

סדר יום לוועדת משנה			
מספר ועדה		2025/45	
שהתקיים בתאריך		02/07/2025	שעת דיון: 09:30
		ו תמוז	תשפ"ה

על סדר היום:

תיקי רישוי בניה	
1	רישוי עסקים
2	עבודות תיאום תשתיות
3	חלק א' - סדר יום ועדה מקומית בהיתרים
4	חלק ב' - סדר יום ועדה מקומית בהתנגדויות

התנגדויות

שעה	המלצת המחלקה	מהות הבקשה	כתובת	שם מבקש	מספר בקשה	אזור רישוי	סדר
11:00	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	תוספת ממדים ומרפסות	שדרות סיירת דוכיפת 31 , פסגת זאב	גוזף יהושע זאב	2011/0231.05	צוות ב - רובע 5	1
11:45	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	תוספת שטח עיקרי למגורים , תוספת ממ"ד , ותוספת מחסן מתחת לקומת הקרקע התוספת תואמת תב"ע	הטורים 27 , מקור ברוך	ברוחשטט צבי אריה	2002/0293.06	צוות ב - רובע 5	2
12:15	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	תוספת בניה לבניין קיים ומרפסות גג , בניית 2 חדרים מחוזקים , ובנית מעלית חיצונית	הרואה 20 , רמות	פריינד דניאל	2014/0123.07	צוות ג - רובעים 1, 2	3
13:00	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	סגירת מרפסות + בניית מרפסות	השליו 413 , גילה	גבאי אברהם	2022/0344.00	צוות ד - רובעים 4, 6	4
14:30	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	שימוש חורג ממגורים למסחר (משרד)	ש. טשרניחובסקי 4 , גבעת הורדים	איקן מס בע"מ איקן מס בע"מ	1967/0300.04	צוות ד - רובעים 4, 6	5
15:15	לזמן מבקשים	תמא 38 הריסה ובניה מחדש	החלוץ 36 , בית הכרם	פילץ יעל	2024/0075.00	צוות ה - פרויקטים	6

	עירוניים			תוך שימור חזיתות	ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויו ת	
7	צוות ה - פרוייקטים עירוניים	2023/0481.00	זינגר נתנאל	בעל השאלות 8 , גבעת שאול	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויו ת
16:00						

דבר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2011/0231.05
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוזף יהושע זאב
עורך הבקשה	לסינגר רותמה רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	7	כן

תבע	סטטוס	תא.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן:

בתאריך 2019/07/08 בת.ב. 02.231/2011 עבור הרחבות בנייה, בהיתר זה אושרו 36.7 מ"ר למניין שטח שירות.

בתאריך 2015/06/24 בת.ב. 01.231/2011 עבור הרחבות בנייה, בהיתר זה אושרו 78.55 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב סיירת דוכיפת 31, שבשכונת פסגת זאב, גוש : 30660 , חלקה : 7.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת מחסנים חלקית, תת קרקעית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 1 מוצע ממ"ד.

במפלס +2.71 עבור יח"ד 5 ו – 6 מוצעים ממ"דים.

במפלס +5.42 עבור יח"ד 9 ו – 10 מוצעים ממ"דים. בנוסף, מבוקשות עבור יח"ד מספר 10 מרפסות זיז.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית ממ"ד".

"הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית מרפסת זיז".

"הקלה מקו בניין המאושר לשם תוספת שטח עיקרי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/12/19 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בחינה עיצובית :
	יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.
	הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען לבנייה ע"ג רכוש משותף. נטען כי למימוש הבקשה מבקשים שימוש בשטחי בנייה משותפים. נטען כי ישנן עבירות בנייה ע"ג רכוש משותף. נטען כי הבניין נשוא הבקשה נמצא בהליך פינוי בינוי. התייחסות האגף: לצורך אישור הבקשה התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש. מדובר ב- 2 עמודות ממ"דים ומרפסות ללא שימוש בשטח עיקרי כלל (עיקרי הוסר מהבקשה). כחלק מהוצאת היתר הבנייה יידרשו המבקשים בהריסת העבירות בפועל כתנאי להיתר והשייכות לדירותיהם. בנוסף עורך הבקשה מסמן עבירות נוספות בבנין. עפ"י בדיקת המערכת העירונית, לא נמצא כלל כי המבנה נמצא בהליך תמ"א. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3332 תחילת תוקף: 31/01/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	04/12/2024	חוות דעת תכנונית

- תכנית 3332 תחילת תוקף 1985/01/31 אזור מגורים כללי. - תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983 אזור מגורים כללי. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. תכנית 3058 קובעת סעיף שלביות ביצוע אולם סעיף זה מתייחס להקמת בניינים חדשים ולצורך שמירה על רצף של פיתוח השטח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/01/12 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה, מבוקש בחריגה מלאה מקו בניין כתום. פורסמו הקלות כפי המתבקש. בחינת ממ"דים/חדר מחוזק: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על 2/3 מטר מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. שטח: מוצעים 5 ממ"דים בשטח של כ- 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות - כמותר.		
--	--	--

יצוין, עבור יח"ד 6 ו-10 מבוקשים מעברים בשטח של 1.09 מ"ר (כ"א) מכוח רשות מוסמכת. עוד יצוין כי פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין הוספת שטחים עיקריים. מרווח: עמודת ממ"דים בצד צפון מזרח: מרווח קיים של: 6.6 מטר * $\frac{2}{3}$ = 4.4 מטר. מוצעת בליטה של 4.2 מטר – כמותר. עמודת ממ"דים בצד דרום מערב: מרווח קיים של: 8.2 מטר * $\frac{2}{3}$ = 5.4 מטר. מוצעת בליטה של 3.4 מטר – כמותר. הקירות הפונים לחלקות גובלות מצד מזרח ומצד מערב, אטומים. בחינת מרפסות: מותר: מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח: מוצע: עבור יח"ד מספר 10 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.99 מ"ר – כמותר. יובהר, הוצג ע"ג ההרמוניקה פירוט להוכחת ממוצע שטח מרפסות כפי המתבקש. עומק: מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: 2 מרפסות זיז בעומק הקטן מ- 1.50 מטר המותרים – אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מרווח : מותר : בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע : מרפסת לצד צפון מזרח : מרווח קיים של 3.9 מטר * 40% = 1.56 מטר. מוצע בעומק של 1.1 מטר – כמותר. מרפסת לצד צפון מערב : מרווח קיים של 3.0 מטר * 40% = 1.2 מטר. מוצע בעומק של 1.1 מטר – כמותר. בחינה עיצובית : טרם בחינת הבקשה ביצע עורך בקשה מספר תיקונים לדרישת הצוות המקצועי. עורך הבקשה מציע עבור יח"ד מספר 7 מרפסת "דמי", לצורך עמידה בנוהל אגפי לעניין הגשת מרפסות בצמדים. יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיו. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען לבנייה ע"ג רכוש משותף. נטען כי למימוש הבקשה מבקשים שימוש בשטחי בנייה משותפים.		
--	--	--

נטען כי ישנן עבירות בנייה ע"ג רכוש משותף. נטען כי הבניין נשוא הבקשה נמצא בהליך פינוי בינוי. התייחסות האגף: לצורך אישור הבקשה התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש. מדובר ב- 2 עמודות ממ"דים ומרפסות ללא שימוש בשטח עיקרי כלל (עיקרי הוסר מהבקשה). כחלק מהוצאת היתר הבנייה יידרשו המבקשים בהריסת העבירות בפועל כתנאי להיתר והשייכות לדירותיהם. בנוסף עורך הבקשה מסמן עבירות נוספות בבנין. עפ"י בדיקת המערכת העירונית, לא נמצא כלל כי המבנה נמצא בהליך תמ"א. יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.		
הקלה מקו בנין המאושר לשם בניית ממ"ד - הקלה מקו בנין המאושר לשם בניית מרפסת זיז - הקלה מקו בניין המאושר לשם תוספת שטח עיקרי.	15/11/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחינה עיצובית:

יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:

נטען לבנייה ע"ג רכוש משותף.

נטען כי למימוש הבקשה מבקשים שימוש בשטחי בנייה משותפים.

נטען כי ישנן עבירות בנייה ע"ג רכוש משותף.

נטען כי הבניין נשוא הבקשה נמצא בהליך פינוי בינוי.

התייחסות האגף:

לצורך אישור הבקשה התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש.

מדובר ב- 2 עמודות ממ"דים ומרפסות ללא שימוש בשטח עיקרי כלל (עיקרי הוסר מהבקשה).

כחלק מהוצאת היתר הבנייה יידרשו המבקשים בהריסת העבירות בפועל כתנאי להיתר והשייכות לדירותיהם. בנוסף עורך הבקשה מסמן עבירות נוספות בבנין.

עפ"י בדיקת המערכת העירונית, לא נמצא כלל כי המבנה נמצא בהליך תמ"א.

יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף גדעון / תאריך: 13:59 04/12/2023 / מספר בקשה: 2231724
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גדעון
שם פרטי:	יוסף
דואר אלקטרוני:	liorgidonlaw@gmail.com
תעודת זהות:	053348157
מספר תיק רישוי:	2011/0231.05

סטטוס טיפול	
14:13 04/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
13:59 04/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
13:41 04/12/2023 נשמר כטיוטה	⬆
12:56 04/12/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2011/0231.05

הזדהות:

שם פרטי:	יוסף
שם משפחה:	גדעון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	053348157
טלפון נייד:	4444690
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6760677
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	liorgidonlaw@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירת המתנגד ממוקמת בקומת המבקשים, מרחק מספר מטרים.

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9313506
כתובת מלאה:	הרב חסדאי קרשקש 3 דירה 11 י-ם
שכונה:	16900242
רחוב:	16701942
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

להלן נימוקי המתנגד: ראשית דבר יטען המתנגד שהינו בעלים של דירה בבניין נשוא הבקשה, כי עסקינן בבקשה מקוממת וחמדנית שהיא לא פחות מעזות מצח!! 1. בבניין ישנה גינת משחקים הרשומה כרכוש הבית המשותף והיא משמשת ביומיום את כלל דיירי הבית. המבקשים מבקשים כעת לחזור ולפלוש (כפי שעשו בעבר ונדרשו על ידי הפיקוח להרוס חלק מבנייתם הלא חוקית) לשטח לא להם, לחסום למתנגד ולדיירי הבית את הגישה לגינה המשותפת ולבצע עבודות בנייה ברכוש הבית המשותף, במעבר לגינה ובגינה המשמשת כאמור באופן יומיומי את המתנגד ו/או שוכרים מטעמו ו/או את יתר דיירי הבית בין השאר למשחק עם הילדים ולבניית סוכה. 2. הבקשה דנן מבקשת לגרוע ולקחת בברוטאליות, ללא תמורה וללא הסכמה מהמתנגד ומשאר דיירי הבית שטח השייך להם, לגרוע ולמנוע מהם את השימוש בגינתם, לפגוע ולחמוד את קניינם, וכתוצאה מכך לפגוע בשווי דירתם, ששוויה נגזר בין השאר מבעלות על גינה משותפת. 3. זאת ועוד, המבקש יונתן רפאל כבר ביצע לפני מספר שנים, עבודות בנייה ברכוש על חשבוו בנייה רשומה וזאת מוב שרואים עורבים

על קווי הביוב המשותפים - עסקינן בעברין בנייה! מתן היתר כעת הינו הוספת חטא על פשע!! 4. לטענות המכרעות לעיל מתווספת טענה משמעותית ביותר והיא העובדה שהבניין נשוא הבקשה יחד עם בניין סמוך מצויים בהליכי פינוי ובינוי מתקדמים ביותר, לפרוייקט נבחרה נציגות, עו"ד, שמאי, ויזם (י. ח דמרי) השוקד בימים אלה מול נציגות הדיירים ובא כוחם על טיוטת הסכם פינו בינוי. וכאן נשאלת השאלה מה ההיגיון לבנות היום תוספות בנייה ולהרוס אותם בעוד מספר שנים בפינוי בינוי? 5. ככל ותקודם הבקשה, יביא הדבר להגשת בקשות נוספות לתוספות בנייה וממדים של דיירים נוספים באופן שיסכל את קידום הליך הפינוי בינוי ואגב כך יותיר קשישים, נכים ומעוטי יכולת שאינם יכולים לממן בניית ממ"ד בביתם-ללא ממ"ד, ללא מעלית וללא פינוי בינוי! 6. לא יעלה על הדעת ואין כל היגיון שעיריית ירושלים תקדם במקביל בקשות לתוספות בנייה ותוכניות לפינוי בינוי על אותה חלקה! 7. יובהר, כי למבקשי הבקשה ידוע היטב כי הליך הפינוי בינוי מתקדם (מזה כשנתיים) וכי נבחר יזם, ומטעם זה הם מבקשים להאיץ בחוסר תום לב את הבקשה, להגדיל את שטח דירתם וליצור יתרון בלתי הוגן בקבלת שטחים גדולים במסגרת הליך פינוי בינוי, וכל זאת על חשבון שטח משותף המשמש גינת משחקים לדיירי הבית. מדובר אפוא בעשיית עושר מובהקת! בהקשר זה יצוין, כי לאור הפגיעה הצפויה בכדאיות העסקית בפינוי בינוי, הודיע היזם שככל ותאושר הבקשה דנן ו/או בקשות נוספות הרי שהיא תשקול בשלילה את ביצוע הפרוייקט! 8. מטעמים אלה ואחרים יש לדחות את הבקשה-על כל מרכיביה- על הסף! 9. בברכה! יוסף גדעון

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2002/0293.06
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בגינת מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי למגורים, תוספת ממ"ד ותוספת מחסן מתחת לקומת הקרקע התוספת תואמת תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איילון דורון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הטורים 27, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30910	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30078ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
61119	תחילת תוקף	16/12/2014			
6215	תחילת תוקף	05/07/2002			
853622	תחילת תוקף	18/06/2022			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הטורים 27, שבשכונת מקור ברוך. גוש: 30910, חלקה: 21.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 קומות, בעל כניסה אחת וחלל גג משופע.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות:

במפלס 2.50- מוצע מחסן, כאשר חלקו מבוקש בתוך תחום יסודות ממ"ד.

במפלס 3.60+ מוצע עבור משפחת אילון, מעטפת לממ"ד.

במפלס 7.20+ עבור משפחת ברוכשטוט מיח"ד מספר 8 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד. בנוסף, מבוקשת התאמת מרפסת לחזית הדרומית כפי נספח הבינוי - הריסה של הגדלת מרפסת וכן פירוק הקירוי למרפסת הזיז, שנבנו בעבירה.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לבנייה שלא בהינף אחד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/01/02. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2024	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי בניה: שטח שירות: על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, לנתון השטח המותר העומד על 23.00 מ"ר. ניהול מי נגר: עפ"י סעיף 4.1 י"ד: בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. על עורך הבקשה להציג תחשיב המוכיח עמידה בסעיף זה. תכנון אדריכלי: יש להטמיע פרט מעקה למרפסת זיז.

הערות גרפיות: יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען כי בעבר המבקש בנה תוספת אשר חוסמת חלון בדירתה. מתנגדת בכל תוקף לתוספת הבנייה. נטען לפגיעה של אור השמש. התייחסות האגף: לא ניתן לקבוע היכן דירת המתנגדת שכן מספור יח"ד בהרמוניקה אינו נכון ואף מטעה. יש לזמן מתנגדת להשמעת דברה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 853622 תחילת תוקף: 18/06/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 853622 תחילת תוקף 18.06.2022. - תקנות התכנון והבניה.	18/11/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: ההריסות של מבקשי הבקשה להיתר המסומנות במסמכי התכנית הינן מחייבות. קווי הבניין המפורטים. גובה בנייה מירבי. מספר קומות מירבי. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין ההריסה. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח הבינוי למעט: במפלס +0.00 אי השלמת בינוי הקומה לחזית מזרחית. במפלס +3.60 אי השלמת בינוי הקומה לחזית מזרחית. במפלס +7.20 אי השלמת בינוי הקומה בפינת המבנה הצפון מזרחית. במפלס +10.26 אי המשך עמודת ממ"דים וכן אי השלמת בינוי הקומה לחזית מזרחית. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1: שלבי הבנייה- השלמת הקומה תבוצע בהינף אחד. תוספת בחזיתות הבניין יבוצעו בכל עמודה בהינף אחד. ע"י הפירוט תחת כותרת "נספח בינוי" בחו"ד זו, המוצע מהווה פגיעה בשלביות ביצוע. מוצע בינוי בקומות העליונות מבלי שהושלמו התוספות לקומות התחתונות. פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד, כפי המתבקש. קווי בניין:		
---	--	--

תיק קווי בניין התקבל מהמחלקה למידע טכנוני מיום 23/08/2022. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה: שטח עיקרי: עפ"י טבלה מספר 5 לתקנון 853622 מותר: עיקרי מעל הכניסה הקובעת בשטח של 967.00 מ"ר. הבקשה נבחנה עפ"י נספח הבינוי. עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד בשטח של 8.03 מ"ר. המוצע תואם נספח במידותיו במדויק – כמותר. שטח שירות: שירות מעל לכניסה הקובעת בשטח של 161.00 מ"ר. עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד בשטח שירות של 8.39 מ"ר נטו בנוסף לעובי קירות בשטח של 11.93 מ"ר ברוטו. המוצע תואם נספח במידותיו במדויק – כמותר. שירות מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 23.00 מ"ר. עורך הבקשה מציע מחסן בשטח של 23.88 מ"ר. המוצע כאמור חורג מהמותר. על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, לנתון השטח המותר העומד על 23.00 מ"ר. מספר קומות: ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. מספר יח"ד: ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות. על עורך הבקשה למספר יח"ד כנדרש. ניהול מי נגר:		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1 י"ד : בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. על עורך הבקשה להציג תחשיב המוכיח עמידה בסעיף זה. אישור שימור : אישור בתנאים של מחלקת השימור התקבל ביום 02.07.2024 ע"י צחור יהונתן. תנאים הוספו למערכת. אישור מחלקת איכות סביבה : אישור בתנאים של מחלקת איכ"ס התקבל ביום 04.11.2024 ע"י שרית טל. תנאי הוסף למערכת. תכנון אדריכלי : המוצע בכללותו תואם נספח בינוי מאושר וכן בכפוף לאישור מחלקת שימור. יש להטמיע פרט מעקה למרפסת זיז. הערות גרפיות : יש לתקן הערות כפי המסומן ע"י הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען כי בעבר המבקש בנה תוספת אשר חוסמת חלון בדירתה. מתנגדת בכל תוקף לתוספת הבנייה. נטען לפגיעה של אור השמש. התייחסות האגף : לא ניתן לקבוע היכן דירת המתנגדת שכן מספור יח"ד בהרמוניקה אינו נכון ואף מטעה. יש לזמן מתנגדת להשמעת דברה.		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/12/2023	הקלה לבניה שלא בהינף אחד.
-------------------------------------	------------	---------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוצה 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	עפ"י סעיף 4.1 ט': הצבת שלט שימור בכניסה למבנה בתיאום עם מחלקת שימור	10
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

שטח שירות:

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, לנתון השטח המותר העומד על 23.00 מ"ר.

ניהול מי נגר:

עפ"י סעיף 4.1 י"ד: בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. על עורך הבקשה להציג תחשיב המוכיח עמידה בסעיף זה.

תכנון אדריכלי:

יש להטמיע פרט מעקה למרפסת זיז.

הערות גרפיות:

יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה :

נטען כי בעבר המבקש בנה תוספת אשר חוסמת חלון בדירתה.

מתנגדת בכל תוקף לתוספת הבנייה.

נטען לפגיעה של אור השמש.

התייחסות האגף :

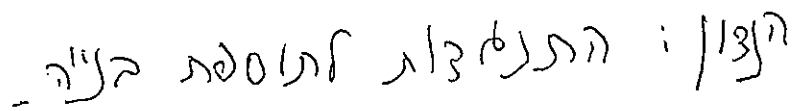
לא ניתן לקבוע היכן דירת המתנגדת שכן מספור יח"ד בהרמוניקה אינו נכון ואף מטעה.

יש לזמן מתנגדת להשמעת דברה.

9600
: 3600

הוועדה המקומית
לתיכונן ולחבר'ה

ע'כ"ל ו'ר'ע'ר



2002/0293.06-ON נקד

השבן. מלך היקנה ביצ' גוססר בי"ה אפר כ-12 שנים

תוספת ב"ד שאטמה תלן מרכז הביטחון צבא שוהם אי

לכך נה, הן ~~שם~~ שאלוהם לחולק כה בבית ואנש כעס

אליהו ויקנ' שלם אהבה. (הדבר ארם לי אסמך דה ואלאכתי

אעצום אים ביז זאגט אים אים. צוויי פון אים אים אים.

כמו בן גלדס אי נאק באכאי בעק שאלא היצאחא אהלכ

אגב ב"ג אלא אלא וס' דג' .

הנני אישה צמורה, מחזקת. והנני אף הדינה הנכונה

קריאת, ומאחר ואין יוצאת קבאל וכתוב, אמרת לך שכל

שטא אצי אלאר בסקאז. ה'נ"ב העקשכ אצ'ניה ומסכ בעל-פה

שם הית'רצוג לבקשה - ה"ח העצמי אצ"כ"ה והוציאו לי אקא"ש
 ש"ג ההתארגנות העם.

8471

NE : NOON 8'00

מסמך 71

65489213 (500)

6/1 סבב טה אג

053-4195859-56

- 0 1/0. 1 1/2

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מסעודה שעירי / תאריך: 26/12/2023 10:00 / מספר בקשה: 2257617
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שעירי
שם פרטי:	מסעודה
דואר אלקטרוני:	686292sh@gmail.com
תעודת זהות:	065489213
מספר תיק רישוי:	2002/0293.06

סטטוס טיפול

13:37 26/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:00 26/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2002/0293.06
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מסעודה
שם משפחה:	שעירי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	065489213

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

686292sh@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

הדירה צמודה ממש אחת ליד השניה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36102610

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

הארבל 6/1 בית שמש

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת בתוקף לתוספת בניה, משה ורינה כהן כבר בנו והרסו לי את הבית, סגרו לי את החלונות בבנייה, המחיר של הדירה שלי ירד מאוד בגלל זה, אין אור ואין שמש, לקחתי 3 עורכי דינים בהרבה כסף ולא הצלחתי ומישהו מהעירייה אמר לי שיש להם קרוב בעירייה שיש לו תפקיד חשוב בעירייה שנתן להם אישור אפילו בלי לדבר איתי ולא רצה לקבל אותי לשיחה, ועכשיו הם רוצים להוסיף ולהרוס לי יותר את הדירה שלי ואני מתנגדת בכל תוקף שבעולם, אני אשה מבוגרת וכיוון שאין לי אור ושמש לא יכולתי להמשיך ולגור שם ולכן השכרתי אותה במחיר מוזל

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2014/0123.07
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים ומרפסות גג, בניית 2 חדרים מחוזקים, ובניית מעלית חיצונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פריינד דניאל
עורך הבקשה	אדריכל וייס ירחמיאל
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	107

כתובת האתר

הרואה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	59	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12401	תחילת תוקף	10/08/2010			
12401	תחילת תוקף	10/08/2010			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2014/123 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע:

מעלית- מוצעת מעלית מקומת הקרקע ונמשכת לאורך כל הקומות , המעלית נפתחת בכל הקומות ללובי הבניין ובקומה האחרונה נפתחת לכיוון מרפסת גג פרטית.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת מעלית וכניסה אליה בלבד, והריסת מדרגות קיימות.

תוכנית קומה א , מפלס +2.90 :

מוצעת מעלית ויציאה ללובי הקומה.

תוכנית קומה ב , מפלס +4.35 :

מוצעת מעלית ויציאה ללובי הקומה.

בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עבור דירה מס' 17, משפ' צברי.

בחזית מזרחית מוצעת מעטפת בינוי עבור דירה מס' 17 , משפ' צברי.

תוכנית קומה ג , מפלס +7.25 :

מוצעת מעלית ויציאה ללובי הקומה.

בחזית מזרחית מוצע 2 ח. מגורים עבור דירה מס' 23 משפ' קאופמן.

בחזית דרום מערבית מוצע 2 חדרי מגורים+ מרפסת גג, עבור דירה מס' 38 , משפ' פרינד.

בחזית מערבית מוצעת מרפסת גג עבור דירה מס' 38 , משפ' פרינד.

תוכנית קומה ד , מפלס +11.50 :

מוצעת מעלית ויציאה ללובי הקומה.

דירה מס' 23 משפ' קאופמן.

מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה , בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בצורת ר'.

דירה מס' 38 משפ' פרינד.

מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה הכולל ח. מתווק, בחזית דרום מערבית מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" התאמת גודל מעלית ופיתוח עפ"י נספח מנחה-"

"תוספת חדר מחוץ בשטח של 10.20 מ"ר ע"ג גג במפלס +14.40 בנוי, מתוך 18 מ"ר המותרים לכל דירת

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.4.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת, ראה סעיף התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 180 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

כמו כן בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עם מס' נימוקים :

1.סל זכויות בניה הגוזל מזכויות הבניה של המתנגד.

2.מעלית בחזית הבניין הפוגעת באופי הבניה.

3.עיצוב האדריכלי של הבניה המבוקשת יבליט את המבנה כולו ויבדיל אותו מהסביבה.

4.עומס תשתיות , ועומס מערך חניה, שיגרם בעקבות הבניה.

5.ישנם חריגות בניה שלא נמצאות בתוכנית.

6.הבניה המבוקשת תיצור מטרד ותסתיר את אור השמש.

7.יש לציין כי הבנייה המבוקשת מצדיקה דרישה להעמדת ערבויות וכתב שיפוי שיאפשרו לדיירים שנפגעו או יפגעו בעתיד להיפרע בבוא העת.....

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : הבניה המוצעת תואמת נספח בינוי-אין מניעה לאשר. חדר מחוזק-אין מניעה לאשר התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עם מס' נימוקים :

1. סל זכויות בניה הגוזל מזכויות הבניה של המתנגד. 2. מעלית בחזית הבניין הפוגעת באופי הבניה. 3. עיצוב האדריכלי של הבניה המבוקשת יבליט את המבנה כולו ויבדיל אותו מהסביבה. 4. עומס תשתיות , ועומס מערך חניה, שיגרם בעקבות הבניה. 5. ישנם חריגות בניה שלא נמצאות בתוכנית. 6. הבניה המבוקשת תיצור מטרד ותסתיר את אור השמש. 7. יש לציין כי הבנייה המבוקשת מצדיקה דרישה להעמדת ערבויות וכתב שיפוי שיאפשרו לדירים שנפגעו או יפגעו בעתיד להיפרע בבוא העת.... התוכנית אינה תואמת נספח בינוי במדויק מובא לוועדת התנגדויות		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *12401 תחילת תוקף 10.08.2010, מגורים א'. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 28.12.22 התיק נדון בועדת משנה וההחלטה היתה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה. החדר המחוזק לא אושר, כעת לפי חוק ההסדרים החדש ניתן להציע חדר מחוזק. הוגשה תוכנית מעודכנת עם חדר מחוזק לכל יח"ד וכעת עולה לדיון נוסף. סטייה ניכרת : בתכנית 12401 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בנין, ושלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים.	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: " התאמת גודל מעלית ופיתוח עפ"י נספח מנחה-" "תוספת חדר מחוץ בשטח של 10.20 מ"ר ע"ג גג במפלס +14.40 בנוי, מתוך 18 מ"ר המותרים לכל דירת גג.-" תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.4.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת, ראה סעיף התנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: שטחי הבניה הנמצאים בתקנון הינם כוללים את כל שטחי הבניה בתב"ע. לכן הנושא יבחן עפ"י התאמת המידות בין נספח הבינוי למבוקש. תוכנית קומה ב , מפלס +4.35 : בחזית צפונית מזרחית מוצע מרפסת גג+ מעטפת בינוי עבור דירה מס' 17, משפ' צברי. המעטפת תואמת נספח, המרפסת גג מוצעת במקום בינוי, מותר עפ"י תב"ע-אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ג , מפלס +7.25 : בחזית מזרחית מוצע 2 ח. מגורים עבור דירה מס' 23 משפ' קאופמן. בחזית דרום מערבית מוצע 2 חדרי מגורים+ מרפסת גג, עבור דירה מס' 38 , משפ' פרינד. הבינוי תואם נספח תב"ע—אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ד , מפלס +11.50 : דירה מס' 23 משפ' קאופמן.		
---	--	--

מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה + ח. מחוזק , בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג הבינוי תואם נספח תב"ע. ח. מחוזק – עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ואין ע"פ נספח בינוי – ממ"ד מוצע בנוסף לא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר פורסמה הקלה: תוספת חדר מחוזק ומוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"פ תב"ע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. דירה מס' 38 משפ' פרינד. מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה הכולל ח. מחוזק, בחזית דרום מערבית מוצעת מרפסת גג. תוספת השטח עיקרי - תואם תב"ע, אין מניעה לאשר ח. מחוזק – עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ואין ע"פ נספח בינוי – ממ"ד מוצע בנוסף לא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר פורסמה הקלה: תוספת חדר מחוזק ומוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"פ תב"ע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת גג - מוצעת ע"ג בינוי- תאום תב"ע אין מניעה לאשר.		
---	--	--

גובה בניה : תוספות בניה : עפ"י תקנון- גובה עפ"י נספח 17.30 מ', סטיה מגובה הבניה יחשב כסטיה ניכרת. מוצע בבקשה – גובה 17.30 מ' עומד במותר. קומות : עפ"י טבלה מס' 5 : מס' קומות מעל כניסה קובעת: 5 מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת: 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל 4 קומות מהכניסה הקובעת , סה"כ 5. קיימת קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. מרפסות גג : בכל הקומות מוצעות מרפסות גג עפ"י נספח בינוי , או על גבי בניה חדשה מוצעת בתוך הקווי בניין, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מעלית : עפ"י נספח : המעלית הינה מקומת הקרקע ועד לקומה ג'. בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2.(3)נקבע כי תותר תוספת בניה בקומת הקרקע , בקומה א, בקומה ב, ובקומה ג, לשם תוספת מעלית בהתאם לנספח הבינוי. מוצע בבקשה : מעלית מקומת הקרקע ונמשכת לאורך כל הקומות עד קומה ד , המעלית נפתחת בכל הקומות ללובי הבניין ובקומה האחרונה , קומה ד'- נפתחת לכיוון מרפסת גג פרטית. אין מניעה לאשר את המעלית , עומדת בגובה הנדרש. שלבי ביצוע : עפ"י סעיף 1.7.1(1) : "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד...יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.."		
--	--	--

עפ"י סעיף 7.1(2) : סעיף 7.1(1) הינו מחייב וכל סטיה ממנוי תחשב כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : בניה בשלבים לפי קומות כפי המותר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עם מסי נימוקים : 1. סל זכויות בניה הגוזל מזכויות הבניה של המתנגד. 2. מעלית בחזית הבניין הפוגעת באופי הבניה. 3. עיצוב האדריכלי של הבניה המבוקשת יבליט את המבנה כולו ויבדיל אותו מהסביבה. 4. עומס תשתיות , ועומס מערך חניה, שיגרם בעקבות הבניה. 5. ישנם חריגות בניה שלא נמצאות בתוכנית. 6. הבניה המבוקשת תיצור מטרד ותסתיר את אור השמש. 7. יש לציין כי הבנייה המבוקשת מצדיקה דרישה להעמדת ערבויות וכתב שיפוי שיאפשרו לדיירים שנפגעו או יפגעו בעתיד להיפרע בבוא העת.... התוכנית אינה תואמת נספח בינוי במדויק מובא לוועדת התנגדויות חוות דעת תכנונית : תוספות בניה ומרפסות התואמות לנספחי הבינוי מקובלות תכנונית ואין מניעה לאשרם מרפסות גג מקובלות תכנונית ואין מניעה לאשרם. חדר מחוץ+מעלית-אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 14.6.22. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 9.5.22.		
--	--	--

שינוי מנספח בינוי 12401	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת 2 חדרים מחוזקים לדירה 23 ולדירה 38.		
הבקשה תואמת תכנית למעט החדר המחזק והמעלית, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת התנגדויות מחליטה לדון בקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מקבלת חלק מההתנגדויות ומחליטה לדחות את הבקשה לבניית החדר המחזק, בנוסף מחליטה הוועדה לקבל חלקית את טענת המחלקה, המעלית מהווה סטיה ניכרת בגובה המבנה המעלית דרושה להנגשה לילד נכה והוועדה מגלה רגישות יתר במקרים אלו. ניתן לאפשר מעלית עד לגובה הקומה המוצעת כאשר המערכות וחדר המכונות המבוקשים כעת למעלה יבוצעו למטה/ מאחורה בהתאם ליועץ מעליות ובהתאמה לגובה המותר. הוגשו החתימות הנדרשות . על הצדדים להתחשבן בפני הערכאה המוסמכת ולא בפני ועדה זו הועדה סבורה כי המעלית ראויה תכנונית ומאשרת אותה . תוספת הבניה (ללא החדר המחזק) תואמת תכנית -הועדה סבורה כי היא ראויה מאשרת אותה. יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a	28/12/2022	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מובא להכרעת וועדה באם לזמן מתנגדים : הבקשה תואמת ברובה לנספח הבינוי למעט ת. מחוזק, מעלית בקומה ד ומרפסות גג. המלצת המחלקה היא לאשר את הבינוי תואם תכנית ומרפסות גג , ולבטל את הח. מחוזק ומעלית בקומה ד. התקבלה התנגדות אחת וע"כ הבקשה מובאת להכרעת וועדה באם לזמן את המתנגד מר יקותיאל חסידים שעיקרי התנגדותו הם : סל זכויות בניה לוקח זכויות מדירת המתנגד. מעלית בחזית הבניין פוגעת באופי הבניה. הבינוי המוצע יגרום להבלטת המבנה מהסביבה. עומס תשתיות ועומס חניה שיגרם כתוצאה מהבניה המוצעת. קיימות חריגות בניה שלא מופיעות בבקשה. הבניה המוצעת תגרום למטרד ולהסתרת אור השמש. הבניה מצדיקה דרישה להפקדת ערבויות בגין נזקים . להלן התיקונים לבקשה : שטח בניה	11/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תוכנית קומה ב , מפלס +4.35 : המעטפת תואמת נספח, המרפסת גג מוצעת במקום בינוי, מותר עפ"י תב"ע -אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ג , מפלס +7.25 : בחזית דרום מערבית מוצע 2 חדרי מגורים+ מרפסת גג, עבור דירה מס' 38 , משפ' פרינד. הבינוי תואם נספח תב"ע—אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ד , מפלס +11.50 : דירה מס' 23 משפ' קאופמן. מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה , בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג הבינוי תואם נספח תב"ע -אין מניעה לאשר, יש לחשב את פודסט המדרגות כנדרש עפ"י נספח הבינוי. בנוסף מוצעת מרפסת גג נוספת ע"ג בינוי מוצע לדירה זו במפלס תחתון- אין מניעה לאשר. דירה מס' 38 משפ' פרינד.. מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה הכולל ח. מחוץ, בחזית דרום מערבית מוצעת מרפסת גג. תוספת השטח עיקרי - תואם תב"ע, אין מניעה לאשר ח. מחוץ – אין אפשרות לחשבו בשטח שרות עפ"י החלטת ערר, מאחר ואין סל זכויות נוסף לדירה יש לבטל את הח. מחוץ. מרפסת גג - מוצעת ע"ג בינוי- מותר עפ"י תב"ע אין מניעה לאשר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי	11/12/2022	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית 12401 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בנין, ושלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. בקשת המעלית חורגת לעניין גובה הבניה, יש להוריד קומה אחת של מעלית כמפורט בסעיף גובה בניה. קווי בנין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 10.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: שטחי הבניה הנמצאים בתקנון הינם כוללים את כל שטחי הבניה בתב"ע. לכן הנושא יבחן עפ"י התאמת המידות בין נספח הבינוי למבוקש. תוכנית קומה ב, מפלס +4.35: בחזית צפונית מזרחית מוצע מרפסת גג+ מעטפת בינוי עבור דירה מס' 17, משפ' צברי. המעטפת תואמת נספח, המרפסת גג מוצעת במקום בינוי, מותר עפ"י תב"ע-אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ג, מפלס +7.25: בחזית מזרחית מוצע 2 ח. מגורים עבור דירה מס' 23 משפ' קאופמן. בחזית דרום מערבית מוצע 2 חדרי מגורים+ מרפסת גג, עבור דירה מס' 38, משפ' פרינד. הבינוי תואם נספח תב"ע—אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ד, מפלס +11.50: דירה מס' 23 משפ' קאופמן. מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג הבינוי תואם נספח תב"ע-אין מניעה לאשר, יש לחשב את פודסט המדרגות כנדרש עפ"י נספח הבינוי.		
--	--	--

בנוסף מוצעת מרפסת גג נוספת ע"ג בינוי מוצע לדירה זו במפלס תחתון- אין מניעה לאשר. דירה מס' 38 משפ' פרינד. מוצעת תוספת קומה עם מדרגות מקשרות לדירה הכולל ח. מחוזק, בחזית דרום מערבית מוצעת מרפסת גג. תוספת השטח עיקרי - תואם תב"ע, אין מניעה לאשר ח. מחוזק – אין אפשרות לחשבו בשטח שרות עפ"י החלטת ערר, מאחר ואין סל זכויות נוסף לדירה יש לבטל את הח. מחוזק. מרפסת גג - מוצעת ע"ג בינוי- מותר עפ"י תב"ע אין מניעה לאשר. גובה בניה : תוספות בניה : עפ"י תקנון- גובה עפ"י נספח 17.30 מ', סטיה מגובה הבניה יחשב כסטיה ניכרת. מוצע בבקשה – גובה 17.30 מ' עומד במותר. קומות : עפ"י טבלה מס' 5 : מס' קומות מעל כניסה קובעת: 5 מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת: 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל 4 קומות מהכניסה הקובעת , סה"כ 5. קיימת קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. מרפסות גג : בכל הקומות מוצעות מרפסות גג עפ"י נספח בינוי , או על גבי בניה חדשה מוצעת בתוך הקווי בניין, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מעלית : עפ"י נספח : המעלית הינה מקומת הקרקע ועד לקומה ג'.		
---	--	--

בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2(3)נקבע כי תותר תוספת בניה בקומות הקרקע , בקומה א, בקומה ב, ובקומה ג, לשם תוספת מעלית בהתאם לנספח הבינוי. מוצע בבקשה : מעלית מקומות הקרקע ונמשכת לאורך כל הקומות עד קומה ד , המעלית נפתחת בכל הקומות ללובי הבניין ובקומה האחרונה , קומה ד'- נפתחת לכיוון מרפסת גג פרטית. עפ"י סעיף סטיה ניכרת , גובה הבניה הינו סטיה ניכרת , ולכן אין אפשרות לאשר תוספת גובה ועלית קומה למעלית המוצעת- יש לבטל את המעלית המוצעת בקומה ד'. שלבי ביצוע: עפ"י סעיף 7.1(1) : "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד...יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.." עפ"י סעיף 7.1(2) : סעיף 7.1(1) הינו מחייב וכל סטיה ממנוי תחשב כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : בניה בשלבים לפי קומות כפי המותר. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מאת מר יקותיאל חסידים שעיקרי התנגדותו הם : סל זכויות בניה לוקח זכויות מדירת המתנגד. מעלית בחזית הבניין פוגעת באופי הבניה. הבינוי המוצע יגרום להבלטת המבנה מהסביבה. עומס תשתיות ועומס חניה שיגרם כתוצאה מהבניה המוצעת. קיימות חריגות בניה שלא מופיעות בבקשה. הבניה המוצעת תגרום למטרד ולהסתרת אור השמש. הבניה מצדיקה דרישה להפקדת ערבויות בגין נזקים .		
--	--	--

1- התאמת גודל מעלית ופיתוח עפ"י נספח מנחה - 2-תוספת חדר מחוזק בשטח של 10.20 מ"ר ע"ג גג במפלס +14.40 בנוי , מתוך 18 מ"ר המותרים לכל דירת גג. -	05/04/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :

הבניה המוצעת תואמת נספח בינוי -אין מניעה לאשר.

חדר מחוזק-אין מניעה לאשר

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עם מסי נימוקים :

1.סל זכויות בניה הגוזל מזכויות הבניה של המתנגד.

2.מעלית בחזית הבניין הפוגעת באופי הבניה.

3.עיצוב האדריכלי של הבניה המבוקשת יבליט את המבנה כולו ויבדיל אותו מהסביבה.

4. עומס תשתיות , ועומס מערך חניה, שיגרם בעקבות הבניה.

5. ישנם חריגות בניה שלא נמצאות בתוכנית.

6. הבניה המבוקשת תיצור מטרד ותסתיר את אור השמש.

7. יש לציין כי הבנייה המבוקשת מצדיקה דרישה להעמדת ערבויות וכתב שיפוי שיאפשרו לדיירים שנפגעו או יפגעו בעתיד להיפרע בבוא העת.....

התוכנית אינה תואמת נספח בינוי במדויק מובא לוועדת התנגדויות

לואה
12.5.22
3.5.22

702

הוצאן: הסדר כרם היתעצות.
למען קקשה: 0123/2014

לכבוד מר יצחק יעקוב
מח. מילני וקנייה.

קפסול 92!

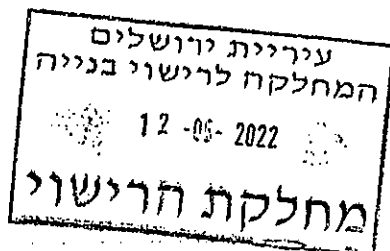
אנן בתל מסיים את היתעצות, לאמר שהודעה לן בעצמיה,
כאן שאם שאלה יחיה שרעון קפסול היתעצות.

השנים היקרים המוקשים, את התעצות והמליה, יקנים מאו, ואת
קשמה מומים קציבם וקציבם, קיח מן השנים
הקרים קקשן ומעריכים אולם מאו.

לשאן קרפ קפסול קעלכא למחן!

מנחם דטל
מח. מילני 0583269804
מח. מילני 0504112901

מח. מילני 0583269804
מח. מילני 026615808
מח. מילני 0583269804



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

תיק: 2014/0123.07
מספר

תאריך: 26/04/2022
הגשה 17:50:09

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	69786366	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יקותיאל	חסידים

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא	בר כוכבא

מספר בית	דירה	ת.ד.
18	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4892177	mhasidim@gamil.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 מתחת לדירת בעל הבקשה
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2022/0344.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות + בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

השליו 413, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מספרי היתרים קודמים בחלקה:

מבקשים תוספת בניה ותוספת מרפסות זיו עבור דירות 6 ו 71 וכן עבור כלל הבניין מבקשים מעלית

התרי בניה קודמים

מבקשים תוספת בניה עבור בניין מגורים הכולל 5 קומות כאשר הקומה הראשונה כולל מקלט ומגורים, קיים היתר בניה

מקורי בת.ב 1978/751

יש לציין כי החלקה כוללת 4 בניינים כאשר למבנה המזרחי ניתן היתר בת.ב 1978/308 וכן ל 3 הבניינים

הנוספים ניתן היתר

בת.ב 1978/750,1978/752,1978/751

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים -

2.הקלה 5% בגין בניית מעלית -

3.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31

תום מועד הגשת התנגדויות : 19.7.22

לבקשה התקבלו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם כי מרפסת הזיז המבוקשת תגרום נזק לדירה שמתחת למרפסת זו וכן

מתנגדים לתחזוקה של המעלית המבוקשת

בעלי העניין הנכס :

הבקשה כוללת את חתימת המבקשים הרשומים בטאבו כאשר הנכס בבעלותם .

אישורים :

אישור תניה :אין צורך

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 21.8.2022

אישור שפ"ע : התקבל מיום 4.8.22

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	התכנית תוקנה כנדרש אך יש לתקן דבר נוסף לעניין סך השטחים הנותרים עפ"י התב"ע מתחלקים ל- 44 יח"ד ולא 43 כמו שצוין ע"י ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדין עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים.

מובאת לוועדה התנגדויות להן נימוק המתנגדים : 1. שם התנגד גבאי אברהם רחוב שליו 413 גילה, מתנגד לעניין הפרסום שלא בוצע כנדרש, לעניין המרפסות אשר יחסמו כניסת אור ואוויר לדירה (הוסרה התנגדות משפחת גבאי) 2. שם המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה. 3. שם המתנגד יצחק הלל, רחוב שליו 411 דירה 1, מתנגד לעניין המרפסות אשר גורם לחסימת האור והאוויר. 4. שם המתנגדת אילנה וואזנה, רחוב שליו 413, מתנגדת לעניין המעלית והמרפסות אשר חוסמים את האור והאוויר (הוסרה התנגדות של משפחת וואזנה) 5. שם המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר, 6. שם המתנגד אליאב לוי, רחוב שליו 413 דירה 3, מתנגד לבנייה - " הבניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו כניסת אור לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18.3.1979 ייעוד הקרקע : מגורים 2 דברי הסבר : בתאריך 20/12/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" להלן החלטת הוועדה : הבקשה מובאת לדחייה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו – עורך הבקשה פירט ע"ג ההרמוניקה כי נותרו	15/10/2024	חוות דעת תכנונית

סך של 5.27 מ"ר לכל דייר וקיים ויתור בסך של 5.44 מ"ר של הדייר בתת חלקה 3. סך השטחים המותרים לכל דייר הינו 7.99 מ"ר. מוצע בבקשה 7.65 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה עומד במותר. 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה - המעלית בוטלה מהבקשה 3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף - המעלית בוטלה מהבקשה לכן צורך בהסכמות השכנים 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק - צומצם לנדרש ראה מטה להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה - לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש - המעלית בוטלה מהבקשה קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייחוד הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב - המעלית בוטלה מהבקשה הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה - המעלית בוטלה מהבקשה יש לצין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים - הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית - המעלית בוטלה מהבקשה לכן צורך בהסכמות השכנים יש לצין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא :		
---	--	--

בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו - עורך הבקשה פירט ע"ג ההרמוניקה המאושרת כי נותר לכל דייר בבניין סך של 5.27 מ"ר שטח עיקרי כאשר קירוי המרפסת הינה בסך של כ- 3 מ"ר לכן עומד בנדרש. תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת - צומצם לנדרש 1.84 מ"ר. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר – תוקן כנדרש		
---	--	--

הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה . 3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק . להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיתח עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לצין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא :	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר . תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2415 תחילת תוקף 18.3.1979 הקובעת אזור מגורים 2 . תכנית זו כפופה למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית לא כוללת נספחי בניה קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ניתן לראות התייחסות לבינוי בסעיף בינוי . מס' קומות וגובה לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא מעלית בגובה העולה על הגובה המאושר לצורך חדר מכונות דבר זה לא מהווה תוספת קומה אך יש לתכנן את הגובה שלא יעלה על גובה הגג הקיים .. מס' יח"ד : לא מבקשים תוספת יח"ד אך יש לציין כי הבניין המזרחי כולל 16 יח"ד ו3 הבניינים הנוספים כוללים ביחד 27 יח"ד וזאת כי בכל בניין יש 9 יח"ד . בינוי : קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף		
--	--	--

וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קווי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לצין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין		
---	--	--

אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . שטחי בנייה : בבקשה זו מבקשים תוספת בניה מכוח ייתרת שטחי בניה עיקרים , הקלה כמותית של 6% וכן ויתורי זכויות להלן פרוט שטח נותר לניצול : לפי החישוב של עורך הבקשה עולה כי לא הוצג באופן ברור מה השטח הנותר לניצול לכל שכן כך שמברור מול המערכת עולה כי מדובר בחלקה מספר 74 הכוללת 4 בנינים כאשר להם מאושר שטח בהיקף של 3570.93 מ"ר כמפורט להלן : בנין מספר אחד בחזית המזרחית כולל 2 כניסות ובו מאושר שטח עיקרי בהיקף של 1306.76 מ"ר אשר ניתן בת.ב 1978/308 כאשר יש בקשה נוספת עבור השינויים שנעשו תוך כדי בניה בשטח עיקרי של 12.1 מ"ר אשר ניתן בת.ב 1978/38.1 וכן החלקה כוללת עוד 3 בנינים אשר זהים אחד לשני עבור כל בניין קיים היתר בניה מקורי שניתן ב.ת.ב 1978/750+ת.ב 1978/751 כאשר היתר זה כולל שטח עיקרי בהיקף של 738.59 מ"ר ולכן סה"כ השטח המאושר ל3 בנינים אלו עומד על 2215.77 מ"ר יש בקשה נוספת לכל בנין עבור השינויים שנעשו תוך כדי בניה ואשר ניתן ב.ת.ב 1978/750.1+ת.ב 1978/751.1 1978/752.1+ בשטח עיקרי של 12.1 מ"ר ולכן סה"כ השטח המאושר ל3 בנינים אלו עומד על 48.4 מ"ר לפי טבלת השטחים של התב"ע ניתן לבנות בהיקף של 3588 מ"ר כך שניתן לראות כי השטח הנותר לבניה הוא 17.07 מ"ר (-3588=17.07) שטח זה מתחלק בין כל הדיירים בחלקה הגדולה שהיא 74 וכוללת 43 יח"ד כך שלכל דירה נותר 0.4 מ"ר להלן פרוט שטח מ6% הקלה כמותית השטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 20.76 מ"ר (6%x346=20.76) כאשר שטח זה מתחלק לכל הדירות הקיימות בחלקה שהם 9 יח"ד , עבור כל דירה יש 2.3 מ"ר לסיכום ניתן לראות כי לכל דירה נותר 2.7 מ"ר ולכן השטח המבוקש לכל דירה בהיקף של 7.65 חורג מהשטח המותר ויש לצמצמו. שטח שרות להלן פרוט שטח בגין תוספת מעלית בהיקף של 5% משטח		
--	--	--

החלקה המהווה 17.3 מ"ר ($17.3 = 5\% \times 346$) שטח זה ניתן לניצול עבור נגישות לתוספת מעלית ומעברים לפי התביע של המעליות . בבקשה הנוכחית לא מחשבים נכון את השטח המבוקש בגין המעברים המובילים למעלית ולכן לאחר תכנון נכון יבחן עמידות בשטח המבוקש יובהר כי השטח המתקבל לנגישות הינו עבור הבניין הקיים על חלקה 39 היות ולאחר ההיתר המקורי שניתן למספר בנינים עשו חלוקה לשטחים . מרפסות זיז מותר לכל דירה 12 מ"ר מרפסת זיז מבוקש לכל דירה שטח בהיקף של כ 11 מ"ר כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים וכמובן עמידה בשטח המותר . התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם כי מרפסת הזיז המבוקשת תגרום נזק לדירה שמתחת למרפסת זו וכן מתנגדים לתחזוקה של המעלית המבוקשת		
המלצת המחלקה הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה . 3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק .	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייחוד הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לצין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית יש לצין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ		
--	--	--

בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר .		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים - הקלה 5% בגין בניית מעלית - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -	20/06/2022	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
	אישור שירותי הכבאות	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התכנית תוקנה כנדרש אך יש לתקן דבר נוסף לעניין סך השטחים הנותרים עפ"י התב"ע מתחלקים ל- 44 יחיד ולא 43 כמו שצוין ע"ג ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדין עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים.

מובאת לוועדה התנגדויות להן נימוק המתנגדים :

1. שם המתנגד גבאי אברהם רחוב שליו 413 גילה, מתנגד לעניין הפרסום שלא בוצע כנדרש, לעניין המרפסות אשר יחסמו כניסת אור ואוויר לדירה (הוסרה התנגדות משפחת גבאי)
2. שם המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה.
3. שם המתנגד יצחק הלל, רחוב שליו 411 דירה 1, מתנגד לעניין המרפסות אשר גורם לחסימת האור והאוויר.
4. שם המתנגדת אילנה וואזנה, רחוב שליו 413, מתנגדת לעניין המעלית והמרפסות אשר חוסמים את האור והאוויר (הוסרה התנגדות של משפחת וואזנה)
5. שם המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר,
6. שם המתנגד אליאב לוי, רחוב שליו 413 דירה 3, מתנגד לבנייה- " הבניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו כניסת אור לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט".

201

✓ P/S

96

10. אם יש לך שאלות, אנא פנה אליי.

2022/0344.00 : የጥቅም ጥቅም

מאחר וברור כי להפקלה פ"ח אין ארץ וקומה 2.5, 3

18) (מאמר) מנחם מנדל מברסלב על חז"ל.

NE 21/05/11

知

2022 / 0344.00 700N 75

החברת חרות לאיסור שמע' ע"א. ר' גרם מריסו

כפי יראה לך ונתן לי שו"ט אצל מרצה רב

אין אונזער געזעלשאפט

בנין אר

73

028039141

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים - ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה 0344.00/2022 של גבאי אברהם רחוב השליו 413 גילה.**- התנגדות -**

1. המתנגד: אליאב לוי לוי ת.ז. 040723447 בעל דירה מספר 3 מתחת לדירה מספר 5 של המבקש גבאי אברהם {בניה מעל חלונות חדרי השינה}.

2. בראשונה יש לציין כי בעת בקשה להיתר בניה על פי דרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הבקשה להתכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כלל הבניינים הקיימים בחלקות או בסמוך להם על מנת לתת לאותם דיירים את הזכות בחוק להבין את התוכנית ואת השלכותיה של התוכנית על שאר בנייני המגורים, בהחלטה של הוועדה המקומית בעיריית י-ם עולה כי הוועדה ייחסה חשיבות ליידוע אפקטיבי של התושבים בדבר הבקשה וגם שאפה לאפשר למי שעלולים להיפגע ממנה להשמיע את התנגדותם בנוגע לבקשה. זוהי החלטה ראויה לשבח, המגינה על זכות ההתנגדות של תושבים אשר ניתן לשער כי הסיכוי שיידעו על התכנית בדרך אחרת אינו גבוה ואפילו אפסית.

מבקש הבקשה או מי מטעמו לא קיימו כלל את נושא הפרסום ואף ניסו להעלים את הבקשה מעיניי הדיירים הסמוכים- ראייה לכך שבסיוורים וגם בשיחות עם חלק מן הדיירים בבניינים 401-410 {שורת בניינים סמוכה לבניין המגורים} וכן בבניינים 415-422 {אותו סוג בניין מקבילים לבניינים מגורי מבקש הבקשה} לא נמסרו בתיבות הדואר הודעות וגם לא ניטלו מודעות.

אנשים שכולם צריכים היו לקבל הודעה אישית בדבר הבקשה, לא קיבלו הודעה כזו. מטבע הדברים, התושבים {חלקם הקטן} עמם שוחחנו לא ידעו על הבקשה, אך אפשר להניח שקיימים עוד תושבים רבים אחרים שלא קיבלו הודעה זו ולא ידוע להם על התכנית והבקשה וכיצד היא עתידה להשפיע עליהם. ניתן להציג צילומים של הבניינים ותיבות הדואר בהתאם לבקשת הוועדה.

התיק חסום להתנגדות באתר העיריה - דיירים רבים פנו אלי וניסו להגיש התנגדות באינטרנט ללא הצלחה, גם בניסיון שלי להגיש התנגדות באתר בתאריך 29.06.22 וגם

02.07.22 וגם 04.07.22 עלה חסימה באתר להגיש התנגדות לתיק זה עם הערה - "בקשה אינה בפרסום להתנגדות" {יש בידי צילום מסך}. פתחתי פניה לעירייה מספר 2207-2542399 אודות הבעיה, לאחר יומיים 06.7.22 ראיתי שלא חוזרים אלי מהמחלקה ופתחתי פניה נוספת הפעם לפניות ציבור- פניות ציבור מסרו כי יצרו איתי קשר מהמחלקה.

אושרת ממחלקת בינוי חייגה אלי והסברתי לה את הבעיה- אושרת מיד הפנתה את הבעיה לרוחמה {כאשר אני על הקו הן ניסו להיכנס לאתר וגם ראו את ההערה שתיק סגור להתנגדות} מסרה רוחמה שמדובר בתקלה חמורה תבדוק ותחזור.

בתאריך 12.07 בהיותי בטבריה מחייגת אלי רוחמה בצעקות שהאתר נפתח עם המנהל ועכשיו ניתן להתנגד, שאלתי למה את צועקת? יש לתת 30 יום מלאים להתנגדות ולא חמישה ימים.... מסרה רוחמה בעצבים שזה שאני רשמתי דחוף בפניה זה לא יעזור וזה מה יש, הסברתי לרוחמה שרוב הדיירים מבוגרים וחלקם לא מבינים באינטרנט וחתמו אצלי על התנגדות כי האתר לא עבד וסירבתם במשרדכם לקבל התנגדות מהם ואת החתימות של כולם ממני, השיבה רוחמה שעל הדיירים הללו להיעזר באחרים וזה בעיה שלהם ואם אין להם פתרון שלא יתנגדו- רק באתר להתנגד. על חברי הוועדה לבדוק את מהות התקלה והשלכותיה.

כידוע, לפי דיני התכנון והבניה בישראל זכות ההתנגדות היא "זכות דיונית חשובה מאד, שיש לשמור עליה מכל משמר" {בג"צ 74/527 ח'לף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, 75.5.14} החובה לאפשר לבעלי עניין בתכנית לבקשה את מיצוי זכות ההתנגדות השמורה להם היא חלק מחובת ההגינות של הרשות: "זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עקרון- יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה"

3. דירתי הינה דירת מתחת לדירת מבקש הבקשה.

לא הוצגו בפני ולא פנו אלי אודות הבקשה ותוכנית הבניה לא על ידי מבקש הבקשה או מי מטעמו, לפי הבנתי מהמידע שהצלחתי לקבל מעיריית ירושלים שבכוונת המבקש לבנות מעלית בבניין המגורים, סגירת מרפסת קיימת ובניית עוד 2 מרפסות:

- מרפסת אחת מזרחית- שתיבנה מעל חלונות חדרי השינה של דירתי וגודלה בכלל לא ידוע לי.

- מרפסת נוספת- שתיבנה מעל מרפסת שלי בטאבו ותגורם להריסה והגרימת נזק לרכושי שהוא תקרת אלומיניום חוקית וחלונות אדלת מעבר.

- בניית מעלית בבניין- שלפי דברי דיירי הבניין אין בכוונתם לשלם או לבנות או לתחזק את המעלית והחשמל וכו'.
- סגירת מרפסת- סגירת מרפסת קיימת של מבקש הבקשה לחדר מגורים.

מבקש מהוועדה לא לאשר בניית מרפסות {דרומית מזרחית} ולהבין כי בניית מרפסת מעל חלונות חדרי השינה ממש מעלי הם פגיעה ישירה, פתחי החלונות הקיימים קטנים מאוד מכוונים אחד לשני וגם ככה כל הבית בנוי רק עם חלונות לצד אחד בלבד, כך שאין עוד חלונות ורק אלו בלבד- בניית המרפסת מעל חלונות חדרי השינה תמנע כניסת אויר ושמש באופן מובהק, כיום אנחנו 6 נפשות ב- 2 חדרי שינה, עצם בניה זו תפגע בנו באופן פיזי ובריאותי שגם אני חולה לב ובעיות נשימה. {במידה ואדרש אגיש מסמך רפואי לחברי הבקשה בהצנעה בלבד}.

נכון למצב כבר כיום – חלונות קטנים ואין אור מספיק וגם בעתיד אישרה העיריה בניה של 3 מגדלים רבי קומות מול ביתי ממש במרחק של כמה מטרים מחלונותיי אלו שגם בניינים אלו יסגרו את האור והאוור עוד יותר, יש לציין כי הבניין ישן מאוד וכבר כיום ישנם לא מעט רטיבות עם קידוח וחפירה והכנסת ברזל וכו' בטוח אני שיפגעו עוד יותר בחיבורי לחוץ הבניין ואף ייתכן רטיבות מהתפרים ויסכנו חיים.

מבקש מהוועדה לא לאשר בניית מרפסת נוספת מערבית שהיא בניה מעל 2 חלונות: האחת של המטבח {דלת מעבר בלבד מטבח ללא חלונות} והשני של חדר האמבטיה {חלון אחד קטן מרוחק} ובנוסף גם בניה מעל מרפסת שלי בטאבו שמצריכה בעת בניה פגיעה ברכושי הפרטי – שבירת רכוש שלי, בניית מרפסת זו תגרום לסגירת חלון דלת מעבר המטבח {במטבח רק דלת מעבר בלבד לאוויר וללא חלונות כלל} וגם לסגירת חלון האמבטיה שבה יש רק חלון אחד קטן.

סוגיית בנית מעלית בבניין- מבקש הבקשה הגיש תוכנית אשר באה לקדם רק את רצונותיו בלבד גם אם אלו באים לפגוע בדיירים אחרים, בשיחה עם דיירי הבניין שממש לא הבינו את התוכנית וחתמו בשל גילם המבוגר ללא הבנה על מה חותמים- לדוגמא גברת גילה המבוגרת וכו', אין בכוונת דיירי הבניין לבנות, לשלם, להחזיק מעלית בבניין ומכאן ניתן להבין כי רישום בניית מעלית בבניין על שטח משותף היא ראייה לכך שהתוכנית רק באה רק לקדם את בניית המרפסות וסגירת המרפסת של המבקש ולא ממש לבנות מעלית מלכתחילה- ראייה לכך שאת תשלומי החשמל והניקיון אני משלם מזה 20 שנה ומשהפסקתי לשלם אותם נצבר חוב של בחרת חשמל של כמה אלפי שקלים והתראת ניתוק {ניתן לבדוק מול חברת חשמל-אציג מצב חשבון לחברי הוועדה אם ואדרש לכך}.

4. חשוב לציין כי עד היום אין אור בשר במגורים ברחוב השליו והליש בניית מרפסות מעל חלונות הבתים בשל ההכרה שמדובר פגיעה ישירה בכניסת אור וכניסת אוויר אל תוך הבתים הקטנים והחשוכים גם ככה ולבתים אלו חלונות רק לכיוון אחד. ראייה לכך ניתן לסייר בכל הרחובות ולראות שלא אור בניה כזו.

5. בניין המגורים ישן מאוד, חלק מקירותיו הטרומיים זזו ונפתחו התפרים אותם סגרתי וניתן להגיע להתרשם מכך פיזית בבניין.

5. בימים אלה פועל אני לפרסם את הבקשה מה שלא עשה כך המבקש- בפני דיירים בניינים נוספים הגרים בקומה שניה ומטה, עצם אישור הוועדה לבניית מרפסות אלה תביא לתקדים בניה גם בעבורם מעל חלונות ביתם.

6. מבקש אני ונותן אמוני בחברי הוועדה **שלא לאפשר בניה מעל חלונות חדרי השינה המטבח והשירותים-מדובר פגיעה ישירה** אין גם ככה אוויר ואין אור וגם פגיעה כלכלית בירידת ערך הבית מבניה זו , מדובר בבניה ישנה מאוד מאוד ופתחים החלונות קטנים מאוד והם רק לצד אחד ואחד מול השני וגם ככה חנוק בדגש לימי הקיץ.

בברכה,

אליאב לוי ת.ר. 040723447

פלאפון 0506272502

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

תיק: 2022/0344.00
מספר

תאריך: 15/07/2022
הגשה: 14:24:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	40723447	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אליאב	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	השליו

מספר בית	דירה	ת.ד.
413	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6272502	eliavlevi413@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	השליו 413 דירה 3 גילה 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 דירת
היא ממש מתחת לדירת מבקש הבקשה

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

נימוקי ההתנגדות

התנגדות לבניה- בניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו
כניסת אור ואורי לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים - ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה 0344.00/2022 של גבאי אברהם החוב השליו 413 גילה.**- התנגדות -**

1. המתנגדים: בעלי דירות הגרים ברחוב וברחובות הסמוך של המבקש גבאי אברהם- אותו סוגי בניין.

2. בראשונה יש לציין כי בעת בקשה להיתר בניה עלפי דרישות החוק, יש וחובה למסור הודעות בדבר הבקשה להתכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כלל הבניינים הקיימים בחלקות או בסמוך להם על מנת לתת לאותם דיירים את הזכות בחוק להבין את התוכנית ואת השלכותיה של התוכנית על שאר בנייני המגורים, בהחלטה של מחלקת תכנון ובניה בעיריית י-ם ייחסה חשיבות ליידוע אפקטיבי של התושבים בדבר הבקשה וגם שאפה לאפשר למי שעלולים להיפגע ממנה להשמיע את התנגדותם בנוגע לבקשה. זוהי החלטה ראויה לשבח, המגינה על זכות ההתנגדות של תושבים אשר ניתן לשער כי הסיכוי שיידעו על התכנית בדרך אחרת אינו גבוה ואפילו אפסית- מדובר גם באוכלוסייה קשה ומבורגת ברובה.

מבקש הבקשה אינו מי מטעמו לא קיימו כלל את נושא הפרסום ואף ניסו להעלים את הבקשה מעיניי הדיירים הסמוכים- ראוייה לכך שבסיורים וגם בשיחות עם חלק מן הדיירים בבניינים 401-410 {שורת בניינים סמוכה לבניין המגורים} וכן בבניינים 415-422 {אותו סוג בניין מקבילים לבניינים מגורי מבקש הבקשה} לא נמסרו בתיבות הדואר הודעות וגם לא הוצבו מודעות פרסום גדולות.

אנשים שכולם צריכים היו לקבל הודעה אישית בדבר הבקשה לפי החלטת הוועדה, לא קיבלו הודעה כזו. מטבע הדברים, התושבים {חלקם הקטן} עמם שוחחנו לא ידעו על הבקשה, אך אפשר להניח שקיימים רבים אחרים שלא קיבלו הודעה ולא ידוע להם על התכנית והבקשה וכיצד היא עתידה להשפיע עליהם. ניתן להציג צילומים של הבניינים ותיבות הדואר בהתאם לבקשת הוועדה.

כידוע, לפי דיני התכנון והבניה בישראל זכות ההתנגדות היא "זכות דינית חשובה מאוד, שיש לשמור עליה מכל משמר" [בג"צ 74/527 ח'לף נ' הוועדה המחוזית לתכנון

ולבניה מחוז הצפון, 75.5.14 } החובה לאפשר לבעלי עניין בתכנית/בקשה את מיצוי זכות ההתנגדות השמורה להם היא חלק מחובת ההגינות של הרשות: "זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עקרון-יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה"

3. בניה זו מעל חלונות ביתי שגם ככה אין לי חלונות אלה לצד אחד תגרום לפגיעה ממשית בכניסת אויר, אור – בעלי נכה קשה מאה אחוז ביטוח לאומי ואני אישה חולה מאוד, בנוסף אימי הקשישה והנכה גרה גם אצלי בחדר עם חלון אחד – בנוסף העירייה אישרה בניית מגדלים צמודים לחלונות ביתנו- טיפה התחשבות ורגש בבקשה.

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

תיק: 2022/0344.00
מספר

תאריך: 18/07/2022
הגשה: 18:39:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	309939783	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	אברהם	נריה

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	השליו

מספר בית	דירה	ת.ד.
413	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5896944	haslav413@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 2 מטר לערך מדירת מבקש הבקשה
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☒ בדמי מסתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבקשה של גבאי לבנות מרפסות מעל חלונות חדרי השינה והמטבח של דירתי, אני גר קבוע בדירה זו עד לסוף ימי עם מספר ילדים ואישתי, אני אדם חולה מאוד, המרפסות יבנו מעלי חלונות חדרי השינה והמטבח ויגרמו לחוסר כניסת אור וחסידת אוויר, גם העירייה אישרה בניה ממול ביתי מרחק של 4 מטר ואפילו פחות בניה של מגדלים רבי קומות- כבר חסימה של אוויר ואור, החלונות שלי הם לצד אחד וקטנים מאוד מאוד מאוד, מבקש לא לאשר את בניית המרפסות משני הצדדים שהם יפגעו בנו באופן ישיר בחיי היום יום. בדירות למעלה הבניה לא תפגע אלה תועיל להם אבל מה איתנו הפשוטים- אנחנו שלמטה ללא אור ואויר נפגע ישירות בחיינו. אל תאשרו את הבקשה בבקשה מכם

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

תיק: 2022/0344.00
מספר

תאריך: 18/07/2022
הגשה: 18:57:54

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	68614783	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אסתר	דשקונטאי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	השליו

מספר בית	דירה	ת.ד.
415	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7532254	haslav413@gmial.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 בלוק
סמוך למבקש הבקשה

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

נימוקי ההתנגדות

אני קשישה אלמנה שגרה עם בני, מדובר בבקשה לבניה אשר יכולה לקדם בניה באזור ופגיעה ישירה בבעלי הדירות בקומות התחתונות, אני גרה בדירה קומה א' עם חלונות לצד אחד הבית שלי חשוך מאוד וניתן לבוא לראות ללא אוויר, גם יש בניה של מגדלים לגובה פחות מארבע מטר מביתי לגובה גבוה מאוד שחוסם אור ואוויר שאת הבניה הזו העירייה גם אישרה וכבר בה סגרו לי את כל האור והאוויר, אישור כזה למבקש יגרום ויצור תקדים ורצון של דיירי הקומות מעלי להתחיל בניה מעל חלונות הבתים של הדירות התחתונות והם קומה 1, קומה 2, והקרקע לאורך כל רכבת הדירות ברחוב ויגרום לאי כניסת אורי ואור לבתים למטה. לבתים למעלה לא יהיה אכפת בגלל שהם בגובה. היום המצב קשה ובבתים הללו בבניה הישנה אין אור ואוויר בשל בניית חלונות אחד מול השני וללא אור ואוויר, מבקשת שלא לאשר את בניית המרפסות משני הצדדים- מטבח ותדרי השינה- יש לנו חלונות רק לצד אחד וניפגע מזה. הם יפגעו בנו ישירות - מבקשת לא לאפשר את הבניה הזו שאין בה שום הצדק.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המתלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0344.00
מספר

תאריך: 18/07/2022
הגשה: 18:49:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	24039141	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	הלל

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גילה	השליו

מספר בית	דירה	ת.ד.
4111	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-6768598	haslav413@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 בניין מגורים סמוך

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בבקשה אשר יכולה לקדם בניה ופגיעה ישירה בבעלי הדירות בקומות התחתונות, אני גר בדירה קומה א' עם חלונות לצד אחד, היום יש בניה של מגדלים פחות מחמש מטר מביתי לגובה גבוה מאו שחוסם אור ואוויר שהעירייה אישרה וכבר סגרו לי את כל האור והאוויר, אישור כזה לגבאי יגרום ויצור תקדים ובניה מעל חלונות הבתים של הדירות קומה 1, קומה 2, קרקע לאור כל רכבת הדירות ברחוב ויגרום לאי כניסת אורי ואור. חשוב לציין כי האתר שלכם נפתח להתנגדויות רק 12/07.... היום המצב קשה ובבתים הללו בבניה הישנה אין אור ואוויר בשל בניית חלונות אחד מול השני בזווית של 90 מעלות לערך, מבקש לא לאשר את בניית המרפסות משני הצדדים- מטבח וחזרי השינה- הם יפגעו בנו ישירות - מבקש לא לאפשר את הבניה הזו. שאין בה שום הצדק

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	1967/0300.04
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים למסחר (משרד)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איקן מס בע"מ איקן מס בע"מ
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 4, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30024	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1292	תחילת תוקף	12/05/1966	13	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב ש. טשרניחובסקי 4.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרדים.

יש לציין שע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מהיתר- בהתאם לנדרש.

השימוש החורג מבוקש במפלס קומה א' בשטח של 98.84 מ"ר.

היתרים קודמים בחלקה:

בקשה מס' 1987/300.02, 1967/300.01- מצוין במערכת כי הונפקו היתרים אולם לא נמצאו ההיתרים בפועל במערכת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך

פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-שינוי שימוש ממגורים למשרדים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 12/09/2023 , התקבלו 2 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

-מר אהרון לוי, מתגורר בבניין זה בדירה מס' 10, בניין דירות שמעוניינים להפוך דירת מגורים למשרדים מצב שיגרום לבלאגן ורעש, המשרד ישפיע על השימוש בחניות הקיימות- לא מדובר באזור משרדים.

-מר רבינו נוכריאן, קיימת דירה בבניין זה בבעלות המתנגד, הבניין הוא למגורים וכל אישור חורג בדירות למגורים יגרום למטרדים מרובים צפיפות בקבלת קהל ירידת ערך לדירות בבניין ועוד התנגדות זו אינה ממצה את כל נימוקינו ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב בנושא בעת זימונו לוועדה.

תנאים טרם דיון:

-חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י, נדרש להשלים.

-חוו"ד אגף תברואה- התקבלה התייחסות בתאריך 28/09/2023, "שימוש חורג למשרד עו"ד- אין הערות".

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/10/2023, המסמכים מצורפים בארכיב האופטי.

-חוו"ד מחלקת שימור- בפניה למחלקת שימור התקבלה תשובה כי אין התנגדות מצידם לבקשה כיוון שלא מבוקש שינוי בפתחים במסגרת ה"שימוש החורג".

-חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות טרם המלצה למחוזית לעניין החניה, היות וחלק מההתנגדויות נוגעות לנושא- טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה. פרוט ההתנגדויות: -מר אהרון לוי, מתגורר בבניין זה בדירה מס' 10, בניין דירות שמעוניינים להפוך דירת מגורים למשרדים מצב שיגרום לבלאגן ורעש, המשרד ישפיע על השימוש בחניות הקיימות- לא מדובר באזור משרדים. -מר רבינו נוכריאן, קיימת דירה בבניין זה בבעלות המתנגד, הבניין הוא למגורים וכל אישור חורג בדירות למגורים יגרום

למטרדים מרובים צפיפות בקבלת קהל ירידת ערך לדירות בבניין ועוד התנגדות זו אינה ממצה את כל נימוקינו ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב בנושא בעת זימונו לוועדה. בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית. "עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבנין קיימים 16 יחיד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל. על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש. ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתווק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", הוצג היתר בניה קיים, ההרמוניקה מציגה את הקיים בהתאם להיתר הקיים. הבקשה הינה עבור שימוש עבור משרד ל"עיצוב גרפי"- עבודה משרדית מול מסך מחשב, המשרד לא מיצר רעש או תנועה כלל, ואינו כולל שירות של קבלת קהל במשרד. המשרד פעיל בימי א'- ה' בין 9:00 ל 18:00 אשר בפועל כמחצית מעובדי המשרד מסיימים ב- 15:00. ע"ב פרט את אפשרויות מקומות החניה באזור המשרד כהוכחה שקיימים פתרונות חניה ללא בעיה. בנוסף, ע"ב ציין כי רוב העובדים הינם ירושלמים המגיעים ברגל או בתחבורה ציבורית לעבודה- השימוש הנצרך בפועל לעובדי המשרד הינו מקום חניה עד שנים בלבד. סה"כ מדובר ב- 8 עובדים אשר 3 מהם עובדים מהבית כיומיים בשבוע. חוו"ד מהנדס העיר- בעקבות פרוט התנהלות המשרד וצרכיו בפועל, התקבלה התייחסותו של מהנדס העיר אשר מאשר את הבקשה, אולם הוא בקש רק לוודא את נכונות המצב בפועל לעניין החניות מסביב בשעות הפעילות הרלוונטיות,		
--	--	--

התבצע סיור של מחלקת התנועה בשטח בתאריך 25/11/2024 : "לאחר בדיקה בשטח בשעות הפעילות לא נראה שיש עומס תנועה במקום בגין משרד הגרפיקה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1292 תחילת תוקף : 12/05/1966 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות טרם המלצה למחוזית לעניין החניה, היות וחלק מההתנגדויות נוגעות לנושא- טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה. בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית. "עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבנין קיימים 16 יח"ד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל. על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש. ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתויק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית-	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", הוצג היתר בניה קיים, ההרמוניקה מציגה את הקיים בהתאם להיתר הקיים. הבקשה הינה עבור שימוש עבור משרד ל"יעיצוב גרפי"- עבודה משרדית מול מסך מחשב, המשרד לא מיצר רעש או תנועה כלל, ואינו כולל שירות של קבלת קהל במשרד. המשרד פעיל בימי א'-ה' בין 9:00 ל 18:00 אשר בפועל כמחצית מעובדי המשרד מסיימים ב- 15:00. ע"ב פרט את אפשרויות מקומות החניה באזור המשרד כהוכחה שקיימים פתרונות חניה ללא בעיה. בנוסף, ע"ב ציין כי רוב העובדים הינם ירושלמים המגיעים ברגל או בתחבורה ציבורית לעבודה- השימוש הנצרך בפועל לעובדי המשרד הינו מקום חניה עד שנים בלבד. סה"כ מדובר ב- 8 עובדים אשר 3 מהם עובדים מהבית כיומיים בשבוע. חוו"ד מהנדס העיר- בעקבות פרוט התנהלות המשרד וצרכיו בפועל, התקבלה התייחסותו של מהנדס העיר אשר מאשר את הבקשה, אולם הוא בקש רק לוודא את נכונות המצב בפועל לעניין החניות מסביב בשעות הפעילות הרלוונטיות, התבצע סיור של מחלקת התנועה בשטח בתאריך 25/11/2024: "לאחר בדיקה בשטח בשעות הפעילות לא נראה שיש עומס תנועה במקום בגין משרד הגרפיקה".		
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות טרם המלצה למחוזית לעניין החניה, היות וחלק מההתנגדויות נוגעות לנושא. על מעוד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית. "עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבנין קיימים 16 יח"ד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל. על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות.	03/06/2024	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש. ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתוּיֵק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים.		
להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור השימוש החורג. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 16/01/2024 והוחלט לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית. כיוון שטרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה, נדרש להציג היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67. בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית. "עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבניין קיימים 16 יח"ד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל. על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות"- נדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לעניין זה. בנוסף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש חורג- אשר ככל הנראה טרם הושלם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש. ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתוּיֵק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים.	26/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

המתנגדים יזומנו לאחר קבלת אישור הוועדה המחוזית לפטור מפתרון חניה ואישור מהנדס העיר לשימוש החורג, עיקרי טענותיהם הם לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1292 תחילת תוקף: 12/05/1966 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 16/01/2024 והוחלט לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית. כיוון שטרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה, נדרש להציג היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67. בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית. "עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבניין קיימים 16 יחיד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל. על פי סעיף 6.2 רשאת הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות"- נדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לעניין זה. בנוסף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש חורג- אשר ככל הנראה טרם הושלם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית- זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש.	21/05/2024	חוות דעת תכנונית

ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתווק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים. המתנגדים יזמנו לאחר קבלת אישור הוועדה המחוזית לפטור מפתרון חניה ואישור מהנדס העיר לשימוש החורג, עיקרי טענותיהם הם לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה.		
כיוון שטרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה, נדרש להציג היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67. לאחר השלמת דרישות אלו יהיה ניתן לשבץ את הבקשה לוועדת התנגדויות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", יש להציג כשטח שימוש חורג מוצע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב ש. טשרנחובסקי 4. במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרדים- במפלס קומה א' בשטח של 98.84 מ"ר. בארכיב הרישוי לא נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה, יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לכך ששטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים, יש להציג היתר בניה רלוונטי או לחילופין תצ"א מלפני 67. השטח המבוקש לשימוש חורג מוצג כ"שטח מוצע" כיוון שמדובר בשינוי השימוש, מוצג כנדרש. השימוש החורג הינו עבור משרדים של " איקן מס בע"מ" והבעלים הינם הימנותא בע"מ, קק"ל. בפניה למחלקת שימור התקבלה תשובה כי אין התנגדות מצידם לבקשה כיוון שלא מבוקש שינוי בפתחים במסגרת ה"שימוש החורג". יש לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם לאחר קבלת אישור מחלקת תנועה, אשר טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה- יכול להיות שהתייחסותם תשפיע על התנגדות זו.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
כיוון שטרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה, נדרש להציג היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67. לאחר השלמת דרישות אלו יהיה ניתן לשבץ את הבקשה לוועדת התנגדויות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", יש להציג כשטח שימוש חורג מוצע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב ש. טשרנחובסקי 4. במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרדים- במפלס קומה א' בשטח של 98.84 מ"ר. בארכיב הרישוי לא נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה, יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לכך ששטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים, יש להציג היתר בניה רלוונטי או לחילופין תצ"א מלפני 67. השטח המבוקש לשימוש חורג מוצג כ"שטח מוצע" כיוון שמדובר בשינוי השימוש, מוצג כנדרש. השימוש החורג הינו עבור משרדים של " איקן מס בע"מ" והבעלים הינם הימנותא בע"מ, קק"ל. בפניה למחלקת שימור התקבלה תשובה כי אין התנגדות מצידם לבקשה כיוון שלא מבוקש שינוי בפתחים במסגרת ה"שימוש החורג". יש לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם לאחר קבלת אישור מחלקת תנועה, אשר טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה- יכול להיות שהתייחסותם תשפיע על התנגדות זו. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.	04/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

	04/01/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1403 תחילת תוקף : 21/10/1969 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. הוראות סטייה ניכרת התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5883 שהוגש מיום : 27/06/2023 ע"י הממ"ל למידע תכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר. מספר קומות מותר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הקובע, אין שינוי במס' קומות- ניתן לאשר. גובה אין שינוי במס' קומות- ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", יש להציג כשטח שימוש חורג מוצע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב ש. טשרנחובסקי 4.		

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרדים- במפלס קומה א' בשטח של 98.84 מ"ר. בארכיב הרישוי לא נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה, יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לכך ששטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים, יש להציג היתר בניה רלוונטי או לחילופין תצ"א מלפני 67. השטח המבוקש לשימוש חורג מוצג כ"שטח מוצע" כיוון שמדובר בשינוי השימוש, מוצג כנדרש. השימוש החורג הינו עבור משרדים של " איקן מס בע"מ" והבעלים הינם הימנותא בע"מ, קק"ל. בפניה למחלקת שימור התקבלה תשובה כי אין התנגדות מצידם לבקשה כיוון שלא מבוקש שינוי בפתחים במסגרת ה"שימוש החורג". יש לזמן את המתנגדים לשמיעת טענותיהם לאחר קבלת אישור מחלקת תנועה, אשר טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה- יכול להיות שהתייחסותם תשפיע על התנגדות זו. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י, נדרש להשלים. חוו"ד אגף תברואה- התקבלה התייחסות בתאריך 28/09/2023, "שימוש חורג למשרד עו"ד- אין הערות". חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/10/2023, המסמכים מצורפים בארכיב האופטי. אישור מחלקת שימור- התקבלה תשובה כי אינם מתנגדים לבקשה זו, ראה מייל מצורף בארכיב האופטי. חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג. התנגדויות פרוט ההתנגדויות : מר אהרון לוי, מתגורר בבניין זה בדירה מס' 10, בניין דירות		
--	--	--

שמעוניינים להפוך דירת מגורים למשרדים מצב שיגרום לבלאגן ורעש, המשרד ישפיע על השימוש בחניות הקיימות- לא מדובר באזור משרדים.		
מ-רבינו נוכריאן, קיימת דירה בבניין זה בבעלות המתנגד, הבניין הוא למגורים וכל אישור חורג בדירות למגורים יגרום למטרדים מרובים צפיפות בקבלת קהל ירידת ערך לדירות בבניין ועוד התנגדות זו אינה ממצה את כל נימוקינו ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב בנושא בעת זימונו לועדה.		
שינוי שימוש ממגורים למשרדים	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות טרם המלצה למחוזית לעניין החניה, היות וחלק מההתנגדויות נוגעות לנושא- טוענים בנוסף לרעש ולשינוי המוצע כי השימוש החורג ישפיע על הסדרי התנועה הקיימים עבור בניין זה.

פרוט ההתנגדויות:

מ-אהרון לוי, מתגורר בבניין זה בדירה מס' 10, בניין דירות שמעוניינים להפוך דירת מגורים למשרדים מצב שיגרום לבלאגן ורעש, המשרד ישפיע על השימוש בחניות הקיימות- לא מדובר באזור משרדים.

מ-רבינו נוכריאן, קיימת דירה בבניין זה בבעלות המתנגד, הבניין הוא למגורים וכל אישור חורג בדירות למגורים יגרום למטרדים מרובים צפיפות בקבלת קהל ירידת ערך לדירות בבניין ועוד התנגדות זו אינה ממצה את כל נימוקינו ואנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב בנושא בעת זימונו לועדה.

בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית.

ייעבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבניין קיימים 16 יח"ד ו-16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01-סה"כ חסר 2 מ"ח.

לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל.

על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית-

זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש.

ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתווק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית-

זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"קיים" ולא כ"מוצע", הוצג היתר בניה קיים, ההרמוניקה מציגה את הקיים בהתאם להיתר הקיים.

הבקשה הינה עבור שימוש עבור משרד ל"עיצוב גרפי"- עבודה משרדית מול מסך מחשב, המשרד לא מיצר רעש או תנועה כלל, ואינו כולל שירות של קבלת קהל במשרד.

המשרד פעיל בימי א'- ה' בין 9:00 ל 18:00 אשר בפועל כמחצית מעובדי המשרד מסיימים ב- 15:00.

ע"ב פרט את אפשרויות מקומות החניה באזור המשרד כהוכחה שקיימים פתרונות חניה ללא בעיה.

בנוסף, ע"ב ציין כי רוב העובדים הינם ירושלמים המגיעים ברגל או בתחבורה ציבורית לעבודה- השימוש הנצרך בפועל לעובדי המשרד הינו מקום חניה עד שנים בלבד.

סה"כ מדובר ב- 8 עובדים אשר 3 מהם עובדים מהבית כיומיים בשבוע.

חוו"ד מהנדס העיר- בעקבות פרוט התנהלות המשרד וצרכיו בפועל, התקבלה התייחסותו של מהנדס העיר אשר מאשר את הבקשה, אולם הוא בקש רק לוודא את נכונות המצב בפועל לעניין החניות מסביב בשעות הפעילות הרלוונטיות,

התבצע סיור של מחלקת התנועה בשטח בתאריך 25/11/2024 :

"לאחר בדיקה בשטח בשעות הפעילות לא נראה שיש עומס תנועה במקום בגין משרד הגרפיקה".

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

תיק: 1967/0300.04
מספר

תאריך: 28/08/2023
הגשה 09:23:39

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69608412	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רבינו	נוכריאן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מנחת	הכפיר

מספר בית	דירה	ת.ד.
55		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2810999	romanrealty1@012.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96952	הכפיר 55 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 בבניין עצמו
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בתכירה

נימוקי ההתנגדות

הבניין הוא למגורים וכל אישור חורג בדירות למגורים יגרום
למטרדים מרובים צפיפות בקבלת קהל ירידת ערך לדירות בבניין
ועוד התנגדות זו אינה ממצה את כל נימוקינו ואנו שומרים
לעצמנו את הזכות להרחיב בנושא בעת זימוננו לוועדה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרון לוי / תאריך: 19:01 05/09/2023 / מספר בקשה: 2130960
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לוי

שם פרטי:

אהרון

דואר אלקטרוני:

Hanisabato1@gmail.com

תעודת זהות:

338086762

מספר תיק רישוי:

1967/0300.04

סטטוס טיפול

11:14 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:01 05/09/2023

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1967/0300.04

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אהרון

שם משפחה:

לוי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

338086762

קידומת טלפון נייד:

055

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Hanisabato1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

באותו בניין 3 קומות מעל

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9258105

מיקוד:

כתובת מלאה:

טשרניחובסקי 4 דירה 10

שכונה:

16900106

רחוב:

16701405

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

זה בניין דירות ורוצים לעשות בדירה הזו משרדים יעשה הרבה בלגן ורעש אנשים יבואו למשרד יתפסו חניה יעשו רעש זה שכונת בניין מגורים ולא איזור של משרדים

25.10.2023

לכבוד עיריית ירושלים

הנדון: הסרת התנגדות תיק 67/300.4, טשרניחובסקי 4

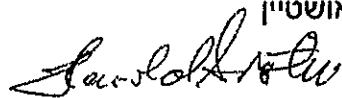
שלום רב,

אני הרולד בראושטיין, ת.ז. 31000388
מסיר בזאת התנגדותי בתיק מס" 67/300.4 רחוב טשרניחובסקי 4, בקשה לשימוש חורג.

בכבוד רב,

הרולד בראושטיין

25.10.2023

חתימה: 

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2024/0075.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמא 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פילץ יעל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החלוץ 36 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
א0911	תחילת תוקף	25/12/1994			

תאור הבקשה

ת.ב. 24/75 - רחוב החלוץ 36 - תמ"א 2/38

גוש : 30159

חלקה : 6

מהות הבקשה :

בקשה להריסה פנימית של מבנה היסטורי קיים חד קומתי ובו יח"ד אחת, חיזוק המבנה לשימור ותוספת ממ"ד למבנה. והקמת מבנה מגורים נוסף בן 4 קומות בכל חתך ובו 26 יח"ד מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.80

מוצעת קומת מחסנים וחדר טכני.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצע חיזוקים למבנה היסטורי קיים, מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד, מחסן ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים +3.50 - +4.32

מוצע במפלס +4.32 הריסה פנימית של מבנה היסטורי קיים, חיזוקים ותוספת ממ"ד. ומוצעת קומה חדשה במפלס +3.50 ובה 6 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ב' מפלס +7.00

מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס +10.50

מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלס +14.00

מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 3 יח"ד ומרפסות זיז כולל מרפסת גג משותף עם בריכת שחיה.

קומת הגג מפלס +17.50

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

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה: בהתאם לחו"ד שימור המבנה הוקדם בשלבים בין השנים 1911-1939.

לא נמצאו היתרים נוספים באתר העירוני בחלקה.

מצב סטטוטורי:

במקום חלה תכנית מס' 0911 משנת 6119 הכפופה למתאר - התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

מידע קודם

מאתריך	בדיקת המלצה
02/02/2025	

תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות		המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחית מהסיבות הבאות : מוצע תמ"א 2-38 פינני בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה : למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חו"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש נוסף הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות , כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה
---	--	--

המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמחיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמחיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911 א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר . חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית.		
--	--	--

פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית גדרות חוו"ד תכנון עיר : גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים		
---	--	--

את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0911א תחילת תוקף: 25/12/1994 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחת מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י שרעבי בתאריך 24.11.2023. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים להיתר. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי	15/01/2025	חוות דעת תכנונית

להיתר אישור סופי של מח' דרכים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. אגף תברואה מאשרים את הבקשה בהתאם להתחייבות שנתבלה ע"י היזם למנות חברת אחזקה לפינוי עגלות האשפה היות ולא קיימת גישה מוטורית למתקני האשפה ובכפוף לתכנון חדר אשפה פנימי עבור העגלות. חו"ד וועדה מחוזית – לא התקבלה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת בניין קיים תוך שימור המעטפת ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים - ובו 26 יח"ד בהתאם לתכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל1.5 מטר - שיפור אדריכלי. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם : קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. קו בניין צידיים – 2 מ' הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – קיימות מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין מזרחי – נדרש לצמצם. התאמת הבקשה למדיניות : חו"ד תכנון עיר : תוכנית המוצעת תואמת ל מדיניות תכנית 16000 לשכונת בית הכרם ב מדיניות ב אחוזי הבנייה המרביים ובמספר הקומות המוצע של 4 בכל חתך. התכנית חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון , אך היא עושה זאת על מנת לשמר את המבנה ההיסטורי ולא להזיזו ממקומו. קווי הבניין המוצעים הינם מקובלים. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר.		
--	--	--

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חוו"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 62 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911 א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני תורגמו מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין		
---	--	--

מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יחיד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בניין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפי"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית . גדרות חוו"ד תכנון עיר : גובה הגדה כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' תברואה חוו"ד תברואה : אגף תברואה מאשרים את הבקשה בהתאם להתחייבות שנתבלה ע"י היזם למנות חברת אחזקה לפינוי עגלות האשפה היות ולא קיימת גישה מוטורית למתקני האשפה ובכפוף לתכנון חדר אשפה פנימי עבור העגלות. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית		
--	--	--

או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות המנהל קהילתי: חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחת מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חוו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוי"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חוי"ד מחלקת תברואה - לדחות את הבקשה. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חוי"ד מח' תכנון עיר: התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב-4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות - התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו-2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע - בהתאם לתכנית 0911 א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ-8% המותרים - ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל-8% המותרים.	
---	--

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יחיד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר . חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיו בחרג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים: כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית. גדרות חוו"ד תכנון עיר: גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ'	
--	--

תברואה חו"ד תברואה : טרם התקבלה. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: - התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. - לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. - חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מסי יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש."		
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פיננסי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה. שטחי הבנייה המוצעים	11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חו"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911 א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני תורגמו מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים.		
---	--	--

לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יחיד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר . חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית. גדרות חוו"ד תכנון עיר : גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' תברואה חוו"ד תברואה : טרם התקבלה.		
---	--	--

מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: - התנגדות המנהל קהילתי: חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. - לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. - חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א0911 תחילת תוקף: 25/12/1994 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י איתי שרעבי בתאריך 24.11.2023. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים להיתר. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים.	30/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה. חו"ד וועדה מחוזית – לא התקבלה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת בניין קיים תוך שימור המעטפת ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים - ובו 26 יח"ד בהתאם לתכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל1.5 מטר - שיפור אדריכלי. קוויבניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. קו בניין צידיים – 2 מ' הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – קיימות מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין מזרחי – נדרש לצמצם. התאמת הבקשה למדיניות: חו"ד תכנון עיר: תוכנית המוצעת תואמת ל מדיניות תכנית 16000 לשכונת בית הכרם ב מדיניות ב אחוזי הבנייה המרביים ובמספר הקומות המוצע של 4 בכל חתך. התכנית תורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון, אך היא עושה זאת על מנת לשמר את המבנה ההיסטורי ולא להזיזו ממקומו. קווי הבניין המוצעים הינם מקובלים. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2.		
---	--	--

ח"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 62 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מסי' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש		
--	--	--

לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית. גדרות חוו"ד תכנון עיר : גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' תברואה חוו"ד תברואה : טרם התקבלה. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות		
--	--	--

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: התנגדות המנהל קהילתי: חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מסי' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת בניין קיים תוך שימור המעטפת ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים ובו 26 יח"ד בהתאם לתמא הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל 5 מ'.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
17	תנאי לקבלת היתר אישור סופי של מח' דרכים.
18	בתיאום עם עורכי הבקשה, נקבע כי הבניה תיעשה בהנפה וללא מעבר כלים כבדים דרך גן העשרים. יש להציג למח
19	תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות ו
20	היות ומתוכננת ממ"ד בחלקו האחורי של המבנה, ותוספת של מבנה חדש סמוך למבנה לשימור יש לקבל חו"ד של מה
21	כפוף לאישור שימור סופי - חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
22	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
23	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
24	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
25	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
26	שפ"ע: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 140,609 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (שימור – 135,389 ₪, העתקה – 5,220 ₪) 2. תשלום היטל כספי בסך 2,930 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה.

התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת וחוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מסי יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל.

חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

שטחי הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר.

יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2.

חז"ד מח' תכנון עיר:

התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 2 6 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור.

לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד.

יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר.

יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה.

שטחי שירות

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

מחסנים

מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין שטח של כל מחסן.

להציג מידות מלאות של מחסנים.

לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד.

מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר.

חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בניין – יש לבטל עמודת מרפסות.

הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'.

יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל.

לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית.

פיתוח שטח

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

חז"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית .

גדרות

חז"ד תכנון עיר :

גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת

גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ'

מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה.

נגישות

כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"י התכנית.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות.

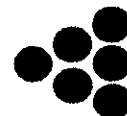
להלן עיקרי התנגדויות :

התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמיהה של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה.

לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים.

חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a



15.04.2024

הנדון : התנגדות לתכנית החלוצ 36 - היתר מס' 2024/0075.00

התכנית שהוגשה מוגדת תחת הכותרת "פינוי בינוי" אבל במציאות היא פועלת כמו תב"ע רגילה של בנין חדש בן 6 קומות עם 25 יח"ד של דירות קטנות (45 מ)

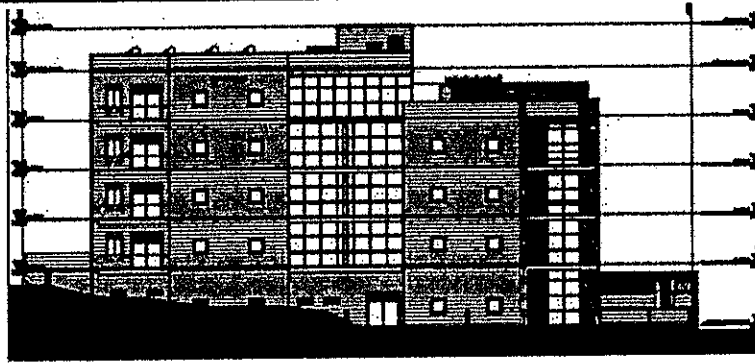
אנחנו רוצים לציין כי ההתנגדות הזאת היא בקונטקסט לא רק לבנין המוצא של 5 + קומות באזור שמוגדר כ- 4 קומות, אבל גם כן לגישה ולחוסר רגישות שבו המסמכים התקדמו, חוסר הבנה ורגישות של הגינה לשימור ושל גן העשרים.

גן העשרים הוא מעבר לסטריפ ירוק ונעים במערב ירושלים, הוא לב שכונת הגנים של בית הכרם, שתכנן אדריכל ריכרט קאופמן ב-1923. הוא לא רק ציר סימטרי ומרכזי שעל פיו ותכננו שבילים הפנימיים, מדרגות, מבנים, רחובות וצמחייה של השכונה. הוא גם רעיון עקרוני של דור שלם של מייסדי בית הכרם.

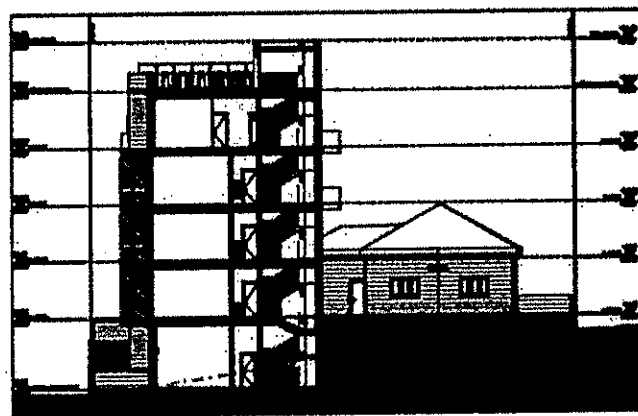
התכנית לא מתייחסת לרצועה, לעצים, הסביבה, או להולכי רגל. היא תכנית בנייה שלא מכירה את התביע המקורית בשם "הרחבת דרכים בשכונת בית הכרם והסביבה" תכנית 1038 משנת 1962 שנותנת דגש על שמירת הסביבה, ספציפית בגן ביאליק וגן העשרים.

אומנם לא סטטוטורית, אבל קובעת את מדיניות התכנון השכונה, תכנית אב לשכונת בית הכרם 16000 נותנת זכויות בניה למערב השכונה (ביפה נוף) ובמיוחד לאורך הרקל בהרצל. באותם סעיפים יש הוראות ספציפיים להגן על השכונה ההיסטורית (אזור א) שהאדר' קאופמן תכנן משנת 1921. תכנית המוצע כאן סותרת בצורה מובהקת בסעיף 4.1.2 בתקנון: מספר הקומות המרבי יהא עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת... גובה הבינוי יהיה 4 קומות במבנה הבינוי ללא גג רעפים או 3 קומות + גג רעפים במבנה המקורי עם גג רעפים.

לצערנו החזית שפונה אל רחוב החלוצ - החזית המשמעותית - עצמו חורג ל- 5 קומות (החמישי אפילו לא בנסיגה) פלוס עוד עליה מאחורה. אכן פריצה קשה של המעשים שנקבעו בתכנית אב של השכונה.

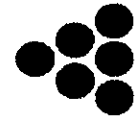


החתך בין הבית ברחוב ביאליק 5 לבין רחוב החלוץ מראה כמה מסיבי הבניה, זה לא ברוח של שכונת מגורים א בתכנית אב של השכונה.



לאור הביטול של תוכנית המתאר , ובהבטחה של המינהל התכנון שמדיניות הבניה נשארת כשהייתה בשכונה, אנו מאוכזבים שרק המינהל הקהילתי ולא רשויות התכנון מזהים את החריגה, עוד בציר המרכזי של שכונת הגנים של ריכרד קאופמן. גם הוועדה המחוזית וגם המינהל הקהילתי מתבסס על התקנון תכנית אב השכונת - 16000 עם העקרונות שלה: היא סומכת על מסמך זה כי זה הנייר היחיד שמאגן על השכונה נגד יזמים שרואים רווח מהר על חשבון דורות הבאות. מנסים בכל מיני תכניות נקודתיות לחרוג מהעקרונות שמוגדרות ב-16000 ושומרים להחזיק ערך מדיניות בלי קשר לקטגוריה הסופית שהתכנית השכונתית מגדירה.

שכונת בית הכרם תוכננה במתכונת עיר גנים מתוך דאגה לאיכות החיים ע"י יצירת שטחי גינה גדולים סביב הבתי. במילים אחרות: 'הבתים בשכונת קאופמן מבצבצים בין העצים'.



בעניינים הנוגעים לשימור שלד עצים ההיסטורי, הנמצא בליבת האופי ההיסטורי של השכונה. גן העשרים נמצא בליבה של תכנית קאופמן, ליבת הגרעין ההיסטורי של השכונה. העצים בגן העשרים ובגבול המגרש הם מהעשור הראשון לשכונה, כלומר הם בני 90 שנה. עצי מורשת במלוא מובן המילה. פגיעה בעצים אלה היא פגיעה אנושה בשימור השכונה. המינהל הקהילתי מבין שהיזם עומד לדין על כריתת 6 עצים בוגרים שניטעו ב-1923, כריתה בלי רישיון. זה דגל אדום עבורינו.

למינהל הקהילתי יש עמדה לגבי סוג הבניה ברחוב החלוץ- שמורת טבע של עיר גנים במערב העיר עם בינוי עד 4 קומות עבור משפחות בקהילה. התמהיל של 25 יחידות קטנות בבנין בעל 5 קומות מתאימה לכפר סטדנטים או מלונית באזור מסחרית, ולא צמוד למבנה היסטורית ברחוב מגורים שקטה וותיקה. (הבית לשימור חמור הוא בגן העשרים, קרוי בתוכנית החלוץ 36) הוא בית כלוא שאין אליו גישה מאף כביש. זאות נקודה משמעותית. יחידות קטנות בבנין בעל 5 פלוס קומות בצמוד למבנה היסטורי חסומות בתוך אתר סגור ללא מעבר ברור ברחוב היסטורי זה מעורר חשש עבור המינהל הקהילתי מפגע שכונתי,

לחלקה אין גישה לכלים כבדים ולכן הבנייה תתבצע על ידי הנפה מעל ל"גן העשרים" פעולה המהווה סכנה ברורה להולכי הרגל בגן ומפגע לתנועה ברחוב החלוץ המרכזי בשכונה. מאפייני התוכנית לא מתאימים למשפחות צעירות ולאוכלוסיית השכונה, התוכנית מתעלמת מבור מים היסטורי שנמצא במבנה, וכהכנה נעקרו באופן נפשע שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור.

הערות תמציתיות

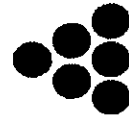
1. מדובר בתוספת מבנה במגרש בן 6 קומות בנוסף לבניין קיים במגרש, בן קומה אחת, שהוא יהרס ותישמר לו המעטפת. איך בדיוק תמא 38 מאפשרת הליך כזה.

המינהל הקהילתי מדגיש אין כאן מסלול הריסה ובנייה מחדש כי הבניין הקיים נשמר בקירות החיצוניים ולא נהרס.

2. חלקה 6 גוש 30159 הינה חלקה כלואה ללא גישה לכביש או רחוב ציבורי. אין גישה לציוד מכני, אין גישה למשאיות וכו'.

המינהל הקהילתי סובר שאסור בתכלית האיסור להשתמש בגן העשרים כציר גישה לציוד וכלי עבודה לחלקה

ראה הערת מהנדס העיר סעיף 101.



"תיאור מצב קיים: בחלקה קיים מבנה היסטורי בודד. החלקה מאופיינת בעצים והיא גובלת בגינה ציבורית "גן העשרים". לחלקה אין גישה לרכב."

יש לקבוע חד משמעי בכל היתר את שכתבה מחלקת השימור במכתב מהנדס העיר.

3. **"בתיאום עם עורכי הבקשה, נקבע כי הבניה תיעשה בהנפה וללא מעבר כלים כבדים דרך גן העשרים."**

"יש להציג למחלקת שימור תכנית עבודה ופיוניים כתנאי להוצאת היתר"

לכן: טרם מתן זכויות ואישורי בניה בחלקה צריך להבין ולהחליט על דרך הגישה לחלקה.

חנייה :

המינהל הקהילתי דורש לשים לב לעמדת תושי"ה:

"מתנגדת לתכנית מהסיבות הבאות:

מוצע תמ"א 2-38 לבנין שימור קיים המציע יח"ד אחת ובנוסף בנין מגורים חדש בצמוד לו המציע 26 יח"ד חדשות

סה"כ דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן.

לא קיימת גישה מוטורית וסטטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה

מדובר בשכונת בית הכרם הסובלת ממצוקת בחניה."

המינהל הקהילתי לא רואה שום סיבה או הצדקה או הגיון במתן הקלה ל-26 יח"ד. זה לא ציר רק"ל

4. **החזית הרגישה ברמה השכונתית היא החזית גן העשרים.**

חובה לקבוע כי יש להציב גדר איסכורית להגנה על כל שטח גן העשרים מפעולות הבניה. יש לקבוע מרחק הגנה מהעצים לשימור.

5. **הכניסה למגרש היא חלק מגן העשרים ומעבר מעל תעלת מים היסטורית.**

חובה להגן על הפרט ולא לפגוע בו בהיותו בתחומי גן העשרים ולא בתחום החלקה.

אסור לאשר פתחים חדשים לחלקה מהצד הדרומי של גן העשרים.



ראה תמונת מצב קיים של הגן הציבורי

המינהל שומר את הזכות להביא תושבים מומחים לחיזוק הטענות.

בברכה,

דני טאובר

יו"ר ועדה פזית של בית הכרם

ddtauber@gmail.com

אריאלה קורנפלד, אדר'

מתכנת אורבנית קהילתית

מרכז קהילתי (זיו) בית הכרם

0528090031

plan.bet.hakerem@gmail.com

הא שפאלה האם אר
מתנס אורבנית

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יונתן אורן / תאריך: 28/03/2024 10:59 / מספר בקשה: 2475681
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אורן
שם פרטי:	יונתן
דואר אלקטרוני:	or.yonatan@gmail.com
תעודת זהות:	300704327
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול

10:59 28/03/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2024/0075.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	יונתן
	שם משפחה:
	אורן
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	300704327
	טלפון נייד:
	7834701
	קידומת טלפון נייד:
	054
	טלפון:

פרטי דירת המתנגד:**סטטוס דירת המתנגד:**

שכירות

**מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:**

בניין סמוך, באלכסון

פרטי התנגדות:**מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:**ישוב:**

36103000

תא דואר:**מיקוד:****כתובת מלאה:****שכונה:**

16900056

רחוב:

16701035

מס' בית:

7

כניסה:**מס' דירה:****נימוקי התנגדות:****נימוקי ההתנגדות:**

* התוכנית שהוגשה נושאת תחת הכותרת "פינוי בינוי" אך למעשה מדובר בבניה של בנין חדש בן 6 קומות עם 25 יח"ד של דירות קטנות מאוד ללא יציאה לכביש. * בנין כזה אינו מתאים למיקום, שמתאפיין בבניה נמוכה של 3-1 קומות ודירות שלושה חדרים ומעלה, ובחלק גדול מהבניינים גם יש חניה. * רחובות ביאליק והחלוץ, באיזורים הסמוכים, כבר היום צפופים מאוד מבחינת חניה ובחלק גדול מהיום אפילו דיירי הרחוב לא מצליחים למצוא בהם חניה, הוספה של 25 דירות ללא חניה תובל להחמרה קשה של מצוקת החניה באיזור ולפגוע משמעותית באיכות החיים של התושבים באיזור זה. לסיכום אבקש לשנות את התוכנית ככה שתתאים לאופי השכונה ולמצוקות שיש בה כבר היום: * יש להגביל את גובה הבניה ל3 קומות (הוספה של 2 קומות מעל הקומה היחידה שיש היום) * יש לבנות פחות דירות, ויותר גדולות בכל קומה (דירות 75-100 מ"ר מהסוג שיש להן דרישה בשכונה) או לחלופין - אם היזם מוכן לבנות חניון תת קרקעי בסדר גודל של 25 דירות ניתן להשאיר את מספר הדירות הגדול.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם עוז אזולאי / תאריך: 22:14 30/03/2024 / מספר
בקשה: 2478426
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אזולאי

שם פרטי:

אברהם עוז

דואר אלקטרוני:

Aviozcom@gmail.com

תעודת זהות:

200313179

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

22:14 30/03/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אברהם עוז

שם משפחה:

אזולאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

200313179

טלפון נייד:

4816750

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	גובל כ- 4 מטרים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9622233
כתובת מלאה:	ירושלים, בית הכרם, החלוץ 36/3
שכונה:	16900056
רחוב:	16701017
מס' בית:	36
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. בשטח המבקש היתר נכרתו מספר עצים ללא רישיון, דבר המנוגד לחוק, וזאת כדי שיוכלו לקדם את הבנייה המבוקשת, אנו מבקשים חיוב בהיתר לשתילת שמונת העצים שנכרתו ללא היתר, ומבקשים שהעירייה לא תתן יד לנושא כריתת העצים. 2. הבניה מתוכננת לא לפי אופי השכונה (מספר הקומות המבוקש גבוה). 3. הבניה המבוקשת מבקשת לבנות דירות נוספות בשטח שעד כה היה מיועד לשימור והם מתכננים לא לבנות מקומות חנייה, דבר שיגרום לצפיפות גדולה באיזור שגם ככה צפוף, (הרחוב מאוד צר ומהווה ציר מרכזי לתנועת רכבים והולכי רגל). 4. הבניה היא קרובה מאוד לביתנו כ- 4 מטרים מה שיגרום לצפיפות רבה, חסימת האור לחדרי ביתנו, ולרעש ואי פרטיות מינימלית. 5. עקב הצפיפות הצפויה בינינו לבין המגרש שבו מתוכננת הבנייה, האבק והלכלוך יגיעו לדלת הכניסה שלנו שגובלת בינו לבינם, לחניה הפרטית שלו, הדבר יגרום לנו לא לפתוח את חלונות החדרים שלנו למשך כל תקופת הבניה, הן מבחינת רעש והן מבחינת אבק ולכלוך. 6. לא ברור איך הבניה תבוצע, עקב חוסר גישה *אנו מתנגדים בכל תוקף להנפת ציוד/פסולת וכל הנגזר בכך מעל ראשנו ומעל שטחנו* דבר זה מסכן את בטחוננו ורכושינו ויהפוך את שטחנו לאתר ושטח בניה לכל דבר. 7. הבניה תגרום כנראה לחסימת חלק מתניב תנועת הרכבים ברחוב החלוץ, וכתוצאה מכך תגרום לעומס, צפירות וסכנת הולכי הרגל והרוכבים באזור. 8. הולכי רגל רבים ובניהם ילדים עוברים בנקודה זאת ודרך גן העשרים בדרכם אל ומבית הספר, הנפה מעל האזור הזה תגביל תנועה ועלולה לסכן אותם. אנו רואים בעירייה גוף מאוד אחראי שאחראי על טובת הציבור, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת שמירה על איכות החיים, אנו מבקשים לתת את מלוא תשומת הלב לנושא, תודה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים ניסני / תאריך: 20:27 30/03/2024 / מספר בקשה: 2478351
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ניסני
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	miri.nisani@poalim.coil
תעודת זהות:	027845973
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול

20:27 30/03/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0075.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרים
שם משפחה:	ניסני
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	027845973
טלפון נייד:	4973702
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סמוך, בצמוד מרחק מטרים בודדים

**מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:**

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

9622233

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב החלוץ 36 דירה 6 ירושלים

שכונה:

16900058

רחוב:

16701017

מס' בית:

36

כניסה:

מס' דירה:

E

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה נמצאת בצמוד לבניין המגורים שלנו, הבניה ללא כביש גישה מה שלא ברור כיצד ניתן יהיה להכניס כלים כבדים ולפנות פסולת. אני מתנגדת להנפה מה שיהפוך את בניין המגורים שלנו לאתר בניה והסיכון הכרוך בכך. הבנין שיבנה יעמיס על התשתיות הקיימות בשכונה ללא חניות ופקקי תנועה. הבנין שיבנה בצמידות יחסום את הראות מהדירה שלנו ולמען פרטיותנו נצטרך להגין את התריסים. אין בבריאותנו היכולת לחיות באתר בניה עקב קשיי נשימה ומיגרנות. דבר שיפגע באיכות החיים שלי ושל משפחתי.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רפאל יודסין / תאריך: 13:34 29/03/2024 / מספר בקשה: 2477832
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	יודסין
שם פרטי:	רפאל
דואר אלקטרוני:	raphaelu@ekmd.huji.ac.il
תעודת זהות:	008034779
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול
13:34 29/03/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2024/0075.00	
הזדהות:	
שם פרטי:	רפאל
שם משפחה:	יודסין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	008034779
טלפון נייד:	7874455
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מגרש גובל

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9622117

מיקוד:

כתובת מלאה:

ביאליק 11 ירושלים 9622117

שכונה:

16900056

רחוב:

16701035

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. בשטח מהבוקש נכרתו עצים בוגרים שנשתלו בהקמת השכונה ב 1923 ללא רשיון. אני מבקש חיוב בהיתר של שתילת שמונה עצים כפי שנכרתו כשלפחות אחד בגבול חלקתי בצלע הקצרה בכיוון דרום. 2. אני מתנגד לקרוב הבניין לגבולות המגרש מדרום וממזרח. אין שום סיבה לצפיפות ולקירוב מטריד של הבניין, כולל מרפסותיו, לגבול המגרש. די והותר שהבניין מתנשא מעבר למה שהיה מקובל בשכונה שנים כה רבות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים אדם / תאריך: 22:42 31/03/2024 / מספר בקשה: 2480917
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אדם
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	mashadam81@gmail.com
תעודת זהות:	304436157
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול
22:42 31/03/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0075.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרים
שם משפחה:	אדם
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	304436157
טלפון נייד:	8662164
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	המגש המיועד לבניה צמוד לדירה שלנו

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900056
רחוב:	16701035
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הבניה הנרחבת מתוכננת על מגרש שאין לו כלל גישה לכבישים ומצויין שתהליך הבניה יעשה בהנפה. אנחנו מתגדים להפיכת גן העשרים והרחובת הסמוכים לאתר בניה, אשר יסכן את תושבי האזור ואת הילדים הפרטיים שלנו, אשר זהו מסלול ההליכה שלהם לבתי ספר. כבר עכשיו מדובר ברחובת מאוד עמוסים וללא מדרכות תקינות ותוספת של פרוייקט בניה אשר יניף טונות של חומרי בניה מעל ראשי הילדים או יאלץ אותם לבחור במסלול הליכה חלופי ופחות בטיחותי, מהווה מתכון בטוח לאסון. בנוסף הצבת ציוד מכני כבד וחומרי בניה על רחוב החלוץ, הצר והעמוס שנוסעים בו גם אוטובוסים, תסכן את הנוסעים ברחוב ובמיוחד את ההולכי רגל החוצים לכיוון בית הועד במסלול ההליכה לבתי הספר הרבים (כרמים, דרוך, ליד"ה, אקדמיה למוסיקה, אורט) 2. התוכנית מתארת מבנה אשר חורג בגובהו משאר הבניינים באזור, דבר אשר אינו תואם את אופי השכונה. המבנים הגבוהים יחסמו מעבר אור ואויר לביתנו. הבניין המתוכנן קרוב מאוד לחזית הבניין שלנו דבר אשר יפגע קשות בפרטיות שלנו, איכות החיים שלנו ובערך הרכוש שלנו. 3. בבניין המוצע אין חניות תת קרקעיות ל 28 (!) הדירות המתוכננות עקב היעדר גישה. קיימת בעיית חניה קשה באזור ותוספת של מינימום 28 מכוניות תיצור עומס נוסף על הכבישים ועל מקומות החניה הקיימים שכבר אינם מספיקים לדיירים הקיימים. אנחנו מקווים שעיריית ירושלים תביא בחשבון את בטיחות ורווחת המשפחות הרבות שמתגוררות באזור ולא תכנע לאינטרסים של רווח כספי של יזמי נדל"ן שיבואו על חשבון השכונה שלנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עודד מרגלית / תאריך: 12:01 02/04/2024 / מספר בקשה: 2482650
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מרגלית
שם פרטי:	עודד
דואר אלקטרוני:	odmar49@gmail.com
תעודת זהות:	002405983
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול	
12:01 02/04/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
11:59 02/04/2024 נפתח לצפיה נדין קהוג'י	⬆
17:53 01/04/2024 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00
הזדהות:	
שם פרטי:	עודד

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	002405983
טלפון נייד:	8969303
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6511061
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	odmar49@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מגרש גובל

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
-------	----------

תא דואר:

מיקוד:	9622233
--------	---------

כתובת מלאה:	החלוץ 36 ירושלים 9622233
-------------	--------------------------

שכונה:	16900056
--------	----------

רחוב:	16701017
-------	----------

מס' בית:	36
----------	----

כניסה:

מס' דירה:	1
-----------	---

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א) אין שום גישה למגרש של מבקש הבקשה (משאיות, טרקטורים) אלא ברגל ומהאוויר. המגרש נמצא בתוך גן ה-20, מ"ל בית הוועד. ב) מבקש הבקשה או מי מטעמו הוריד בין 8-10 עצי ענק במגרש ללא אישור, גרם נזק לגדר בחנייה של הבנין שלנו. אחד העצים קרס סניטימטרים בודדים מגגן חנייה ומכונת תחתיו. ג) מאחר שאין גישה ישירה למגרש מצאה הוועדה פיתרון יצירתי: בנייה בהנפה. כל טונות חומרי הבנייה פלוס אדמה שתוצא לצורך בניית יסודות פלוס פסולת הכל יעבור מעל לראשינו למשך כל תקופת הבנייה, תקופה לא קצרה. בלתי אפשרי לחיות בצורה כזו, בהחלט סכנת נפשות. ד) הוועדה מצאה לנכון להקל על מבקש הבקשה ולהתיר בניית מרפסות בעומק מעבר ל-5 מ', משתמע מזה שהבניינים יהיו קרובים מאוד אחד לשני, איכות חיים לא מובטחת מזה בלשון המעטה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר ביאלר / תאריך: 02/04/2024 10:56 / מספר בקשה: 2483555
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ביאלר
שם פרטי:	מאיר
דואר אלקטרוני:	Meirb@ekmd.huji.ac.il
תעודת זהות:	003820610
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול

10:56 02/04/2024 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2024/0075.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	מאיר
	שם משפחה:
	ביאלר
	סוג זיהוי:
	ת.ז.
	מזהה:
	003820610
	טלפון נייד:
	8820491
	קידומת טלפון נייד:
	054
	טלפון:
	6758610

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה 4 מטר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9622233

כתובת מלאה: החלוץ 36/5 ירושלים

שכונה: 16900056

רחוב: 16701017

מס' בית: 36

כניסה:

מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. מתכוונים לבנות יחידות דיור נוספות, בלי הוספת מקומות חניה נוספים, בלי שיפור תשתיות, ברחוב מרכזי אך צר מאוד שכבר צפוף מאוד ועם מצוקת חניה. 2. הבניה תחסום כניסת אור לחלונות ביתי ותמנע ממני פרטיות. 3. הבניה המתוכננת תפר את אופי השכונה. בנוסף, הם כרתו עצים רבים לצורך הבניה, ללא היתר ובצורה בלתי חוקית. אני מבקש שתילה מחודשת של כמות זהה של עצים שנכרתה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סילביה מידן / תאריך: 02/04/2024 10:13 / מספר בקשה: 2483442
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מידן

שם פרטי:

סילביה

דואר אלקטרוני:

Meidans@yahoo.com

תעודת זהות:

026857839

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

13:33 02/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:13 02/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סילביה

שם משפחה:

מידן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

026857839

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

Meidans@yahoo.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

צמוד למבקש ההיתר לבניה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

החלוץ 36/2, בית הכרם, ירושלים

שכונה:

16900056

רחוב:

16701017

מס' בית:

36

כניסה:

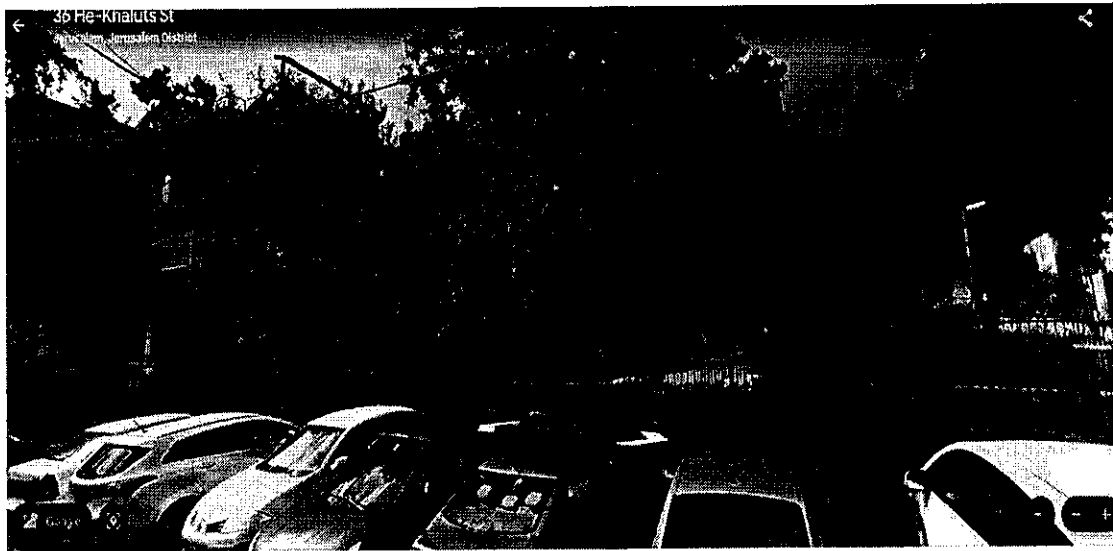
מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. אני לא מבינה איך הבניה תתבצע, עקב חוסר גישה *אנו מתנגדים בכל תוקף להנפת ציוד/פסולת וכל הנגזר בכך מעל ראשנו ומעל שטחנו* דבר זה מסכן את בטחוננו ורכושנו ויהפוך את שטחנו לאתר ושטח בניה לכל דבר. 2. העירייה הגישה תביעה נגד היזמית או נגד בעלי הנכס, עקב כריתת 8 עצים ללא רישיון, מצד אחד העירייה תובעת אותם ומצד שני העירייה תצי'ר אותם בבניה על אזור שבו נכרתו עצים ופגעו בטבע ללא רישיון? אנו מבקשים שבעל השטח ישתול עצים מחדש בדיוק במקום בו הם נכרתו. העירייה צריכה לא לעודד עבריות של כריתת עצים, כי בצורה שבו ניתן להם אישור בניה לאחד כריתת עצים ללא רישיון ליזם ולבעלי הנכס, הקנס הכספי הוא כלום לעומת רווחי הבנייה, ואין העירייה צריכה לעודד זאת. 3 אני אישה מבוגרת בת 83 וקרבת הבניה לביתי הוא קרוב מאוד, ונראה שגם חורג מנהלים הקבועים, אינני יכולה להיות עם בית וחלונות סגורים למשך תקופה ארוכה של בניה, עקב הקרבה של הבניה לשטחנו, הדבר יגרום לכניסתי הפרטית להיות מאובקת ומלוכלכת כל רגע נתון, זה לא בריא לי. 4. לבתים המיועדים לבניה לא יהיו חניות, דבר שיגרום לצפיפות גדולה מאוד ברחוב שגם ככה שני הנתיבים בו הם נתיב וחצי בפועל. 5. עקב הצפיפות והמרפסות שיפנו לחדרי השינה שלנו, לא תהיה לנו פרטיות, וכמובן שלא יהיה לנו שום אור בגלל הבניין שיבנה, מה שיגרום להורדת הערך של הנכס של כל דיירים הבניין. נציין שבאזור המיועד לבניה יש באר מים, בית לשימור והיו בו כפי שנזכר למעלה, עצים רבים. אני מבקשת להתחשב בי כמבוגרת בת 83 ואדם חולה ואסמתי עם פרפורי לב, קרבה כזאת גורמת לצפיפות וללכלוך שיכול לפגוע בבריאותי



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכאל רזיאל / תאריך: 21:19 12/04/2024 / מספר בקשה: 2498722
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רזיאל

שם פרטי:

מיכאל

דואר אלקטרוני:

michael.raziel@gmail.com

תעודת זהות:

014604821

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

11:16 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:19 12/04/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מיכאל

שם משפחה:

רזיאל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

014604821

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6482963
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	michael.raziel@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צמוד לחלקה - 3 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9622233
כתובת מלאה:	החלוץ 36 דירה 7 ירושלים
שכונה:	16900056
רחוב:	16701017
מס' בית:	36
כניסה:	
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ישנן הרבה בעיות בתוכנית - גם לפי מהנדס העיריה אין גישה לרכב אז הבניה בהנפה מעל גן העשרים הגן משמש מעבר לילדים תושבי השכונה - יש שם עצים גבוהים - 10 מטר. ההנפה תסכן את העוברים והשבים - לא ברור איך אפשר להעביר כלים כבדים ואת חומרי החפירה 2. הנפה תדרוש לשים משאיות מול בית הוועד וחסימת התנועה וגם זה יהיה במקום חניות קיימות שמשתמשים בהן. 3. בשכונה וספיציפית ברחוב החלוץ יש מצוקת חניה גדולה שהעיריה מודעת לה 4. התוכנית היא 25 דירות קטנות זה אולי אפילו יותר בעית חניה מ 10 דירות גדולות 5. סיכון לבנין שלנו החפירה ממש צמודה לגדר - סכנה של גלישת עפר ועוד כי יש הפרש של 2 מטר בגובה 6. דירות של 45 מטר למי זה מיועד? זה לא זוגות צעירים מאוד מוזר. לא מתאים לאוכלוסית השכונה והדרישות - האם זה מיועד למלון או אכסניה? 7 יש בור מים בשטח לא טופל היזם כנראה רוצה להסתיר מידע זה. - איך מתכוונים לשמר אותו - ולא להרוס 8. היזם כבר הוריד 7 עצים בכוונה תחילה פושעת. לתת לבנות עכשיו במקום העצים זה לתת פרס למי שביצע את הפשע בכוונה 9 כאשר מאשרים 4-5 קומות מבחינת הגובה מהרחוב זה 5-6 קומות 10. לא ברור איך מתמא 38 לדירה אחת הגיעו להוסיף 25 דירות לא ברור האם זה מותר כחלק מהתוכנית 11. סכנה של גלישת קרקע לבנין שלנו בעקבות החפירה 12 החפירה 2-5 מטר מהביניין שלנו שזה אומר שלפחות 6 חודשים בבוקר עד אחרי הצהריים אין אפשרות להיות בבית. יש אנשים מבוגרים שגרים וגם אנשים שעובדים מהבית. אבק מהבניה זה זיהום מאוד כבר במשך הרבה זמן. נדרש פתרון זמני לדבר הזה. מצורף תמונה של המקום של ההנפה - שימו לב הבנין שרוצים לבנות הוא מאחרי הבנין משמאל (הבנין שלי)

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מורן יסעור / תאריך: 11/04/2024 13:54 / מספר בקשה: 2497772
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	יסעור
שם פרטי:	מורן
דואר אלקטרוני:	morany@gmail.com
תעודת זהות:	011859733
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול

11:18 14/04/2024
נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

13:54 11/04/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מורן

שם משפחה:

יסעור

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011859733

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

morany@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

5 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900056

רחוב:

16701035

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

2

בימוקי התנגדות:

בימוקי ההתנגדות:

לפי תכנון הבניין, נדמה שיש הרבה דירות קטנטנות, שלא ברור מי קהל היעד. אין גישה ישירה לבניין, ולכן לא ניתן לבנות חנייה בבנין. כל הדיירים החדשים יחנו ברחובות הצפופים גם ככה ותוספת הרכבים תהיה מאד מורגשת ומפריעה לכל הדיירים ברחובות הסמוכים. הדירה שלנו פונה לכיוון המגרש המדובר. הבנייה צפויה להיות 4 מטרים מהדירה שלנו, מה שיגרום לחסימה של אויר ואור אל הדירה שלנו. כבר עכשיו, נכרתו מספר עצים ללא רישון, מה שמנוגד לחוק, וכל זאת רק כדי לקדם את הבנייה. אני מבקשת שהעירייה תדאג לחידוש העצים במגרש ובסביבתו. הבנין המתוכנן עולה לגובה רב מעבר לכל הבניינים שסביב ולשנות את אופי השכונה. אני מבקשת מהעירייה לקחת אחריות על אופי השכונה ותושביה ולא לאפשר ליזמים לבנות כאן פיל לבן שסוגר על כל הבניינים ליד ומציף את הרחובות הצפופים בעוד מכוניות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לורה ורטון / תאריך: 15:10 10/04/2024 / מספר בקשה:

2496274

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ורטון

שם פרטי:

לורה

דואר אלקטרוני:

laura.wharton@mail.huji.ac.il

תעודת זהות:

011502457

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

14:09 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:10 10/04/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

לורה

שם משפחה:

ורטון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011502457

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

laura.wharton@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

כ-300 מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900056

רחוב:

16701017

מס' בית:

46

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מדובר בבנייתן של 26 יחידות קטנות, על פי אגף תושי"ה, חסרים 26 מקומות חניה (אין כל סידור לחניה), אין גישה מוטורית לתכנית, כך שגם בעת הבנייה וגם אם וכאשר (חלילה) יהיה איכלוס ייווצרו בעיות. גם על פי חוות הדעת של שימור -- ושימור מאוד חשוב בבית הכרם, שכונה שנבנתה לפני יותר מ-100 שנה -- יש טענות קשות, לגבי חסימת המבנה לשימור, תכנון לא מתאים, ועוד. בנוסף, דירות בגודל קטן כל כך אינן מתאימות לשכונה והאוכלוסייה הצעירה (משפחות הצעירות) שבה, המאופיינת בזוגות צעירות עם ילדים. הדבר מעורר חשד גם שמדובר במחשבה על שימוש הבניין שמלונית או דבר אחר שיפריע ואינו מתאים. לבסוף, נכרתו 7 עצים ללא היתר סמוך להגשת ההיתר. טרם נמצא הסבר לעניין, גם לאחר זימון לעירייה בעניין. שמירה על עצים בשכונה הירוקה היא עקרון לכל בנייה המקום ומשתלב עם חשש לפגיעה בגן העשרים, אנדרטה לנופלים בשכונה, בתכנית.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים ליטמנוביץ / תאריך: 11:07 10/04/2024 / מספר בקשה: 2495621
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ליטמנוביץ
שם פרטי:	מרים
דואר אלקטרוני:	g2007l@gmail.com
תעודת זהות:	076537828
מספר תיק רישוי:	2024/0075.00

סטטוס טיפול	
14:09 14/04/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:07 10/04/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0075.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מרים
שם משפחה:	ליטמנוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	076537828

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

7460001

קידומת טלפון:

09

דוא"ל:

g2007l@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביתס לבנייה

ביאליק 5 - הבית נמצא בגב של הבנין שלנו

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9670402

כתובת מלאה:

מרים ליטמנוביץ. גואטמלה 3 דירה 807 9670402

שכונה:

16900568

רחוב:

16701241

מס' בית:

3

כניסה:

מס' דירה:

807

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הבניה משנה את אופי השכונה (בנין רב קומות בשכונה ירוקה).
2. רחוב החלוץ באותו מיקום עמוס במיוחד. בניין עם כל כך הרבה דיירים יחסום את הרחוב כמעט לגמרי.
3. הבניין החדש יהיה מאוד קרוב לבניין שלנו / לגינה שלנו.
- 4.



ליפר-נגר משרד עורכי דין ונוטריון
LIPPER - NAGAR Law Office & Notary

Tal M. Lipper, Adv. (LL.M.), Notary & Mediator
Lior Nagar, Adv. (MBA) & Notary
Raanan A. Lipper, Adv.
Shimon Elias, Adv.

טל מ. ליפר, עו"ד, נוטריון ומגשר
ליאור נגר, עו"ד ונוטריון
רענן א. ליפר, עו"ד
שמעון אליאס, עו"ד

רחוב יפו 33 קומה 1, בית יואל ירושלים 94221 Jaffa st., 33 טל': 02-6245555 Tel: 02-6241111 פקס: 02-6241111
דואר אלקטרוני: Email: advise@netvision.net.il

11 אפריל 2024

לכבוד

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

וועדת המשנה להתנגדויות

כיכר ספרא 1

ירושלים

שלום רב,

מבלי לפגוע בזכויות

הנדון: התנגדות לבקשה מס' 75/2024

גוש: 30159 חלקה: 6 רחוב החלוץ 36 ירושלים

בשם מרשיי, ה"ח מיכאל רזיאל, ורדה לוסטוהוויז, מירי ועמוס ניסני, עודד מרגלית, עמית גולדברג, סילביה מודן ואברהם עוז אזולאי, המתגוררים בנכס הגובל, להני מגיש בזאת כתב התנגדות לבקשה שבנדון:-

טענות סף וטענות מקדמיות:

1. חרף שכבר בוצע הפרסום - הבקשה עדיין אינה סרוקה כדבעי בארכיב האופטי וחסרים מסמכים מהותיים והרלוונטיים לבקשה לרבות לענין נושא השימור והחניה.
2. המדובר בבקשה חסרת כל היגיון תכנוני הפגומה עד היסוד מבחינה משפטית.
3. לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 6.5 לתכנית 10038 ביחס למבנים היסטוריים ומבנים לשימור.
4. יש לדחות הבקשה על הסף עקב פגמים חמורים שנפלו בבקשה הכוללים בין היתר וכפי שיפורט להלן, הצגת פרטים אשר אינם משקפים המציאות בשטח, חריגות מכל אמת מידה תכנונית והצעת בלתי מיטבית של התכנון.
5. מהות הבקשה כהגדרתה במסמכי הוועדה, מטעה ומוטעית.



ליפר-נגר משרד עורכי דין ונוטריון LIPPER - NAGAR Law Office & Notary

Tal M. Lipper, Adv. (LL.M.), Notary & Mediator
Lior Nagar, Adv. (MBA) & Notary
Raanan A. Lipper, Adv.
Shimon Elias, Adv.

טל מ. ליפר, עו"ד, נוטריון ומגשר
ליאור נגר, עו"ד ונוטריון
רענן א. ליפר, עו"ד
שמעון אליאס, עו"ד

רחוב יפו 33 קומה 1, בית יואל ירושלים 94221 Jaffa st., 33 טל': 02-6245555 פקס: 02-6241111
דואר אלקטרוני: Email: advise@netvision.net.il

6. הבניה המוצעת אינה רלוונטית לתכנית התחדשות עירונית – לא מדובר בתמ"א 38 וכל ניסיון "לבנות" תרתי משמע, על הוראות תכנית 10038 הנה אמתלא מלאכותית שדינה כישלון.

ראה בשהוואה הדברים שנאמרו בעת"מ 61204-06-29 (מח-י-ס) בורשטיין נ וועד הערר לתכנון ובניה

"אין לקבל טענה זו. סעיף 7(ב) סיפא לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, עניינו בשינוי פנימי שאינו דורש היתר בנייה. הסעיף האמור אינו מתייחס להריסה לצורך בנייה מחדש לפי תמ"א 38/2 - שינוי שאין חולק שאינו פנימי גרידא אלא מחייב היתר בנייה (ולראיה, העותר הגיש בקשה להיתר כאמור). ממילא, לא ניתן להסיק מסעיף 7(ב) סיפא הנ"ל לענייננו. בדומה, אין מקום ללמוד מהסדרים אחרים הנוגעים לפירוק ולהרכבה מחדש של מבנים לשימור אליהם הפנה ב"כ העותר בטיעונו. זאת מאחר שהעותר לא ביקש לפרק את הנכס ולהרכיבו מחדש תוך דיוק ונאמנות מלאה למקור, אלא הוא ביקש להרוס את פנים הנכס לצורך בנייה מחדש תוך שימור החזיתות. אוסיף כי יש ממש בטענת המשיבות לפיה העותר אינו יכול לבקש ליהנות מן היתרונות הגלומים בתכניות החיזוק, מבלי להיות כפוף למגבלותיהן (ראו והשוו: עת"מ 14732-08-18 הנ"ל, פס' 20-21)."

7. המדובר בבקשה המציעה מס' יח"ד בלתי סביר ומופרז ומקנה זכויות בניה החורגות מגדר תכנת 10038 בהמהוות סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התש"ב – 2002

8. לא מדובר ב"חיזוק" וכל חוות הדעת המהונסות לתיק אין רלוונטיות ובבחינת גניבת דעת.
9. הפרסום שגוי, אינו תואם את הבקשה כפי שהיא מופיעה במחשבי הוועדה, תוך הטעיה חמורה של הציבור והמתנגדים בפרט. די בכך על מנת להורות על דחיית הבקשה על הסף.
10. זאת ועוד, הבניה המבוקשת תסב נזקים מהותיים למתנגדים, פגיעה בחזית ביתם, פגיעה חמורה בפרטיותם, חסימת חלונות ואור, כליאת ביתם בתוך עמודת בניה פוגענית, התנגדות לכל "הנפה" מעל לבית המתנגדים, צפיפות וטעמים נוספים הכל כי שיפורט בהתנגדות ובדיון בפני כב' הוועדה.



ליפר-נגר משרד עורכי דין ונוטריון LIPPER - NAGAR Law Office & Notary

Tal M. Lipper, Adv. (LL.M.), Notary & Mediator
Lior Nagar, Adv. (MBA) & Notary
Raanan A. Lipper, Adv.
Shimon Elias, Adv.

טל.מ. ליפר, עו"ד, נוטריון ומגשר
ליאור נגר, עו"ד ונוטריון
רענן א. ליפר, עו"ד
שמעון אליאס, עו"ד

רחוב יפו 33 קומה 1, בית יואל ירושלים 94221 Jaffa st., 33 טל': 02-6245555 Tel: פקס: 02-6241111 Fax:
דואר אלקטרוני: Email: advise@netvision.net.il

ואלה טעמי ההתנגדות:-

11. המקרקעין נשוא הבקשה גובלים בגן העשרים בלב שכונת בית הכרם כאשר אין למעשה כל גישה ישירה למגרש נשוא הבקשה אלא דרך שביל הולכי רגל במרכזו של גן העשרים אשר הנו גן הנצחה חשוב ומרכזי בשכונת בית הכרם.
12. הבניה המוצעת לכאורה לצורך "שימור" היבט לכיון גן העשרים, הנה בצמוד לביתם של המתנגדים גם שנוצר מבן מוזר של בניה בצידי הלקה בלבד ולא במרכזה.
13. למעשה הבניה משליכה על חזיתות הבמנה הקיים לשימור ובפרט על ביתם של המתנגדים.
14. התכנית לא רק שאינה משמרת את המבנה החשוב אלא פוגעת בו באופן שעדיף כבר להרוס אותו מלכתחילה תחת "להסתיר" אותו בצמוד למבן חסר פרופורציה כדוגמת זה המוצע.
15. הנדסית ותכנונית לא ניתן לבצע את הבניה המוצעת והתכנית מתעלמת המציאות בשטח כהווייתה.
16. הוועדה הנכבדה תתבקש לערוך סיור במקום שאחרת לא תוכל להתרשם ולחבין את הייחודיות של המגרש נשוא הבקשה.
17. מס' הקומות המוצע לגובה חורג משמעותית מכל פרופורציה בליבה של שכונת בית הכרם, מהווה פגיעה בחזות גן העזרים אשר הנו גן זיכרון והלכה למעשה המקום יהפך לסלמאס.
18. המדובר בסטיה ניכרת בניגוד להוראה המפורשת בסעיף 6.20.8 בתכנית 10038:

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

19. יש להורות על שינוי התכנון על מנת לצמצם את הקרבה היתרה לבנין המתנגדים.
20. יש להורות על עריכת סקר סביבתי וחברתי אזורי בכל הקשור לבנייה על גן העשרים ומול בית וועד השכונה ההסטורי.
21. יש להורות על שינוי הפתחים המוצעים לחלונות שלא לכיוון חלונות דירות המתנגדים, כפי המוצע בבקשה, תוך פגיעה מהותית בפרטיותם.
22. הפתחים המוצעים פונים היישר לחדרי השינה של המתנגדים ! יש לשנות מיקום הפתחים !



ליפר-נגר משרד עורכי דין ונוטריון LIPPER - NAGAR Law Office & Notary

Tal M. Lipper, Adv. (LL.M.), Notary & Mediator
Lior Nagar, Adv. (MBA) & Notary
Raanan A. Lipper, Adv.
Shimon Elias, Adv.

טל.מ. ליפר, עו"ד, נוטריון ומגשר
ליאור נגר, עו"ד ונוטריון
רענן א. ליפר, עו"ד
שמעון אליאס, עו"ד

רחוב יפו 33 קומה 1, בית יואל ירושלים 94221 Jaffa st., 33 טל': 02-6245555 פקס: 02-6241111
דואר אלקטרוני: Email: advise@netvision.net.il

23. הבניה המוצעת ותוספת יח"ד אינם כוללים פתרונות חנייה בהתאם לדרישת תקן החניה.
24. המדובר בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין.
25. התכנית נערכה **ללא שיתוף** השכנים וועד השכונה ותשובי האזור, כמתבקש, תוך הנחתה בבחינת כל דאלים גבר.
26. הבניה המוצעת ותוספת הקומות ומס' יח"ד החרג ותמהיל הדירות מהווה ציפוף בלתי סביר ותכנון לקוי.
27. הבניה המוצעת תוך צמצום קווי הבניין עלולה לגרום לסיכול אפשרות בנייה עתידית של המתנגדים עצמם בהתאם להוראת תכנית האב הדורשת קו בניין של 4 מטרים לפחות מגבול החלקה.
28. המתנגדים יטענו כי בינוי וציפוף כה מהותי מצריך עריכת סקר סביבתי מינימאלי ובפרט שהמדובר בחלקה הגובלת עם שכיות חמדה היסטוריות בלב בית הכרם ההיסטורית ולבניה המוצעת במתכונתה השלכות מרחיקות לכת על אופי האזור.
29. קבלת התכנית כפי שהיא מוצעת משמעה סופה של שכונת בית הכרם כשכונת גנים ותיקה ורמיסת אופיה של השכונה.
30. המתנגדים יטענו כי קיימות חלופות תכנוניות עדיפות אשר תצמצמנה את הפגיעה בדירות המתנגדים.
31. ההתקרבות לכיון דירות המתנגדים תוך חריגה מקו התמ"א תגרום לתחושת מחנק וצפיפות ובמקום בניה חדישה ומיטבית ייווצר במקום סלמאלס תכנוני כעור בבחינת בכייה לדורות.
32. לאור האמור לעיל מתבקש הוועדה לדחות הבקשה במתכונתה המוצעת.
33. הוועדה הנכבדה תתבקש **לזמן** הח"מ והמתנגדים לכל דיון בהתנגדות והמתנגדים שומרים על זכותם להוסיף ולצרף ולהציג בפני הוועדה כל חוות דעת, מסמך, תמונות וכיו"ב לתמיכה והבהרת טענותיהם וכן להרחיב ולהוסיף את טענות אלה בדיון.

בכבוד רב,

טל ליפר, עורך דין

העתק: וועד הבית רח' החלוץ 36 ירושלים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: טל ליפר עו"ד ליפר / תאריך: 15/04/2024 12:06 / מספר בקשה: 2500683
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

עו"ד ליפר

שם פרטי:

טל ליפר עו"ד

דואר אלקטרוני:

Office@lipper.co.il

תעודת זהות:

028532448

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

12:06 15/04/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

טל ליפר עו"ד

שם משפחה:

עו"ד ליפר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028532448

טלפון נייד:

8377687

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

6245555

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

צמוד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

יפו 33 ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

16900056

רחוב:

16701017

מס' בית:

36

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב התנגדות ב"כ המתנגדים - עו"ד טל ליפר

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

עו"ד ליפר

שם משפחה:

עו"ד ליפר

סוג דיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028532448

טלפון נייד:

8377687

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

6245555

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

office@lipper.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריאלה קורנפלד / תאריך: 11:19 16/04/2024 / מספר בקשה:

2501576

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קורנפלד

שם פרטי:

אריאלה

דואר אלקטרוני:

plan.bet.hakerem@gmail.com

תעודת זהות:

017921784

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

08:59 17/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:19 16/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

00:40 16/04/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אריאלה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017921784
טלפון נייד:	8090031
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	plan.bet.hakerem@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	600 מ

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900056
רחוב:	16701021
מס' בית:	137
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מינהל הקהילתי בית הכרם שומר את הזכות להביא תושבים מומחים לחיזוק הטענות בברכה, דני טאובר ו"ר ועדה פיזית של בית הכרם אריאלה קורנפלד, אדר' מתכנתת אורבנית קהילתית מרכז קהילתי (זיו) בית הכרם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עמית מרגלית / תאריך: 09:47 16/04/2024 / מספר בקשה:

2501742

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מרגלית

שם פרטי:

עמית

דואר אלקטרוני:

Amitmargalit52@gmail.com

תעודת זהות:

051582195

מספר תיק רישוי:

2024/0075.00

סטטוס טיפול

08:59 17/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:47 16/04/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0075.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עמית

שם משפחה:

מרגלית

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051582195

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Amitmargalit52@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

10 מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

החלוץ 36 בית הכרם

שכונה:

16900056

רחוב:

16701017

מס' בית:

36

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לבניין המיועד לבנייה אין גישה לרכב משום מקום. מתוכננת העברת מטען בהנפה מעלינו
דבר המסכן את חיינו. מתוכננת בנייה של 26 דירות ללא חנייה, גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב
הצר הזה, מה יהיה לאחר האיכלוס? המבנה אמור להיבנות מאוד קרוב לבניין שלנו. בניגוד
למקובל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/45
מספר בקשה	2023/0481.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זינגר נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל קליכמן לאונרדו
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי שרה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בעל השאילתות 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30162ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30162ג	תחילת תוקף	16/07/1959	52	אזור מגורים 2	221

תאור הבקשה

ת.ב. 23/481 רחוב בעל השאילתות 8 – תמ"א 38

גוש: 30162

חלקה: 52

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי קיים בן קומה אחת וקומת מרתף בעל 2 כניסות ו3 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג רעפים בשימוש למגורים ובו 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

- מפלס -2.97 קומת מרתף – מוצעות הקומות התחתונות של 2 הדופלקסים מקומת הקרקע. במפלס זה מוצעים חדרי הממ"ד. כמו כן, מוצע מחסן, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית. בחלקו המערבי של המבנה ביח"ד מוצעות קירות לשימור.
- מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת כניסה ראשית לבניין ובו 2 יח"ד דופלקס. מוצע לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית ושטחי גניון סביב המבנה. סביב יח"ד 2 בחלקו המערבי של המבנה מוצעים קירות לשימור.
- מפלס +2.97 קומה א' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיו. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.
- מפלס +5.95 קומה ב' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיו. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.
- מפלס +8.92 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיו. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.
- מפלס +11.90 קומת גג – קומת גג המוצע בה קומת מגורים ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות גג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. מועד הקמת המבנה הינו בשנת 1934 ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המיעדת את המקום לאזור מגורים 2. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין החניה ולעניין שימור.
	חוי"ד שימור

התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או 1 מטר – הקטן מביניהם". בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר: מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כני"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש.		
--	--	--

קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבנין לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבנין 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חוו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		
---	--	--

חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30162ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023.. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב.	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או 1 מטר – הקטן מביניהם".

בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם.

חו"ד הועדה המחוזית

לא נדרש.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר:

מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר.

לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120%. בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2.

3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2. שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2. הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כני"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמות. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ הגיש התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה ח"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות		
--	--	--

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר. הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30162ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023.. חוו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או 1 מטר – הקטן מביניהם".	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה
ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם.

חו"ד הועדה המחוזית

לא נדרש.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר :

מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד
45 מ"ר.

לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי
מאושר לביצוע של הרק"ל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה
לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים
לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120%.
בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי
בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה
המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור
החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2.

3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2.

שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2.

הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות
מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2.

קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חוי"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג		
--	--	--

החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר. הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות שטח בניה מבוקש מבוקשים לפי תמ"א 38/2 הריסת חלק ממבנה בן קומה והקמת בניין 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים יקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד	16
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	אישור מחלקת השימור	19
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה ולעניין שימור.

חו"ד שימור

התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים:

מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש.

לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התייעוד.

יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב.

הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ1 מטר – הקטן מביניהם".

בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר:

מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר.

לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה.

קווי בניין

קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38.

קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש.

קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38.

קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38.

מרפסות

במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ ה-gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן.

תברואה

חוו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד.

תשתיות

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

חשמל – חוו"ד תכנון עיר

התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שריא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהובה גולדמן / תאריך: 26/12/2023 23:47 / מספר בקשה: 2259628
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גולדמן
שם פרטי:	אהובה
דואר אלקטרוני:	Amitgadv13@gmail.com
תעודת זהות:	300311453
מספר תיק רישוי:	2023/0481.00

סטטוס טיפול	
12:34 27/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
23:47 26/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2023/0481.00	
הזדהות:	שם פרטי:
	אהובה
שם משפחה:	גולדמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	300311453

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Amitgadv13@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
בבנין לגביו הוגשה הבקשה להיתר - התנגדות עצמית
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36100028

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

קאלגרי 2, דירה 3א

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ההתנגדות מפורטת במסגרת המסמך שצירפתי להתנגדות. במסגרת התוכנית שהוגשה, בוצע תכנון לבניית בגובה של 4 קומות וגג רעפים מוגבה (בשימוש) בגובה כולל של 14.95 מ"ר בלבד, וזאת לאחר שרפרנט מחלקת התכנון עמד על כך שהבניינים במקטע הרחוב המדובר עומדים על 4 קומות, ולא סביר לתכנן מעבר לגובה זה (ראה סעיף 5.ד. לחוו"ד מהנדס העיר). עם זאת, לאחר עיון בתוכנית שהוגשה, ובדיקה שערכתי ביחס לכל (!! הבניינים האחרים במקטע רחוב זה (הן בניינים שכבר בנויים בפועל והן בניינים שקיבלו היתר בניה ובנייתם טרם בוצעה/הושלמה) מגלה כי טענה זו אינה נכונה כלל וכלל. כלומר לא רק שהנחיית הרפרנט נוגדת את מדיניות הציפוף הראויה לאור הסמיכות לרק"ל, ולא רק שהיקף הבינוי המוצע נמוך באופן ניכר מסל הזכויות האפשרי במסגרת התוכנית, אלא שההנחיה שלא לעלות עוד לגובה מהווה קיפוח ביחס למגרשים האחרים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פאי חומה פיתוח / תאריך: 26/12/2023 18:45 / מספר בקשה: 2259276
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פיתוח
שם פרטי:	פאי חומה
דואר אלקטרוני:	oribh9@gmail.com
תעודת זהות:	515602340
מספר תיק רישוי:	2023/0481.00

סטטוס טיפול

12:35 27/12/2023
נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

18:45 26/12/2023
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0481.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	פאי חומה
שם משפחה:	פיתוח
סוג זיהוי:	ח.פ.
מזהה:	515602340

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

oribh9@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבניין נשוא הבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36100780

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

53 אורה מושב

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בס"ד לחברי הוועדה שלום רב, אני פועל בשיתוף פעולה עם מגיש התוכנית, מר נתנאל זינגר, ומעוניין להגיש התנגדות עצמית ביחס לתוכנית שהוגשו במסגרת תיק רישוי בנייה 2023/0481 ("התוכנית המוגשת"). התנגדות עצמית ביחס למספר הקומות המבוקש: במסגרת התוכנית המוגשת הוגשה בקשה לבינוי בגובה של 4 קומות וגג רעפים מוגבה (בשימוש) בגובה כולל של 14.95 מ"ר, וזאת על מנת שלא להיכנס למסלול של התנצחויות עם מחלקת התכנון בעירייה אשר סברה כי "במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות" (ראה סעיף ד.5. לחו"ד מהנדס העיר). עם זאת, לטעמנו מדובר בהמלצות שמרניות החוטאת למדיניות התכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל. בנוסף זה גם לא הכי נכון, "ע"פ תכנית אב קרית משה וגבעת שאול המאפשרת במגרש בינוי עד 6 קומות" ציטוט מחוות דעת של מחלקת התכנון בבעל השאלות 12. אי לכך אנו מתגדים לתוכנית במתכונת המוצעת ומבקשים תוספת של קומה, בנוסף הגבהת מדלפות גג הרעפים ל-1.70. כלכליות הפרויקט נמצאת בסכנה במתכונת המוצעת. היקף הבינוי בבניין המוצע עומד על סך של 372 מ"ר בלבד כאשר היקף הזכויות מכח תמא עומד על 682 מ"ר. כתוצאה מהגבהת הבניין בקומה גובה שיא הבניין יאמיר ל 18.05, להמחשה מצורף תמונת חתך, מספר דוגמאות שאושרו להם בניינים גבוהים יותר. בעל השאלות 12 גוש 30162 חלקה-89,87 אושר 7 קומות בהתחדשות עירונית. בעל השאלות 5 גוש 30151 חלקה 61 אושר בתב"ע 5 קומות 1.1. לבניין זה אושר בינוי בגובה מקסימלי של 21.14 מ"ר בבינוי חלקי וגובה מקסימלי של 18.46 מ"ר 1.2. ממוקם ממול למיקום התוכנית המוגשת (ראה תמונה מטה). בעל השאלות 7 גוש 30151 חלקה 60 אושר 5 קומות בתב"ע. נשמח לבוא ולהרחיב ברכת עם ישראל חי בבניין ירושלים ננוחם

לכל מאן דבעי שלום רב,

על אף שהבעתי הסכמה לתוכנית שהוגשה ע"י מר נתנאל זינגר במסגרת תיק רישוי בנייה 2023/0481.00 ברצוני להגיש התנגדות עצמית ביחס לתוכנית זו ("התוכנית שהוגשה").

התנגדות ביחס למספר הקומות המבוקש:

במסגרת התוכנית שהוגשה, בוצע תכנון לבינוי בגובה של 4 קומות וגג רעפים מוגבה (בשימוש) כולל של 14.95 מ"ר בלבד, וזאת לאחר שרפרנט מחלקת התכנון עמד על כך שהבניינים במקטע הרחוב המדובר עומדים על 4 קומות, ולא סביר לתכנן מעבר לגובה זה (ראה סעיף 5.ד. לחו"ד מהנדס העיר).

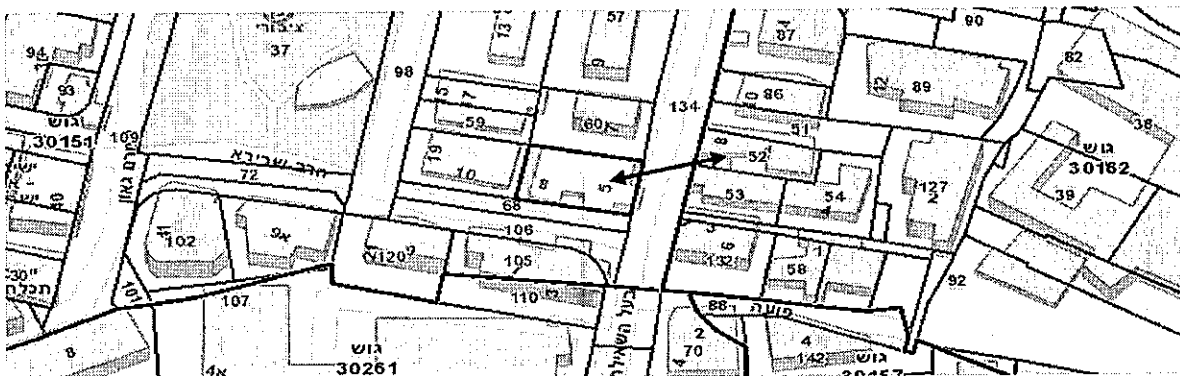
עם זאת, לאחר עיון בתוכנית שהוגשה, ובדיקה שערכתי ביחס לבניינים אחרים באזור (הן בניינים שכבר בנויים בפועל והן בניינים שקיבלו היתר בניה ובנייתם טרם בוצעה/הושלמה, ולמעשה רלוונטיות יותר כמקור להשוואה) מגלה כי טענה זו אינה נכונה כלל וכלל. למעשה, לדעתי הנחיית רפרנט מחלקת התכנון ביחס לתוכנית שהוגשה שגויה מכמה טעמים:

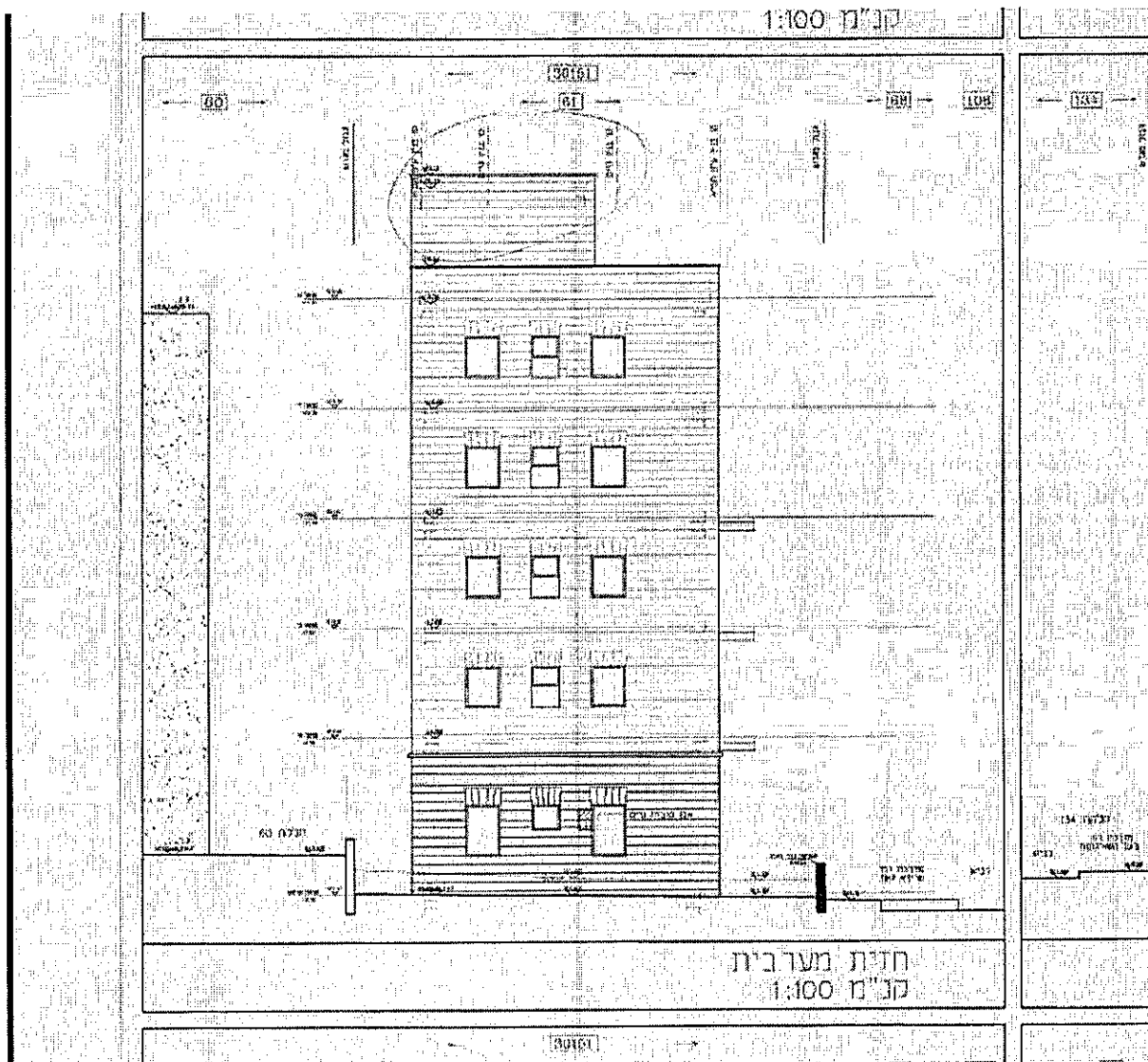
1. טיעון ראשון - כפי שאראה להלן, באופן שהוא כמעט בלתי נתפס, כל (!!) הבניינים שהצלחתי לאתר, ואשר להם ניתן היתר בנייה במקטע רחוב זה גבוהים יותר מגובה הבניין המוצע במסגרת התוכנית שהוגשה, ואין שום צידוק או טעם לקפח דווקא את בעלי הזכויות בנכס המתייחס לתוכנית שהוגשה.

○ בגוש 30162, חלקות 87 עד 89 אשר ממוקם בסמיכות לתוכנית המוצעת – אושרו 7 קומות(!).

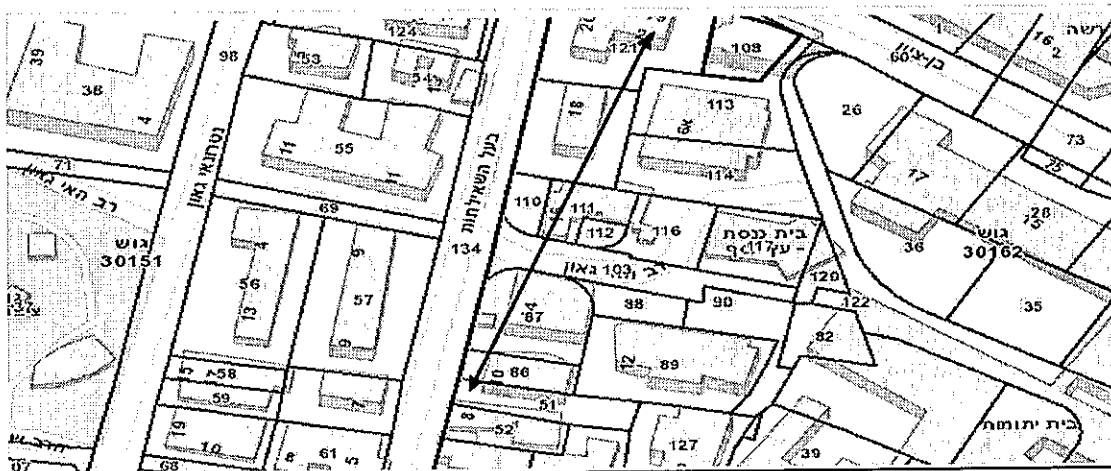


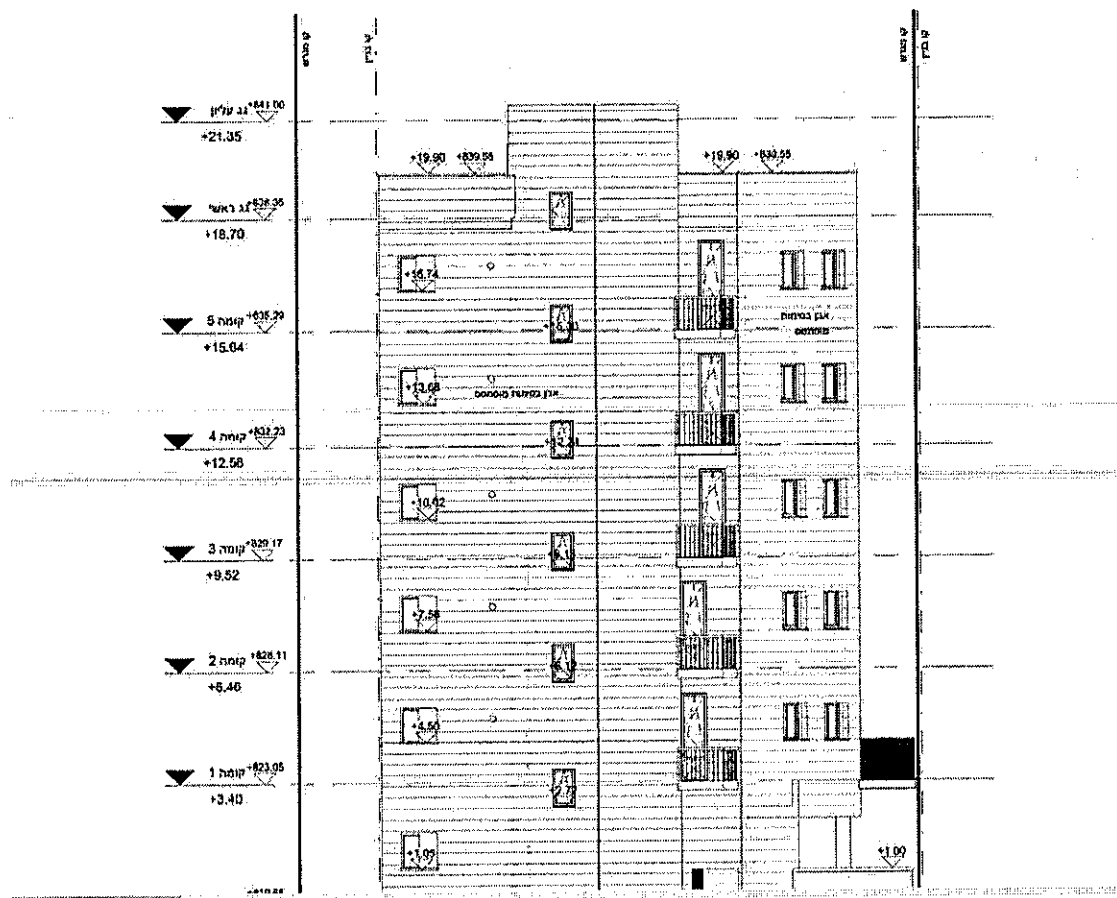
○ בגוש 30151 חלקה 61 אשר נמצא ממש ממול לתוכנית המוצעת זה אושר בינוי בגובה מקסימלי של 21.14 מ"ר (!) בבינוי חלקי וגובה מקסימלי של 18.46 מ"ר, וברום של 832 מ"ר מעל פני הים.





○ בגוש 30162 חלקה 108 אשר נמצא בחמשכו של אותו רחוב ובסמיכות לתוכנית שהוגשה, אושר בינוי בגובה מקסימלי של 21.75 מ"ר (!), וברום של 841 מ"ר מעל פני הים.





○ על מנת שלא להלאות את חברי הוועדה, אסתפק בציון העובדה כי האמור נכון ביחס לכל תוכנית שבדקתי במקטע רחוב זה, לרבות גוש 30151 חלקה 60 (ממוקם ממול לתוכנית המבוקשת), לרבות גוש 30162 חלקה 54 (ממוקם בגב התוכנית המבוקשת) וכן הלאה וכן הלאה.

2. טיעון שני - תוכנית האב של קרית משה וגבעת שאול מאפשרת במגרש מהסוג שעליו תוכננה התוכנית שהוגשה, בינוי בגובה של עד 6 קומות. לא הוצג טעם מדוע לא תתאפשר עלייה לגובה זה דווקא ביחס לתוכנית המוצעת, ובפרט כאשר כפי שהראיתי לעיל – ישנם בניינים שקיבלו בינוי העולה על 6 קומות בסביבת התוכנית שהוגשה.

3. טיעון שלישי - הנחיית רפרנט מחלקת התכנון פוגעת באופן מהותי, שלא לצורך ומבלי שהוצגו הנמקות לכך, בזכויות הבנייה הניתנות לניצול במגרש מהסוג שעליו תוכננה התוכנית שהוגשה ואשר היקפן עומד על 687 מ"ר (ראה סעיף ב' לחוות דעת המהנדס), באופן בו מתוך הזכויות האפשריות למימוש - ינוצלו זכויות בניה בהיקף של 403.78 מ"ר בלבד. עובדה שעשויה להשפיע על יכולת הדיירים במציאת קבלן שיוכל לבצע את עבודות הבינוי.

4. טיעון רביעי - הנחיית רפרנט מחלקת התכנון הינה בניגוד למדיניות התכנונית הראויה (והמוצהרת), לפיה יש לצופף בניה באזור רק"ל (התוכנית שהוגשה נמצאת בסמיכות קרובה מאוד לתחנת רכבת קלה שביצועה כמעט הושלם). עוד יצוין בהקשר זה כי בכל המגרשים הסמוכים לתוכנית שהוגשה נראה אכן התאפשר לעלות גבוה יותר.

לאור האמור, אני מבקשת להתנגד לתוכנית שהוגשה על רקע היותה מקפחת, ומבקשת, בהתאם ליעוץ שקיבלתי מאדריכל המתמחה באזור זה, כי תתאפשר הוספה של קומת מגורים כך שהבניין יהיה בעל 5 קומות ובדומה לבניינים הסובבים וכאשר בגג הרעפים יהיו המדלפות בגובה 1.70. להלן סקיצת חיתוך של הבניין המבוקש (אשר אינו עולה בגובהו על הבניינים להם ניתן היתר והוצגו לעיל):



אהובה בלוי

עו"ד עמית שלום רב,

מכיוון שעדיין התקלה בטיפול, מעבירה לך
המלל ששלח המתנגד איתן זרצקי.

במקביל אנו עובדים על זה במחשוב שהמכתב
ייכנס למערכת העירייה.

בברכה,

מספר תיק: 2023/0481.00

בס"ד תוכנית הבניה המוצעת היא בבניין הגובל בנו.
נראה שישנן מספר בעיות עם התוכנית המוצעת.
ראשית אפנה לבעייה שתיגרם לכלל הרחוב- ברחוב
אין מקומות חנייה פנויים כלל. כיום הבית המדובר,
כולל בתוכו כלי רכב אחד או שניים, החוניפ ברחוב.
בתוכנית המוצעת נוספות מספר משמעותי של דירות
חדשות, לאנשים בעלי אמצעי, ורכבים(חלקם אפילו
ייתכן עם שני רכבים) ללא כל פתרון חנייה, תוך
העמסה על מספר החניות המצומצם ממילא. בנייה

כזו מחייבת פתרון חנייה משמעותי. כמו כן- הבית
הקיים כיום, בנוי באופן שבו קיר הגובל איתנו, מונע
כניסה לחנייה שלנו בצורה נוחה, והוא צמוד אלינו.
לא ייתכן להצמיד כעת בניין שלם גבוה, אלא לאחר
הרחקה מספקת מהבניין שלנו, ובמקביל פתרון
לכניסה לחנייה מיקום הבית כלפי הרחוב כיום חורג,
והוא על המדרכה. לא הצלחתי להבין מהתוכנית(אף
שהורדתי התוכנה ועקבתי אחרי התוכניות הרמוניקה)
האם נעשה שינוי והבניין חוייב להיות בקווי הרחוב
הקיימים של שאר הבניינים, משהו שהוא כמובן
בסיסי. אציין שעגלות ילדים נאלצות לרדת לכביש
תוך סכנה, ואפילו הסכך בסוכות של הדייר היה מונח
על הראש של הדיירים מהרחוב. הרחקה של הבניין
בהתאם לקו הרחוב הכרחית. כמו כן ראיתי שניתן
היתר למרתף מגורים. עצם החפירה למרתף מגורים
שהינה חריגה מצד עצמה בבניין מגורים, חייבת
להיות באופן שמוודאים שלא יוצא מגבולות המגרש.
הדבר נראה בסיסי, אך כיום בתוך החנייה שלנו, שכן
חדר עם מרתף ויציקה, באופן שפגע בחנייה שלנו.
אבק מאוד שימת לב לעניינים אלו, שאינם מתנגדים
לליבת הבנייה, אלא מוודאים שתשונה באופן שלא
יפגע בנו כבניין סמוך, ולא יעמיס עם הרחוב שהוא
ממילא צר וללא חניות