחושה של חנק וצפיפות יתר עבור מבנים הנושקים, תחסום את אור השמש וזרימת אוויר אליהן, ותפגע בפרטיות הדיירים.

בברכה,

דונלד אוסלן

מרדכי כספי 12

345277024

058 576 9221

1.12.2022

לכבוד

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
מר אליעזר ראובברגר
מחלקת רישוי בניה
עיריית ירושלים

המזון: התנגדות לתוכנית 0286.00/2022 חנוך אלבק 9-13

אנו, דיירי חנוך אלבק 15, מבקשים להגיש התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לגוש 30112, חלקה 35. לאחר עיון בפרטי התוכנית המוצעת אנו מבינים שהתוכנית, המבפילה את מספר יחידות הדיוור, וכוללת הוספה של 24 יחידות דיור ל-23 היחידות הקיימות, תגרום מזק רב לתושבי חנוך אלבק 15 בפרט, ולתושבי השכונה בכלל, במיוחד לאור העובדה שבמצב הקיים חסדים שירותים שכונתיים מסודרים כגון בית כנסת, מוסדות חינוך, דרכי גישה וחנייה באזור.

להלן נימוקי ההתנגדות:

לפי תוכנית מתאר 2000, שאומצה על ידי ועדת התכנון, התוכנית נמצאת באיזור לא לציפוף בתחום אגן העיר העתיקה ('מגורים מיוחד - צפון תלפיות').

התוכנית המוצעת, אשר כוללת 6.5 קומות, חורגת מההנחיות הנהוגות לאזור זה, אשר מגבילות את הבנייה עד לגובה של 6 קומות, עם נסיגות בקומות החדשות (ראו תמונות 5 ו-6 מטה).

הכפלת יחידות הדיור: בניין עם 47 יחידות דיור ישנה את קנה המידה בחלק זה של השכונה. לפי התוכנית, החריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין, יקטין את המרחק בין אלבק 13 ל-15 לכדי 4.5 מטרים בלבד. התוספת המתוכננת תגרום לתחושת מחנק וצפיפות יתר עבור תושבי אלבק 15, ותפגע בפרטיות הדיירים בשני הבניינים.

אזור אויב ונוף: התוכנית בחנוך אלבק 9-13 ייצור בניין שיוצא דופן במסיביות שלו ויגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה. הנופים של העיר העתיקה, הר הבית והר ציון מהווים עדך מיוחד לאיזור זה, והתוספת המוצעת תחסום את הנופים הללו לדיירות באלבק 15. אנו מבקשים להוסיף דיווח בקומות החדשות בחזית המזרחית של הבניין כדי למעט את הפגיעה בנוף הנשקף מאלבק 15 (ראו תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15), דבר שבאודאי יפגע בערך הדיירות בבניין שלם אם התוכנית תאושר כפי שהיא.

לפי העקרונות שניסח מהמסד העיר בער שהוגש עבור תוכנית תמ"א 38 ברחוב כספי 6 (445/17 ער, 2017), נקבע שהצד המזרחי של רחוב חנוך אלבק יהיה עד 6 קומות, כאשר הקומות העליונות בנסיגה כדי לשמור ככל שניתן על אופי המקום והרחוב. התוכנית הקיימת מתעלמת מעקרונות אלה ואינה לוקחת בחשבון את הפגיעה בבניינים הסמוכים.

הכבדה על עומס התנועה - רחוב חנוך אלבק משמש כציר מרכזי לשכונות בדום מזרח ירושלים, עם נתיב אחד לכל כיוון. בשנים האחרונות עם האכלוס של פרויקט חלומות ארנונה, ישנה עלייה ניכרת בכמות התנועה ברחוב אשר יוצרת פקקי תנועה בכל שעות היום, כאשר העומס כבד במיוחד בשעות הבוקר והצהריים. בנוסף קיים אישור לחניון השגרירות האמריקאית שתכלול 750 מקומות חנייה עם כניסה אחת בלבד מרחוב חנוך אלבק. נדרשת התייחסות להסדרי תנועה ברחוב כחלק מהמשך הציפוף בכלל ובפרוייקט בחנוך אלבק 9-13 בפרט.

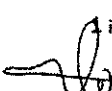
הפרדת מצוקת החנייה הקיימת ברחוב אלבק: במצב הקיים כיום ישנו מחסור במקומות חנייה ודיירי הבניינים ברחוב אלבק נאלצים לחנות ברחובות אחרים בסביבה. עפ"י התוכנית המוצעת ישנם רק 37 מקומות חנייה מקסימום עבור 47 יחידות דיור, ולפי התוכנית לא ברור אם כל החניות הללו שמישות. התוכנית הקיימת לאלבק 9-13 לא מציעה פתרון חניה הולם ל-24 היחידות החדשות והדבר יחריף משמעותית את מצוקת החנייה ברחוב.

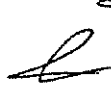
פגישה בגישות לחקומות חנייה בחנוך אלבק 15: במצב הקיים יש איחוד בשבילי הגישה לבניינים באלבק 15 ו-13 (ראו תמונה 2), אשר מאפשרת את הכניסה והיציאה לחניות של שני הבניינים. הצרת שביל הגישה בין אלבק 13 ל-15, וביטול המעבר אל אלבק 15 מרחוב כספי בצד המזרחי של אלבק 9-13, תמנע לחלוטין את היכולת של דיירי אלבק 15 לצאת מהחנייה האחורית (תמונות 3 ו-4). בהסכם הבית המשותף של אלבק 15 ישנה חניה צמודה לשמונה מתוך עשר דירות. הסרת הגישה שוות ערך לביטול חניות אלה עבור 4 הדירות בחניה האחורית, דבר שיגביר את מצוקת החנייה באזור הצמוד ותפגע קשות בדיירי הבניין, הן מבחינת גישות והן מבחינת שווי הנכס.

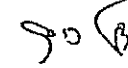
פגישה בקישוריות עבור חנוך אלבק 15: כיום ישנה גישה רכבית ורגלית מאלבק 15 דרך החלקה של אלבק 9-13 לרחוב כספי, דבר המאפשר יציאה דרך מעגל התנועה של רחוב לופו בשעות העומס.

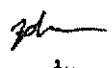
עם ריבוי ההצעות לתוכניות תמ"א 38 לשכונת צפון תלפיות יש לשמור על העקרונות שנקבעו בעירייה ולמנוע זחילה מסובכת של בנייה צפופה, שתוביל למצב שבו לא ניתן יהיה לספק שירותים ציבוריים לתושבי השכונה. צפון תלפיות נכללת בתחומה של אגן העיר העתיקה (לפי תכנית עמ' 9/שקיבלה תוקף), ולכן יש לכלול את ההנחיות של העיר ההיסטורית ואיזור לשימור ולא לציפוף, ולקחת בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המקום.

בכבוד רב,

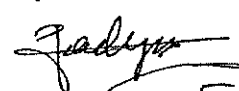
מלכה מזרחי 000531558 חנוך אלבק 15 דירה 1  vel2mo@gmail.com

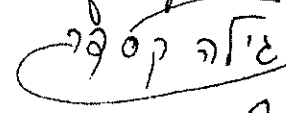
דן להב 060774767 חנוך אלבק 15 דירה 2  lahav.dan@gmail.com
ליאה קליין להב 021584040 חנוך אלבק 15 דירה 2  Lia.lahavklein@gmail.com

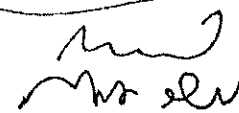
דניאל ריישר 321334625 אלבק 15 דירה 4  dreicher@yahoo.com

זהר שיימס 204661516 אלבק 15 דירה 5  zoshames@gmail.com

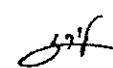
תומר מליחי 305049298 חנוך אלבק 15 דירה 5  tomermalichi@gmail.com

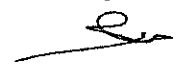
רואמי זרי אלפסי 323747030 חנוך אלבק 15 דירה 6  josyel@hotmail.com
ג'וסלין אלפסי 309457885 חנוך אלבק 15 דירה 6  josyel@hotmail.com

גילה קספר 069465060 חנוך אלבק 15 דירה 7  caspergila@gmail.com

רחל סינגר 311031652 אלבק 15 דירה 8  rachelsingerdesigns@gmail.com

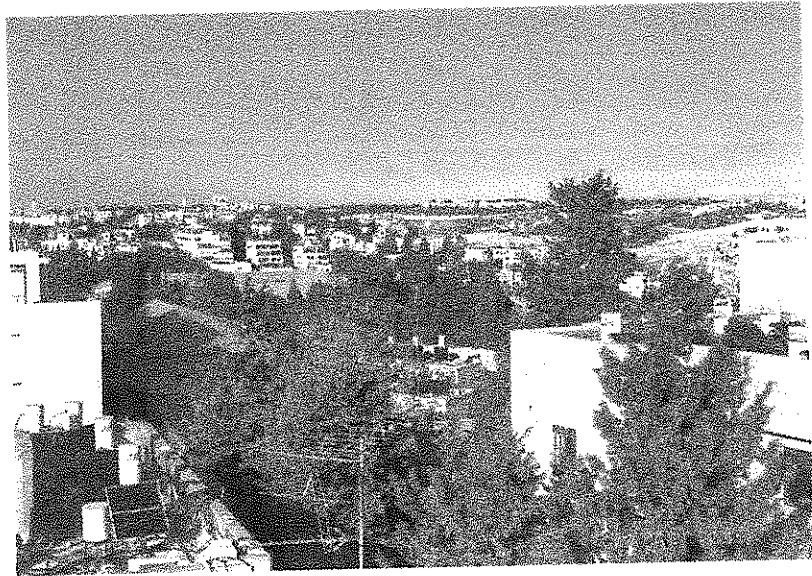
משה סמואלס, 015253446 אלבק 15 דירה 8  moshe.wanderingjeu@gmail.com

לירא נתנאל 039991302 חנוך אלבק 15 דירה 9  Lirazi1@gmail.com

שחר נתנאל 061270674 חנוך אלבק 15 דירה 9  n12020event@gmail.com

L. Mack. 332343581 חנוך אלבק 15 דירה 10 lewis mack@gmail.com לואיס בתנוד
M. Mack 332343599 חנוך אלבק 15 דירה 10 lewis mack@gmail.com מרילין מאק

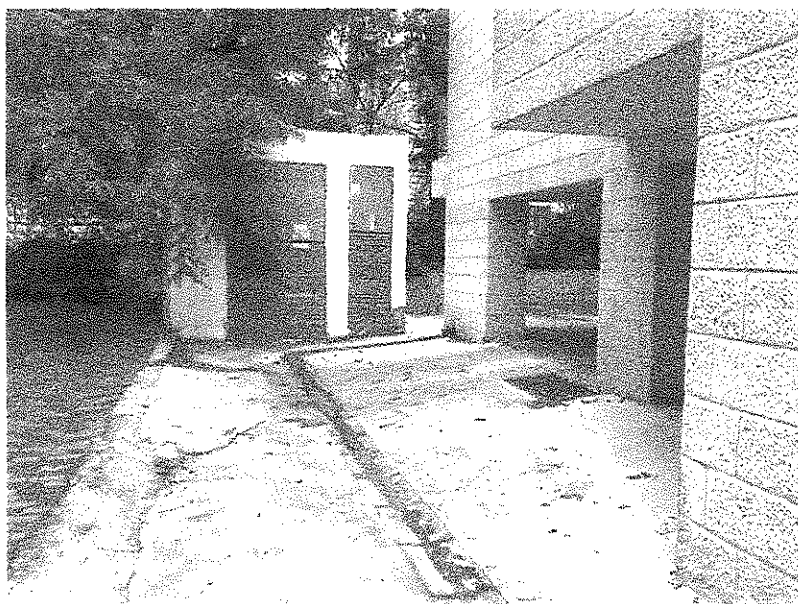
נספח תמונות :



תמונה 1, הנוף הקיים מאלבק 15, הנוף יחסם על ידי פייר הממ"דים בפינה הדרום המזרחית



תמונה 2, מצב קיים - גישה משותפת מרחוב חנוך אלבק לשני הבניינים, 13 ו-15



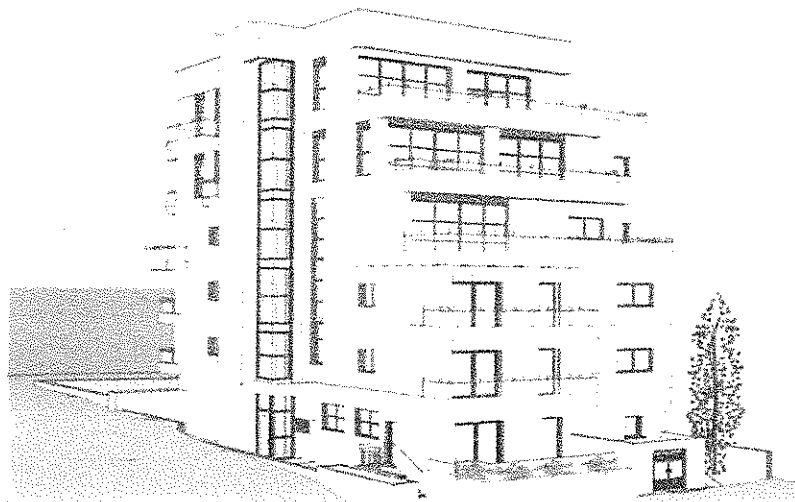
תמונה 3, הזזת החדה שמדרשת על מנת להכנס לחנייה האחורית של הבניין באלבק 15



תמונה 4, החנייה האחורית של חנוך אלבק 15 שאינה נגישה בלי הכניסה המשותפת בשל הזוויות החדות ועמודי התמך.



תמונה 5: דוגמא של בניין שעבר תמ"א 38 עם נסיגה בקומות החדשות לכיוון אגן עיר העתיקה - כספי 6



תמונה 6: דוגמא לתמ"א 38 עם נסיגה בקומות החדשות לכיוון אגן עיר העתיקה - כספי 8



תמונה 7: דוגמא לתמ"א 38 עם נסיגה בקומות החדשות לכיוון אגן עיר העתיקה ולרחוב אלבק - כספי 1

רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2 בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו. רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל בנסח הטאבו. ע"כ מדובר ב- 12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, ע"כ מובא לוועדה לשמיעת טענותיהם		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2216 תחילת תוקף: 11/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2216 תוקף 11/11/1976 אזור מגורים 1 מיוחד. 1682 תוקף 26/08/1976 1490 תוקף 20/08/1970 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:	02/07/2023	חוות דעת תכנונית

אחוזי בניה, הקטנת מרווחים, תוספת קומות. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 שלביות ביצוע: אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 05/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כמפורט להלן. עפ"י מחלקת מידע נדרשת תכנית בינוי בחלקה מעל 1.5 דונם. לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מאחר ומדובר בבניית מרפסת בלבד, וכבר אושרו בחלקה זו מרפסות בעבר, לא נדרשת כעת תכנית בינוי. לעניין סטיה נכרת להקטנת מרווחים התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טייאר (בארכיב האופטי) מתאריך 01/05/2022: "בהמשך לפגישה בה בחנו את השאלה באם ניתן לבנות מרפסת זיז. לאחר שבחנו את הוראות התכנית עולה כי לא נקבעו קווי בניין ומילא קווי בינוי, ויחד עם זאת נקבע בתכנית 2216 בסעיף 10.9 כי הוועדה המקומית ראשית להחיל שינויים לא מהותיים. בעניינינו מרפסת זיז בהיקף של 12.00 מ"ר אינו דבר מהותי ואף נקבע בפסיקה כי היא חלק אינהרנטי מדירה. עוד יצוין כי נתנו בעבר היתרים למרפסות כאמור ומכאן		
--	--	--

הפרשנות הסבירה והראויה ביותר היא לאשר מרפסת עד 12.00 מ"ר שאינה עושה כל שינוי מהותי בבינוי ואינה נחשבת סטיה נכרת. ע"כ מאחר ומדובר פה במרפסת בשטח של עד 12.00 מ"ר, אין מניעה לאשר." מס' קומות: בבקשה לא מוצעת קומה נוספת, לא רלוונטי. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד, לא רלוונטי גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבנין , לא רלוונטי שטחי בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטח מרפסת. ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז: מרפסת זיז מוצעת לדירה מס': 3 בחזית צידית. שטחה: 6.87 מ"ר. קו בניין ומרווח: המרפסת מוצעת מעבר לקווי הבניין		
--	--	--

סדר יום לועדה מתאריך - 23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/4
מספר בקשה	2012/0918.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז בהמשך לתכנית צל מאושרת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וייל בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

יחיל חיים 8 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30123	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2216	תחילת תוקף	11/11/1976	ב	אזור מגורים 1..	3534

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרים קודמים בחלקה:

2012/918 הופק בתאריך 25/06/2017 בניית מרפסת

2012/918.02 הופק בתאריך 03/12/2018 בניית מרפסת

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 03/12/2018 תיק בנין מספר: 2012/918.2

במסגרת היתר זה אושרה מרפסת זיז, וכן אושרה תכנית הצל המדוברת בבקשה זו.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 4 קומות, וקומה חלקית מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

במבנה בן 3 כניסות בכניסה השמאלית בקומת הכניסה בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת.

כמו"כ מוצעת תכנית צל לדיירים בכניסה זו.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה:

"הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 2.05 מ' מעבר לקו בניין צפוני"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות ראשון: 03/02/2022

ולפי נתוני המערכת התקבלו 14 התנגדויות.

לאחר החלטת וועדה הופנה התיק למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 בתאריך 11/01/2023

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74, בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק ולפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לפי נתוני המערכת התקבלו 14 התנגדויות אשר יפורטו בהמשך.

מידע קודם

מתאריך		
02/07/2023		הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	התנגדויות:	
	התקבלו 14 התנגדויות בשלב פרסום ראשון והתנגדות נוספת אחת בשלב משלוח הודעות שיצא לאחר החלטת וועדה. כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות	
	לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:	
	תמצית ההתנגדויות בשלב ראשון:	
	החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת תכער את הבניה ותהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות.	
	אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים	
	המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו.	
	מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שיועד מתנגד.	
	מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה.	
	וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת.	
	מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה.	
	התנגדות בשלב שני:	
	בניית המרפסת פונה לתוך חלון חדר שינה של השכנה, ולפי הבנתי יש לו אפשרות לבנות את המרפסת לכיוון אחר. תוכנית הצל מתעלמת מהכניסה שלנו.	
	תגובת המחלקה:	

הכתומים בחריגה המהווה אחוז אחד מהמרווח, ובה נשאר מעל 19 מ' עד לגבול המגרש. עפ"י הוראות התכנית קווי הבניין מהווים סטיה נכרת, אולם התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טייאר (בארכיב האופטי) מתאריך 2201/05/20, כמפורט לעיל. ע"כ מאחר ומדובר פה במרפסת בשטח של עד 12.00 מ"ר, אין מניעה לאשר. עומקה: 2.05 מ', בוצע פרסום הקלה לחריגה של 2.05 מ' מעבר לקו בניין, מדובר ב- 2 הקלות. ב 2018 אושרה תכנית צל לדירה זו, אין מניעה לאשר. לעניין צמדים: בהחלטת הוועדה מתאריך 22/05/2022 נדרש להוסיף מרפסת נוספת של הדייר בקומה מעל / לחילופין מעקה דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות. מבחינה חוזרת התחדד כי תכנית זו אושרה כתכנית צל בתיק מס' 2012/918.2, וכן המרפסת מוסתרת ע"י העצים שסביב אשר על כן ראינו לנכון להמליץ לוועדה לאשר את המרפסת ללא צמד מרפסות. מייל בנושא צמד המרפסות מתווק בארכיב האופטי. תכנית צל: הוצגה תכנית צל עבור תתי חלקות 7, 11 כנדרש. התקבלו חתימות פוזטביות של בעלי הדירות הנ"ל. (תת חלקה 7 – קיים יפוי כח לגב' אשגיין רות בצרופות, תת חלקה 11 גב' רבקה גלובינסקי חתום ע"ג ההרמוניקה) כמו"כ ע"פ החלטת וועדה ניראה כי לפי התקנות גובה המרפסת לא יכול להיות פחות מ- 2.50 מ' מפני הקרקע מהווה סטיה נכרת, לפי בדיקת המחלקה נראה כי יש אפשרות להנמיך את הקרקע מתחת למרפסת, ע"כ על ע"ב לתקן את התכנית, בתאום ובאישור ר"צ, להביא חתימות של כלל הדיירים בחלקה/ לחילופין להחתים 2/3 מדיירי הכניסה, ולכל השאר לשלוח הודעות לפי תקנה 36. הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את הנמכת הרצפה ובניית גדר חדשה עבור הנמכה זו. הרמוניקה זו הופנתה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 בתאריך 11/01/2023 עבור יידוע כלל הדיירים שבחלקה והוטמעו ע"ג ההרמוניקה 2/3 חתימות מהכניסה נשואת הבקשה. (בכניסה קיימות 14 תתי חלקות, הוגשו 12 חתימות)		
--	--	--

תכנית בינוי:

עפ"י נוהל מחלקתי בחלקות שגודלן מעל 1.5 דונם שבהן חלה תכנית מתאר 62 ללא תכנית מפורטת, לא ניתן להוציא היתר בניה ללא הגשת תכנית בינוי לוועדה.

לא הוגשה תכנית בינוי.

לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מאחר ומדובר בבניית מרפסת בלבד, וכבר אושרו בחלקה זו מרפסות בעבר, לא נדרשת כעת תכנית בינוי.

תימוכין קניינים בשטח משותף

עבור מרפסת הזיז אין צורך בתימוכין קניינים

עבור הנמכת הרצפה בכניסה לחדר ההסקה נדרשות 2/3 הסכמות, התקבלו החתימות הנדרשות כפי שפורט בסעיף מרפסת הזיז שלעיל.

תנאים טרם דיון:

אישור הסדרי תנועה: לא נדרש

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש

אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: לא נדרש

התנגדויות:

התקבלו 14 התנגדויות בשלב פרסום ראשון והתנגדות נוספת אחת בשלב משלוח הודעות שיצא לאחר החלטת וועדה. כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות

לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

תמצית ההתנגדויות בשלב ראשון:

החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת תכער את הבניה ותהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות.

אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו. מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שידע מתנגד. מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה. וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת. מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה. התנגדות בשלב שני: בניית המרפסת פונה לתוך חלון חדר שינה של השכנה, ולפי הבנתי יש לו אפשרות לבנות את המרפסת לכיוון אחר. תוכנית הצל מתעלמת מהכניסה שלנו. תגובת המחלקה: רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2 בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו. רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל בנסח הטאבו. ע"כ מדובר ב- 12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, ע"כ מובא לוועדה לשמיעת טענותיהם		
--	--	--

על ע"ב לתקן את התכנית כדלהלן: לעניין צמדים: נדרש להוסיף מרפסת נוספת של הדייר בקומה מעל / לחילופין מעקה דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות. כמו"כ לפי התקנות גובה המרפסת לא יכול להיות פחות מ- 2.50 מ' מפני הקרקע – מהווה סטיה נכרת, לפי בדיקת המחלקה נראה כי יש אפשרות להנמיך את הקרקע מתחת למרפסת, ע"כ על ע"ב לתקן את התכנית, בתאום ובאישור ר"צ, להביא חתימות של כלל הדיירים בחלקה/ לחילופין להחתים 2/3 מדיירי הכניסה, ולכל השאר לשלוח הודעות לפי תקנה 36. לאחר מכן ניתן יהיה לשמוע את ההתנגדויות. התנגדויות התקבלו 14 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת תכער את הבניה ותהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות. אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו. מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שידוע- מתנגד מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה. וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת.	22/05/2022	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה. תגובת המחלקה: רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2 בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו. רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל בנסח הטאבו. ע"כ מדובר ב-12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, לאחר התיקונים לעיל יובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2216 תחילת תוקף: 11/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. תכניות כפופות: 1490, 1682 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	04/05/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: אחוזי בניה, הקטנת מרווחים, תוספת קומות.. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 05/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כמפורט להלן. עפ"י מחלקת מידע נדרשת תכנית בינוי בחלקה מעל 1.5 דונם. לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מאחר ומדובר בבניית מרפסת בלבד, וכבר אושרו בחלקה זו מרפסות בעבר, לא נדרשת כעת תכנית בינוי. לעניין סטייה נכרת להקטנת מרווחים התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טייאר (בארכיב האופטי) מתאריך 01/05/2000: "בהמשך לפגישה בה בחנו את השאלה באם ניתן לבנות מרפסת זיז. לאחר שבחנו את הוראות התכנית עולה כי לא נקבעו קווי בניין ומילא קווי בינוי, ויחד עם זאת נקבע בתכנית 2216 בסעיף 10.9 כי הוועדה המקומית ראשית להחיל שינויים לא מהותיים. בעניינינו מרפסת זיז בהיקף של 12.00 מ"ר אינו דבר מהותי ואף נקבע בפסיקה כי היא חלק אינהרנטי מדירה.		
---	--	--

עוד יצוין כי נתנו בעבר היתרים למרפסות כאמור ומכאן הפרשנות הסבירה והראויה ביותר היא לאשר מרפסת עד 12.00 מ"ר שאינה עושה כל שינוי מהותי בבינוי ואינה נחשבת סטיה נכרת". ע"כ מאחר ומדובר פה במרפסת בשטח של עד 12.00 מ"ר, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז מרפסת זיז מוצעת לדירה מס': 3 בחזית: צידית שטחה: 7.69 מ"ר. קו בניין ומרווח: המרפסת מוצעת מעבר לקווי הבניין הכתומים בחריגה המהווה אחוז אחד מהמרווח, ובה נשאר מעל 19 מ' עד לגבול המגרש. עפ"י הוראות התכנית קווי הבניין מהווים סטיה נכרת, אולם התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טייאר (בארכיב האופטי) מתאריך 01/05/2000, כמפורט לעיל. ע"כ מאחר ומדובר פה במרפסת בשטח של עד 12.00 מ"ר, אין מניעה לאשר. עומקה: 2.05 מ', בוצע פרסום הקלה לחריגה של 2.05 מ' מעבר לקו בניין, מדובר ב-2 הקלות. ב2018 אושרה תכנית צל לדירה זו, אין מניעה לאשר. לעניין צמדים: נדרש להוסיף מרפסת נוספת של הדייר בקומה מעל / לחילופין מעקה דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות. כמו"כ לפי התקנות גובה המרפסת לא יכול להיות פחות מ- 2.50 מ' מפני הקרקע – מהווה סטיה נכרת, לפי בדיקת המחלקה נראה כי יש אפשרות להנמיך את הקרקע מתחת למרפסת, ע"כ על ע"ב לתקן את התכנית, בתאום ובאישור ר"צ, להביא חתימות של כלל הדיירים בחלקה/ לחילופין להחתים 2/3 מדיירי הכניסה, ולכל השאר לשלוח הודעות לפי תקנה 36. תכנית בינוי		
---	--	--

עפ"י נוהל מחלקתי בחלקות שגודלן מעל 1.5 דונם שבהן חלה תכנית מתאר 62 ללא תכנית מפורטת, לא ניתן להוציא היתר בניה ללא הגשת תכנית בינוי לוועדה. לא הוגשה תכנית בינוי. לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מאחר ומדובר בבניית מרפסת בלבד, וכבר אושרו בחלקה זו מרפסות בעבר, לא נדרשת כעת תכנית בינוי. תימוכין קניינים בשטח משותף ל"ר, מדובר במרפסת ז"ז. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: לא נדרש התנגדויות התקבלו 14 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת		
--	--	--

תכנן את הבניה ותהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות. אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו. מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שיודע- מתנגד מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה. וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת. מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה. תגובת המחלקה: רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2 בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו. רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל בנסח הטאבו. ע"כ מדובר ב-12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, ע"כ מובא לוועדה לשמיעת טענותיהם.		
---	--	--

הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	04/05/2022	על ע"ב לתקן את התכנית כדלהלן: לעניין צמדים: נדרש להוסיף מרפסת נוספת של הדייר בקומה מעל / לחילופין מעקה דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות. כמו"כ לפי התקנות גובה המרפסת לא יכול להיות פחות מ- 2.50 מ' מפני הקרקע – מהווה סטיה נכרת, לפי בדיקת המחלקה נראה כי יש אפשרות להנמיך את הקרקע מתחת למרפסת, ע"כ על ע"ב לתקן את התכנית, בתאום ובאישור ר"צ, להביא חתימות של כלל הדיירים בחלקה/ לחילופין להחתים 2/3 מדיירי הכניסה, ולכל השאר לשלוח הודעות לפי תקנה 36. לאחר מכן ניתן יהיה לשמוע את ההתנגדויות. התנגדויות התקבלו 14 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת תכער את הבניה ומהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות. אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו. מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שיודע- מתנגד מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה. וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת. מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה. תגובת המחלקה:
--	-------------------	--

רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2 בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו. רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל בנסח הטאבו. ע"כ מדובר ב-12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, לאחר התיקונים לעיל יובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות. תיקון תכנית a		
הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 2.05 מ מעבר לקו בניין צפוני -	27/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	8

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות:

התקבלו 14 התנגדויות בשלב פרסום ראשון והתנגדות נוספת אחת בשלב משלוח הודעות שיצא לאחר החלטת וועדה. כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות

לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

תמצית ההתנגדויות בשלב ראשון:

החזית הינה חזית חלקה ללא מרפסות, והוספת המרפסת תכער את הבניה ותהווה תקדים להוצאת מרפסות נוספות.

אין תכנית צל לכלל הדירות בקומפלקס הבנינים

המרפסת מוצעת מול דירת המתנגד ותפגע בפרטיותו.

מתנגד נוסף טוען את הטענות לעיל ואומר שלא ידע על מה חתם בפתיחת התיק וכעת שיודע מתנגד.

מתנגדת נוספת טוענת כי המבקשים בעצמם התנגדו לבקשה דומה.

וכן טוענת שזה ימנע מדירות אחרות לעשות מרפסת.

מתנגד נוסף טוען כי המרפסת מתוכננת מעל החניה במיקום הסוכה שלו ותפסול חלק ממנה.

התנגדות בשלב שני:

בניית המרפסת פונה לתוך חלון חדר שינה של השכנה, ולפי הבנתי יש לו אפשרות לבנות את המרפסת לכיוון אחר. תוכנית הצל מתעלמת מהכניסה שלנו.

תגובת המחלקה:

רוב הדיירים טוענים שמיקום המרפסת הינו בעייתי מבחינתם, בהיתר בניה שהופק בת.ב. 2012/918.2

בתאריך 03/12/2018 אושרה תכנית צל למרפסת זו.

רובם של המתנגדים (11) הינם מהכניסה הצמודה למבקש, כאשר 2 מתוך המתנגדים אינם מופיעים כלל

בנסח הטאבו.

ע"כ מדובר ב- 12 מתנגדים כאשר הם אינם מהכניסה של המבקש, ע"כ מובא לוועדה לשמיעת טענותיהם

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

תאריך: 17/01/2022
הגשה: 12:09:12

תיק: 2012/0918.03
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	55038434	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	איריס	בן-צבי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6790170	054-7995422	irisbz18@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9359306	יחיל חיים 8/12

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי
גומחה ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הוספת מרפסת במקום המבוקש תכער מאוד את חזית הבניין,
המיקום מאוד בעייתי בתפר שבין שתי כניסות הבניין, מתנגדת
בתוקף

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 16/01/2022
הגשה 18:34:19

פרטי המתנגד

זהירות המתנגד

סוג הזכות	מספר זכות	שם התאגיד / הגוף
	25582081	

שם פרטי	שם משפחה	תואר
אריאל	כהן	עו"ד

כתובת המתבונן

רחוב	שכונה	יישוב
בני בתירא	קטמון הישנה	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד
15	12	

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
ariel@erez-law.co.il	052-2866966	

כתובת למשלוח חשובה
בני בתירא 15 כניסה א' 12 ירושלים

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות _____ **שם** _____

תואר

דואר אלקטרוני

המספרים המופיעים בכתובות האלקטרוניות הם מספרים סידוריים ויחידים לכל פרק. אין להשתמש בהם כמזהים של פרקים או נושאים.

[illegible]

כתובת למשלוח תשובה

מיקוד

בתרונים

א. ציין את מרחק דירת המתגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
כניסה אחרת באותו קומפלקס

ב. סמלסוף דירת המגורים

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד לבניית המרפסת בכניסה ג' בקומה 1. המרפסת פוגעת במראה חזית הבניין האחידה. אין שום מרפסת בנקודת הציבור של שני הבניינים, ותוכנית הצל מתעלמת לחלוטין מבנין כניסה ב. כמו כן בניית המרפסת המבוקשת, תפגע באופן ממשי, בפרטיות המשפחה השכנה בכניסה ב' לנוכח סמיכות הבניינים. לאור זאת אני מתנגד לבניית המרפסת.

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

תיק: 2012/0918.03
 מספר

תאריך: 20/01/2022
 הגשה: 18:05:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	32056491	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	איתמר	שגיב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	3	3

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4048540	itamar@hadassah.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 9 מטר, מול דירת הבנייה המבוקשת

ב. סמל דירת המתנגד ☒ סמל דירת הבנייה המבוקשת ☐
 ג. סמל דירת המתנגד ☐ סמל דירת הבנייה המבוקשת ☐

בימוקי ההתנגדות

המרפסת המבוקשת הינו בקיר חלק ללא מרפסות והוצאה של מרפסת זו תכער את מראה חזית הבניין. אישור מרפסת זו יהווה תקדים לבקשות נוספות להוצאת מרפסות סוכה נוספת שאינן אחידות. דבר שיכער עוד יותר את חזית הבניין. אין אף מרפסת בקיר זה. המרפסת ממוקמת ישירות מול חלון בדירתנו, והיא תהווה פגיעה בפרטיות שלנו. בתוכנית הצל עליה מבוססת בקשת הוצאת המרפסת, אין התייחסות לפתרון אפשרי להוצאת מרפסות לכלל הדיירים בקומפלקס הבניינים. מצורף צילום של חזית הבניין וכן צילום של תכנית הצל המתעלמת מפרטי הבניין בכניסה ב

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

תיק: 2012/0918.03
 מספר

תאריך: 18/01/2022
 הגשה: 18:32:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	310328794	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	הרווה אשר	רוס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		בני בתירא
מספר בית	דירה	ת.ד.
15	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6793790	054-7561067	drroos.h@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9359520	בני בתירא 15 ב דירה 10 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 קומה מעל המחפסת שרוצים לבנות

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בטכניקה
 בדמי נפתח ☐ בדמייה ☐

נימוקי ההתנגדות

מוריד לנו את האפשרות לבנות מחפסת בצד הזה של הקיר!
התוכנית יצא בלי להתייעץ עם שכנים! יהיה בראיה ישירה
לחלונות של משפחת סגיב בעצמם התנגדו לתוכנית זוהה
לסיבה דומה!!! יכולים לבנות את המכפסת בצד השני בסלון
שלהם של הדירה על הגינה בצד שלא מפריע

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 17/01/2022
הגשה 19:54:26

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	309862852	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לורנט	לסר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
8	14	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3330316	investisl@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 30

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות הנתנגד ☐ בשכירות
בדמי מפתח ☐ בהכרה ☐

נימוקי ההתנגדות

זה לא יאפשר לכניסה ב' לעשות מרפסת כי הם יתנגשו בקומה 1. בנוסף, זה מכער את חזית הבניין כיוון שאין תוכנית אחידה לחזית של הכניסות (כניסה ב' וחזית כניסה ג'). תוכנית מרפסת בחלק הזה של החזית של כניסה ג' לא הגיוני. יש לכניסה ג', ובמיוחד לדירה המבקשת את המרפסת, אפשרות לעשות מרפסת בסלון שלהם, ולא בחדר שינה שלהם.

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 17/01/2022
הגשה: 20:13:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	42021154	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחל	אספיר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
8	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7799140	raspiral@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	חיים יחיל 8 ירושלים 93593

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משפחות ☐ מקומי
 ג. מפתח ☐ מחבריה

נימוקי ההתנגדות

מרפסת תפגע בחזות הבניין ולא תאפשר לדיירים בבניין שלנו
 להוציא מרפסת בעתיד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 16/01/2022
הגשה: 18:40:56

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300905437	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	עדי	ענבר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6223360	anatkarpin@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9359316	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות התנגד ☐ משפיעות ☐ נדוני
משפחה ☐ מזכירה

נימוקי ההתנגדות

זו פגיעה בחזית הבניין (נוסף על הפגיעה של המרפסות הקיימות) ובמיקום בעייתי

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 17/01/2022
הגשה: 16:47:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	67579508	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	יהודית	אבישר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	13	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7923142	avisarj@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9359316	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במגורים זמניים ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

המקום בו מתוכננת בניית המרפסת בבקשה הנוכחית קרוב
מאד לתפר שמחבר את שני הבניינים (שלנו ושל
המבקשים), המיקום הוא בעייתי, מפריע לפרטיות של
הדיירים בבניין שלנו ומכער אותו. אולי יכולים להוציא
מרפסת לכיוון הגינה האחורית, במקום שפחות יפריע לדיירי
הבניין שלנו.

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה: 20:04:54

תיק: 2012/0918.03
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	62877998	
שם משפחה	שם פרטי	תואר
כהן	אדוה	גברת

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
יחיל חיים	גוננים	ירושלים
מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

דואר אלקטרוני	טלפון נייד	טלפון בבית
adva.cohen@gmail.com	054-6383513	

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון נייד	טלפון בבית

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. שטח דירת המתנגד ☒ במגורים ☐ במסחר ☐ מניין ☐ מניין ☐ מניין

נימוקי ההתנגדות

בניית המרפסת פונה לתוך חלון חדר שינה של השכנה, ולפי הבנתי יש לו אפשרות לבנות את המרפסת לכיוון אחר. תוכנית הצל מתעלמת מהכניסה שלנו

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 17/01/2022
הגשה: 21:55:33

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50252	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ראובן	בן שוהם

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים
מספר בית	דירה	ח.ד.
8	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4444553	rbenshoam@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
חיים יחיל 8 ירושלים 9359306	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכירות ☐ בבעלות אחרת
 ג. סטאטוס ☐ משכיר ☐ בעלים

נימוקי ההתנגדות

לא ייתכן שכל שכן יעשה ככל העולה על רוחו מרפסת בחזית
 הבניין מכערת אותו אני מתנגד בתוקף להיתר בניית מרפסת זו

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 16/01/2022
הגשה: 17:32:28

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12971511	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אברהם	שמואלוביץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים
מספר בית	דירה	ח.ד.
8	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4990305	schmulewitz@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כניסה סמוכה קוצה מתחת

ב. סמלונים דירת המתנגד ☒ במכלול המבוקש ☐ במסגרת ☐ בדפוס
מפות ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

המרפסת הממוכנת היא מעל החניה בדיוק מעל מקום הסוכה שלי וחפסן חלק ממנה

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 20/01/2022
הגשה 20:48:09

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	213546781	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	עמית	שגיב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
8	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666731	050-2057820	pintsetal@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93593	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
מטר 1.2

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מיושבת ☐ בלתי יושבת ☐ בלתי יושבת
☐ מיושבת ☐ בלתי יושבת ☐ בלתי יושבת

נימוקי ההתנגדות

א. הבניין ברחוב חיים יחיל 8 (בני בתירא 15) מורכב משלושה בניינים המחוברים ישירות אחד לשני. תכנית הצל עליה מבוססת בקשת תוספת הבנייה הנוכחית מתעלמת, באופן תמוה, מקיום הבניין שלנו התפור לבניין של המבקשים. כך שיש כאן פגיעה תכנונית בסיסית. תכנית צל אמורה הייתה גם להראות את הסמיכות של המרפסת המבוקשת לחלונות הדירה שלנו, וגם לתת תכנון אדריכלי הכולל אפשרות של הוצאת מרפסות מכלל הדירות בקומפלקס הבניינים. ב. כאשר אנחנו שקלנו לבקש היתר להוצאת מרפסת מדירתנו, שללנו זאת מתוך הבנה כי מרפסת כזו תהווה פגיעה בשכנים. המבקשים לא פעלו בתום לב כאשר ניסו להחתים דיירים אחרים על אישור להוצאת המרפסת, מבלי להראות להם את התוכנית, ומבלי ליידע אותנו בדבר רצונם בבניית מרפסת ממש מתחת חלון חדר השינה של בנותינו, ובמיקום מול הסלון שלנו. בניגוד למדידה בתוכנית הצל, המרחק מהמרפסת המבוקשת ועד קו הדירה שלנו הינו 1.2 מטרים בלבד. ג. מרפסת שתוקם לפי תכנון הבקשה הנוכחית תהווה מטרד עבורנו מעצם קרבתה לחלונות דירתנו, הן מבחינת רעש והן מבחינת פרטיות. אמנם ישנו הפרש גבהים מסוים אשר יקשה על המבקשים להציץ אל תוך הסלון, אך המיקום המבוקש למרפסת נצפה ישירות מחלון הסלון שלנו לכל אורכו ויגרום לנו לחוסר נוחות ותחושת חדירה לפרטיות. ד. נבקש מנציג הוועדה להגיע למקום כדי לראות במו עיניו את הבעייתיות בבניית המרפסת כפי המבוקש. ה. לו היו המבקשים פונים אלינו, ייתכן שהיינו מגיעים להסכמה הדדית בדבר מיקום אפשרי של מרפסות לדירות הסמוכות. כאמור, תכנית הצל כפי שהוצגה, לא מתייחסת כלל לפרטי הבניין שלנו, הצמוד לבניין כניסה ג' ומהווה יחידה אדריכלית אחת. ו. יצוין כי לא הבענו בעבר התנגדות למרפסות שנבנו בבניין התפור אלינו, הן מתוך רצון טוב ושכנות טובה, וכן מעצם העובדה שלא הוצגה לפנינו תכנית הצל, עליה מבוססת הבקשה הנוכחית. כאמור לעיל, התכנית מתעלמת מקיומו של הבניין שלנו ופוגעת בזכויות התכנוניות ואולי אף הקנייניות שלנו. ז. מרפסת שתבלוט מעבר לקו קדמת הבניין תשפיע לרעה על חזותו. לאף דירה בתפר בין הבניינים אין מרפסת, ולא בכדי. אישור מרפסת זו עשוי להוות תקדים לבנייה של מרפסות נוספות בחזית הבניין, בנייה שתכער את חזית הבניין האחידה. ח. למיטב ידיעתנו, כפי שנמסר לנו על ידי שכנים נוספים בקומפלקס הבניינים, שיעור המתנגדים לבניית המרפסת המבוקשת, הינו מעל 25% מכלל בעלי הדירות. ט. ברשותנו (איתמר ואסנת שגיב) שתי דירות בבניין חיים יחיל 8 ולכן יש להתייחס להתנגדויות שלנו כהתנגדויות נפרדות כבעלי שתי דירות בבניין. י. מצורפים קבצים הכוללים את תכנית הצל המתעלמת מפרטי הבניינים האחרים בקומפלקס, תכנית אדריכלית המראה את הסמיכות לחלון חדר שינה ולסלון וכן מצורפים תצלומים של חזית הבניין ומראה מיקום המרפסת מדירתנו.

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 16/01/2022
הגשה: 17:18:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	10877199	

חואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שושנה	שפיגל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6792226	050-2009878	michal18767@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9359316	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

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

ב. טיפוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ משכית ☐ בדו ☐ ג. טיפוס ☐ במספר

נימוקי ההתנגדות

התנגדנו בעבר לבקשות מרפסות אחרות. זה מכער את הבתים

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

תיק: 2012/0918.03
 מספר

תאריך: 15/01/2022
 הגשה: 22:10:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27380575	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אסנת	שגיב

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
		יחיל חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
8	3	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666731	050-2057820	pintsetal@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93593	חיים יחיל 8 ירושלים 9359316

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 מטרים, הדירה ממוקמת מול הדירה של המבקשים 9.5

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית דימתנגד ☐ בנפרד
☐ ממוקמת ☐ ממוקמת

נימוקי ההתנגדות

ברשותנו שתי דירות ברחוב בני בתירא 15 ולכן *
ההתנגדויות מתייחסות לכל דירה בנפרד, כבעלי זכויות
נפרדות בכל דירה. * מרפסת כפי שמבוקשת, תפגע בחזות
הבניין בקיר בו אין מרפסות כלל. במידה ותאושר מרפסת
זו, האישור יהווה תקדים למרפסות סוכה (שאינן מאפשרות
בניה אחידה) לדיירים נוספים בקומות שמעל דירת
המבקשים, כך שחזית הבניין תתכער אף יותר. * מיקום
המרפסת המבוקש נמצא בקו ישר לחלון היחיד של חדר
שירותים בדירתנו והוא פוגע בתחושת הפרטיות בחדר
השירותים ויאלץ אותנו לוודא שאין אנשים במרפסת בכל
כניסה לשירותים. מצורף קובץ תוכנית המדגים את
הבעייתיות.

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

תיק: 2012/0918.03
מספר

תאריך: 20/01/2022
הגשה 18:28:44

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	317003903	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	משה	טייב

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	יחיל חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7825591	taieb.moshe@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

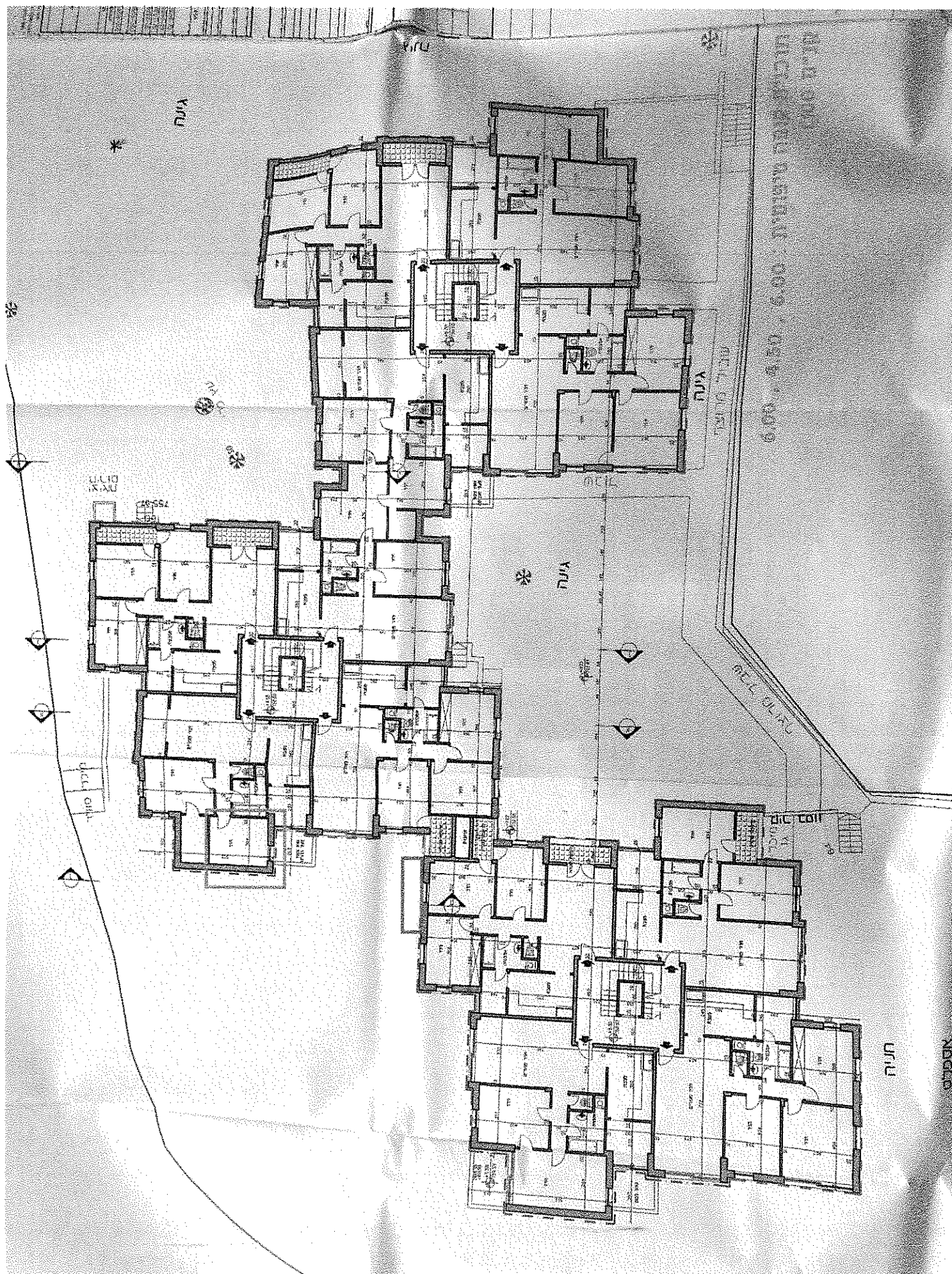
נתונים

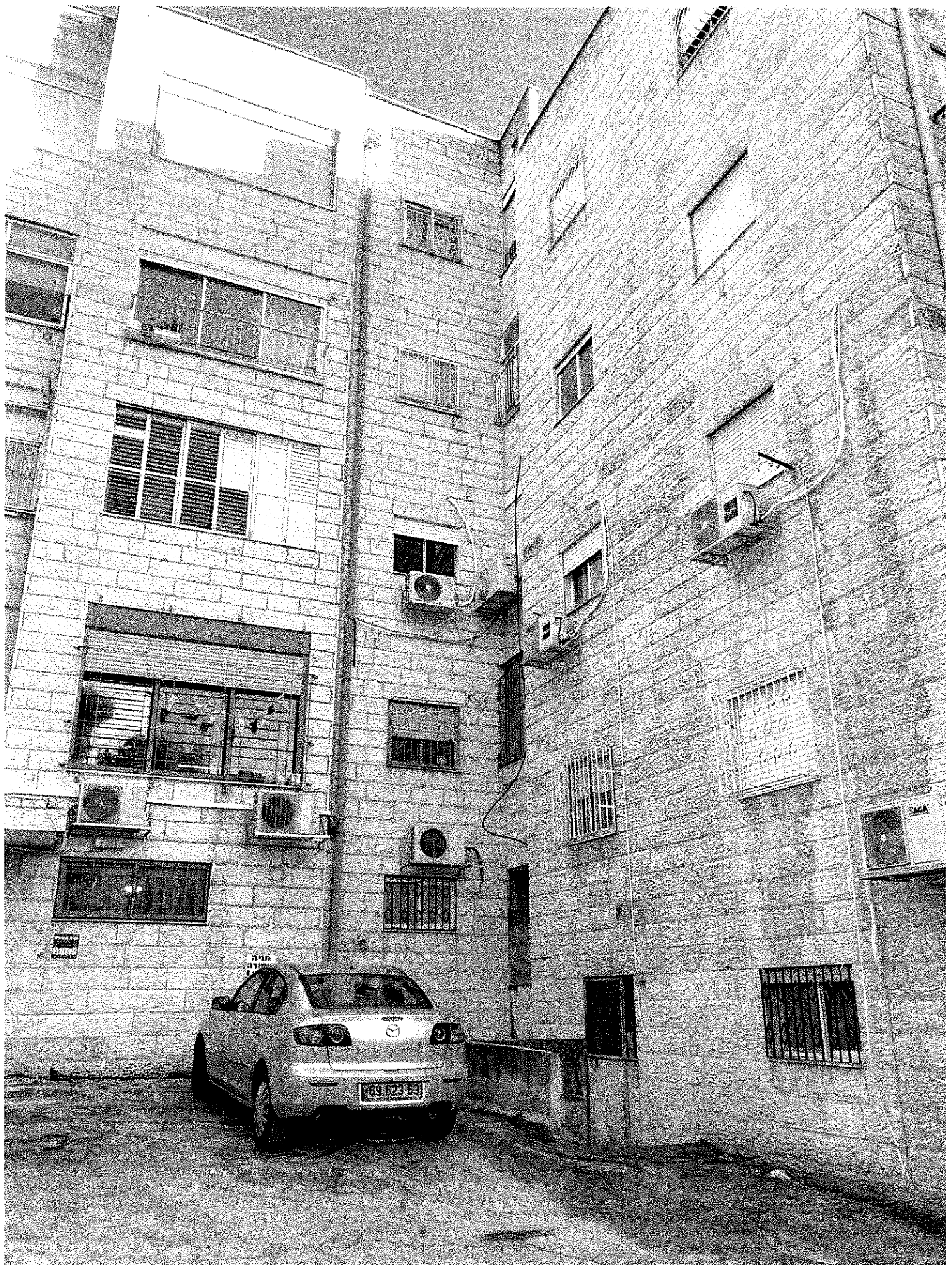
א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

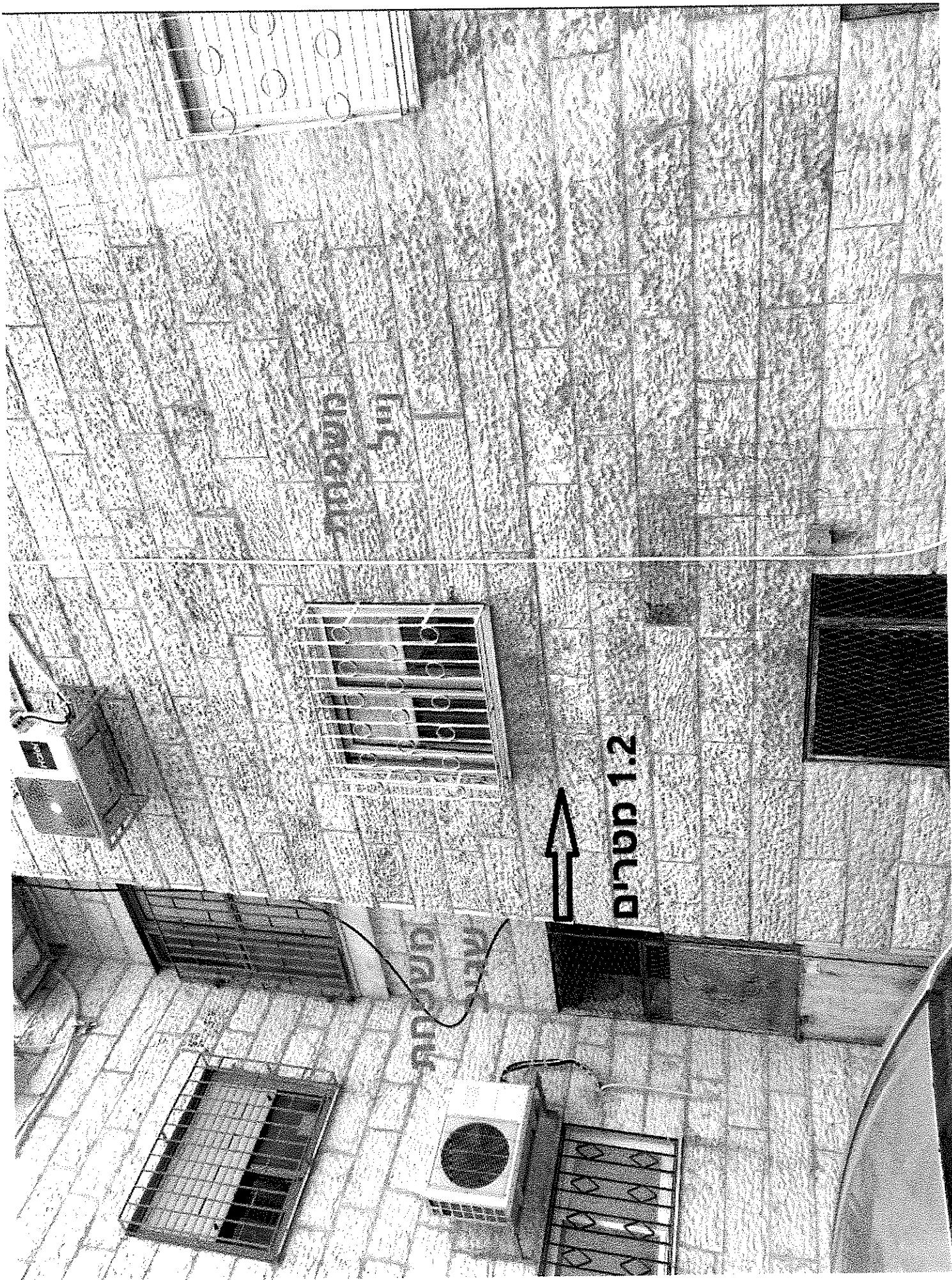
ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
בדמי מפתח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

המרפסת המבוקשת תכער את חזית הבנין בקיר בו אין
מרפסות כלל. בנוסף, על פי התוכנית, המרפסת ממוקמת
בצורה הפוגעת בשכנים הגרים בסמיכות רבה למבקשים.
כאשר המבקשים פנו אלי בבקשה לחתום על הסכמה,
חתמתי בתום לב כיוון שלא הייתי מודע למשמעות התכנונית
ולפגיעה בשכנים הגרים בסמוך להם. לאחר שהתמונה
הובאה בפני במלואה, החלטתי להתנגד לבניית המרפסת



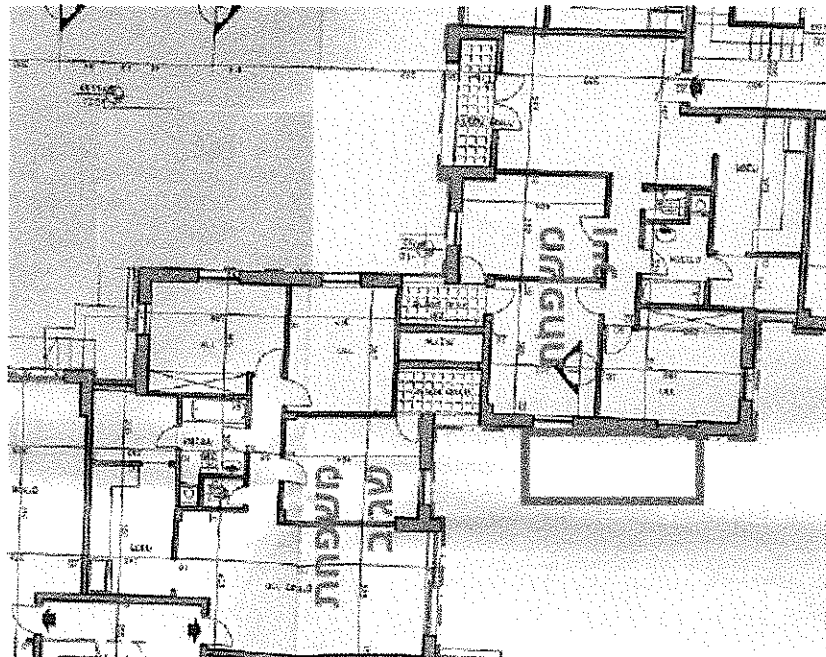




1.2 מטר









סדר יום לועדה מתאריך - 23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/4
מספר בקשה	1991/0008.02
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת קומה בבנין 3 קומות, 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ויצמן דניאל
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

מקור חיים 25, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30141	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11278	תחילת תוקף	02/11/2013			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

קיים בנין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים קומה חדש לתוספת 2 יח"ד חדשות

היתרי בניה קודמים –

בחלקה ניתן היתר למבנה המקורי בת.ב 1991/8.

פרסום הקלות -

פורסמה הקלה לעניין " שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות.

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 25.10.2022 הוגשו 4 התנגדויות. אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבנין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות

בעלי העניין בנכס :

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

אישורים

אישור שפ"ע התקבל אישור מיום 13.11.2022

אישור איכות הסביבה התקבל אישור מיום 24.11.2022

אישור שימור התקבל אישור מיום 24.11.2022

אישור מחלקת חניה : התקבל אישור מיום 11.5.2023

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לאחר שמיעת טענות המתנגדים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית ב כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה
06/09/2023	חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 11278 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד שתוקפה מיום 2.11.2013 בכפיפות למתאר 62 סטיה ניכרת – לפי סעיף 5.4 קיימת סטיה ניכרת לגובה בניה , מספר יח"ד קווי בנין הנסיגות בקומות העליונות לפי נספח 1 מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש פרט לכך שמבקשים לממש תוספת קומה אחת במקום שתיים המותרות . נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בקומה נוספת בלבד קווי בניין: הוגש נספח קווי בנין ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים . מספר קומות וגובה – מותר 5 קומות כך שהמבנה המקורי כולל 3 קומות + גג רעפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס את גג הרעפים ולהוסיף קומה רביעית – כנדרש כך שניתן לראות כי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה במקום תוספת 2 קומות המותרות לפי תב"ע פורסמו על כך הקלה . מספר יחידות דיור – מותר – 8 יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת 2 יח"ד כמותר לפי תב"ע . יש לציין כי המבנה כולל 6 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור עכשיו הינו 8 כנדרש בינוי : מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לשינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. הערה: בשל תוספת 2 יח"ד נדרשו להגיש אישור הסדרי תנועה אשר התקבל מיום 18.5.2023. אישור זה אומר כי מוצע תוספת 2 יח"ד ללא פתרון חניה ולכן יש לשלם קרן חניה בחניון פייר קניג עבור 2 מקומות חניה . משיחה עם שלומי מחלקת הסדרי תנועה עלה כי אין צורך בקרן חניה וכי קיים פתרון ל2 מקומות חניה כמפורט להלן :		
---	--	--

2 מקומות החניה הנדרשות נמצאות בחלקה 166 גוש 30130 - מקור חיים 57 וזאת לפי הוראות התוכנית סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) בהתאם להיתר 2007/366.1 . מעיון בהיתר זה עולה כי בבקשה 2007/336 ניתן היתר בניה עבור 20 יח"ד כאשר עבור כל יח"ד יש מענה של 2 מקומות חניה . כאשר למבנה זה במקור חיים 57 הוגשה תכנית שינויים הכוללת ביטול יחידת דיור אחת ולכן מספר יחידות הדיור בחלקה זו עומד על 19 מכיוון וביטלו יחידת דיור אחת ניתן לראות כי שוחררו 2 מקומות חניה לטובת חלקה 47 בגוש 30141 (מקור חיים 25) ולכן מספר מקומות החניה אשר מיועדות לחלקה נושא הבקשה הם 2 ואין צורך בקרן חניה כלל וכן משיחה עם המבקש עלה כי הוא שילם על חניות אלו אשר ניתנו לו במקור חיים 57 . שטחי בנייה : שטח עיקרי - לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 517 מ"ר שטח עיקרי בבקשה הנוכחתי מבקשים 222.77 מ"ר כנדרש . שטח שרות - לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 210 מ"ר שטח שרות בבקשה הנוכחתי מבקשים 16.35 מ"ר כנדרש . שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית שלביות הביצוע הם כדלהלן : הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים - לא מבקשים בינוי בעמודות אלא בינוי על גג המבנה ולכן ל.ר תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר "" שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר.		
--	--	--

חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות. אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבניין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות		
לאחר הגשת תכנית מתוקנת והצגת האישורים הנדרשים הצדדים יוזמנו לדיון בפני הוועדה בהתנגדויות. מבקשים להוסיף 2 יח"ד כאשר לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, מה גם שבהוראות התב"ע סעיף 9.5 יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור מקומות החניה הנדרשות. כמו כן תיאום עם מחלקת תברואה ע"פ הוראות התכנית וחברת חשמל כאשר יש לציין שסוג הבקשה לא הוגדר נכון בפתיחת תיק ולכן היו חסרים תנאים. (נטען במעמד הוועדה שהאישורים הושגו באם כן אזי הם ייבדקו לרבות התאמתן לבקשה) וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש לתקן ההערות ע"ג ההרמוניקה לרבות ביטול קיזוז עובי הקירות . להלן התייחסות לבינוי המבוקש: מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש וכמובן להמשיך את גרם המדרגות המשותף יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע. הערה: יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל אישור שאכן היתר זה נותן מענה	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לחניות עבור תוספת יחידות הדיור וכן אישור מחלקת דרכים. יש לתקן ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת לרבות בחישוב השטחים כאשר לא ניתן לקזז עובי קירות.		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים להוסיף 2 יח"ד כאשר לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, מה גם שבהוראות התב"ע סעיף 9.5 יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור מקומות החניה הנדרשות. כמו כן תיאום עם מחלקת תברואה ע"פ הוראות התכנית וחברת חשמל כאשר יש לציין שסוג הבקשה לא הוגדר נכון בפתיחת תיק ולכן היו חסרים תנאים. וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש לתקן ההערות ע"ג ההרמוניקה לרבות ביטול קיזוז עובי הקירות . להלן התייחסות לבינוי המבוקש מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בגין כנדרש וכמובן להמשיך את גרם המדרגות המשותף יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע. הערה: יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל אישור שאכן היתר זה נותן מענה לחניות עבור תוספת יחידות הדיור וכן אישור מחלקת דרכים. יש לתקן ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת לרבות בחישוב השטחים כאשר לא ניתן לקזז עובי קירות.	11/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 11278 הקובעת אזור מגורים 1	10/05/2023	חוות דעת תכנונית

מיוחד שתוקפה מיום 2.11.2013 בכפופות למתאר 62 סטיה ניכרת – לפי סעיף 5.4 קיימת סטיה ניכרת לגובה בניה , מספר יח"ד קווי בנין הנסיגות בקומות העליונות לפי נספח 1 מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש פרט לכך שמבקשים לממש הוספת קומה אחת במקום שתים המותרות . נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בקומה נוספת קווי בניין: הוגש נספח קווי בנין ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים . מספר קומות וגובה – מותר 5 קומות כך שהמבנה המקורי כולל 3 קומות + גג רעפים כאשר מבקשים להרוס את גג הרעפים ולהוסיף קומה רביעית – כנדרש כך שניתן לראות כי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה במקום תוספת 2 קומות המותרות לפי תב"ע פורסמו על כך הקלה . מספר יחידות דיור – מותר – 8 יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת 2 יח"ד כמותר לפי תב"ע . יש לציין כי המבנה כולל 6 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור עכשיו הינו 8 כנדרש בינוי : מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לשינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. הערה: יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס		
---	--	--

לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל אישור שאכן היתר זה נותן מענה לחניות עבור תוספת יחידות הדיור. וכן אישור מחלקת דרכים. שטחי בנייה : שטח עיקרי - לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 517 מ"ר שטח עיקרי בבקשה הנוכחית מבקשים 210.56 מ"ר כנדרש . שטח שרות – לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 210 מ"ר שטח שרות בבקשה הנוכחית מבקשים 13 מ"ר כנדרש . שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית שלביות הביצוע הם כדלהלן : הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים – לא מבקשים ביני בעמודות אלא בינוי על גג המבנה ולכן לר. תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר. חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות. אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבניין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות		
שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. -	04/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3 אישור פיקוד העורף הג"א	
4 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6 תשלום אגרת בניה	
7 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10 אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
11 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12 רישום בהערת אזהרה על חניות מאושרות לטובת יח"ד המוצעות	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים

לאחר שמיעת טענות המתנגדים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית ב' כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה

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

תיק: 1991/0008.02
 מספר

תאריך: 24/10/2022
 הגשה: 20:08:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51047777	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אליעזר	והב

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	מקור חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
25	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6734040	050-5547922	eli47777@gmail.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. טטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ במעלית אחרת ☐ במעלית משותפת ☐ במעלית פרטית ☐ במעלית אחרת

נימוקי ההתנגדות

הבניין לא הוקם לפי תקני רעידות אדמה ותוספת הבנייה תחליש את הבניין ותחייב חיזוק. לא הוצג כל מידע כיצד תתמודד מערכת הביוב הקיימת בבניין עם תוספת הדירות. לא הוצגו הסדרי בטיחות לבניה מעל דירות קיימות ופעילות. לא נקבעו הוראות לגבי מזעור סכנות, ביטוח הולם, שעות עבודה שאינן פוגעניות ועוד.

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

תיק: 1991/0008.02
מספר

תאריך: 24/10/2022
הגשה: 20:29:45

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	334062635	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	פרדי נסים	זיתון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מקור חיים	מקור חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
25	1	9346500

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5853889	freze26@hotmail.fr

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

☒ ב. טאקסט דירה המתנגד
☐ ג. טאקסט דירה המבוקשת
☐ ד. טאקסט דירה המבוקשת

נימוקי ההתנגדות

נימוקים להתנגדות לבקשה להיתר: אנחנו מבקשים להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות ל 14 יום נוספים, בשל קיום משא ומתן בין הדיירים לבין היזמים. משא ומתן זה יאפשר גם לקבל תשובות לנושאים הרשומים בהמשך. במידה ולא תינתן הסכמה – אנחנו מצרפים את עיקרי טיעוני ההתנגדות ומבקשים לראות במסמך זה התנגדות ולהזמין גם להופיע בפני הועדה המתאימה: • הבניין לא נבנה לפי תקני רעידות אדמה, ובוודאי לא באופן שיתמוך בקומה או קומות נוספות. תוספת הבניה תחליש את הבניין ותחייב חיזוק. לא הוצגו נתונים הקובעים אם תוספת הדירות מחייבת חיזוק של יסודות הבנייה ואם כן – מה הפתרון הראוי לעשות כן ללא פגיעה בדירות הקיימות. בהעדר נתונים מאומתים מעין אלו מתן ההיתר יצור סכנה לדירות הקיימות. • מדובר בבקשה בשלבים כאשר התכנית המלאה כוללת, כפי הנראה, גם קומה נוספת (רביעית) התחייב הקמת מעלית. יש לבדוק כבר עתה את ההתכנות לבניית המעלית כך שלא תיגרם פגיעה לבניין ולדייריו לאחר הבניה המבוקשת בבקשה הנוכחית. בבקש זו לא מוצג כל פתרון אפשרי לעניין מעלית. לא הוצג כל מידע כיצד תתמודד מערכת הביוב הקיימת • בבניין עם תוספת הדירות. • לא הוצג פתרון חניה לדירות הנוספות, אין אפשרות במגרש הקיים לחניות נוספו והאזור כולו הפך להיות אזור עם מצוקת חניה קשה. • הבקשה להיתר שהועלתה לאתר העיריה אינה חתומה ובכך ועקב פגמים רבים נוספים אינה עומדת בדרישות החוק. • לא הוצגו הסדרי בטיחות לבניה מעל דירות קיימות ופעילות. • לא נקבעו הוראות לגבי מזעור סכנות, ביטוח הולם, שעות עבודה שאינן פוגעניות ועוד. על החתום: פרדי נסים ושנטל
נינט זיתון

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

תיק: 1991/0008.02
מספר

תאריך: 24/10/2022
הגשה 21:15:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	56575277	דיירים

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אהוד	ברהום

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מקור חיים	מקור חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
25	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6710837	050-6207354	osnatbar1202@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. טטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשוכרית ☐
ג. טטאטוס דירת המתנגד ☐ בשוכרית ☐ בשוכרית

נימוקי ההתנגדות

אנו מבקשים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות למשך יום בשל קיום מו"מ הדיירים לבין היזמים. מו"מ זה 14 יאפשר לקבל תשובות לנושאים הרשומים מטה. במקרה ולא תינתן הסכמה אנו מצרפים את עיקרי טיעוני ההתנגדות ומבקשים לראות במסמך זה התנגדות ולהזמין גם להופיע בפני הועדה המתאימה: הבניין לא נבנה לפי תקני רעידות אדמה, ובוודאי לא שיתמוך בקומה /או בקומות נוספות. תוספת הבניה תחליש את הבניין ותחייב חיזוק. לא הוצגו נתונים הקובעים אם תוספת הדירות מחייבת חיזוק של יסודות הבנין ואם כן מה הפתרון הראוי לעשות ללא פגיעות בדירות הקיימות. בהיעדר נתונים מאומתים מעין אלו מתן ההיתר ייצור סכנה לדירות הקיימות. מדובר בבקשה בשלבים כאשר התוכנית המלאה כוללת כפי הנראה גם קומה נוספת שהיא רביעית שתחייב הקמת מעלית. יש לבדוק כבר עתה את ההתכנות לבניית המעלית כך שלא תגרם פגיעה לבניין ולדייריו לאחר הבניה המבוקשת בבקשה הנוכחית. בבקשה זו לא מוצג פתרון אפשרי למעלית. לא הוצג מידע כיצד תתמודד מערכת הביוב הקיימת בבניין עם תוספת הדירות. לא הוצג פתרון חניה לדירות הנוספות, אין אפשרות במגרש הקיים לחניות נוספות, האיזור כולו הפך להיות עם מצוקת חניה קשה. הבקשה להיתר שהועלתה לאתר העיריה אינה חתומה ובכך ועקב פגמים רבים נוספים אינה עומדת בדרישות החוק. לא הוצגו הסדרי בטיחות לבניה מעל דירות קיימות ופעילות. לא נקבעו הוראות לגבי מזעור סכנות, ביטוח הולם, שעות עבודה שאינן פוגעניות ועוד.

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

תיק: 1991/0008.02
 מספר

תאריך: 24/10/2022
 הגשה 18:48:25

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	22560411	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	מרדכי	מושקט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מקור חיים	מקור חיים
מספר בית	דירה	ת.ד.
25	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-8573793	muszkatm@hadassah.org.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93465	מקור חיים 25, ירושלים 93465

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקב/המתנגד ☐ בשימור/המתנגד
 מלצר/משתתף ☐ מחבר/ה ☐

נימוקי ההתנגדות

נימוקים להתנגדות לבקשה להיתר: אנו מבקשים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות למשך 14 יום, בשל קיום מו"מ בין הדיירים לבין היזמים. מו"מ זה יאפשר גם לקבל תשובות לנושאים הר"מ. במקרה ולא תינתן הסכמה – אנו מצרפים את עיקרי טיעוני ההתנגדו ומבקשים לראות במסמך זה התנגדות ולהזמין גם להופיע בפני הועדה המתאימה: • הבניין לא נבנה לפי תקני רעידות אדמה, ובוודאי לא באופן שיתמוך בקומה / קומות נוספות. תוספת הבניה תחליש את הבניין ותחייב חיזוק. לא הוצגו נתונים הקובעים אם תוספת הדירות מחייבת חיזוק של יסודות הבניין ואם כן – מה הפיתרון הראוי לעשות כן ללא פגיעה בדירות הקיימות. בהעדר נתונים מאומתים מעין אלו מתן ההיתר יצור סכנה לדירות הקיימות. • מדובר בבקשה בשלבים כאשר התכנית המלאה כוללת, כפי הנראה, גם קומה נוספת (רביעית) התחייב הקמת מעלית. יש לבדוק כבר עתה את ההתכנות לבניית המעלית כך שלא תיגרם פגיעה לבניין ולדייריו לאחר הבניה המבוקשת בבקשה הנוכחית. בבקש זו לא מוצג כל פיתרון אפשרי לעניין מעלית. • לא הוצג כל מידע כיצד תתמודד מערכת הביוב הקיימת בבניין עם תוספת הדירות. • לא הוצג פתרון חניה לדירות הנוספות, אין אפשרות במגרש הקיים לחניות נוספו והאזור כולו הפך להיות אזור עם מצוקת חניה קשה. • הבקשה להיתר שהועלתה לאתר העיריה אינה חתומה ובכך ועקב פגמים רבים נוספים אינה עומדת בדרישות החוק. • לא הוצגו הסדרי בטיחות לבניה מעל דירות קיימות ופעילות. • לא נקבעו הוראות לגבי מזעור סכנות, ביטוח הולם, שעות עבודה שאינן פוגעניות ועוד. על החתום: פרופ' מרדכי מושקט (ועד הבית), בשם הדיירים אליהו ומלכה והב, אהוד ואסנת ברהום, שונטל וניסים זיתון

סדר יום לוועדה מתאריך - 23/05/2024 - טו אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/4
מספר בקשה	2011/0362.01
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרזה יחזקאל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 23, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	41	כן
30144	120	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
ב4565	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

בשכונת גוננים קיים בנין מגורים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בקומה התחתונה ובקומת הראשונה תוספת בניה בחזית דרומית וצפונית כולל שינוי בפיתוח שטח

התרי בניה קודמים :

למבנה ניתן מספר התרי בניה

היתר בניה אחרון למבקש ניתן בת.ב 1966/904

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה ציינו את ההקלות הבאות

הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. -

הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז -

הקלה בגין תוספת שטח ממ"ד ומחסן מעבר לזכויות הבניה -

הקלה בגין תוספת שטחים מעבר ל 145 מ"ר המותרים -

הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית -

תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 11.10.2022 כאשר התקבלה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיה לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.2

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים :

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 20.12.22 לאישור

אישור שפ"ע : התקבל מיום 25.10.22 לאישור

מידע קודם

מתאריך	
03/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לאחר החלטת הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b וכן התאמה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3

להלן הבינוי המבוקש קומת מסד תחתונה מפלס 02.9-: עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קווי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קווי בניין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בניין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ"ר 145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים יש לציין כי לשכן יש בקשה שבהליך רישוי בת.ב. 2011/362.2 אשר בה מוצגות מדרגות פיתוח אשר נופלות על הבינוי המבוקש, שכן זה מתנגד לבקשה ולכן יוזמן לוועדה לפי החלטת הוועדה יש לתקן את תוספת הבניה קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים ובאופן שלא חרג מקו בנין ירוק וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כניסה שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש. וזאת כי לפי חישוב השטח המהווה 8% הינו 11.4 מ"ר. ומבוקש 10.9 מ"ר . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן		
---	--	--

הינו 220 אך הגישה אליו מתוכנן באופן לא נכון כך שיש להציג גישה מאמצע גרם המדרגות ורק אח"כ להמשיך את הגישה לקומת המגורים . גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה אך יש לשנות את התכנון כמוצג בהרמוניקה b תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת הדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ-12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קווי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות .		
--	--	--

וכן לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב. 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר .		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565 א תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד וכן לפי תב"ע 4565 הכוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565 כפי שיפורט בהמשך ובכפיפות למתאר 62 תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565 וכן תב"ע 4565 אשר תחילת תוקפה מיום 12.10.1998 משנה את הדברים הבאים : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4565 בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר (לא רלוונטי לחלקה של הבקשה היות ותב"ע 4565 מאפשרת 145 מ"ר . שינוי סעיף 10(ז) 2 להוראות התוכנית 4565 בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקרוי ועד למדלפות הגג במקום 220 . שינוי סעיף 10(ח) 3 להוראות התוכנית 4565 בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים . יש לצין כי הוראות תב"ע 4565 ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565 משנה .	05/09/2023	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי תב"ע 4565 א סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת אך תב"ע 4565 מבטלת סעיף זה ובכך אין סטייה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין . מס' קומות: מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה) 3 קומות בכל חתך . בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של קומה קיימת ותוספת קומת מסד ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים הרחבת בניה לקומה קיימת ותוספת קומת מסד בגובה של 602 מטר כנדרש וזאת כי לפי הוראות התכנית סעיף 4 גובה קומה לא תעלה על 3 מטר . מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מסד תחתונה מפלס 02.9:- עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק –לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש		
--	--	--

לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ"ר 145 המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים יש לציין כי לשכן יש בקשה שבהליך רישוי בת.ב. 2011/362.2 אשר בה מוצגות מדרגות פיתוח אשר נופלות על הבינוי המבוקש, שכן זה מתנגד לבקשה ולכן יוזמן לוועדה לפי החלטת הוועדה יש לתקן את תוספת הבניה קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים ובאופן שלא חרג מקו בנין ירוק וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כניסה שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש. וזאת כי לפי חישוב השטח המהווה 8% הינו 11.4 מ"ר. ומבוקש 10.9 מ"ר . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן הינו 220 אך הגישה אליו מתוכנן באופן לא נכון כך שיש להציג גישה מאמצע גרם המדרגות ורק אח"כ להמשיך את הגישה לקומת המגורים . גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה אך יש לשנות את התכנון כמוצג בהרמוניקה b תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו .		
---	--	--

להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת הדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . וכן לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר . שטחי בנייה:		
---	--	--

שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקריים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 49.14 מ"ר קיים כאשר מבקשים תוספת שטח של 93.23 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 142.37 מ"ר – כנדרש שטחי שרות – מבקשים תוספת שטחי עבור מחסן וממ"ד מחסן מותר 8% משטח הדירה מהווה כ-11.6 מ"ר, לדירה זו מבקשים מחסן בשטח של 10.9 מ"ר כנדרש אך יש לשנות את הגישה אל מחסן זה ממ"ד מותר 9+ עובי קירות, מוצע שטח ממ"ד כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית ב וכן התאמה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן תלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת במידה ומבקשים חיפוי טיח יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותר בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד – מבקשים בבקשה הנוכחית חיפוי טיח בהתאם להוראות התב"ע כנדרש		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים עבור השינוי בפיתוח שטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר השינוי כולל הצמדת פיתוח שטח בסמוך לדירת המבקשים . 2. מבקשים בינוי הגורם לחריגה במספר הקומות וזאת על ידי כך שקומת המסד חורגת מקו הבנין הירוק המאפשר בינוי לקומה זו .	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

3. מבקשים מחב מוגן נוסף על זה שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאפשר כפל מרחבים מוגנים . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מסד תחתונה מפלס 2.92:- עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בניין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בניין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בניין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בניין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת		
--	--	--

המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו הבנין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קו הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם		
---	--	--

יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קוי בנין . חו"ד עיצובית של ר"צ: יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי יבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	24/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565 א תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד וכן לפי תב"ע 4565 ב הכוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565 א כפי שיפורט בהמשך ובכפופות למתאר 62 תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565 א וכן תב"ע 4565 ב אשר תחילת תוקפה מיום 12.10.1998 משנה את הדברים הבאים : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4656 א בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר (לא רלוונטי לחלקה של הבקשה היות ותב"ע 4565 א מאפשרת 145 מ"ר . שינוי סעיף 10(ז) 2 להוראות התוכנית 4565 א בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג במקום 220 . שינוי סעיף 10(ח) 3 להוראות התוכנית 4565 א בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים . יש לצין כי הוראות תב"ע 4565 א ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 א עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565 ב משנה . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי תב"ע 4565 א סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת אך תב"ע 4565 ב מבטלת סעיף זה ובכך אין סטייה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין:		
---	--	--

התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר רוב תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין פרט לבינוי המבוקש בחזית הצפונית ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות: מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה) 3 קומות בכל חתך . בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של קומה קיימת ותוספת קומת מסד בשונה מהוראות התב"ע ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים הרחבת בניה לקומה קיימת ותוספת קומת מסד בגובה של 257 מטר כנדרש וזאת כי לפי הוראות התכנית סעיף 4 ז גובה קומה לא תעלה על 3 מטר . מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מסד תחתונה מפלס -2.92: עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק –לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן		
--	--	--

מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה "

ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים :

הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש .

שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש .

גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש

גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש .

תכנית צל י יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו .

להלן התייחסות לתוספת הממ"ד

מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו הבנין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש

לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות .

קומה ראשונה מפלס +2.80 :

מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר .

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין

תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קוי בנין . שטחי בנייה: שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 46.61 מ"ר קיים כאשר מבקשים תוספת שטח של 98.38 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 144.99 מ"ר – כנדרש שטחי שרות –מבקשים תוספת שטחי עבור מחסן וממ"ד מחסן מותר 8% משטח הדירה מהווה כ11.6 מ"ר , לדירה זו		
--	--	--

מבקשים מחסן בשטח של 8.77 מ"ר כנדרש אך יש לשנות את מיקומו . ממ"ד מותר +9 עובי קירות , מוצע שטח ממ"ד כנדרש אך לדירה זו קיים מרחב מיגון שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד (וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד חו"ד עיצובית של ר"צ: יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קווי הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן תלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת במידה ומבקשים חיפוי טיח יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד – מבקשים בבקשה הנוכחית חיפוי טיח ולכן יש לצין התייחסות לסעיף הנ"ל . התנגדויות :		
--	--	--

התקבלה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיה לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.2		
המלצת המחלקה הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים עבור השינוי בפיתוח שטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר השינוי כולל הצמדת פיתוח שטח בסמוך לדירת המבקשים . 2. מבקשים בינוי הגורם לחריגה במספר הקומות וזאת על ידי כך שקומת המסד חורגת מקו הבנין הירוק המאפשר בינוי לקומה זו . 3. מבקשים מחב מוגן נוסף על זה שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאפשר כפל מרחבים מוגנים . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מסד תחתונה מפלס -2.92: עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קווי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קווי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק –לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ"ר 145 המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן	24/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו הבנין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית "		
--	--	--

ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קווי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קווי בנין . חו"ד עיצובית של ר"צ: יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות.		
---	--	--

חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד		
הקלה בגין מרפסת בעומק 2מ במקום 1.5מ המותרים. - הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז - הקלה בגין תוספת שטח ממ"ד ומחסן מעבר לזכויות הבניה - הקלה בגין תוספת שטחים מעבר ל 145מ"ר המותרים - הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית -	20/09/2022	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים

לאחר החלטת הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b וכן התאמה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3

להלן הבינוי המבוקש

קומת מסד תחתונה מפלס 02.9:-

עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565א האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קווי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קווי בניין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בניין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ"ר 145 המותרים לדירה .

יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בניין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש

וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים

יש לציין כי לשכן יש בקשה שבהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר בה מוצגות מדרגות פיתוח אשר נופלות על הבינוי המבוקש, שכן זה מתנגד לבקשה ולכן יוזמן לוועדה לפי החלטת הוועדה יש לתקן את תוספת הבניה

קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד

להלן התייחסות לתוספת המחסן

מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים ובאופן שלא חרג מקו בניין ירוק וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה "

ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים :

הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כניסה

שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש. וזאת כי לפי חישוב השטח המהווה 8% הינו 11.4 מ"ר. ומבוקש 10.9 מ"ר .

גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן הינו 220 אך הגישה אליו מתוכנן באופן לא נכון כך שיש להציג גישה מאמצע גרם המדרגות ורק אח"כ להמשיך את הגישה לקומת המגורים .

גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה אך יש לשנות את התכנון כמוצג בהרמוניקה b

תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי

עבורו .

להלן התייחסות לתוספת הממ"ד

מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת הדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר .

קומה ראשונה מפלס +2.80 :

מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר .

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית"

ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים :

שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים 12 מ"ר כנדרש

חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40"ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת

מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז

המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות .

וכן לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד .

מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך

יש להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק .

וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר .

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

תיק: 2011/0362.01
 מספר

תאריך: 20/09/2022
 הגשה 14:16:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתנגד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	021676440	ת"ז ללא ספרת ביקורת

שם פרטי	שם משפחה	תואר
טליה	שאשא	גברת

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
אלעזר בן יאיר	גוננים	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
23		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4561021	natslysh@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	אלעזר בן יאיר 23

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 בצמידות לדירה קיר משותף

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בבעלות אחרת ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הריני להודיע על התנגדותי לבקשה להיתר מהסיבות הבאות:
 אני במקביל לבקשה זו הגשתי בקשה להיתר לדירתי (1)
 במסגרת תיק בניין 11/362.2 ונדרשתי לחתימות שכנים של
 לקידום הבקשה מה שלא נדרש ממבקש הבקשה נשוא 66%
 התנגדות זו שנמצא איתי בדין ודברים ומנסה בכל דרך
 להפריע לי לקבלת חתימות אלו. (פניה בנושא החתימות
 הועברה למהנדס העיר). (2) מבקש הבקשה כלל לא מתייחס
 לבינוי המוצע בדירתי למרות שמודע לה ובכך מסתיר מידע
 מהוועדה. (3) הבקשה להיתר לוקה בחסר ואינה מציגה המון
 נתונים ובכך הוגשה כמצג שווא במטרה להטעות את
 הוועדה. (4) בבקשה להיתר מבקש לבנות קיר במרחק של
 65 ס"מ בלבד מחלונות דירתי שהתקבלו בהיתר בניה בתיק 65
 ובכך לפגוע משמעותי בדירתי ובאיכות החיים. (5) 66/904
 במסגרת הבקשה שאני הגשתי בתיק 11/396.2 אני מבקשת
 לבנות מדרגות גישה לדירה ומבקש הבקשה נשוא התנגדות
 לא מתייחס למדרגות כלל והבינוי מתנגש במדרגות (6)
 אבקש להרחיב את התנגדותי במעמד דיון בתיק ובכלל לא
 לאפשר דיון שאינו מתייחס לבקשתי בברכת שנה טובה
 טליה שאשא