

סדר יום לועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	<u>2015/0841.04</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע. ממ"ד. מחסנים. פיתוח סגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלמי ניסן
עורך הבקשה	קסלר שמואל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

סולם יעקב 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11441	תחילת תוקף	15/02/2013			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
3666	תחילת תוקף	30/07/1987			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
7645	תחילת תוקף	08/08/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 05.01.1979 בת.ב 1973/0363.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 20.07.1998 בת.ב 1988/749.02 ובו אושר "תוספת מחסן".

- בתאריך 23.06.2004 בת.ב 2001/0419.00 ובו אושר "תוספות בניה לשתי יח"ד בקומת הקרקע".
- בתאריך 30.05.2006 בת.ב 2003/0326.01 ובו אושר "סגירת מרפסת ובניית מרפסת חדשה".
- בתאריך 22.03.2004 בת.ב 2003/0343.00 ובו אושר "הרחבת דיור, מרפסות, מחסנים, ותוספת על הגג ל-2 יח"ד".
- בתאריך 18.02.2007 בת.ב 2003/0343.01 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג לשתי יח"ד ותוספת מעלית".
- בתאריך 27.11.2006 בת.ב 2003/0343.02 ובו אושר "תוספת מרפסת גג עם פרגולה בקומה ב".
- בתאריך 29.07.2007 בת.ב 2006/0421.00 ובו אושר "תוספת בניה מחסן ומרפסת לדירה בקומה א".
- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 2006/0421.01 ובו אושר "תוספת חדרים, מרפסת ופרגולה".
- בתאריך 10.04.2014 בת.ב 2006/0421.04 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 26.02.2013 בת.ב 2010/0309.00 ובו אושר "תוספות בנייה".
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 2010/0516.00 ובו אושר "תוספת בנייה על הגג + ריצוף גג".
- בתאריך 04.11.2013 בת.ב 2010/0516.01 ובו אושר "תוספת ומרפסת עפ"י תב"ע לדירה מס' 4".
- בתאריך 29.10.2013 בת.ב 2010/0516.02 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 09.04.2014 בת.ב 2012/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 14.12.2017 בת.ב 2012/0326.01 ובו אושר "תוספת מחסן".
- בתאריך 19.09.2019 בת.ב 2015/0841.01 ובו אושר "בניית מחסן לפי תב"ע".
- בתאריך 03.05.2022 בת.ב 2020/0613.00 ובו אושר "תוספת בניה חלקית, מרפסת סוכה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב סולם יעקב 2 בניין בן 5 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30716 חלקה: 19.

מצב מוצע:

קומת מקלט מפלס +5.29 :

מוצע 3 מחסנים ומעבר שירות.

קומת קרקע במפלס +10.20 :

דירה מס' 35 - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינוי במחיצות הדירה וסגירת מרפסת.

קומה א' במפלס +13.00 :

דירה מס' 40 - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינוי במחיצות הדירה וסגירת מרפסת .

קומה ב' במפלס +15.80 :

דירה מס' 45 - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ושינוי במחיצות הדירה .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה מנספח בינוי מס' 2 בתבע מס' 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר מנספח . הוספת מחסנים לפי תוכנית צל שאושרה בהיתר 2013/326.1".

"הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.11.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות התוספות ומרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי -למרפסות שאינן בעמודות שלמות . הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות : תבע 5062 סעיף 9 ט"ו-3. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי - למרפסות שאינן בעמודות שלמות . -יש להציג פרט הסגירה ע"ג ההרמוניקה כנדרש. ממ"ד : -יש להציג תוכנית צל כנדרש לדירה שמעל. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות אך בעקבות התנגדויות שחזרו בהם מחתימתם לא מתקיים הרוב הקנייני הנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת אילנה גאון, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש דירה מס' 41. "התוספות המוצעות והממ"ד שנוסף יחשיכו לה את הדירה, אם יש צורך בממ"ד אפשר לחזק את אחד החדרים, כל המוצע יגרום נזק לדירה שלה. " התקבלה התנגדות - מאת פראנק דוד, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 46. "מתנגד לבינוי הממ"דים ומרפסות הגג למרות שחתמתי, חתימתי בטלה כי נעשתה בטעות ברמייה. התנגדות שלי היא רק על מה שמבקשים מעבר לתבע. גם ככה התוספות ע"פ תבע חוסמת לנו חלונות ואוויר. מתנגדים בחריצות לממ"ד , יש מקלט סביר בבניין. הריצוף לדירה מס' 50 התבע לא סימנה שם מרפסת – מתנגד למרפסת המוצעת תגרום להיזק ראה " התקבלה התנגדות - מאת הורביץ שמעון, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 51. "חתמתי כי לא ידעתי שמדובר בבינוי מעבר לזכויות ושמדבר במרפסת כזו.		
--	--	--

המרפסת תגרום נזק של אור ואוויר ופגיעה בפרטיות שלי. דירה מס' 50 קיבלה ניווד שטחים לגג. אני מבטל את החתימה שלי , מתנגד לממ"דים" במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות הנדרשות אך התקבלו חתימות של מתנגדים אשר חזרו בהם מחתימה ע"כ בשלב זה אין את הרוב הקנייני הנדרש. יש לזמן מתנגדים ומבקשים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 7645 - תחילת תוקף 08/08/2002, אזור מגורים מיוחד- תוכנית זו מאפשרת הרחבות על הגג ליח"ד בקומה עליונה ואינה רלוונטית לבקשה זו. * 5062- תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62.	13/01/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית 5062 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 5062 קיים נספח 2 שותק (מחייב) - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבנייה בשונה מנספח הבינוי". סעיף 9.ב-י"החלוקה הפנימית של כל דירה המפורטת בנספחים כאמור אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין." מוצע בבקשה: קומת מקלט מפלס +5.29 : מוצע 3 מחסנים ומעבר שירות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מחסנים). קומת קרקע במפלס +10.20 : דירה מס' 35 - מוצע תוספת בינוי למגורים וסגירת מרפסת- תואם נספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. שינוי במחיצות הדירה- נספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ממ"ד). קומה א' במפלס +13.00 : דירה מס' 40 -מוצע תוספת בינוי למגורים וסגירת מרפסת - תואם נספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. שינוי במחיצות הדירה- נספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +15.80 : דירה מס' 45 - מוצע תוספת בינוי למגורים - תואם נספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. שינוי במחיצות הדירה- נספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ממ"ד).		
---	--	--

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5091.00 שהוגש מיום 26.01.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין – (ראה סעיף ממ"ד). שטח בניה: ע"פ תבע 5062- השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +10.20 : דירה מס' 35 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.23 מ"ר. קומה א' במפלס +13.00 : דירה מס' 40 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.34 מ"ר. קומה ב' במפלס +15.80 : דירה מס' 45 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.34 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות: תבע 5062 סעיף 9 ט"ו-3. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה". קומת קרקע במפלס +10.20 : דירה מס' 35 – מוצעת סגירת מרפסת בשטח- 10 מ"ר. קומה א' במפלס +13.00 : דירה מס' 40 - מוצע סגירת מרפסת בשטח- 8.58 מ"ר. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי -למרפסות שאינן בעמודות שלמות . -יש להציג פרט הסגירה ע"ג התרמוניקה כנדרש.		
---	--	--

מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית צידית - לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום- עומד במותר. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +10.20 : דירה מס' 35 - מוצע ממ"ד בשטח- 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה א' במפלס +13.00 : דירה מס' 40 - מוצע ממ"ד בשטח- 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה ב' במפלס +15.80 : דירה מס' 45 - מוצע ממ"ד בשטח- 8.99 מ"ר+ עובי קירות. -יש להציג תוכנית צל כנדרש לדירה שמעל. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים : קומת מקלט מפלס +5.29 : מוצע 3 מחסנים ומעבר שירות- מוצע בבקשה שינוי מיקום מס' הדירות שאושרו בתיק רישוי מס' 2012/326.01. דירה מס' 35- 7.83 מ"ר דירה מס' 40- 7.16 מ"ר.		
---	--	--

דירה מס' 45-7.16 מ"ר. המחסנים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 5062 סעיף 9(ז) – "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות אך בעקבות התנגדויות שחזרו בהם מחתימתם לא מתקיים הרוב הקנייני הנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.12.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 14.10.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5062 – לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית:		
---	--	--

התוספות ומרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי - למרפסות שאינן בעמודות שלמות. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, לטענות: התקבלה התנגדות - מאת אילנה גאון, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש דירה מס' 41. "התוספות המוצעות והממ"ד שנוסף יחשיכו לה את הדירה, אם יש צורך בממ"ד אפשר לחזק את אחד החדרים, כל המוצע יגרום נזק לדירה שלה." התקבלה התנגדות - מאת פראנק דוד, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 46. "מתנגד לבינוי הממ"דים ומרפסות הגג למרות שחתמתי, חתימתי בטלה כי נעשתה בטעות ברמייה. התנגדות שלי היא רק על מה שמבקשים מעבר לתבע. גם ככה התוספות ע"פ תבע חוסמת לנו חלונות ואוויר. מתנגדים בחריצות לממ"ד, יש מקלט סביר בבניין. הריצוף לדירה מס' 50 התבע לא סימנה שם מרפסת – מתנגד למרפסת המוצעת תגרום להיזק ראה " התקבלה התנגדות - מאת הורביץ שמעון, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 51. "חתמתי כי לא ידעתי שמדובר בבינוי מעבר לזכויות ושמדבר במרפסת כזו. המרפסת תגרום נזק של אור ואוויר ופגיעה בפרטיות שלי. דירה מס' 50 קיבלה ניווד שטחים לגג. אני מבטל את החתימה שלי, מתנגד לממ"דים" במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות הנדרשות אך התקבלו חתימות של מתנגדים אשר חזרו בהם מחתימה ע"כ בשלב זה אין את הרוב הקנייני הנדרש.		
--	--	--

יש לזמן מתנגדים ומבקשים .		
הקלה מנספח בינוי מס" 2 בתב"ע מס" 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח. הוספת מחסנים לפי תוכנית צל שאושרה בהיתר 2013/326.01. הקלה מקו הבניין המאוסר לכיוון החזית הדרומית בעומק של כ-3.20 מ" לשם בניית ממ"ד	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התוספות ומרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי -למרפסות שאינן בעמודות שלמות .

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות :

תבע 5062 סעיף 9 ט"ו-3. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי - למרפסות שאינן בעמודות שלמות .

-יש להציג פרט הסגירה ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

ממ"ד :

-יש להציג תוכנית צל כנדרש לדירה שמעל.

תימוכין קניינים :

עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות אך בעקבות התנגדויות שחזרו בהם מחתימתם לא מתקיים הרוב הקנייני הנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, לטענתם :

התקבלה התנגדות - מאת אילנה גאון, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש דירה מס' 41.

"התוספות המוצעות והממ"ד שנוסף יחשיכו לה את הדירה, אם יש צורך בממ"ד אפשר לחזק את אחד החדרים, כל המוצע יגרום נזק לדירה שלה. "

התקבלה התנגדות - מאת פראנק דוד, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 46.

"מתנגד לבינוי הממ"דים ומרפסות הגג למרות שחתמתי, חתימתי בטלה כי נעשתה בטעות ברמייה.

התנגדות שלי היא רק על מה שמבקשים מעבר לתבע.

גם ככה התוספות ע"פ תבע חוסמת לנו חלונות ואוויר.

מתנגדים בחריצות לממ"ד , יש מקלט סביר בבניין.

הריצוף לדירה מס' 50 התבע לא סימנה שם מרפסת – מתנגד למרפסת המוצעת תגרום להיזק ראה "

התקבלה התנגדות - מאת הורביץ שמעון, כתובת המתנגד – בבניין המבוקש דירה מס' 51.

"חתמתי כי לא ידעתי שמדובר בבינוי מעבר לזכויות ושמדובר במרפסת כזו.

המרפסת תגרום נזק של אור ואוויר ופגיעה בפרטיות שלי.

דירה מס' 50 קיבלה ניווד שטחים לגג.

אני מבטל את החתימה שלי , מתנגד לממ"דים"

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות הנדרשות אך התקבלו חתימות של מתנגדים אשר חזרו בהם מחתימה ע"כ בשלב זה אין את הרוב הקנייני הנדרש.

יש לזמן מתנגדים ומבקשים .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אילנה גאון / תאריך: 18/11/2024 11:18 / מספר בקשה: 2860389
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גאון

שם פרטי:

אילנה

דואר אלקטרוני:

avitalgaon@gmail.com

תעודת זהות:

065745820

מספר תיק רישוי:

2015/0841.04

סטטוס טיפול

11:18 18/11/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2015/0841.04

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אילנה

שם משפחה:

גאון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

065745820

טלפון נייד:

3109360

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: צמוד, אין מרחק

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

סולם יעקב 2 דירה 41

כתובת מלאה:

שכונה:

16704432

רחוב:

2

מס' בית:

כניסה:

41

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

דירתי נמצאת בקומה א' ותנזק באופן חמור. החיים שלי נפגעו כבר ממרפסת שבנו מעלי, כי יש בניה קיימת בצד ימין, בניה נוספת בצד שמאל תקבור אותי במחילה! צורת הבניה של דירתי ושל הבנין אינה מאפשרת תוספת על התוספות שניתנו בעבר. אני יסביר, חלון הסלון שלנו נמצא בין קיר חדר קיים בצד ימין לקיר התוספת המוצעת בשמאל. מעל בנה השכן מרפסת זיז, ועכשיו אם השכן יוסיף מעבר לחדר גם ממ"ד זה יהיה בלתי נסבל. הסלון יהיה בתוך מחילה חשוכה. אם כל הכבוד לממ"ד לא אפשרי לבנות ע"ח אחרים. אם יש להם צורך חשוב בממ"ד הם יכולים לחזק את אחד מהחדרים המוצעים לתוספת עפ"י התב"ע. הבית שלנו יהיה כבתוך פרודור חשך, אף אחד מכם לא היה מסכים למתחל כזה. אבקש שלא תתנו יד למתחל. קנינו דירה שטובה ונוחה לנו, אין שום הצדק להזיק לנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד פראנק / תאריך: 18/11/2024 10:45 / מספר בקשה: 2860259
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פראנק
שם פרטי:	דוד
דואר אלקטרוני:	c0504146678@gmail.com
תעודת זהות:	312596596
מספר תיק רישוי:	2015/0841.04

סטטוס טיפול
10:45 18/11/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2015/0841.04
הזדהות:	
שם פרטי:	דוד
שם משפחה:	פראנק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	312596596
טלפון נייד:	3109360
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

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

דירה צמודה עם קיר משותף

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

סולם יעקב 2 דירה 46

שכונה:

16900620

רחוב:

16704432

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

46

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד נחרצות לבינוי הממ"דים ומרפסת הגג למרות שחתמתי, חתימתי בטלה כי נעשתה בטעות וברמיה. בעל ההיתר ניגש אלי בזמן השכבה, היתי לחוץ וטרוד עם ילדי וביקש שאחתום לו לבנות כפי שאני בנית, תואם תב"ע. הוא לא אמר מילה על ממ"דים ומרפסת גג. הוא גם טען שיש לו כבר מספיק חתימות ובאמת לא צריך את חתימתי אז מתוך אמון ורצון להיות נחמד חתמתי. אשתי סירבה לחתום אז לאחר מכן בדקתי מה הבקשה שלו כוללת ונדחמתי לראות שיש תוספת ממ"ד ומרפסת גג. בקשתי מהשכן במייד להסיר את חתימתי, אך הוא אמר טוב אין מה לעשות. ההתנגדות שלי היא רק על מה שהמבקשים רוצים מעבר לתב"ע. לבנות ממ"דים בעמודה ומרפסת גג. התב"ע לבד כבר חונקת מאד את הדירה שלנו, וסותמת לנו חלון בסלון, אם יבנו ממ"ד כתוספת, יגמר לנו האור והאוויר! ובעצם זו פגיעה ישירה בזכויות הבניה שלנו כי לא נוכל עוד לממש את יתרת התוספת המגיעה לנו עפ"י תב"ע בצד ימין. כדי לא לחסום את דרתינו סופית. למרות שנראה שמדובר במרחב מוגן מציל חיים, יש כאן אינטרס כלכלי בלבד מאחר והדירות מושכרות. קנינו את הדירה שלנו בדיעה שיש לה תב"ע ולקחנו בחשבון את הבניה העתידית אך מעולם לא הסכמנו ולא חלמנו על פגיעה נוספת, ישירה, של תוספת ממ"ד. יש מקלט סביר בבניין. לא יהיה נכון לתת פתרון עבור נוחות בזמן מלחמה ע"ח נוחות יומיומית שלנו. ולקבור אותנו חיים! בנוסף לתוספת זו בעמודה מוצעת מרפסת גג מרוצפת לדירה 50. התב"ע לא סימנה שם מרפסת. אני מתנגד בתוקף לכל מרפסת שתהיה שם, היזק ראייה ושמיעה ישר לתוך חלונות בייתי, במרחק מינימלי, ברמה שלא יהיה חדר בבית שלא יסבול מזה ונאבד את הפרטיות. נאלץ להגיף תריסים ולחיות בבונקר. אין דין תוספת כדין מרפסת! לא קניתי את דירתי בכדי לברוח ממנה או לחיות בה בבונקר. יש לי כיום דירה נאה עם אור ואוויר וטוב לנו כאן, אני מבקש להמשיך את הטוב המקסים הזה, לתת לשכן את מה שמגיע לו, לא מעבר ולא על חשבוני. אני סומך על ועדת ההתנגדויות שתדון ברצינות ואחריות ותמנע את הפגיעה הזו בדירתנו ובאיכות חיינו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמעון הורביץ / תאריך: 18/11/2024 10:20 / מספר בקשה: 2860160
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	הורביץ
שם פרטי:	שמעון
דואר אלקטרוני:	yh770yh@gmail.com
תעודת זהות:	054220975
מספר תיק רישוי:	2015/0841.04

סטטוס טיפול	
10:20 18/11/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2015/0841.04
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמעון
שם משפחה:	הורביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054220975
טלפון נייד:	3109360
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה	דירה סמוכה עם קיר משותף
המבוקשת:	

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	סולם יעקב 2 דירה 51
שכונה:	16900620
רחוב:	16704432
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	51

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדתי בתום לב, לא הבנתי על מה אני חותם. הבניה של השכן סמוך וצמוד לדירתי, תפגע בי באופן אנוש.

חתמתי כי לא ידעתי שמדובר בבניין מעבר לזכויות ושמדובר במרפסת כזו.

דירתי נמצאת בקומה האחרונה. חלון בייתי בסלון פונה לתוספת, החלון לא מסומן בהיתר אלא מסומן קיר קיים. אם תהיה שם מרפסת אכן אאלץ לסגור את החלון ויגרם לי נזק משמעותי של אור ואויר ונזק נורא של פגיעה בפרטיות שלי.

בעבר נעשה ניוז שטחים של דירה 50 לגג. ניוז זה מאפשר כביכול בניית מרפסת גג במקום הזכויות, לדירה 50. אך בנספח היה מדובר בבניין ולא במרפסת! השינוי הזה כפוף לפרסום ולכן צריך להיות כפוף להסכמת דיירי הבניין. אני מתנגד ומבטל את חתימתי שנעשתה מתוך תמימות ואי הבנה. גם בניית עמודת ממ"דים מאפשרת בניית מרפסת ללא הסכמת, עם הרחבת המרפסת מעל הממ"ד הנזק יהיה גרוע בהרבה. אתם מוזמנים לכאן לראות איך זה לחיות בתוך דירה מוגפת תריסים לאחר שתהיה כאן מרפסת בזווית ישירה לתוך חלונות הדירה שלי. אנחנו מבקשים שלא לפטור את הבעיה ע"י תוספת מחיצה כי זו תזיק לי ותחסום אור ואויר לנו ולשכנים מתחתינו. יהיה מחנק לגור בצורה כזו. אני לא זוכר שהתב"ע נתנה שם מרפסת אז איך הוועדה יכולה לתת שם מרפסת ולגרום נזק ישיר לשכן? ולמה שאני לא יוציא בשטח זה היתר למרפסת גג ויביט לתוך חלונות השכן או אסגור לו אותם? אני מתנגדת בתוקף למרפסת זו. בעלי דירה 50 יכולים להסתפק במרפסת בעומק 2 מ' כמו כל יתר הדירות. אי אפשר לאשר תוספת כזו גדולה בבניין כ"כ צפוף ולהזיק לשכנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	<u>2006/0590.05</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שיינר משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 25, נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

לשימוש בוחני רישוי – תוספות בניה

מספר בקשה: 06/590.5

תיאור הבקשה

הבקשה המוצעת הינה בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 25 בגו"ח 30647/2 הכוללת מבנה מגורים משותף בן 5 קומות מעל לקומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה לדירות מס' 9 (תת"ח 18) ו-13 (תת"ח 22)

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 3.00- קומת מרתף: מוצע יסודות ממ"דים המוצעים בעמודה.

מפלס 0.00+ קומת כניסה: מוצע יסודות ממ"דים המוצעים בעמודה.

מפלס 3.00+ קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיז מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיז לדירה 9.

מפלס 6.00+ קומה ב': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיז מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיז לדירה 13.

רקע סטטוטורי:

מספר תכנית שחלה בחלקה: 314369 תחילת תוקף: 28/05/2021 התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ב' ותכנית זו הינה תכנית שמטרתה רק הסדרת ייעודי הקרקע ואינה מוסיפה אחוזי בניה ובהתאם לסעיף 2.2.4' כל ההוראות של תכניות 3907 תחילת תוקף: 12/08/1991 ותכנית 3907 תחילת תוקף: 01/06/1998 ממשיכות לחול ע"כ הבקשה נבחנה ע"פ תכניות אלו.

היתר בניה מקורי: 1978/655.00.

בנוסף הופקו היתרי בניה בחלקה:

תיק 06/590.00 היתר הופק בשנת 2008 לתוס' בניה בחלקה במבנה צמוד (בניין 27)

תיק 06/590.1 היתר הופק בשנת 2015 לתוס' בניה לדירות בגג המבנה.

תיק 06/590.2 היתר הופק בשנת 2019 לתוס' בניה לדירות בגג המבנה.

תיק 06/590.4 טרם הופק היתר בניה בקשה אושרה בוועדה משנה עבור הפיכת שטח שירות לעיקרי ותוספת מרפסת.

תיק 15/883 היתר הופק בשנת 2016 לתוס' בניה לדירות בגג המבנה.

סוג בקשה: תוספת בניה/שינוי שימוש, ממ"דים ומרפסות.

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות:

- הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב- 6% הקלה.

- בניית מרפסת מחוץ לקו בניין בעומק של 1.20 מעל מדרכה.

- בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 17/12/2024, התקבלו 4 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת איכ"ס- לאשר את הבקשה.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות ותחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע בתת"ח 22 מדינת ישראל כבעל הנכס, הוגש אישור בעלות מרמ"י כנדרש עבור בעלי הנכס המבקשים משפק שיינר בבקשה החתומים עליה ותת"ח 18 משפ' רדין מופיעים כבעל הנכס כנדרש.

תימוכין קניינים:

התקבלו הסכמות שכנים ע"ג טופס 1 חתום, התקבלו סה"כ 12 הסכמות (מתוכם 2 מבקשים) מתוך 33 תת"ח בחלקה המוצעת (ב- 2 בניינים) אשר נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווה 2/3 מהעמודה המוצעת – התקבלו הסכמות נדרשות.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת ממ"דים, הפיכת שטח שירות לעיקרי ומרפסות. נספח בינוי: בתכנית 3907 קיים נספח מס' 43 – הנספח שותק ע"כ היינו מחייב. מפלס +3.00 קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זין מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זין לדירה 9.

מפלס +6.00 קומה ב': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיו מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיו לדירה 13. תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי (בחזית דרום) הנצפה מחזית רחוב – עמודת הממ"דים המוצעת חורגת מקו בנין עד לגבול מגרש וחורג ממדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים אשר נדרש לשמור על 2/3 מרווח המרווח, בהתאם לבדיקה אל מול ר"צ הגב' מיטל שניאור וכי לא ניתן להציע את העמודה המוצעת במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים בכפוף להזזת העמודה מזרחה עד לפינת קיר קיים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר הקיר הפונה לחלקה גובלת אטום וחלונות העמודה פונה לרחוב. בנוסף יסודות העמודה מוצעים בצמוד לקיר קיים בשטח מקלט ציבורי ושטחי מחסנים וללא פגיעה בדירות בעלי זכויות וע"ג מעבר ציבורי, הוצגו סה"כ 50% קירות יורדים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי לטובת מעבר למרפסות מוצעות, שטחים עיקריים המוצעים הינם מכוח הקלה כמותית 6% - סה"כ שטח המגרש היינו 1560 מ"ר סך יח"ד בחלקה 33. $1560 \times 6\% = 93.6$ מ"ר. לחלק ל- 33 יח"ד = 2.83 מ"ר ליח"ד. הבקשה מציעה 4.31 עבור כל יח"ד, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המותר עבור כל יח"ד בשטח של 2.83 מ"ר או לחילופין להגיש ויתור זכויות. התנגדויות: בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 - התקבלו 4 התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אור ואוויר, היזק ראייה, חסימת המעבר הציבורי לכניסת המבנה הסמוך, ביצוע הבינוי ימנע מדיירי המבנה הסמוך לבצע בעתיד תוספת ממ"ד/מרפסות וירידת ערך הדירות. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף:	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

20/03/1985 ייעוד הקרקע: חוות דעת תכנונית מספר תכנית שחלה בחלקה: 314369 תחילת תוקף: 28/05/2021 התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ב' ותכנית זו הינה תכנית שמטרתה רק הסדרת ייעודי הקרקע ואינה מוסיפה אחוזי בניה ובהתאם לסעיף 4.2.2 ד' כל ההוראות של תכניות 3907 תחילת תוקף: 12/08/1991 ותכנית 3907 תחילת תוקף: 01/06/1998 ממשיכות לחול ע"כ הבקשה נבחנה ע"פ תכניות אלו. נספח בינוי: בתכנית 3907 קיים נספח מס' 43 – הנספח שותק ע"כ היינו מחייב. סטיה ניכרת: תכנית 3907 לא חל סעיף סטיה ניכרת. תכנית 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבטל 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטיה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- לא מוצע תוספת לקומה קיימת. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים - המוצע עומד במותר. * תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה. מפלס +3.00 קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיז מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיז לדירה 9. מפלס +6.00 קומה ב': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיז מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיז לדירה 13. תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי (בחזית דרום		
---	--	--

מזרח) הנצפה מחזית רחוב – עמודת הממ"דים המוצעת חורגת מקו בנין עד לגבול מגרש וחורג ממדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים אשר נדרש לשמור על 2/3 מרוחב המרווח, בהתאם לבדיקה אל מול ר"צ הגב' מיטל שניאור וכי לא ניתן להציע את העמודה המוצעת במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים בכפוף להזזת העמודה מזרחה עד לפינת קיר קיים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר הקיר הפונה לחלקה גובלת אטום וחלונות העמודה פונה לרחוב. בנוסף יסודות העמודה מוצעים בצמוד לקיר קיים בשטח מקלט ציבורי ושטחי מחסנים וללא פגיעה בדירות בעלי זכויות וע"ג מעבר ציבורי, הוצגו סה"כ 50% קירות יורדים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי לטובת מעבר למרפסות מוצעות, שטחים עיקריים המוצעים הינם מכוח הקלה כמותית 6% - סה"כ שטח המגרש היינו 1560 מ"ר סך יח"ד בחלקה 33. $1560 \times 6\% = 93.6$ מ"ר. לחלק ל- 33 יח"ד $= 2.83$ מ"ר ליח"ד. הבקשה מציעה 4.31 עבור כל יח"ד, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המותר עבור כל יח"ד בשטח של 2.83 מ"ר או לחילופין להגיש ויתור זכויות. מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז לדירות מחוץ לגבול מגרש ומעל דרך: דירה מס' 9 מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 1.2 מ' מעל דרך ובשטח של 12.44 מ"ר דירה מס' 13 מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 1.2 מ' מעל דרך ובשטח של 6.22 מ"ר מרפסות מוצעות עומדות בשטח ובעומק המותר – אין מניעה לאשר. בהוראות תכנית 3907 בהתאם לסעיף 10' צוין כי לא תותר בנית מרפסות זיז, אך קיימת חו"ד משפטית לעניין מרפסות זיז בתכנית 3907 אשר ניתן להציע מרפסות זיז בעומק של עד 1.5 מ'. צמד מרפסות: הוצעו מרפסות בצמדים מרפסות אנכיות ובדירוג – מקובל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל למרפסות וממ"דים לכל הבניין למעט תכנית צל לממ"דים בעמודה דרום מזרחית, התכנית הוצגה במרפסות מדורגות אחת מעל השניה אשר מאפשרת מרפסות סוכה לכל הדיירים – מקובל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5623.00 שנמסר בתאריך: 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		
---	--	--

קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 314369 ותכנית 3907. התוספות המבוקשות מחוץ לקווי בניין המותרים אך מקובלות בהתאם להקלות שפורסמו. מספר יחידות דיור: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. נוהל בקרה הנדסית: תכנית 3907 לא כוללת סעיף נוהל בקרה הנדסית. התנגדויות: בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 - התקבלו 4 התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אור ואוויר, היזק ראייה, חסימת המעבר הציבורי לכניסת המבנה הסמוך, ביצוע הבינוי ימנע מדיירי המבנה הסמוך לבצע בעתיד תוספות ממ"ד/מרפסות, התוספת תגרע ממקומות החניה של הכניסה הסמוכה וירידת ערך הדירות. חוות דעת אדריכלית מקובל ע"י ר"צ.		
הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב- 6% הקלה בניית מרפסת מחוץ לקו בניין בעומק של 1.20 מ' מעל מדרכה בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב- 6% הקלה בניית מרפסת מחוץ לקו בניין בעומק של 1.20 מעל מדרכה בנית ממד מחוץ לקו בנין	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת ממ"דים, הפיכת שטח שירות לעיקרי ומרפסות.

נספח בינוי :

בתכנית 3907 קיים נספח מס' 43 – הנספח שותק ע"כ היינו מחייב.

מפלס +3.00 קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיו מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיו לדירה 9.

מפלס +6.00 קומה ב': מוצעת תוספת של ממ"ד, הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת גישה למרפסת זיו מוצעת והפיכת חלון לדלת סה"כ תוספת 2 מרפסות זיו לדירה 13.

תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי (בחזית דרום) הנצפה מחזית רחוב – עמודת הממ"דים המוצעת חורגת מקו בנין עד לגבול מגרש וחורג ממדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים אשר נדרש לשמור על 2/3 מרוחב המרווח, בהתאם לבדיקה אל מול ר"צ הגב' מיטל שניאור וכי לא ניתן להציע את העמודה המוצעת במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים בכפוף להזזת העמודה מזרחה עד לפינת קיר קיים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר הקיר הפונה לחלקה גובלת אטום וחלונות העמודה פונה לרחוב. בנוסף יסודות העמודה מוצעים בצמוד לקיר קיים בשטח מקלט ציבורי ושטחי מחסנים וללא פגיעה בדירות בעלי זכויות וע"ג מעבר ציבורי, הוצגו סה"כ 50% קירות יורדים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי לטובת מעבר למרפסות מוצעות, שטחים עיקריים המוצעים הינם מכוח הקלה כמותית 6% - סה"כ שטח המגרש היינו 1560 מ"ר סך יח"ד בחלקה 33.

$$1560 \times 6\% = 93.6 \text{ מ"ר. לחלק ל- } 33 \text{ יח"ד} = 2.83 \text{ מ"ר ליח"ד.}$$

הבקשה מציעה 4.31 עבור כל יח"ד, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המותר עבור כל יח"ד בשטח של 2.83 מ"ר או לחילופין להגיש ויתור זכויות.

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 - התקבלו 4 התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי התנגדויות :

חסימת אור ואוויר, היזק ראיה, חסימת המעבר הציבורי לכניסת המבנה הסמוך, ביצוע הבינוי ימנע מדיירי המבנה הסמוך לבצע בעתיד תוספת ממ"ד/מרפסות וירידת ערך הדירות.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יובל מאיר חדד / תאריך: 09:47 19/11/2024 / מספר בקשה: 2862740
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	חדד
שם פרטי:	יובל מאיר
דואר אלקטרוני:	mo7176848@gmail.com
תעודת זהות:	056174972
מספר תיק רישוי:	2006/0590.05

סטטוס טיפול
09:47 19/11/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2006/0590.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יובל מאיר
שם משפחה:	חדד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056174972
טלפון נייד:	3164443
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	7833319
דיווח על...	077

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

3 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16704342

מס' בית:

25

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בנית הממד חוסמת לחלוטין את החלונות של שני חדרים בביתי מתוך הן מבחינת אויר וכן מבחינת אור ונוף
ובדירה יש בקושי שני כיווני אויר כך שהבניה תהווה הפרעה משמעותית בשימוש הדירה בכלל ובשימוש החדרים בפרט
וכן הבניה תיצור היזק ראה משמעותי לשאר חלונות הבית
כ"כ מיותר מלציין ערך הדירה ירד משמעותי כתוצאה מחסימה חלונות היחידים של החדרים
ומשכך אני מתנגד בכל תוקף לבניה הזאת כ"כ בכוונתי לפנות להליך משפטי אם הליך
הבקשה ימשך

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים חדד / תאריך: 09:14 19/11/2024 / מספר בקשה: 2862628
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	חדד
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	haimh79h@gmail.com
תעודת זהות:	035948124
מספר תיק רישוי:	2006/0590.05

סטטוס טיפול	
09:14 19/11/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
09:10 19/11/2024 נשמר כטיטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2006/0590.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	חדד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	035948124

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

haimh79h@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

7 מטר בערך

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16704342

מס' בית:

27

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בנית הממד כפי מיקומו בתכנית עכשיו מגבילה את המעברים פולשת באגרסיביות לשטח הציבורי כל היוצא מהבניין רואה מול עיניו במקום המצב עכשיו בניין מפלצתי ביחס לשטח שמיועד לכניסה לבניין

כמו כן התוכנית המוצגת מציגה עמוד ברוחב מטר ועמוד ברוחב 2 מטר המיועדים לתמיכת הממד שהוא ברוטו 4 על 3 מטרים בעוד שהדבר אינו תקין כלל וכלל ובוודאי ידרשו ממנו להוסיף עד 70 אחוז מגודל הבנייה ואז המעברים יחסמו יותר כמוכ לא יתכן לבצע עבודות בנייה בשטח המצומצם הזה בלי להגביל את כניסת הדיירים לבנין עד ל0

יש לציין שהשטח הנחסם ומוגבל בבנייה אינה הדרך המיועדת לכניסתם של מבקשי ההיתר הם גרים בכניסה הצמודה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרק וינסטוק / תאריך: 19/11/2024 10:54 / מספר בקשה: 2862999
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינסטוק

שם פרטי:

מרק

דואר אלקטרוני:

Maw3615054@gmail.com

תעודת זהות:

015263114

מספר תיק רישוי:

2006/0590.05

סטטוס טיפול

10:54 19/11/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0590.05

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מרק

שם משפחה:

וינסטוק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

015263114

טלפון נייד:

5549717

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

הודעה נשלחה

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

אני גר בבניין הסמוך באזור משותף לממ"ד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9747140

שכונה:

16900428

רחוב:

16704342

מס' בית:

27

כניסה:

מס' דירה:

7

כתובת מלאה:

מעגלות הרב פרדס 27/7 נווה יעקב ירושלים

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בניית הממד כפי שמוצגת בתכנית

מצמצמת מאד את שטח הכניסה לבניין ותפריע למעבר הורים וילדים אמהות עם עגלות הדבר מכער את פני הבניין ומקשה באופן חמור על כניסה למדרגות לכניסה ראשית לבנין שלנו, ומחייב לרדת לרחוב לאפשר גישה לבניין. בנוסף הבנייה יגנוב מהחניה ששייך לבנין שלנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים שטיין / תאריך: 15:59 19/11/2024 / מספר בקשה: 2864200
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שטיין

שם פרטי:

מרים

דואר אלקטרוני:

Nissostein@gmail.com

תעודת זהות:

327484754

מספר תיק רישוי:

2006/0590.05

סטטוס טיפול

10:21 24/11/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



15:59 19/11/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2006/0590.05

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מרים

שם משפחה:

שטיין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

327484754

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5151411
קידומת טלפון:	077
דוא"ל:	Nissostein@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	סמוך לבנייה המתוכננת. מטרים ספורים מחלונות ביתינו

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9747114
כתובת מלאה:	מרים דבורה שטיין
שכונה:	16900428
רחוב:	16704342
מס' בית:	27
כניסה:	
מס' דירה:	8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנייה מול החלון שלי הוא גם מול הכניסה לבניין שלנו. בנייה שם תקשה על הכניסה לבניין. אנחנו צריכים את המרחב עבור כיסאות גלגלים ועגלות ילדים ועגלות קניות וכו' כדי לעבור. הבנייה גם יחסום את האוויר והאור שלנו מכיוון שהוא יהיה קרוב לחלונות שלנו. עדיף שהם יבנו בחזית הבניין שלהם. לא מול הבניין שבצד הבניין שלהם. הבנייה המתוכננת גם ישלול ממנו בעתיד בניית ממ"ד או מרפסת, דבר שדיירים נוספים שוקלים בבנין שלנו.

סדר יום לועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	2017/0538.02
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד, עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת ומדרגות ע"פ תב"ע מספר 4922 +ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר פנחסי מישאל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

רביבים 26, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
7709	תחילת תוקף	31/10/2001			
7709	תחילת תוקף	31/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 15.02.2004 בת.ב 2002/0381.00 ובו אושר "תוספות 2 מחסנים ובנית 2 מרפסות עם סגירה".

- בתאריך 21.09.2016 בת.ב 2002/0381.04 ובו אושר "תוספת מרפסת לא מקורה".

- בתאריך 19.07.2000 בת.ב 2000/320.00 ובו אושר "תוספות בעמודה של 4 קומות עם מרפסות".

- בתאריך 31.01.2002 בת.ב 2000/428.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 12.06.2003 בת.ב 2000/428.01 ובו אושר "תוספת בניה על הגג לשלוש יח"ד ופתיחת חלון".
- בתאריך 24.10.2002 בת.ב 2000/428.02 ובו אושר "שינויים בהרחבות הבניה סגירת מרפסות ושינויים פנימיים".
- בתאריך 22.01.2007 בת.ב 2000/428.04 ובו אושר "הגדלת תוספת על הגג ושינויים בפתחים וסגירת מרפסת קומה ג' "
- בתאריך 22.01.2006 בת.ב 2002/381.01 ובו אושר "סגירת 2 מרפסות וחלוקה חדשה למחסנים "
- בתאריך 31.05.2009 בת.ב 2005/152.00 ובו אושר "תוספת בניה עם מרפסות בעמודה של 3 קומות ותוספת על הגג "
- בתאריך 09.01.2017 בת.ב 2005/152.03 ובו אושר "שימוש במעטפת למגורים והכשרת גג למרפסת"
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב 2016/0276.00 ובו אושר "תוספת קומה"
- בתאריך 17.01.2013 בת.ב 2005/152.02 ובו אושר "בקשה לחידוש היתר בניה בתיק רישוי מס' 05/152"
- בתאריך 17.07.2019 בת.ב 2005/152.04 ובו אושר " תוספת בניה על הגג לשלוש יח"ד ופתיחת חלון"
- בתאריך 30.08.2017 בת.ב 2016/371.00 ובו אושר " תוספת ממ"ד, מחסן ושינוי מיקום מחסנים מאושרים"
- בתאריך 13.01.2005 בת.ב 2000/320.01 ובו אושר " הגדלה וסגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית , שינוי במהלך מדרגות ופרגולה"
- בתאריך 12.02.2007 בת.ב 2000/428.03 ובו אושר " שינוי לדירת קוטג' עליונה מס' 24 "
- בתאריך 09.12.2002 בת.ב 2002/380.00 ובו אושר " תוספת 3 מרפסות סגורות וסגירת חלון קיים בדירה מס' 24 "
- בתאריך 19.08.2008 בת.ב 2002/380.01 ובו אושר " תוספת מרפסת עם בגירת חלקית לדירה בקומה ג' "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב רביבים 13 בניין מדורג בן 4 קומות , בן 4 כניסות .

גוש : 30717 חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.50 :

דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות .

קומת כניסה במפלס +0.00 :

דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים, ממ"ד ומדרגות עליה למרפסת זיז .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבינוי המוצע והמרפסת תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המחסן המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. ההתנגדות הינה לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם : התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי , כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי , חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר".

התנגדות מאת הדיי רת ליאת עיני, כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26. "הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחר ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7709 תחילת תוקף: 31/10/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/09/18 בוועדת משנה והחלטת הוועדה לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית - יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף כנדרש. פרסום: הועדה קובעת כי לא נדרש פרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע בהתאם לתיקון המלצה של ר"צ תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	13/02/2025	חוות דעת תכנונית

לחלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7709 - תחילת תוקף 31/10/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 7709 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תב"ע 7709 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50: דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מחסנים). קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/538.01 (נמצא בתשלום אגרה סופי) ומדרגות עליה למרפסת זיז -תואמת לנספח בינוי - ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5701.00 שהוגש מיום 09.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המחסן התוספת בינוי ומרפסת זיז בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף ממ"ד).		
--	--	--

מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 7709 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים בשטח- 21.40 מ"ר- תואם במדויק לנספח ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 17- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה. בשטח- 15.80 מ"ר . בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר . מחסן: קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות בתחום קווי בניין לתוספות. תבע 7709 כפופה לתוכנית מתאר לכן ניתן לבקש 8% משטח הדירה. מוצע בבקשה זו מחסן בשטח- 9.86 מ"ר.		
---	--	--

גובה-2.20 מ' – עומד במותר. הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה . ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00 : חזית אחורית : דירה מס' 17- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין מאושרים . לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. שלביות ביצוע: תכנית 7709 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד"- הוועדה קובעת כי לא נדרש הקלה זו. "הבניה על הגג תהיה בהינף אחד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 09.2024.08 - "לאשר את הבקשה"		
--	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 12.2024.17 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 7709- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע והמרפסת תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המחסן המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי, חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 . "הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחר ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית". ההתנגדות הינה לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים.		
	18/09/2024	דיון בועדת משנה

: לדחות במתכונת המוצעת	המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית - יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף כנדרש. פרסום: הועדה קובעת כי לא נדרש פרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע בהתאם לתיקון המלצה של ר"צ תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "התריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי, חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגדת בבניין המבוקש – דירה מס' 26 . "הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית". לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר.
-----------------------------------	---

תקופה 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- תוך תקופת זמן זו, תבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש . המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד בהוראות התבע מבחינת שלביות ביצוע- יש לפרסם הקלה כנדרש. לאחר הפרסום יובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. שלביות ביצוע: תכנית 7709 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד"- המוצע בבקשה היינו רק בקומת קרקע- יש לפרסם הקלה כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. תימוכין קניינים : עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :	04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

– יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענות: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי, חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת לילית עיני, כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 . "הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית". לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר. תקופה 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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7709	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 31/10/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7709 - תחילת תוקף 31/10/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 7709 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תב"ע 7709 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות- בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיף מחסנים). קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/538.01 (נמצא בתשלום אגרה סופי) ומדרגות עליה למרפסת זיז -תואמת לנספח בינוי - ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין:		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5701.00 שהוגש מיום 09.05.2023 ע"י המתי למידע תכנוני. המחסן התוספת בינוי ומרפסת זיז בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 7709 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים בשטח- 21.40 מ"ר- תואם במדויק לנספח ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 17- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה. בשטח- 15.80 מ"ר . בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר . מחסן :		
--	--	--

קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות בתחום קווי בניין לתוספות. תבע 7709 כפופה לתוכנית מתאר לכן ניתן לבקש 8% משטח הדירה. מוצע בבקשה זו מחסן בשטח- 9.86 מ"ר. גובה-2.20 מ' – עומד במותר. הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה . ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : חזית אחורית : דירה מס' 17- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין מאושרים . לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 7709 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד"- המוצע בבקשה היינו רק בקומת קרקע- יש לפרסם הקלה כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. "הבניה על הגג תהיה בהינף אחד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.		
---	--	--

יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 7709- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד בהוראות התבע מבחינת שלביות ביצוע- יש לפרסם הקלה כנדרש. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי, חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 . "הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח		
---	--	--

מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית".		
לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר.		
הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה.	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי להיתר - תשלום היטל כספי בסך 21,683.60 ש"ח בעבור שימור העצים	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבינוי המוצע והמרפסת תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המחסן המוצע מקבול מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

ההתנגדות הינה לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין ע"כ יש לזמן מתנגדים ומבקשים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם:

התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 .
"החריגה מקו בניין גורמת לתסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי , חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר".

התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 .
"הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחר ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית".

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ליאת עיני / תאריך: 11:52 04/04/2024 / מספר בקשה: 2487855
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	עיני
שם פרטי:	ליאת
דואר אלקטרוני:	arieldgani67@gmail.com
תעודת זהות:	22031637
מספר תיק רישוי:	2017/0538.02

סטטוס טיפול	
14:53 14/04/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
11:52 04/04/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0538.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ליאת
שם משפחה:	עיני
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	22031637

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

arieldgani67@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

חלון מול חלון במרחק של כ-4 וחצי מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900620

רחוב:

16704434

מס' בית:

26

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ההסכמה לבניה מותנת שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחר ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית -בראיה -בשמיעה עקב המרחק המועט ליאת עיני 02-5864330

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה חיים נפתלי / תאריך: 14/04/2024 17:47 / מספר בקשה: 2500311
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	נפתלי
שם פרטי:	שלמה חיים
דואר אלקטרוני:	L548435858@GMAIL.COM
תעודת זהות:	200291102
מספר תיק רישוי:	2017/0538.02

סטטוס טיפול
17:47 14/04/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2017/0538.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שלמה חיים
שם משפחה:	נפתלי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	200291102
טלפון נייד:	4155135
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	<u>2024/0198.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות, ממ"ד ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנצר ראובן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

גדליה בובליק 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12375	תחילת תוקף	13/05/2010			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2010/447.3 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/447 תוספת בניה לבניין קיים.

2003/332.15 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +2.93:

לדירה מס' 3 מוצע מעטפת לממ"ד מתחת עמודת ממדים מוצעת.

קומה א, מפלס +5.73:

לדירה מס' 7 מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי וממ"ד

בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ולא מקורות לכיוון חזית צפונית ומזרחית.

קומה ב, מפלס +5.53:

לדירה מס' 11 מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי וממ"ד

בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לכיוון חזית צפונית ומזרחית.

בנוסף מוצע שטח עיקרי שאושר בתיק 2010/477 אך לא מומש ושימש כמרפסת, כעת מבוקש שנית כבינוי.

(תואם נספח בינוי)

ברחוב בובליק 11 רמות, גוש 30720 חלקה 3.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד

הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'

הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות:

התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת

המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח-תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי.

יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 3 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות מסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. מרפסת זיו - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. ממ"ד- אין מניעה לאשר. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי. יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח בינוי ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. תנאי להעברה לגורמים : במידה והמרפסת תאושר תנאי להעברה לגורמים יהווה קבלת נוהל בקרה הנדסית חדש.
30/03/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף :

20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *12375 תחילת תוקף 13.5.2010 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6966 שהוגש מיום 7.12.2022 ע"י המ' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין, מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת: בתכנית לא קיים סעיף של סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדות: התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע		
--	--	--

ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי. יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח בינוי ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדיות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקי ומחייב לעניין : מס' יח"ד, שטחי בניה והמרווחים המחייבים מגבול המגרש. נספח הבינוי מציע : קומה א, מפלס +5.73 : הנספח מציע : 1- תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג- מאושר בתיק 2010/477. 2- תוספת שטח עיקרי לכיוון חזית צפונית בשטח של כ-36 מ"ר- מוצע תואם נספח בינוי אחד לאחד אין מניעה לאשר. קומה ב, מפלס +8.53 : הנספח מציע : 1- תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז - מאושר בתיק 2010/477. הבינוי העיקרי שאושר בתיק לא מומש וע"כ מבוקש שוב בתיק זה- תואם לנספח בינוי אחד לאחד , אין מניעה לאשר. 2- תוספת שטח עיקרי לכיוון חזית צפונית כ-36 מ"ר - מוצע תואם נספח בינוי אחד לאחד אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע עמודת ממדים ומרפסות זיז - מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : בחזית צפונית מוצעת עמודת ממדים 2 ממדים מעל מעטפת ממ"ד ותוכנית צל לממ"ד לקומה העליונה. הממ"ד חורג מקו בניין צידי פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח , והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.		
---	--	--

המרווח הקיים 4.7 מ', הממ"ד חורג יותר מ2/3 ואינו עומד במדיניות . התקבל אישור מנהל האגף לעניין הממ"ד. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל/ אושר בתיק 17/615.3 לדירות האחרות בבניין , עומד במותר שטח הממ"ד המוצע 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : קומה א, מפלס +5.73 : מוצעות 2 מרפסות זיז. מרפסת מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית , המרפסת חורגת ב1.22 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב-10% או פחות , מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ' , 10% = 1.22 מ', המרפסת חורגת ב1.22 מ', עומד במותר. מרפסת נוספת מוצעת לכיוון חזית מזרחית , המרפסת חורגת ב-2.44 מ' מקו בנין קידמי. עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים , מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 14.53 מ' 40% = 5.8 מ', המרפסת חורגת ב2.44 מ', עומד במותר. קומה ב, מפלס +8.53 : מוצעות 2 מרפסות זיז. מרפסת לא מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית , המרפסת חורגת ב1.22 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב-10% או		
---	--	--

פחות , מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ' , $10\% = 1.22$ מ' , המרפסת חורגת ב- 1.22 מ' , עומד במותר. מרפסת נוספת מוצעת לכיוון חזית מזרחית , המרפסת חורגת ב- 2.33 מ' מקו בנין קידמי. עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב- 2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים , מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 17.53 מ' $40\% = 7.02$ מ' , המרפסת חורגת ב 2.33 מ' , עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע צמד. תוכנית צל- מוצע ע"ג ההרמוניקה, עומד במותר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. חניה, מס' קומות, גובה בניה, גובה קומות, מס' יח"ד חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.4 : היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מוצע בבקשה : התקבל נוהל בקרה הנדסית, אך אחת מהמרפסות שונה מהאישור- במידה והמרפסת תאושר תנאי להעברה לגורמים יהווה קבלת נוהל בקרה הנדסית חדש.		
---	--	--

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבניה תבוצע משלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא . במקרה של ביצוע חלקי .. יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווח הדירה שמעליה. מרפסת תקינה עם מעקה ... מוצע בבקשה: בניה בקומות א+ב מעל קומת הכניסה, וללא קומה ג. וגג הבניה מוצע כגג ללא שימוש פורסמה הקלה: הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד- אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים: תוכנית תואמת נספח בינוי-לא נדרש. מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית מרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. ממ"ד- אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 26.1.2025 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 5.12.2024.		
---	--	--

הקלה מקו בנין, מנספח ומהוראות התכנית בגין בנית ממ"ד. הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר. הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

מרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות.

ממ"ד - אין מניעה לאשר.

התנגדות:

התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת

המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי.

יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר.

המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח בינוי ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה

בהתנגדויות.

תנאי להעברה לגורמים :

במידה והמרפסת תאושר תנאי להעברה לגורמים יהווה קבלת נוהל בקרה הנדסית חדש.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד גונן / תאריך: 18:02 13/01/2025 / מספר בקשה: 2972315
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גונן

שם פרטי:

דוד

דואר אלקטרוני:

susdubi@gmail.com

תעודת זהות:

201526530

מספר תיק רישוי:

2024/0198.00

סטטוס טיפול

18:02 13/01/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0198.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דוד

שם משפחה:

גונן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

201526530

טלפון נייד:

7627748

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בצמוד לבניה המבוקשת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

גדליה בובליק 13 ירושלים

שכונה:

רחוב:

גדליה בובליק

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

20

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הכל בקובץ המצורף

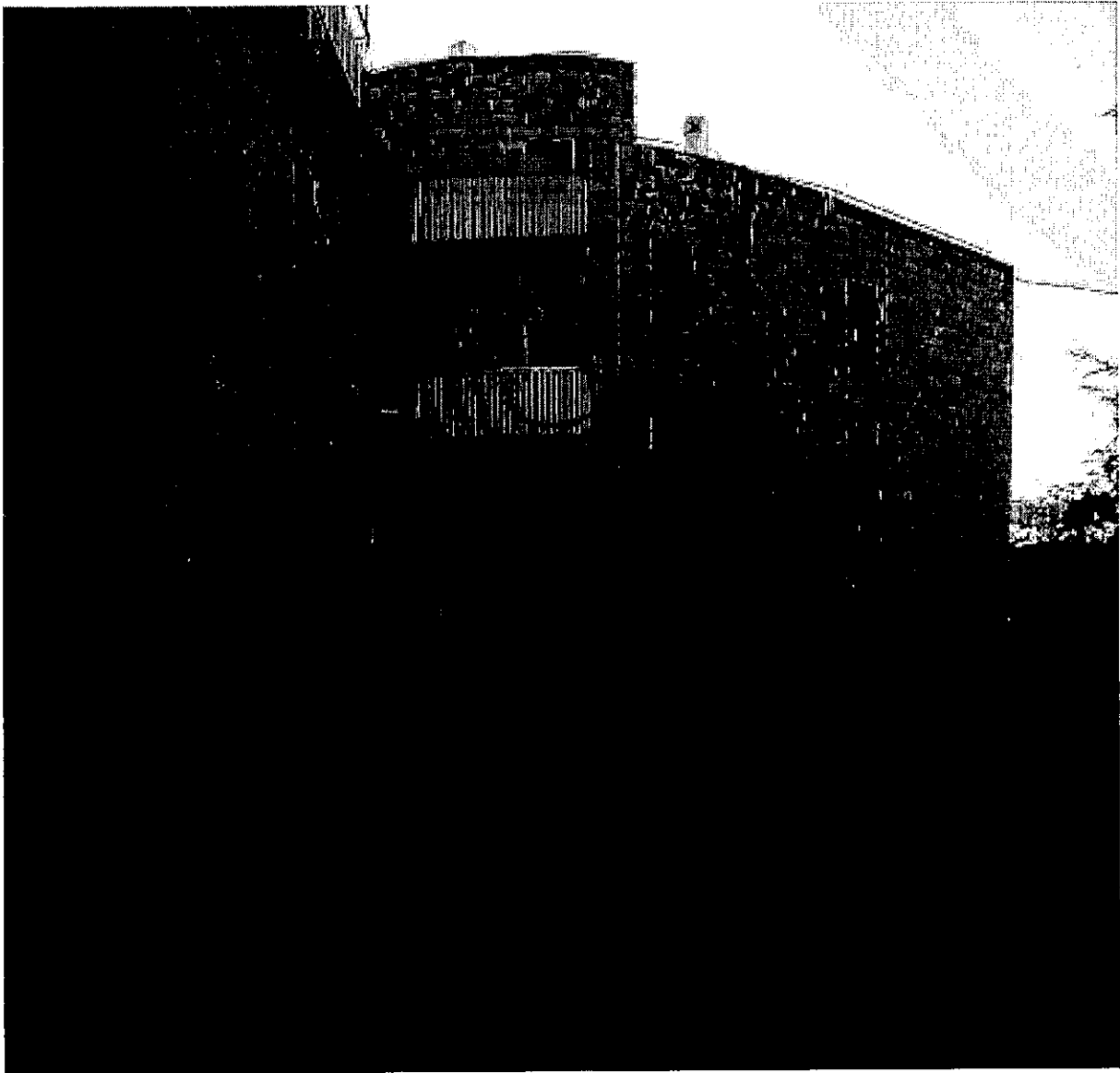
לכבוד הוועדה הנכבדה

ברצוני להגיש התנגדות לתוכנית הבניה של מינצר ופפנהיים מסיבות שאמנה להלן ואף אני שומר על זכותי להוסיף טענות בדיון לכשיהיה.

כמה עובדות כדי להבין את טענות הנזק:

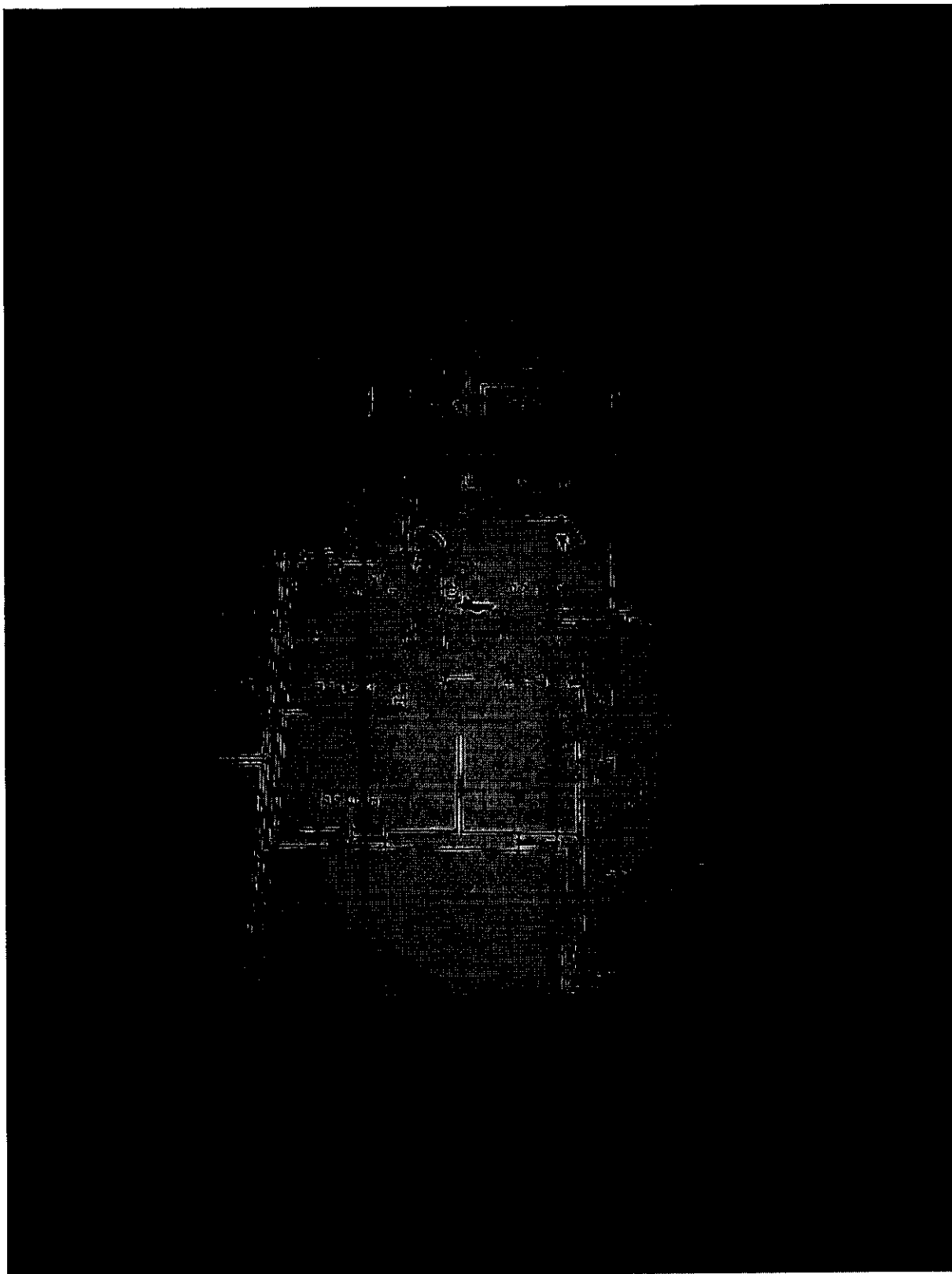
1. דירתי היא צמודת קיר לדירות של מינצר ופפנהיים. דירתי היא מספר 20, בבניין 13. של מינצר ופפנהיים הם מספר 7 ו 11 בבניין 11. שני הבניינים צמודים אחד לשני.

2. ראשון לכל יש לציין שכל החלונות של בנין 11-13 שפונים לחצר האחורית אינם פונים חלון מול חלון, אלא הכל בצורה כזאת שאין כל כך היזק ראה אחד מהשני. תחושת הפרטיות והשקט היא בולטת לכל מי שיבקר במקום. בתמונה: מצב הבנין כיום שאין חלון מול חלון



3. לי ישראלי בחצר זו מרפסת בהיתר משנת 1999.
זאת אומרת שאני קניתי את הדירה עם מרפסת שיש לה היתר וגרמושקא.

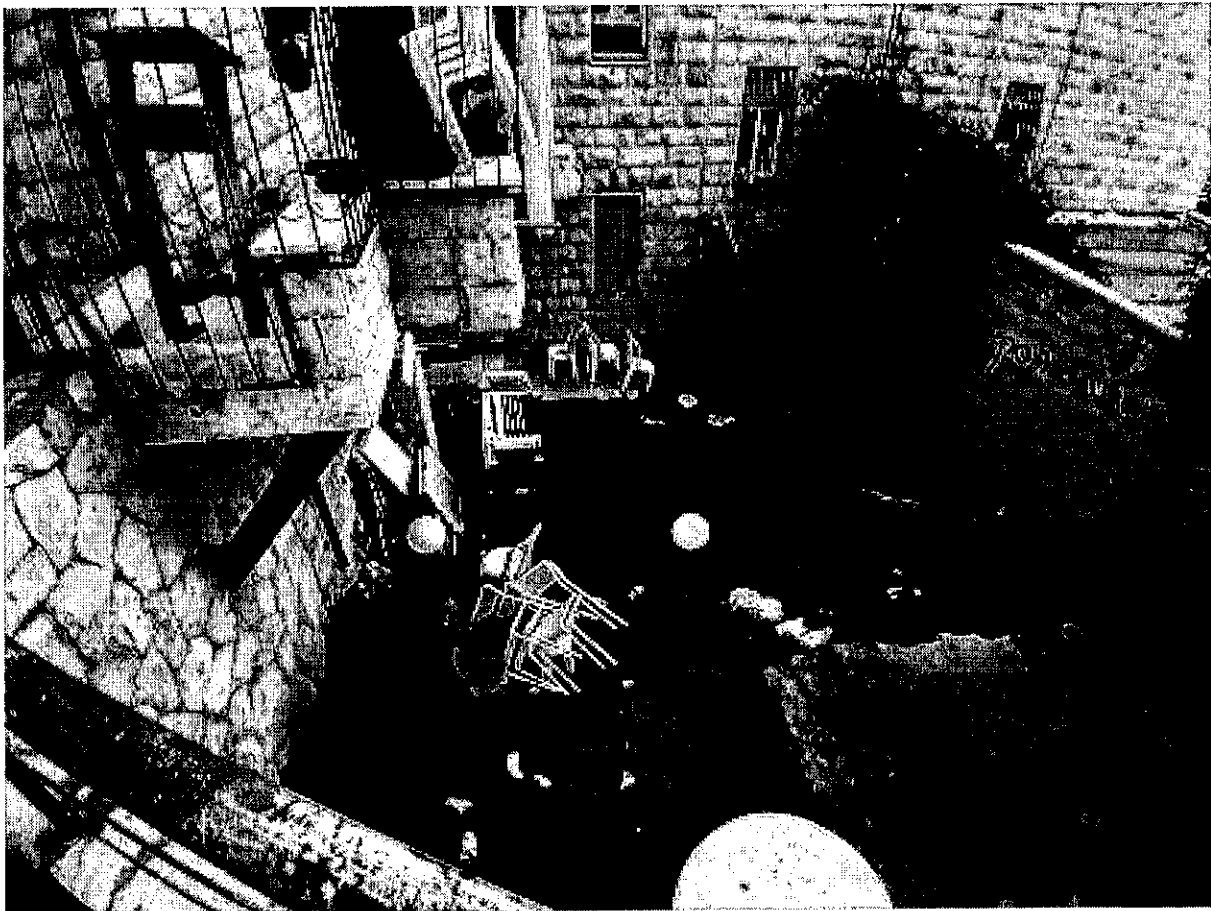
בתמונה: צילום הגרמושקא של המרפסת שלי



4. דבר שלישי הוא, כשהשכן שמתחתי, קרי משפחת לנדנבאום, יממש את זכותו בתב"ע להרחיב, אני יוכל על פי התב"ע להרחיב את המרפסת שלי מעל ההרחבה שלו. כמו שאני יראה להלן.

ולעצם טענות הנזק:

1. ראשון לכל הוא עצם פתיחת חלון לכיוון המרפסת שלי והחלונות של השכנים של בין 13 באופן שיעשה היזק ראייה לא הגיוני בעליל, הוא אינו מובן לי. לדוגמא לשמירה מהיזק ראייה, אפשר לקחת את ההרחבה של משפחת סנדורמירסקי שלא פתחו כלל חלון לחצר זו. ואומנם ההרחבות של מינצר ופפנהיים מתוכננות להיות מעל זו של משפחת סנדורמירסקי ואף הם צריכים ללמוד ממנו היאך צריך להישמר מהיזק ראייה. בתמונה: קיר ההרחבה של משפחת סנדורמירסקי ללא חלון לחצר



2. דבר שעולה על זאת הוא, שבתוכנית הנוכחית יש מרפסות, לכשיבנו יהיו ממש מרפסת ליד מרפסת, במרחק של כ-3 מטר מהמרפסת הקיימת שלי וממש ישמעו ויראו כל מה שהעשה במרפסת וכן יוכלו לצפות לחלון חדר השינה שלי (ואף של השכנים).

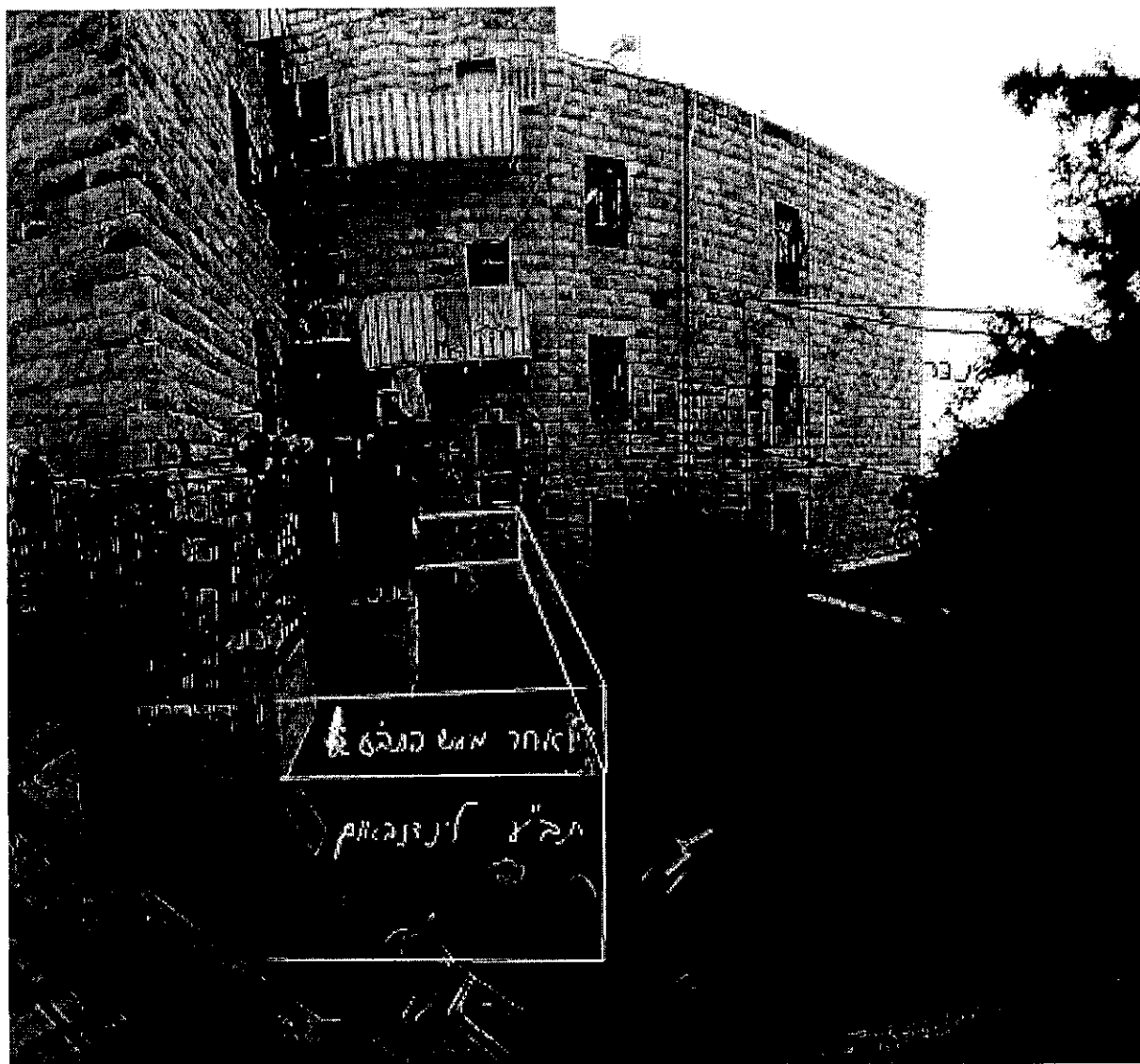
(בתמונה: הדמיה של המרפסות של מינצר ופפנהיים והקירבה שלהם למרפסת שלי ולחלון חדר השינה שלי)



3. דבר חמור אף יותר הוא, שכשאני יממש את זכותי בתב"ע לעשות מרפסת מעל ההרחבה של משפחת לנדנבאום (אחרי שהיא תמומש), המרחק בין המרפסת שלי למרפסת של משפחת מינצר ופפנהיים יהיה כמטר. דבר שאינו מתקבל על הדעת כלל ועיקר.

(בתמונה: הדמיה של המרפסת שלי לאחר מימוש התב"ע והקירבה הלא הגיונית שיש בין המרפסות, הצילום נעשה בעדשה רחבה אפשר לראות לפי המרחק בין

החלונות שלי לחלונות המבקשים ולהעריך שמדובר בכמטר עד מטר וחצי)





(בתמונה עם הקוים הכתומים: הדמיה של היזק הראיה ע"י קוים כתומים. למרפסת ולחלון חדר השינה.)

4. לסיכום: מרפסות של המבקשים, קרי משפחת מינצר ופפנהיים לא ניתנו להם בתב"ע והם אף חריגה מקווי הבנין ולא בכדי. זאת מכיון שהם גורמים לפגיעה קשה ואנושה לדירתי ע"י היזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת שלי וצפיה לחלון חדר השינה שלי. יש לציין בהקשר זה, שלמבקשים יש כבר מרפסות במקום אחר בדירתם.

5. אבקש לדחות את התוכנית שלהם על הסף בגלל חוסר ההיגיון שיש בה והנזק העצום שהיא גורמת לי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	<u>2023/0466.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

מקור חיים 27, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	48	לא

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

תאור הבקשה

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

גוש: 30141

חלקה: 48

מהות הבקשה:

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

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.45

מוצעת קומת מחסנים וחדרי שירות.

קומת קרקע מפלס 0.00

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

קומת א' מפלס +3.15

מוצעת קומה עליונה של דירת דופלקס ומרפסת זיו.

קומת ב' מפלס +6.30

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

קומת ג' מפלס +9.45

מוצעת קומה עליונה של דירת דופלקס ומרפסת זיו.

קומת הגג מפלס +12.60

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

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

לא נמצאו היתרים נוספים עבור המבנה המוצע

מצב סטטוטורי:

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

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

מידע קודם

	מתאריך	
	29/06/2025	דיון בועדת משנה

המתנגדים לא התייצבו לאחר שהוועדה ערכה בדיקה ומצאה כי הזימונים לא הגיעו למתגדים הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום על מנת לקבוע מועד חדש ולזמן את המתגדים		: להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד גדולות חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע מתקנים טכניים בשטח של 19.07 מ"ר – תכנית 6009 מגבילה ב- 7.5 מ"ר שטח שירות, לא ניתן לאשר שטחי שירות מעבר למותר בתכנית החלה יש לצמצם שטחים טכניים ואחסנה למותר. מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של 25.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים סה"כ עד 7.5 מ"ר כמותר ע"פ תכנית 6009. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') פיתוח שטח	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

חו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : לא קיימים עצים בוגרים הגובלים/ בתחום החלק היחסי של הבינוי בחלקה. נדרש להראות שתילה של עצים בוגרים חדשים , עדיפות לנטיעה בחזית הרחוב. גדרות חו"ד תכנון עיר : להוסיף פריסת גדר כלפי הרחוב לרבות פירוט חומרי גמר. הגדר תוצע בגובה המשכי לגדרות המצרניות. אין להציע מערכות חשמל או גמל מים ע"ג הגדר אלא בתחום המגרש בניצב אליה. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה.) התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : חסימת אוויר אור וצל, פגיעה בפרטיות, פגיעה בערך מבנים סמוכים ומצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6009 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע :	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד חוי"ד אגף הרישוי חוי"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד גדולות חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חוי"ד הנדסית – לא נדרש, מוצע הריסה מלאה. חוי"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. חוי"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. אין מניעה לקידום התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כניסה למ"ח לפי מפלס קיים. תנאים לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושר. חוי"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חוי"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חוי"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חוי"ד וועדה מחוזית – ל"ר – מתוך לעיר ההיסטורית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן קומה 1 והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומ"א – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 1 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		
--	--	--

תוספת שטחים ממה שנקבע בתב"ע 3045 ובתב"ע 6009 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מס' יח"ד קיימות – 1 מס' יח"ד מוצעות – 2 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם : קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. קו בניין צידי צפוני – 2 מ' קו בנין צידי דרומי – 4 מ', מרחק בין מבנה קיים בתחום החלקה. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים . התאמת הבקשה למדניות : חו"ד תכנון עיר : הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב לעניין מס' קומות ואחוזי הבניה. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 347.18 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 291.44 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. *מבדיקה מול הלשכה המשפטית ובהתאם להחלטת וועדת ערר בחלקה : חלוקת הזכויות בחלקה נעשתה בצורה שוויונית בין כל בעלי הדירות בבית המשותף. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע מתקנים טכניים בשטח של 19.07 מ"ר – תכנית 6009 מגבילה ב- 7.5 מ"ר שטח שירות, לא ניתן לאשר שטחי שירות מעבר למותר בתכנית החלה יש לצמצם שטחים טכניים ואחסנה למותר. מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של 25.32 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים סה"כ עד 7.5 מ"ר כמותר ע"פ תכנית 6009.		
---	--	--

לציין גובה מתסנים (עד 2.20 מ') מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין - אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת גג - אין מניעה לאשר. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : לא קיימים עצים בוגרים הגובלים/בתחום החלק היחסי של הבינוי בחלקה. נדרש להראות שתילה של עצים בוגרים חדשים , עדיפות לנטיעה בחזית הרחוב. גדרות חוו"ד תכנון עיר : להוסיף פריסת גדר כלפי הרחוב לרבות פירוט חומרי גמר. הגדר תוצע בגובה המשכי לגדרות המצרניות. אין להציע מערכות חשמל או גמל מים ע"ג הגדר אלא בתחום המגרש בניצב אליה. תברואה חוו"ד תברואה : קיים מתקן אשפה, כתנאי לקבלת טופס 4 יש צורך בחידוש המתקן . מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה). נגישות מוצעות 2 יח"ד בבניין, לא נדרש אישור מורשה נגישות. התנגדויות	
---	--

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אוויר אור וצל, פגיעה בפרטיות, פגיעה בערך מבנים סמוכים ומצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן קומה 1 והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, חדרי הסקה ומ"א תוספת שטחים ממה שנקבע בתב"ע 3045 ובתב"ע 6009 מס' יחידות דיור קיימות - 1 מס' יחידות דיור מוצעות - 2	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום עבור 2 חניות חסרות בחניון פייר קניג.	16
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

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

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

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

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

שטחי שירות

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

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

מחסנים

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

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

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

פיתוח שטח

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

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

גדרות

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

בניצב אליה.

מי נגר

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 5 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a



ורד מאירוביץ סייג | משרד עורכי דין | VERED MEIROVICH SAYAG LAW OFFICE

28.1.2024

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות מייל

ג.א.ג.

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

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

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

1. פתח דבר

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

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

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

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

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

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

2. רקע עובדתי ותכנוני

על המקרקעין והבקשה להיתר בניה מושא ההתנגדות

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

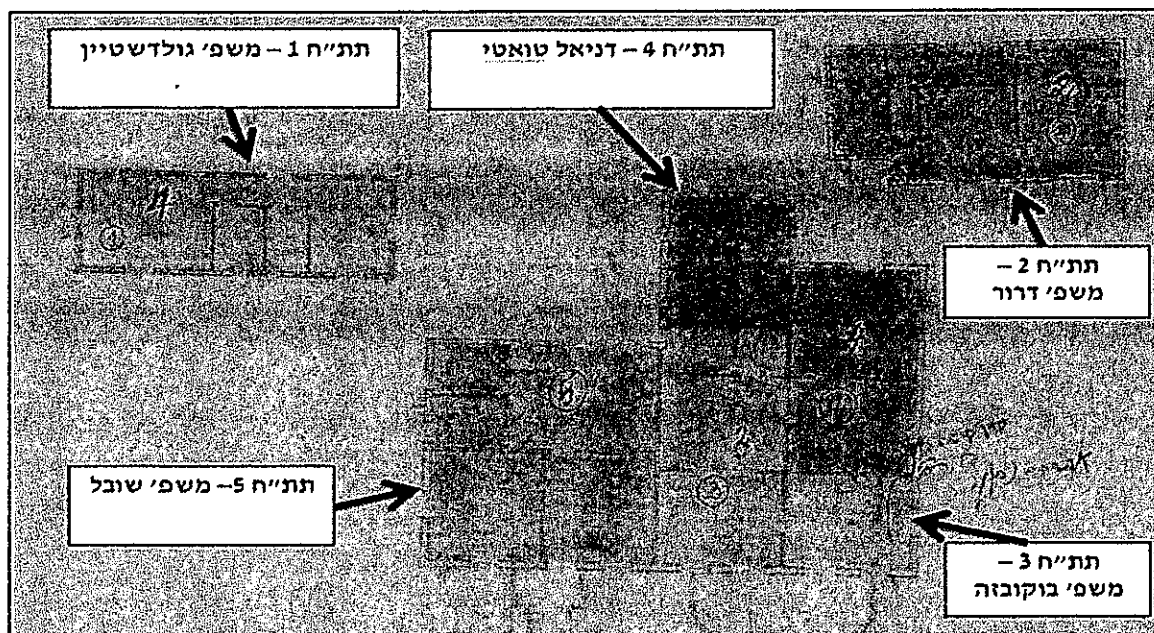
11. על המגרש קיימים חמש דירות צמודות קרקע - הכוללות, כניסות, גינות וחניות נפרדות, אשר רשומות כתתי חלקות נפרדות בבית המשותף.¹

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

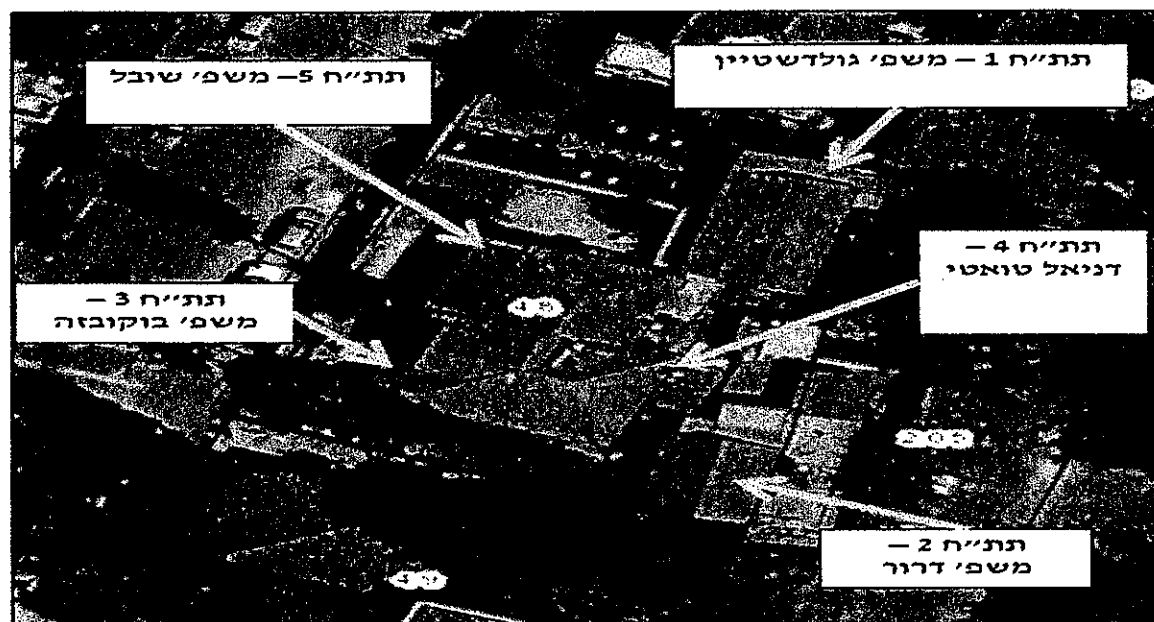
העתק נסח רישום של המקרקעין מאתר האינטרנט של לשכת רישום המקרקעין מצ"ב ומסומן **נספח 2**.

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

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



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



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

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

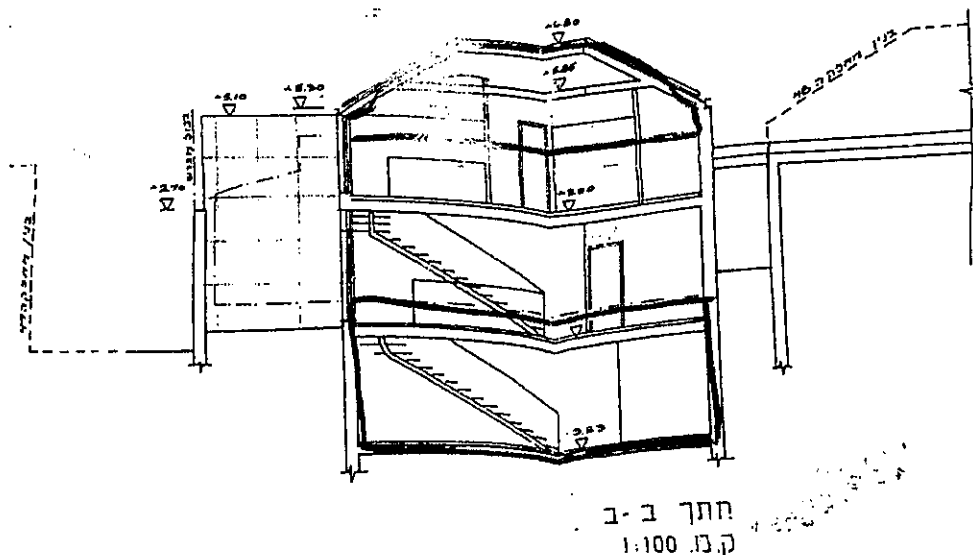
רקע תכנוני

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

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

תירשם הערת אזהרה בטאבו לענין איסור תוספת יחידת דיור במבנה.

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



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

22. התכנית היא תכנית מתאר מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 והיא גוברת על הוראות תמ"א 38 בנושאים בהם היא משנה מהוראות התמ"א. נפרט מספר הוראות רלבנטיות כדלקמן:

23. בתכנית 10038 נקבע (סעיף 4.1.2.2) כי התנאים המקדמיים להריסה ובנייה מחדש הם-

1. מדובר במבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980;

2. הוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית;

3. נדרשת בחינה של השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך.

4. והכל בתנאי שלא נאסרה הריסתו לפי סעיף 6.5 מטעמי שימור.

24. בסעיף 6.3, אליו מפנה אחד התנאים לעיל, נקבעו הדרישות ההנדסיות, בין היתר לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה כאמור, ונקבע בו כי "הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידת אדמה הינה תנאי לדיון בבקשה לפי תכנית זו" (סעיף 6.3.1 – החדגשה במקור).

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

26. עם זאת, נקבע בתכנית 10038 כי למבנים ללא היתר לא יוספו שטחי בניה (סעיף 6.1.3). החרג לכלל נקבע בסעיף 6.1.4 ובשל חשיבותו ראו כדלקמן:

6.1.4 מהנודס הועדה או מי מטעמו, יוכלו להורות על מתן זכויות מכוח תכנית זו גם בבניינים שהוכח שניבנו לפני 12.2.1966, אשר לא נמצא להם היתר ברישומי העירייה והם משמשים בפועל לייעוד בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התוכנית החלות במקום או מנימוקים אחרים.

27. כמו כן נקבע בתכנית 10038 (סעיף 4.1.2.2 (3)) כי, בשונה מתמ"א 38 שאינה חלה על מבנים נמוכים (סעיף 12 להוראות התמ"א) הועדה רשאית להתיר הריסה והקמה מחדש גם למבנה נמוך (שגובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר), אולם סייגה הוראה זו וקבעה כי תנאי לתחולתה הוא שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך. ראו כדלקמן (סימון בצהוב לא במקור):

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

28. נוסף, כי נוכח העובדה שהוראה זאת אינה נכללת בהוראות תמ"א 38, לא יחול לגבי "מבנים נמוכים" הפטור מהיטל השבחה; ראו בעניין זה בהחלטה בעניין בערר (י-ם) 8077/0619 פוקינס סט אבן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו].

29. התכנית הורתה עוד שבמקרה של הריסה ובניה קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה - בענייננו תכנית 6009. התכנית מאפשרת שיקול דעת למוסדות התכנון לאשר חריגה מקווי בניין אולם אלה בכל מקרה לא יחרגו מ- 3 מ' לתזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לצדדים.

30. אשר לתוספת שטחי הבניה מכוח תכנית 10038 בפרויקט של הריסה ובניה נקבע בתקנון התכנית, כי הועדה המקומית רשאית להתיר הריסה ובניה של מבנה מגורים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980

והוכח הצורך בחיזוקו וכי על הועדה לבחון את השתלבות המבנה המבוקש במרחב הסמוך.

4.1.2.2	הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש	הועדה המקומית רשאית להתיר חריסת מבנה מגורים, אשר תוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש כיעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאי שלא נאסרה הריסתו בסעיף 6.5 לתכנית זו מטעמי שימור ובתנאים המפורטים בסעיף זה: 1. הזכויות הבינוי המבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים והמגבלות המפורטים להלן: א. שטחי הבנייה על פי תכנית מפורטת שחלות במקום. ב. שטחי הבנייה להרחבת יחידות דיור קיימות על פי תכנית זו. ג. שטחי הבנייה לתוספות מותרות ע"פ תכנית זו בקומת עמודים מפולשת. ד. שטחי בנייה לתוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתכנית מפורטת שאושרו לאחר 1.1.1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן (1) זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות. לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו, יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטח מרפסת שירות העולה על 5 מ"ר ליחידת דיור, יחושב כשטח בנייה עיקרי.
---------	-------------------------------------	--

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

מבנה היסטורי	מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו לפני 14/5/1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימורי ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.
--------------	--

32. יודגש כי, בכל מקרה וכפי שנקבע גם בהוראות תכנית 10038 – הזכויות הנקובות בתכנית אינן "מוקנות" אלא הן נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית, על פי נסיבותיה של כל בקשה המובאת בפניה. ראו סעיף

4.1.2.5 (סימון בצחוב לא במקור):

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

על הבקשה להיתר בניה מושא ההתנגדות והפגיעה הקרדינאלית במתנגדים.

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

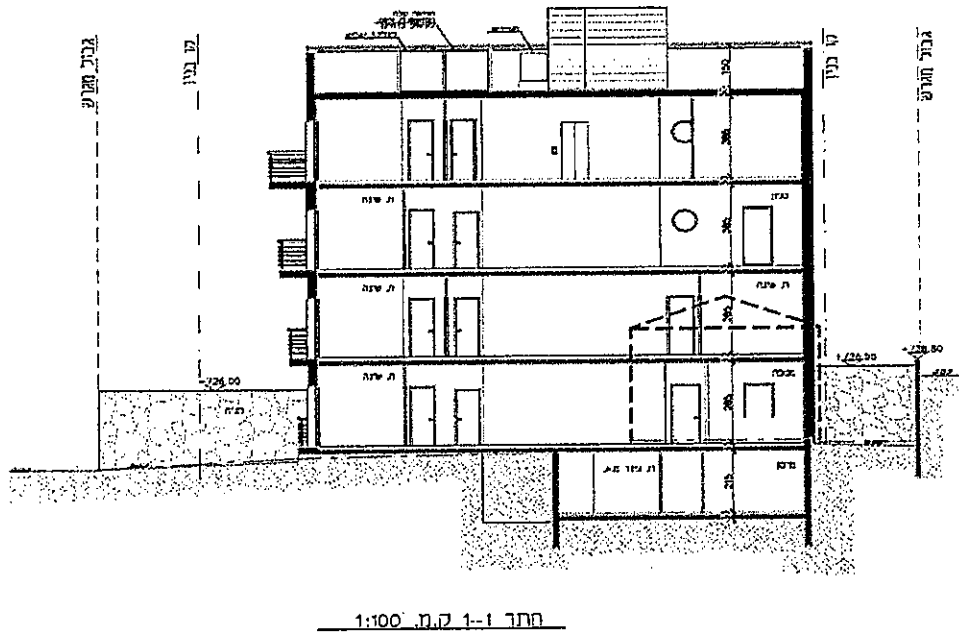
חישוב שטחים נכון:

		למסגרת עיריית		למסגרת עיריית		למסגרת עיריית											
מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה		מס' חלקה		מס' חלקה		מס' חלקה		מס' חלקה	שטח חלקה		
						מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה				
מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה		
110	1.10					6.45	62.60	6.45	62.60	6.45	62.60	18.84	25.32	18.44			
145	0.21	1.24				9.23	89.53	2.29	22.26	22.26	10.25		0.21	11.80	6.94		
827	3.79	2.48				8.66	83.96	0.97	9.38	9.38	9.17		0.21		7.69		
504	1.31	3.73				9.12	88.44	2.16	21.00	21.00	8.99		0.21	11.80	6.95		
625	1.28				4.97	9.16	85.84	0.69	6.69	6.69	6.69				8.47		
9012	11.95	78.17				0.00	0.00										
11113	20.54	7.45	78.17	4.97		36.17	350.77	6.11	59.33	59.33	35.10		0.63	23.60	30.05		
110	1.10					6.45	62.60	6.45	62.60	62.60	18.84	25.32	18.44				
11223	21.64	7.45	78.17	4.97		42.62	413.37	12.56	121.93	121.93	53.91	25.32	18.07	23.60	30.05		

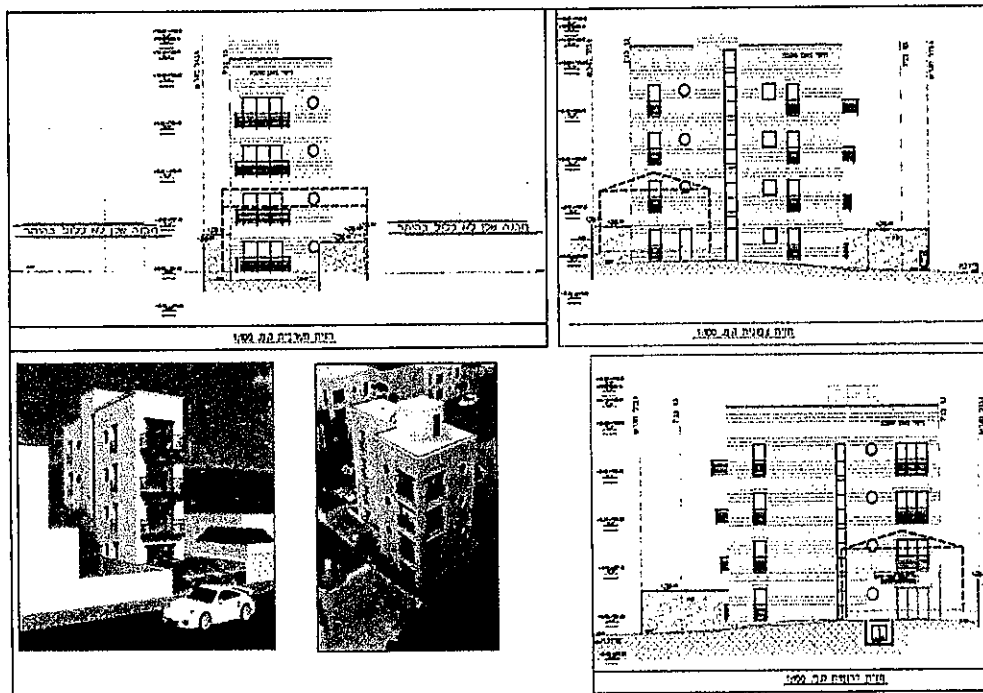
חישוב שטחים נכון:

111.13	20.54	7.45	78.17	4.97	36.17	350.77	6.11	59.33	59.33	35.10		0.63	23.60	30.05	291.44	291.44	0.08	291.36	תשלום דרישה	
1.10	1.10				6.45	62.60	6.45	62.60	62.60	18.84	25.32	18.44							מוסדת דרישה	
112.23	21.64	7.45	78.17	4.97	42.62	413.37	12.56	121.93	121.93	53.94	25.32	19.07	23.60	30.05	291.44	291.44	0.08	291.56	הוצ'ת הסכומה	

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



39. וכן חזיתות והדמיה של המבוקש :



40. הבניה המוצעת היא בצמידות ובסמיכות לבתי המתנגדים והיא תגרום להם לפגיעה עצומה באיכות החיים. הבינוי הקיצוני יגרום לחסימה מהותית ביותר של אור השמש וזרימת אוויר, יגרום לפגיעה בפרטיות, יגדיל את הצפיפות בחלקה ויעמיס על התשתיות הקיימות ועל המחסור העצום בחניה ויפגע קשות בשווי בתי המתנגדים ויתר הדירות בחלקה לרבות בחלקות הסמוכות (כגון מקור חיים 25).

41. בנוגע לצפיפות המבוקשת, כפי שפורט בהרחבה לעיל מדובר בתוספת מהותית ביותר של 3 יחידות דיור (יורחב בהמשך) חלף יחידת הדיור הקיימת והמותרת בתת חלקה 1. הצפיפות חורגת באופן מהותי מהמותר בסביבה בכלל ובתת חלקה 1 בפרט - ומהווה סטייה ניכרת מתכנית 6009 שלפיה מותר לבנות יח"ד אחת בלבד, והיא תגרום לעומסי תשתיות ותגביר את מצוקת החניה הקיימת ברחוב. במיוחד לאור העובדה, שבקשה להיתר בניה לא עומדת בהוראות תקן החניה הדרוש ל- 2 יחידות דיור ובוודאי לא ל- 3 יחידות דיור.

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

5.4.2. כאן נציין כי שכניו של מר גולדשטיין חיים בבתיים רבות ונהנים ממגורים בעלי אופי של

צמודי קרקע עם פרטיות ואיכותיות תואמות, והמבנה של מר גולדשטיין **צפוי לשנות את אופי**

סביבת המגורים הקיימת.

5.4.3. התכנית המאושרת **אינה** מאפשרת בנייה בחלקו המערבי של המגרש - לכיוון הרחוב, אלא מגבילה

את הבנייה בחלקו המזרחי בלבד, כפי שקיים היום.

5.4.4. התכנון המוצע למעשה מבליט את הבנייה בצורה גסה מערבה, ולמעשה "עוסף" את ביתם של

משפחת שובל וחורג לכיוון ההיתר של מקור חיים 25. ניתן לראות פגיעה קשה זו באחת מההדמיות

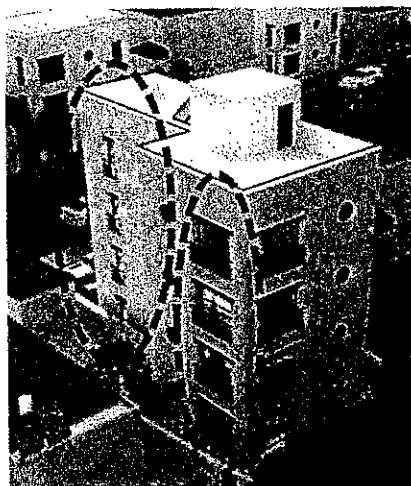
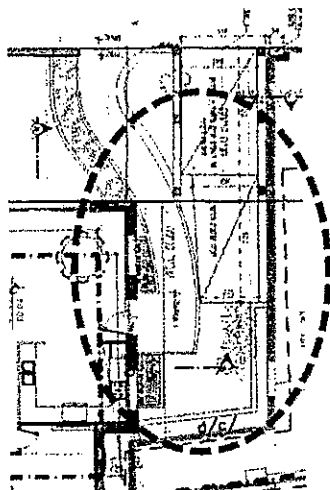
שצורפו על גבי הבקשה להיתר.

5.4.5. בהדמיה ניתן לראות 4 חלונות במפלסים שונים (4-1 נוספים שלא רואים בהדמיה) הפונים בצורה

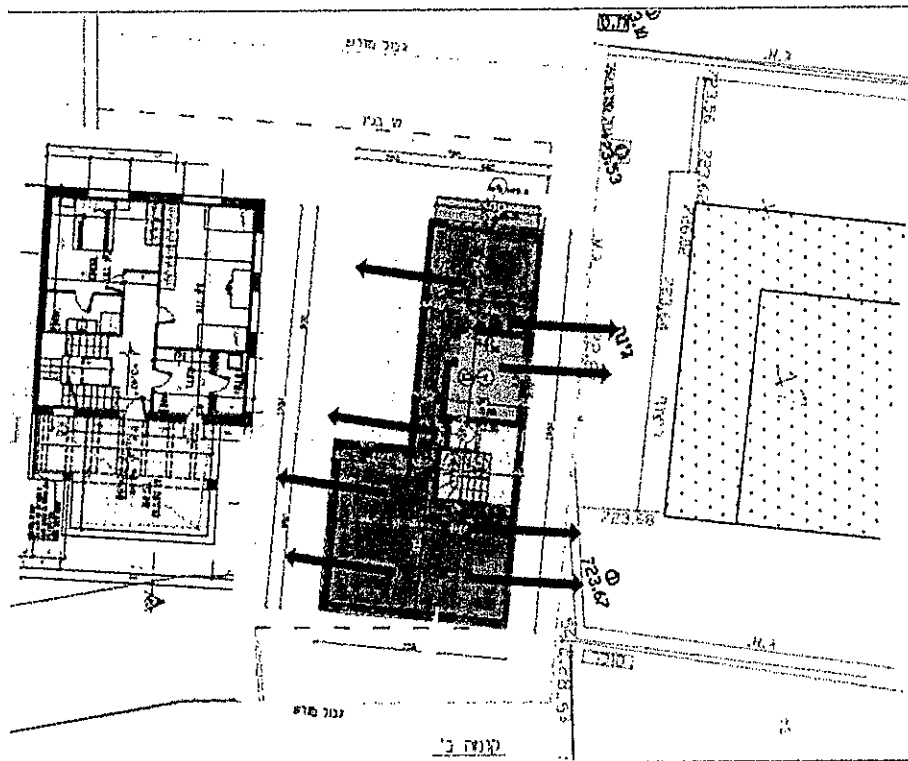
ישירה לחלונות הבית, לכניסה למבנה ולגינתם של משפחת שובל.

5.4.6. חלונות אלו ממוקמים במרחק של 80 עד 90 ס"מ בלבד מההתנחלה המחלקת בין השטחים. פגיעה זו

למעשה מעקרת לחלוטין את אפשרויות השימוש בשטחי החצר של משפחת שובל.



5.4.7. לא רק ההלונות שצוינו מעלה עתידים לפגוע בפרטיות אלא גם יותר הפתחים מצפון ומדרום בגובה בינוי חריג לשכנים עתיד לפגוע בפרטיות הבתים הגובלים. בסימון המבנים כנדרש ומפורט בסעיף 5.2.5 נוכל לראות שההלונות בקומות ב-1 וב-2 בבניין של מר גולדשטיין פונים בצורה ישירה אל המרפסת של משפחת שובל ולגינה של משפחת כהן ממקור חיים 25. נציין כי התמונה הבאה נעשתה בעריכה גרפית וייתכן כי אינה מדויקת.



43. כן ראו מסקנות בחוות הדעת האדריכלית בדבר הפגיעה בזכויות אור שמש לחלקות המתנגדים :

5.6.3. חורף – סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/12 שהינו היום הקצר בשנה. בהורף ניתן לראות בבירור כי גינתם ודירתם של משפחת כהן ממקור חיים 25 עתידה להיפגע, כמו כן החזיתות הפונות לדרום של כל שכניהם של הדיירים במקור חיים 25 עתידים להיפגע בצורה משמעותית רוב שעות היום בחודשי החורף.

ובהמשך חוות הדעת :

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

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

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

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

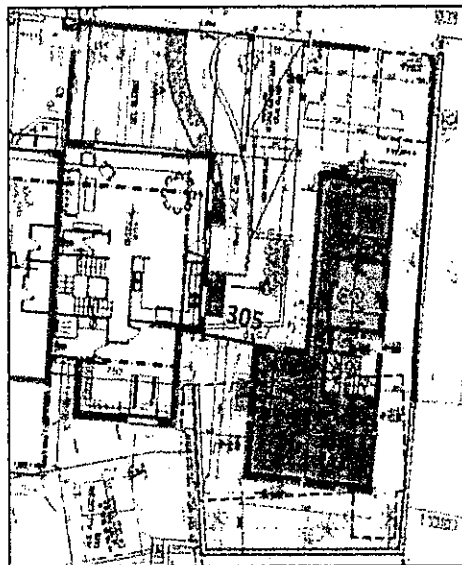
5.7.4 לאחר בניית המבנה של משפחת שובל, רום הבית צפוי להיות בגובה אבסולוטי של 733.55 וגובה

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

5.7.5 מבנו של מר גולדשטיין עתיד לשנות את משטר הרוחות באופן ניכר ולמנוע מביתם של שכניו אוורור מפולש בחודשי הקיץ החמים ובעונות המעבר.

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

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



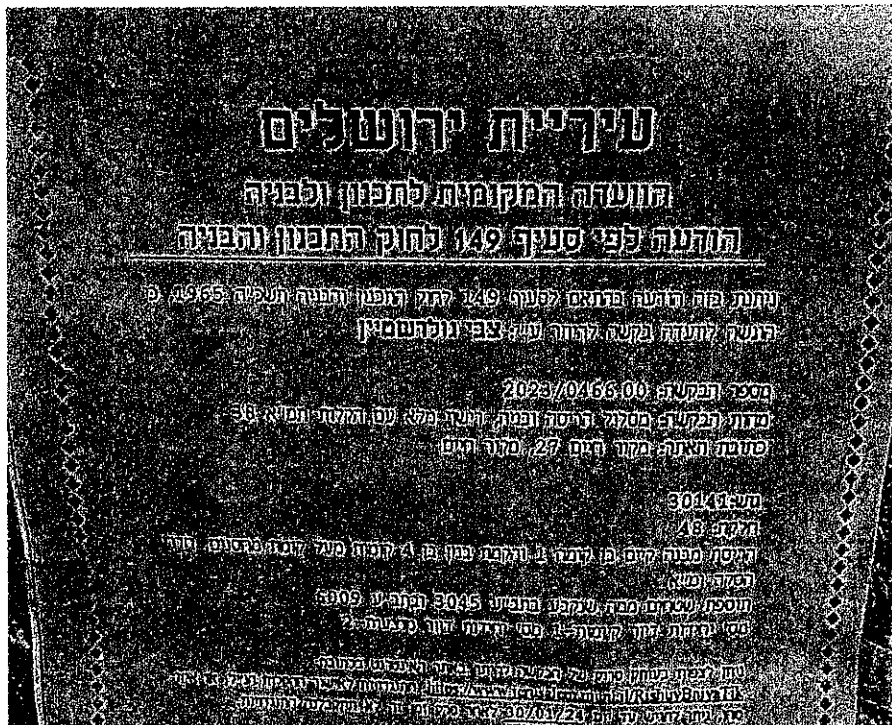
46. לסיכום, הבקשה להיתר בניה מציעה שינויים מהותיים וקיצוניים בלתי חוקיים, המהווים סטיה ניכרת וחורגים מסביבתם ורומסים את הזכויות החוקתיות: התכנוניות והחוקתיות של המתנגדים ויש לסלקה על הסף ו/או לגופה. הכל כמפורט לעיל ולהלן:

3. הפגמים הרבים והמהותיים שנפלו בבקשה להיתר בניה

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

3(א) פגם בפרסום

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



49. כאמור לעיל, נוסח הפרסום הוא כללי ואין בו כל התייחסות לתכנית לפיה, ככל הנראה מוגשת הבקשה להיתר בניה- תכנית 10038.
50. זאת ועוד, מחוות דעת האדריכלית התומכת בהתנגדות דן עולה, כי על פניו מתוכננות 3 יחידות דיור ולא 2 – ראו בהרחבה המפורט בחוות הדעת. אין לאשר את הבקשה להיתר בניה דן, לא במתווה של 2 יחידות דיור ובוודאי לא במתווה של 3 יחידות דיור. יחד עם זאת, יש להציג את התמונה המדויקת בפני המבקשים להתנגד על מנת שיהיה להם יומם בפני הועדה המקומית הנכבדה.

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

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

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

הנוספות הינה מתוך הגרעין המשותף בלבד.

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

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

53. הבקשה להיתר בניה היא למעשה ניסיון "השתלטות" של מבקשי ההיתר על שטחים וזכויות של שכניהם. מדובר בשטחים וזכויות בניה ששייכים לכלל בעלי זכויות הבניה בבית המשותף/במגרש.

54. המתנגדים דן, חלק מבעלי זכויות הבניה במקרקעין, למדו כעת לראשונה מחוות הדעת של האדריכל מטעמם, כי מבקשי ההיתר מייחסים לחלקתם שטחים וזכויות בניה בהיקף עצום ובניגוד לדין.

55. מהבקשה להיתר בניה עולה, כי שטח הקרקע שמבקשי ההיתר מייחסים לעצמם הוא בסך של 241.43 מ"ר. ראו בעניין זה בסעיף 5 לחוות הדעת של אדריכל המתנגדים כדלקמן:

5. פגיעה בזכויות של השותפים בחלקה

5.1. שימוש בשטחים משותפים

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

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

5.1.2. בתכנית הבקשה להיתר, שטה המגרש אותו מבקש מ"ר גולדשטיין לגדר ולנכס בבעלותו הינה

241.43 מ"ר.

נבחר



5.1.3. על כן, ישנה הריגה של 95.02 מ"ר אותם מר גולדשטיין מבקש לנכס לעצמו ללא הסכמת בעלי החלקה השותפים שלו בשנהיים אלו.

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

- 13 יו"ר:
- 14 חלוקה כזו היא יוצרת הכרעה קניינית בזכויות, בניגוד לסמכות שהדין נתן לכם. כן
- 15 מוסמכים לקבל תשריט בית משותף ולוודא שהזכויות המתבקשות בהתאם לחלק היחסי.
- 16 אינכם יכולים לעשות חלוקה שוויונית ולפגוע באנשים כי אז אתם גורמים להכרעה קניינית
- 17 וגורמים למבקש ההיתר לרוץ למפקח על המקרקעין וכופים עליו לרוץ ולבקש הכרעה
- 18 שיפוטית.
- 19 מזכירה את פס"ד בני אליעזר, התפקיד של מוסד תכנון לדון בנושאים תכנוניים ורשאי שלא
- 20 לעשות כן ולא להשחית זמנו לשווא אם הוא סבור שאין אפילו מעט תימוכין קנייניים. יש
- 21 החלטות של ועדת ערר ופרשנות לפסיקת בית המשפט העליון. זה מיותר, תיאורטי, יגיע
- 22 לדיון בפני ועדת ערר. רוצים פרה-רולנינג עם ועדת ערר – קיבלתם. לא עושים חלוקה שוויונית
- 23 בבית משותף, כשלמנישהו יש דירה של 50 מ"ר ולמישהו 120 מ"ר, אי אפשר לומר שה-6 אחוז
- 24 וחלקו שווה בשווה. זכויות זה שוויון של ערך כלכלי משותף לכולם שגור מחלקם היחסי
- 25 בבעלות אלא אם נקבע הסכמית אחרת ברירת המחדל כפי שנקבע בפסיקה זה החלק ברכוש
- 26 היחסי.
- 27
62. מבקשי ההיתר לא יכולים לתכנן על שטח קרקע שאינו בבעלותם ואינם יכולים לבקש זכויות בניה בהיקף העולה על חלקם היחסי.
63. לפיכך, לבקשה להיתר בניה זנן אין תימוכין קנייניים ויש לסלקה על הסף.
64. זאת ועוד, הבקשה להיתר בניה גורמת לפגיעה עצומה במתנגדים וכן בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, ולכן היא אינה עומדת בהוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ח - 2008 וגם מטעם זה יש לסלקה על הסף ו/או לגופה.
- העתק פרוטוקול הדיון והחלטות ועדת הערר בתיק ערר מס' 1087/21 מצורף ומסומן נספח 3.
- 3(ג) הבקשה להיתר בניה מהווה סטייה ניכרת בהיותה בניין חדש שלא שומר על המרווחים הדרושים בין המבנים**
65. בפנינו בקשה ראשונה להיתר בניה להריסת מבנה (היסטורי כאמור) בחלקה ובניית בניין חדש במקומו.
66. שינוי דרמטי זה הוא בניגוד להוראות תכנית 3045 שקבעה מפורשות, כי ניתן לבנות שני בניינים בלבד על החלקה. מבקשי ההיתר מחילים בעירבוביה הוראות שונות מתכנית 3045 (בניגוד לדין) אך מהוראה מהותית זו בדבר מספר הבניינים המותר בחלקה הסכאמור מתעלמים.
67. לפיכך, ראשית, יש לסלק את הבקשה להיתר בניה על הסף ו/או לגופה היות והיא מבקשת להוסיף בנין חדש בניגוד להוראות תכנית 3045. נוסף, כי לא ניתן לאשר תוספת זאת במסגרת הקלה, שכן מדובר בשינוי מהותי לאופי הסביבה וזאת בניגוד לקבוע בתקנות לתכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002

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

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

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

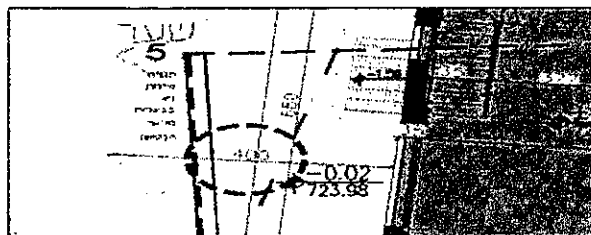
כאשר המדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים.

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

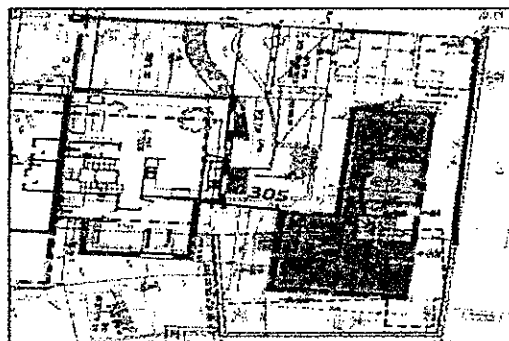
הקרובה. ..."

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

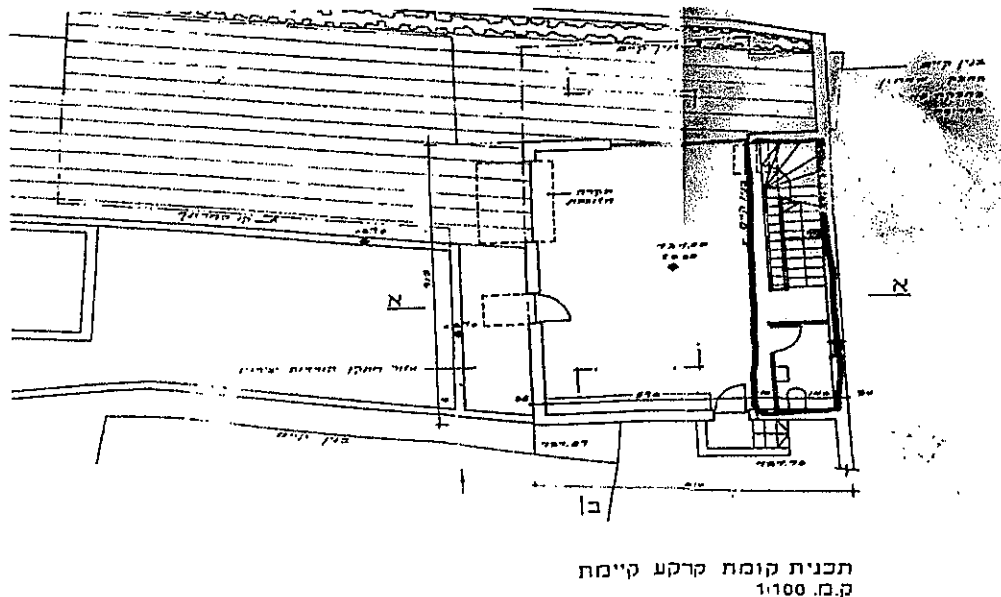
78. אלא שלא הוצגו כל מסמך או ראיה התומכים בתיאוריה שהמבנה המוצג כקיים בשטח של כ-63 מ"ר נבנה לפני 1966 וממילא טיעון זה לא הוכח לפני הוועדה המקומית.

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

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

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

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



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

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

85. מבלי לפגוע בטענת המתנגדים, כי תמ"א 38 ותכנית 10038 אינן חלות על מבנה גולדשטיין, הם יטענו, כי אחד התנאים שקובעת תכנית 10038 לדין בבקשה להיתר מכוחה הוא זה הקבוע בסעיף 6.3.1 בדבר הוכחת הצורך בחיזוק המבנה לרעידות אדמה. כאשר להוכחת הצורך בחיזוק המבנה נדרש כי תוגש הצהרת מהנדס, המבוססת על חישוב ממורט לפי תקן 2413.

86. בסעיף 1.6 לתקנון תכנית 10038 "יחס בין תכניות" נקבע כי תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה וכל יתר הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול. לפיכך, בקשה להיתר בניה מכוח תכנית 10038 כפופה לדרישות הקבועות בנספח 2 לתקנון תמ"א 38 בו נקבע במפורש מהם המסמכים אותם נדרש להגיש מהנדס לצורך הוכחת הצורך בחיזוק המבנה הקיים וזאת כתנאי לדין בבקשה. ראו נוסח משולב כדלקמן:

ב. תנאי דיון בבקשה להיתר

הוועדה המקומית הדון בבקשה להיתר מכוח תמ"א 36, לאחר שהוגשו למנהלס הועדה זנבדקו על ידו המסמכים הבאים הערוכים על ידי מהנדס, ומפורטים בהם הנשאים הבאים:

1. חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה II, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית.

2. דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו, בהתאם להוראות סעיף 9 לתמ"א 36 ובו הנתונים הבאים:

- שנת הקמתו של הבניין הקיים.
- מוקדם חשיבות המבנה (יעוד לפי טבלה 4 בת"י 413), לפי הבקשה להיתר.
- הערכת משקל של המבנה כולל התוספת.
- סדירות המבנה עם התוספת (מפורט בסעיפים 203.1, 203.2 בת"י 413).
- שיטת הבנייה לפיה נבנה המבנה (קרירות, תקרות, מסגרות וכיצי"ב).
- תיאור מילולי וגרפי של האלמנטים הקונסטרוקטיביים ומימדיהם.
- תיאור מצב שלד המבנה הקיים (לרבות בדיקה ותייעוד של ליקים קונסטרוקטיביים).
- תיאור התוספות שנעשו אם נעשו בו במהלך השנים, מועד ביצוע.
- תמונות עדכניות של המבנה עד רקע הסביבה הקרובה.
- תאר פיתוח השטח (טופוגרפיה, קרירות תומכים וכו') הרלוונטי לפתרון החיזוק המוצע.

3. דו"ח בדיקות מעבדה, המאבחן את מצב האלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה הקיים. לרבות בעניין תקינות היסודות הקיימים, ממצאים ביחס לסוג הבטון ומצבו, ביחס לקוטר הברזל ומצבו וכיצי"ב.

4. דו"ח סקר קרקע הכולל תיאור של מאפייני הקרקע במקום, תאוצת הקרקע, תאוצת הקרקע החזויה (בהתאם לדרישות ת"י 413), השפעת חחכי הקרקע, מידת הקרבה להעתק פעיל. יציבות המדרון, וכן אבחון לביסוס הקיים, לרבות בדיקת תקינות היסודות. דו"ח הקרקע יערך, בין היתר, בהתאם להנחיות ת"י 940 חלק 1.

5. חישובים סטטיים לפי ת"י 413, להוכחת עמידות המבנה המחוזק על תוספותיו בדרישות ת"י 413 כמפורט בסעיף ג' להלן.

6. תכניות קונסטרוקציה אשר יפרטו את שיטת החיזוק המוצעת - באמצעות תכנית בקני"מ שלא יפחת מ-1:100, ומציגה על גבי התכנית את כל מרכיבי השלד הקיימים והמתוכננים (ישראלטו בצבעים שונים), בתנוחה, בפריסה ובחתכים. התכניות יפרטו, בין היתר, את האלמנטים המיועדים להריסה בתחום המבנה ובתחום הפיתוח הצמוד למבנה כאמור.

7. תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע, כולל התחייבות לעמידה בתנאי תכנית הנ"ל.

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

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

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

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

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

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

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

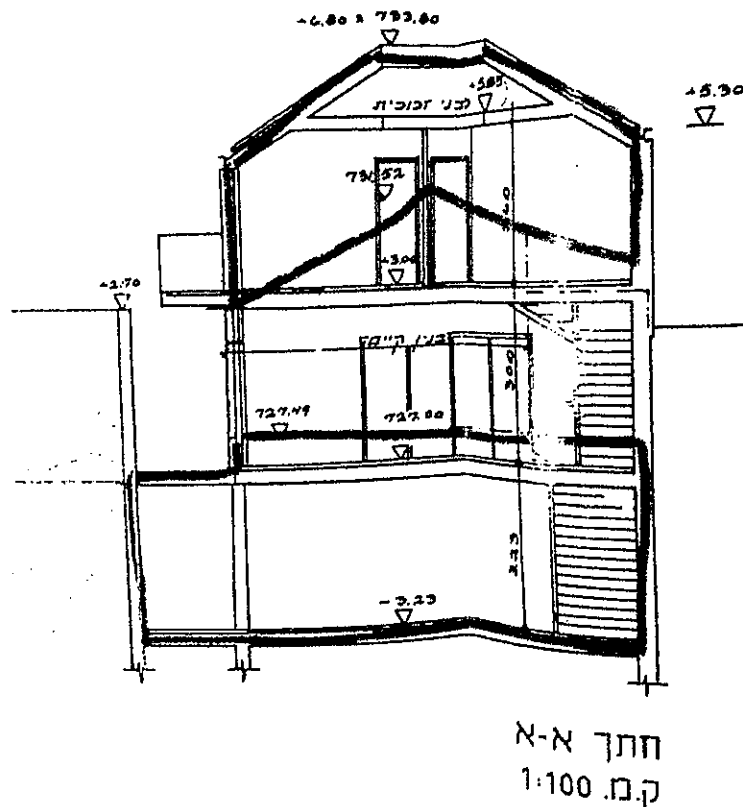
11. אכן, יש היגיון מסוים בטענות העוררים ביחס לעלויות הכרוכות בהכנת תכנית החיזוק בשלב שבו התכנית טרם קיבלה את אישורה של הוועדה. כמו-כן, הובא לידיעתנו שישנן ועדות מקומיות הדורשות להגיש את התכנית אחרי שהתכנון המוצע אושר ע"י הוועדה. יחד עם זאת, משהדרישה להמציא את תכנית החיזוק ולבחון אותה לפני הדיון בבקשה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

12. על כן, הערר נדחה.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. סיכום, הערכת אתר והמלצות

ערך אסתטי ואדריכלי

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



רחוב מקור חיים ושורת הבתים



מקור חיים ב-1928, לפני המאורעות, מקור

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

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

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



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

עו"ד ישי:

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

5

ע"ד ישי

ערר (י-ם) 1086/23 צבי ורחל גולדשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

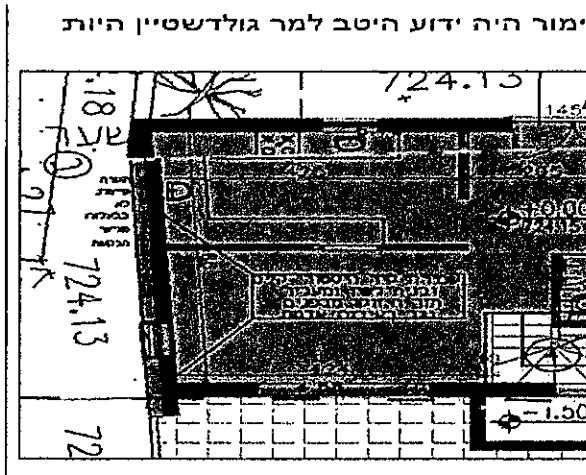
-נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

עו"ד ישי:

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

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

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



כמו כן, נראה כי נושא השימור היה ידוע היטב למר גולדשטיין היות
וכי בתכנית בקשה
להיתר מוקדמת יותר,
הנושאת תאריך הפקה
03/05/22 מסומנים
חלק מקירות המבנה
של מר גולדשטיין
כ"שמירת קיר היסטורי
קיים". ובבקשה להיתר
שפורסמה קירות אלו
וההערה נעדרים.

104. לפיכך, דבריו של ב"כ משפחת גולדשטיין יפים מקל וחומר ואף ביתר שאת בעניין מבנה גולדשטיין. זהו מבנה שעונה להגדרות שפורטו בסקר השימור השכונתי כהמלצות לשימור – מבנה חד קומתי, בעל גג רעפים ומחופה בטיח. במיוחד לאור העובדה, שעל פניו מדובר במבנים האחרונים בשכונה אשר עונים להגדרה זאת.

105. זאת ועוד, בהתאם להוראות תכנית 10038 מדובר במבנה היסטורי, כפי שפורט בחוות דעת מטעם מהנדס הוועדה המקומית. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתכנית לא ניתן להרוס את המבנה ובכל מקרה קיימים מספר תנאים בהם יש לעמוד טרם דיון בבקשה להיתר בניה.

106. סעיף 6.5.1 קובע, כי תנאי לדיון בבקשה להיתר במבנה היסטורי יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על המרקם הבנוי והמלצות ועדת השימור אשר תוודא כי הבינוי ו/או ההריסה המוצעים אינן מהוות פגיעה באיכות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה ו/או המרקם.

107. סעיף 6.5.2 קובע, כי תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה, יהיה חוות דעת מנומקת של מהנדס העיר ביחס להריסה המבוקשת, שתכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באיזור ולחזית החמישית המתקבלת.

108. סעיף 6.5.5 לתקנון התכנית קובע, כי במבנה היסטורי לא תותר פגיעה בערכים השימוריים, האדריכליים וההיסטוריים. בסעיף 6.5.6 נקבע כי לא יותר במבנה היסטורי שינוי בצורתו החיצונית או פגיעה באופיו האדריכלי. עוד נקבע, כי תנאי להיתר במבנה היסטורי יהיה ליווי ההיתר על ידי אדריכל שימור וחוות דעת יחידת השימור (סעיף 6.5.7) וכי לכל בקשה במבנה היסטורי יצורף תיק תיעוד מלא (סעיף 6.5.8).

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

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

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

לכבוד
מחלקת הרישוי

הנדון: אישור מחלקת השימור בתנאים

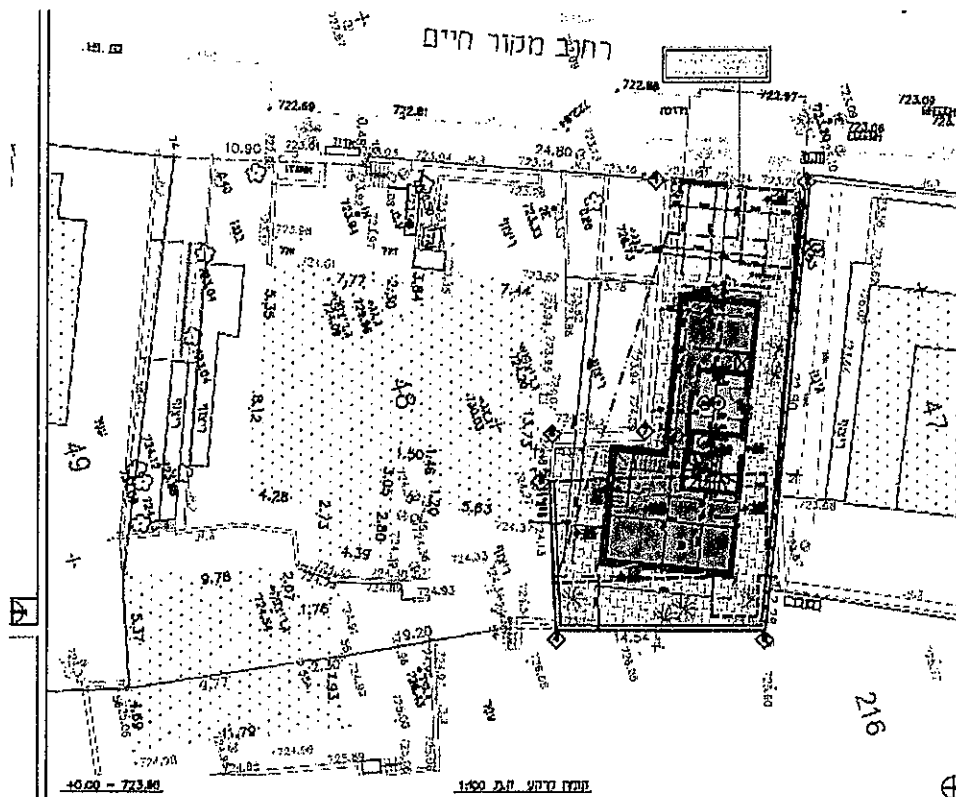
שלום רב,
מסלול הריסה ובניה. רישוי מלא עם הקלות תמ"א 38
המלצה:

הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים:

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

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

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



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

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

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

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

נספח 1

מאגנת זיו
החל

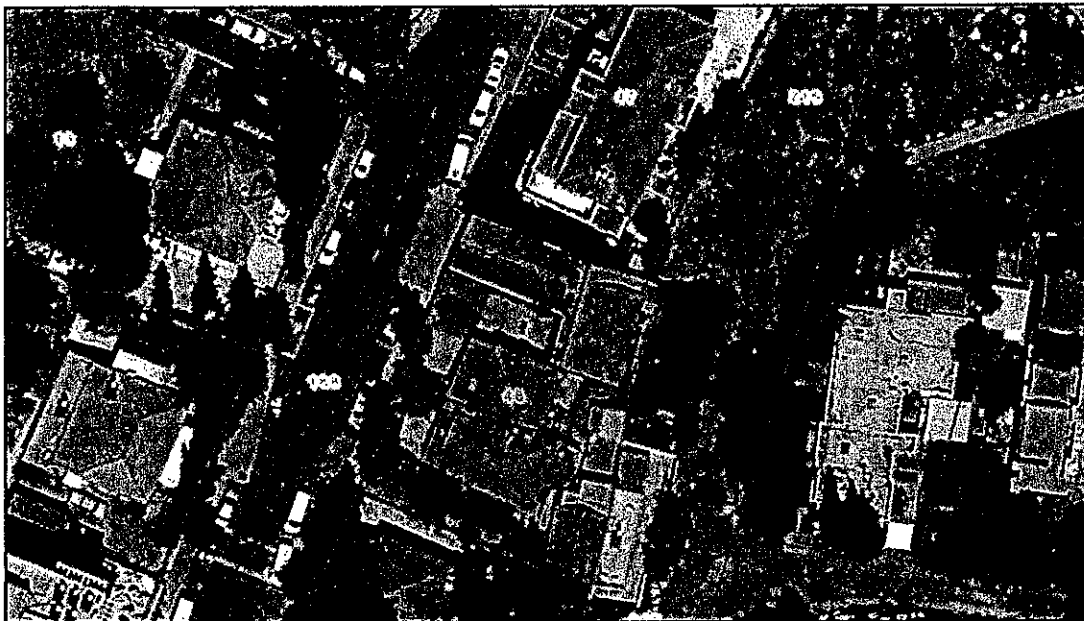
תאריך: 25/01/2024

חוות דעת של מומחה - אדריכלות

בקשה להיתר מספר 2023/0466.00

מקור חיים 27, ירושלים

גוש 30141 | חלק צפוני בחלקה 48



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

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

השכלה והכשרות מקצועיות

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

ניסיון מקצועי

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

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

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

וזאת חוות דעתי:

תוכן

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

הערות כלליות למסמך

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

1. תקציר

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

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

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

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

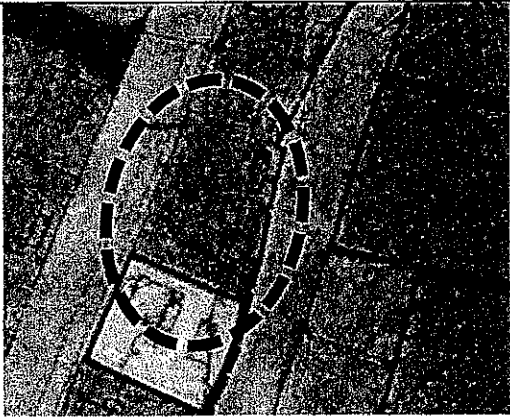
על כן הנני סבור כי יש לדחות בקשה להיתר זו, ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה.

2. סקירת המצב הקיים

2.1. תוכניות חלות בחלקת

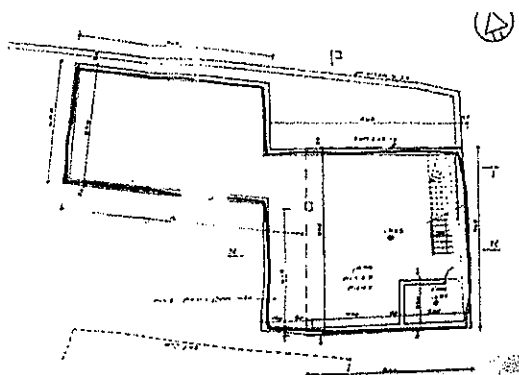
על החלקות חלות תכניות שונות; להלן ריכוז תמצית התכניות העיקריות והרלוונטיות לצורך חוות דעת זו של הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש במקומם.

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

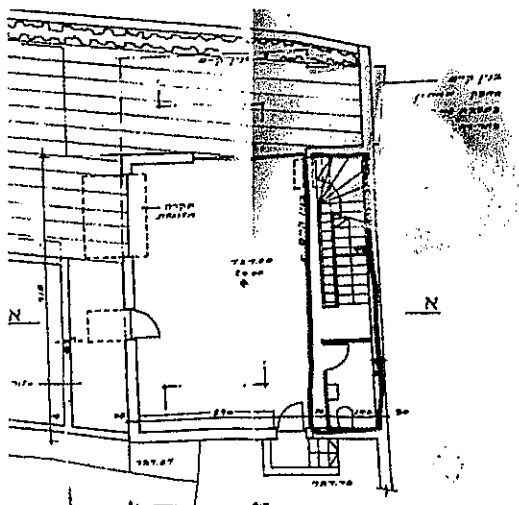
			
תכנית מפורטת החלה על <u>חלקה זו בלבד</u>. התכנית הוגשה ע"י מר גולדשטיין. התכנית משנה את ייעוד השטח ממגורים 1 לאזור מגורים מיוחד. ומוסיפה זכויות בניה למבנה הצפון מזרחי בחלקה בלבד – המבנה שבבעלות מר גולדשטיין. התכנית מאפשרת בניית מרתך, קובעת בינוי להשלמת קומת הקרקע <u>הקיימת</u> וקובעת בינוי לתוספת קומה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

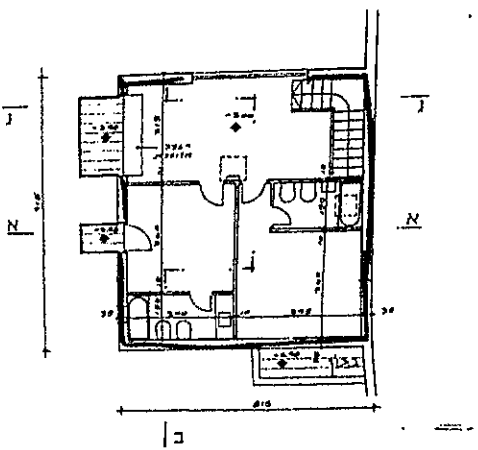
לתכנית זו צורף נספח בינוי. הנספח מציג את מיקום ומידות הבניה המקסימאלית הניתנת לבנייה בחלקו של מר גולדשטיין. נספח הבינוי הינו מפורט ומציג את כל מפלסי המבנה ברמת החללים השונים ופתחי המבנה.

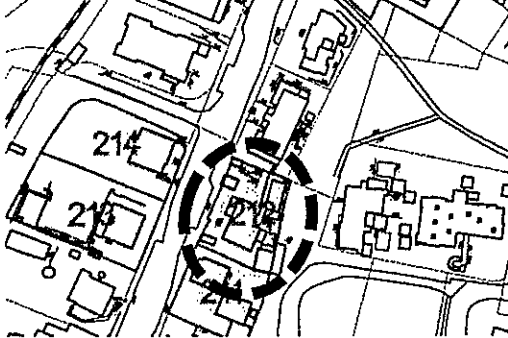
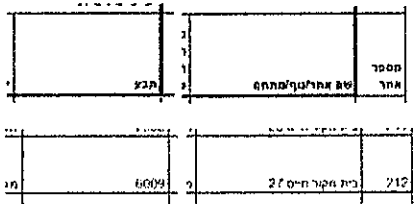
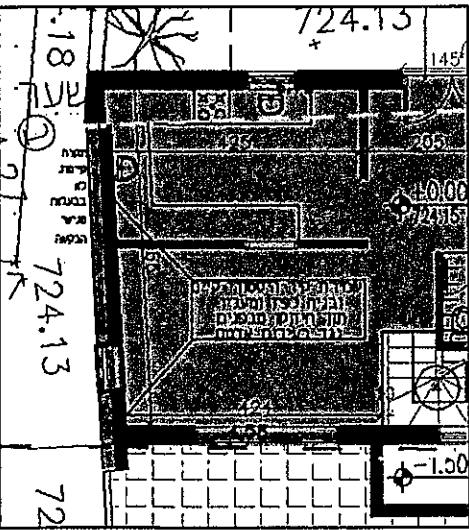
מפלס המרתף



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



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

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

2.2. תיק בנין

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

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

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

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

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

2.3. חלקו של מר גולדשטיין בחלקה

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

2.4. תכנית הבקשה להיתר

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

3. התכנית 10038 אינה חלה על המבנה הקיים

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

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

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

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

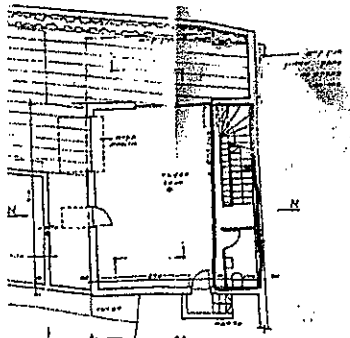
"מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה, בכפוף לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בתכנית".
כאמור בסעיף 3.1 וככל הידוע לנו, לא מתקיימת הדרישה לחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10. הבהרות הוועדה לציבור - מרץ 2019

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

צילום מסך מתוך המצגתו של עיריית ירושלים, מרץ 2019

תנאי סף

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

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

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

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

4. ליקויים בבקשה להיתר שהוגשה

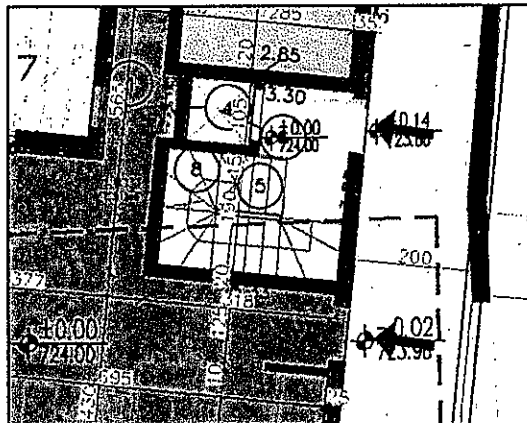
4.1. תכנית הבקשה להיתר מציגה תכנון עבור 3 יח"ד ולא 2 כי שנכתב בנסח הפרסום.

4.1.1. בבקש להיתר צורפו תכניות קומות של 6 מפלסים.

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

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

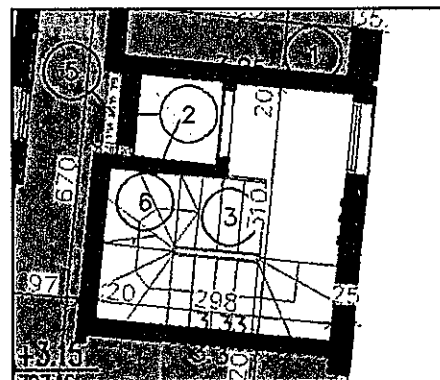
ובקומה הראשונה.



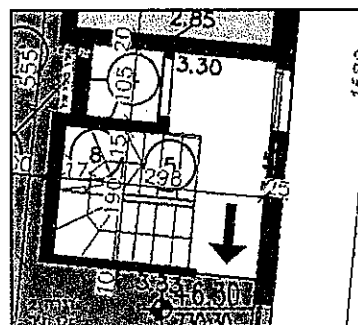
4.1.1.2. קומה ראשונה - בה הגרעין ללא גישה, והקומה עליונה של יחידת הדיור מקומת הקרקע,

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

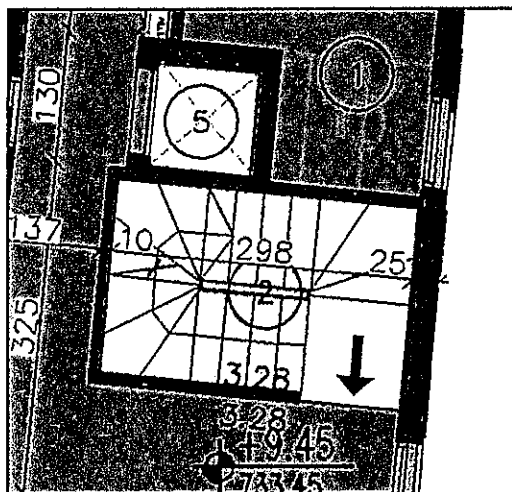
אלו בהמשך.



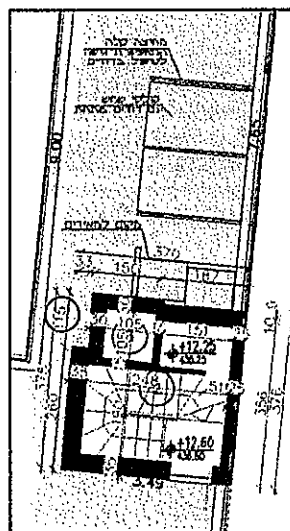
4.1.1.3. קומה שניה - בה הגרעין עם גישה לחלל המגורים.



4.1.1.4. **קומה שלישית** - בה מפלס מגורים נוסף בגישה מהגרעין המשותף בלבדו בבקשה להיתר סומנה קומה זו כשטח המשך של יחידת הדיור מהקומה מתחת, אך בפועל גישה לקומה זו הינה מתוך השטחים המשותפים בלבד וללא כל חיבור בין שני מפלסי הדירה. נציין כי מבחינת תכנון הפתחים וקירות החוץ בקומה ומרפסת השמש, הינה זהה כמעט לחלוטין למפלס שמתחתיה.



4.1.1.5. **קומת גג** - ובה יציאה לגג עם מערכות משותפות והגישה למפלס זה הינה מהגרעין בלבד.



4.1.1.6. **קומת מרתף** - בגישה מתוך הגרעין בלבד, במפלס זה ישנם שטחי שירות וחצר אנגלית. כמו כן במפלס זה סומן חדר מכונות למעלית בגודל המזכיר ששטח של מחסן דירת. 4.1.2. לכן, למרות שנכתב כי המבנה מתוכנן עבור 2 יח"ד, מעיון והתעמקות בתכנית הבקשה להיתר ניראה כי המבנה מתוכנן עבור 3 יח"ד שגישה לדופלקס הקרקע הינה חיצונית וגישה לכל אחת משתי יח"ד הנוספות הינה מתוך הגרעין המשותף בלבד.

4.1.3. ככל ויטען מצד מר גולדשטיין כי גרעין זה אינו שטחים משותפים יש לתקן שטחים אלו בבקשה להיתר כשטחים למטרות עיקריות ולמצוא פתרון גישה לגג המבנה בו מערכות משותפות וכפי

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

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

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

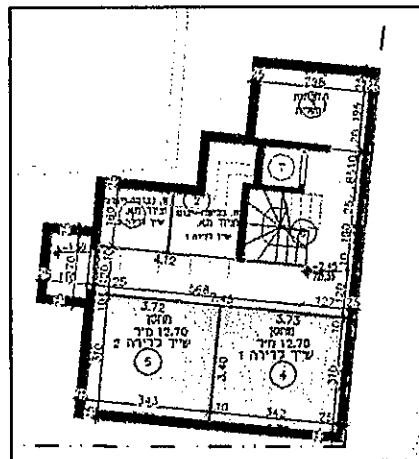
4.2. סטייה ניכרת מתכנית - שימושים

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

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

לפי הייעוד הקבוע לו בתכנית, יהווה סטייה ניכרת"

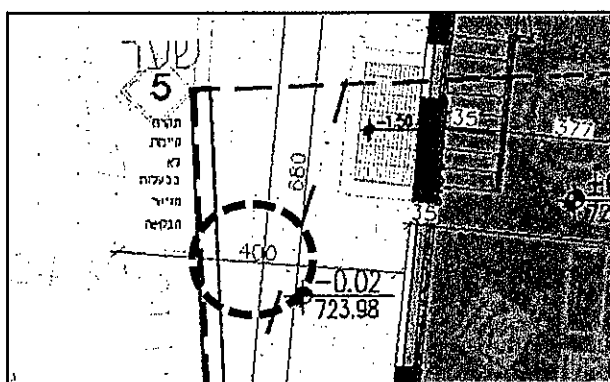
4.2.2. כאמור, השימוש **הבלעדי** במרתף הינו עבור אכסנת פרטי אומנות אך השימושים המוצעים במרתף הינם עבור, מחסנים דירתיים, חדרי כביסה, שטחים משותפים (מבואות וחדרי מדרגות) וחדר מעליות.



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

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

.1965



4.4. סטייה ניכרת מתכנית - שינוי אופי הסביבה

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

4.5. נסח פרסום שגוי

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

4.6. שטחי השירות המוצעים

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

4.7. אופן הצגת שטחי הבניה

4.7.1. בבקשה להיתר מופיע כי שטח המגרש הינו 907 מ"ר ושטח הבניה הכולל הינו 413.37 מ"ר

המהווה 42.62% משטח המגרש.

4.7.2. נתון זה הינו שגוי מכיוון שניתן לטעות ולחשוב שבחלקה באם יבנה המבנה המוצע, יהיה בינוי

של 42.62% בלבד.

4.7.3. בחלקה קיימים מבנים נוספים ומאוסרים לקראת היתר בנייה נוספת בתחומי החלקה.

4.7.4. על כן, יש להראות את השטחים בחלקה מלאה ולא הצגה חלקית של שטחי הבניה המבוקשים

בבקשה זו.

4.7.5. הצגת השטחים באופן חלקי זה עלול לגרום שבבקשות עתידית של מי מבעלי הזכויות בחלקה

יגרור התנגדות עכב ניצול מלאו הזכויות.

4.7.6. יש להורות לתיקן טבלת השטחים בבקשה באופן כזה שיראה את השטחים הכוללים בחלקה

וגם את החלקים היחסיים של מר גולדשטיין ללא לקיחת זכויות בנייה (זכויות עתידיות) של

ייתר בעלי החלקה.

4.8. שטח המבנה הקיים

4.8.1. מכיוון ששטחו הקיים של מר גולדשטיין אינו ברור, אין אנו יודעים על מה התבססו בקביעת

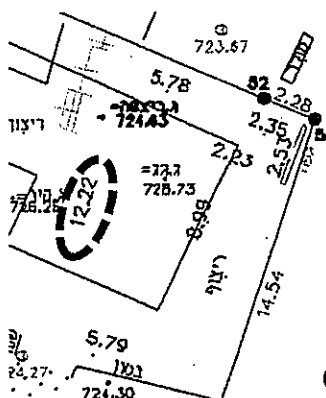
זכויות הבניה במבנה שבעיקרן מבוססות על השטח הקיים של מר גולדשטיין והמאוסר בהיתר.

שטחו הקיים מצוין במספר מקורות, כל פעם בכמות שטחים שונה.

4.8.1.1. מקור ראשון - מקור שאינו תכנוני. הרישום בטאבו, על פי נסח הטאבו למר גולדשטיין

קיים מבנה בעל 40 מ"ר בלבד.

חלקה 1		שטח בניה		40.00	
החלק ברשום המסמך		חומר קונסט		קרקע	
40/265					
		כעליות			
רשום בלוח לחצר חסד		קו שיטת לישראל		נשלח	
1405/1920					
		יועצות			
תיקון תנאים בשלד		גולדשטיין רחל		52375	
תיקון תנאים בשלד		גולדשטיין בני		6554780	
רשום		תאריך פיקוח		31/03/2008	
רשום		רשום הפיקוח מהמאות		חלק בגליל	
21751/2006/1		1/2		723.57	
21251/2006/1		1/2		728.73	



4.8.1.2. מקור שני - בבקשה להיתר עצמה חושבו השטחים הקיימים

בשטח של 62.47 מ"ר, אין אנו יודעים על מה התבססו

בקביעת מידות אלו לצורך חישוב השטחים. מכיוון שהמידות

על פי תכנית המדידה שונות מהמידות על בסיסן חושבו

השטחים הקיימים.

חישוב שטח שיקרי של הבניין הקיים בהיתר:	
בנין מקורי	
נוספות בלתינדרג משטח היתר	
סה"כ	62.47
סה"כ	62.47
סה"כ	62.47

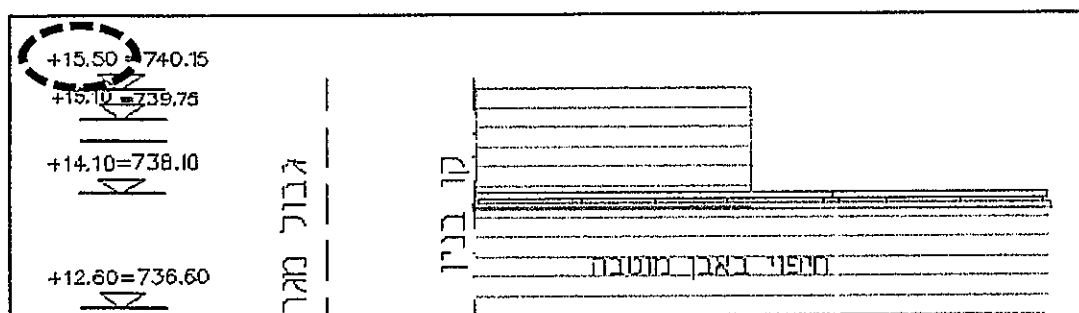
4.8.2. ישנם נתונים סותרים בנוגע לשטחים הקיימים של מר גולדשטיין, על כן קיים צורך לבחון את

השטחים הקיימים והמאוסרים למר גולדשטיין לצורך חישוב הזכויות הבסיסי.

4.9. נתונים כמותיים שבניים

- 4.9.1. באתר הוועדה ישנה הפניה ל"שטחים" המבוקשים. בהפניה זו מופיע כי לא קיימות יחידות דיור ומבוקש להוסיף 2 יחידות דיור חדשות - נתון זה אינו עומד בקנה אחד עם המצב בפועל.
- 4.9.2. באתר הוועדה ישנה הפניה ל"שטחים" המבוקשים. בהפניה זו מופיע כי גובה הבינוי הקיים הינו 4.1 ולאחר התוספת המוצעת של 9.58 הגובה הכולל יהיה 13.68 בעוד שבתכנית הבקשה להיתר מופיע כי גובה המבנה הינו 15.50, כלומר תוספת של 11.4 מטר ביחס לקיים.

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



4.10. שגיאות מטעות בתכנית הבקשה להיתר

- 4.10.1. התכנית הבקשה להיתר ישנה אי אחידות למקור הזכויות על פיו מבוקשת הבקשה להיתר, דבר אשר עלול לגרום להטעיה.

4.10.1.1. מופיע כי התכנית החלה במקום הינה 3045 בלבד, דבר השגויה במהותו היות והמבקש עצמו, מר גולדשטיין הינו המבקש של תכנית 6009 החלה במגרש, בשלב זה נציין כי אדריכל יאיר גוטמן הינו עורך הבקשה הראשי של בקשה להיתר זו וב המתכנן של תכנית 6009, על כן השמטת תכנית זו מרשימת התכנית החלות בתחילת הבקשה להיתר הינה תמוהה.

4.10.1.2. סוג העבודה או השימושים המוצעים הוגדרו בבקשה להיתר - "תמ"א 38 הריסה ובניה" כפי שגם נכתב בתיאור הבקשה "...עם הקלות תמ"א 38" בחישוב סל הזכויות נכתב "חישוב סל הזכויות לפי הנוסחה של תמ"א 2". על כן, לא ניתן להבין מוסח הפרסום ו/או מתכנית הבקשה להיתר מכוח מה הבקשה מבוקשת, היות והזכויות המוקנות במגרש הינן מכוח תכנית 6009 (נקודתית) שהוגשה ע"י אותם בעלים ואותו מתכנן.

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

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

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

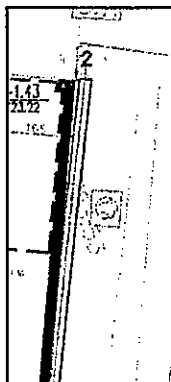
טלפון: 03-6767-143 • E-mail: office@novo-arc.com

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

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

4.11. מיקום גדרות המבנה

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



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

4.12. קרן חנייה

4.12.1. מרחקי הליכה

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

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



4.12.2. ייעוד הקרקע החניון

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



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

4.13. אצירת אשפה

- 4.13.1. על פי התוספת הראשונה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 נדרש לצרף תכנית פיתוח (שזו לא צורפה כלל, אך ייתכן וכי "קומת קרקע" בתכנית הבקשה להיתר הינה הכוונה גם לתכנית פיתוח) יש להראות בין היתר, (תקנה 4.8) מקומות לריכוז פחי אשפה, דרכי הגישה אליהם, מפליסיהם, ומרחקם מגבול המגרש; אם קיימים מיתקנים המשרתים את הנכס מחוץ למגרש בתחום המדידה, הם יסומנו בתכנית. יש לפרט, גודל מכלים ומיקום מחסנים ופירי אשפה;
- 4.13.2. גם בבחינת תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), תש"ף-2019 ישנה דרישה לתכנן מערכת אצירת פסולת בתחום המגרש, לרבות סוגי כלי האצירה אשר תתאים לשיטת פינוי הפסולת ותדירותה והיא תכלול תשתית המאפשרת הפרדת פסולת.
- 4.13.3. נושא זה של אצירת אשפה לא זכה לביטוח כלשהו בתכנית הבקשה להיתר ועל כן ויש לחייב את המבקשים להציג פתרון מתאים על פי התקנות.

4.14. שטחי חלחול שלא עונים לדרישות

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

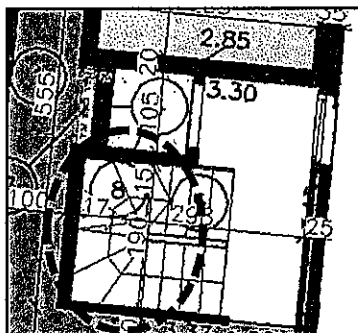
4.15.1. המדרגות שתוכננו בגרעין

(1) בתוך דירה בבניין מגורים.

(3) מותקנות בחלק מבניין המשמש לשטחים טכניים, ובתנאי שאינו מיועד לשמש יותר מ- 5 אנשים.

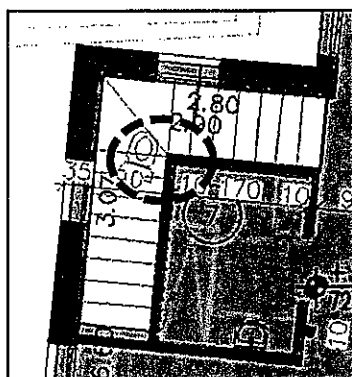
הערה: מטה מוצג אחת מקומות המבנה, אך תכנון מדרגות אלו חוזר על עצמו בכל המכלסים.

המנדטות פונוך קובה ב' בתכנית הבקשה להיות



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

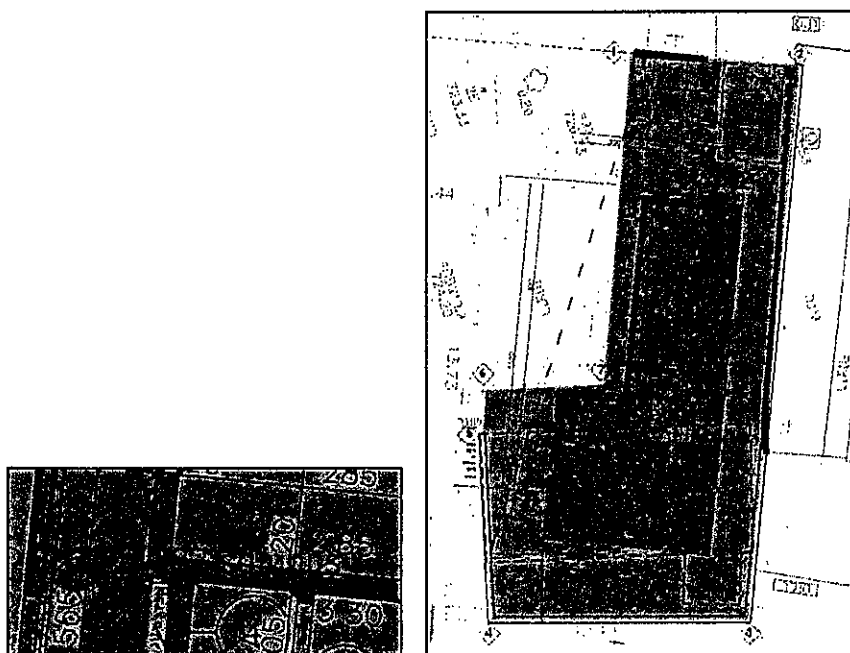
המחלקה לתכנון קומה א בתכנית 1097



5.1. שימוש בשטחים משותפים

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

5.1.2. בתכנית הבקשה להיתר, שטח המגרש אותו מבקש מר גולדשטיין לגדר ולכסב בעלותו הינה 241.43 מ"ר.



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

5.2. צפיפות

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

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

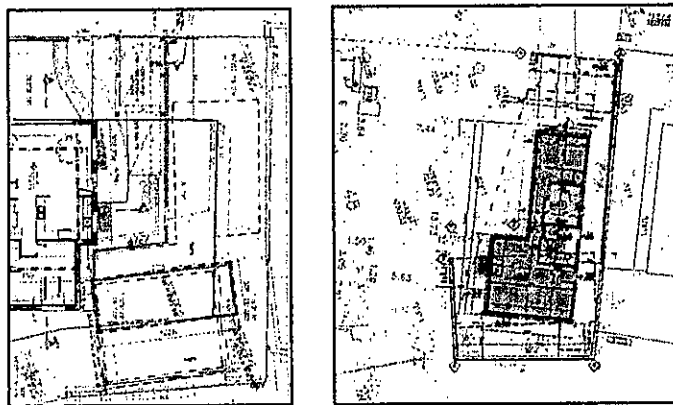
5.2.4. על פי תכנית 6009 שהוגשה ע"י מר גולדשטיין עצמו נקבע כי "בבנין תותר יחידת דיור **אחת** בלבד" (סעיף 9. ה. בתכנית).

5.2.5. כל יח"ד נוספת מעל יחידת דיור אחת למעשה בא על חשבון שותפיו בחלקה. על כן, לכל הפחות יש לקבל את אישורם טרם דיון בבקשה להיתר הצמזיה להקטין את כמות יח"ד המותר בחלקי החלקות שבבעלותם.

5.3. קירבה למבנה מאושר

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

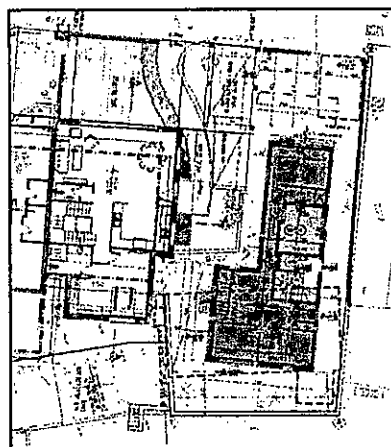
5.3.2. בבקשה להיתר של מר גולדשטיין מוצגת קומת הקרקע עם סימון המבנים הסמוכים, כלל לא ברור מדוע לא סומנו מבנים אלו גם בייתר הקומות והרי הם חלק מחלקה אחת. הצגת המבנה הצמוד של משפחת שובל הינה מטעה והרי משפחת שובל כבר קיבלו את אישור הוועדה לצורך שיפוץ ביתם ושינוי מיקום חלק מקירות החוץ של המבנה.



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

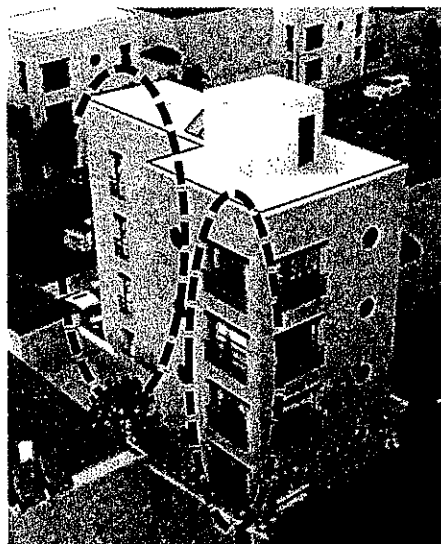
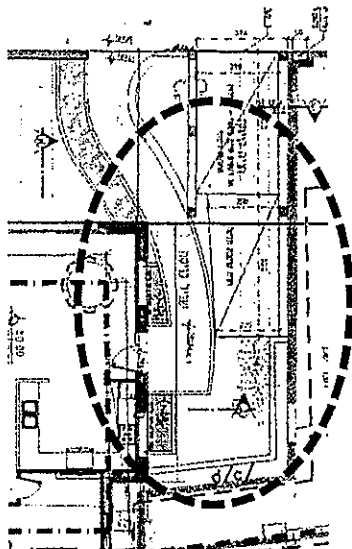
5.3.4. לכן, לכל הפחות יש להראות את המצב הסטטוטורי הנכון בבקשה להיתר, ולא להטעות את חברי הוועדה בהצגת המצב בחלקה באופן שגוי. אגב, בדיקת כפי שעשו משפחת שובל בבקשה שלהם להיתר, כאשר סמנו את המבנה של מר גולדשטיין בתוספת סימון בנייה עתידית אפשרית במסגרת זכויות הבנייה המאושרות.

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

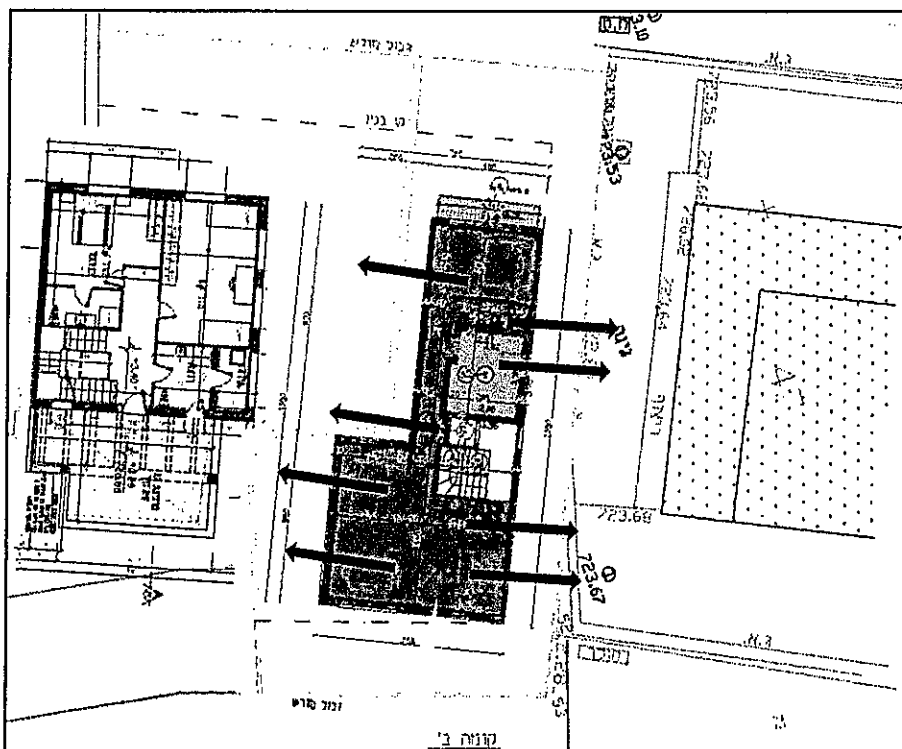


5.4. פגיעה בפרטיות

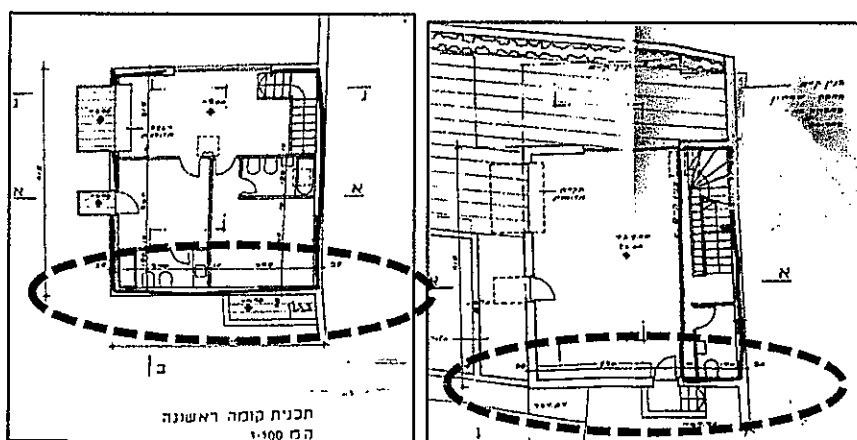
- 5.4.1. בתכנון המוצע מוצגת פגיע קשה בפרטיות במבני השכנים.
- 5.4.2. כאן נציין כי שכניו של מר גולדשטיין חיים בבתייהם שנים רבות ונהנים ממגורים בעלי אופי של צמודי קרקע עם פרטיות ואיכותיות תואמות, והמבנה של מר גולדשטיין צפוי לשנות את אופי סביבת המגורים הקיימת.
- 5.4.3. התכנית המאושרת אינה מאפשרת בנייה בחלקו המערבי של המגרש - לכיוון הרחוב, אלא מגבילה את הבנייה בחלקו המזרחי בלבד, כפי שקיים היום.
- 5.4.4. התכנון המוצע למעשה מבליט את הבנייה בצורה גסה מערבה, ולמעשה "עוטף" את ביתם של משפחת שובל וחורג לכיוון החזית של מקור חיים 25. ניתן לראות פגיעה קשה זו באחת מההדמיות שצורפו על גבי הבקשה להיתר.
- 5.4.5. בהדמיה ניתן לראות 4 חלונות במפלסים שונים (4-1 נוספים שלא רואים בהדמיה) הפונים בצורה ישירה לחלונות הבית, לכניסה למבנה ולגיתנם של משפחת שובל.
- 5.4.6. חלונות אלו ממוקמים במרחק של 80 עד 90 ס"מ בלבד מהחומה המחלקת בין השטחים. פגיעה זו למעשה מעקרת לחלוטין את אפשרויות השימוש בשטחי החצר של משפחת שובל.



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



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



5.5. עומס במקומות חנייה ברחוב

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

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

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

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

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

היום.

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

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

מגורים).

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

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

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

המגרש כנדרש.

5.6. זכויות שמש

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

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

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

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

קריאה.

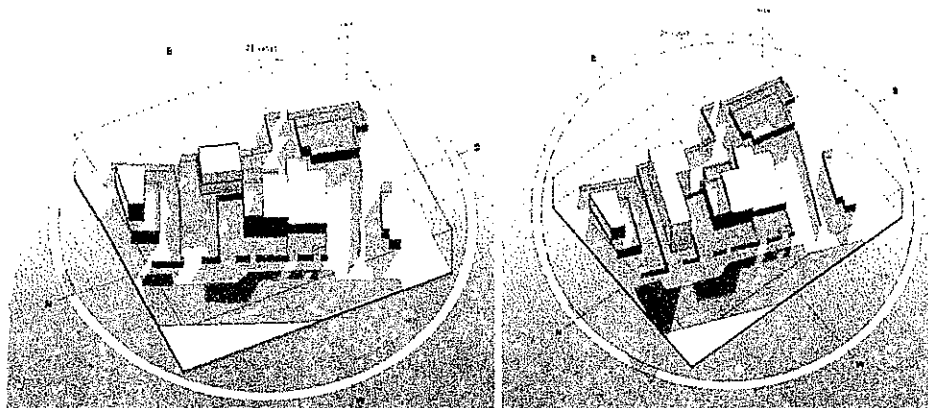
5.6.3. חורף - סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/12 שהינו היום הקצר בשנה.

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

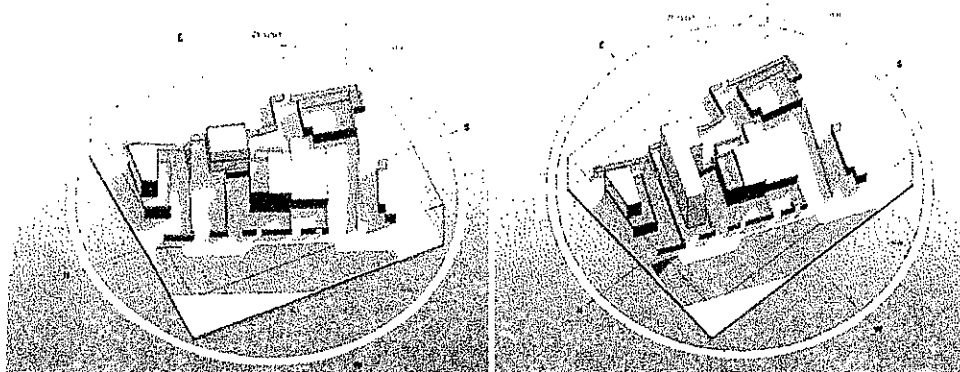
כמו כן החזיתות הפונות לדרום של כל שכניהם של הדיירים במקור חיים 25 עתידים להיפגע

בצורה משמעותית רוב שעות היום בחודשי החורף.

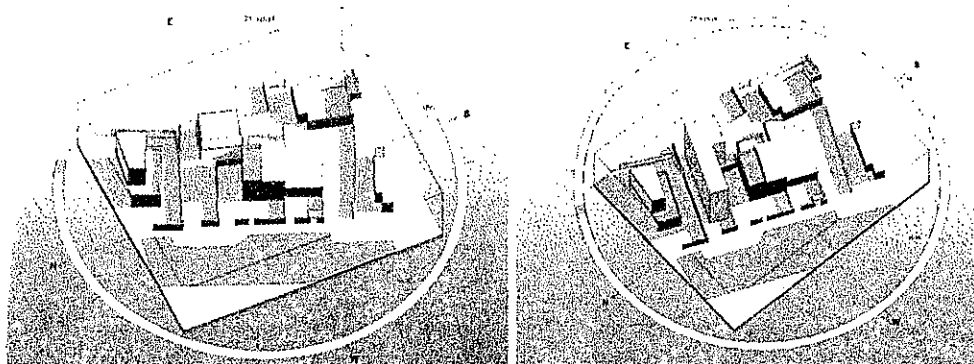
5.6.3.1. שעה - 9:00



5.6.3.2. שעה - 11:00

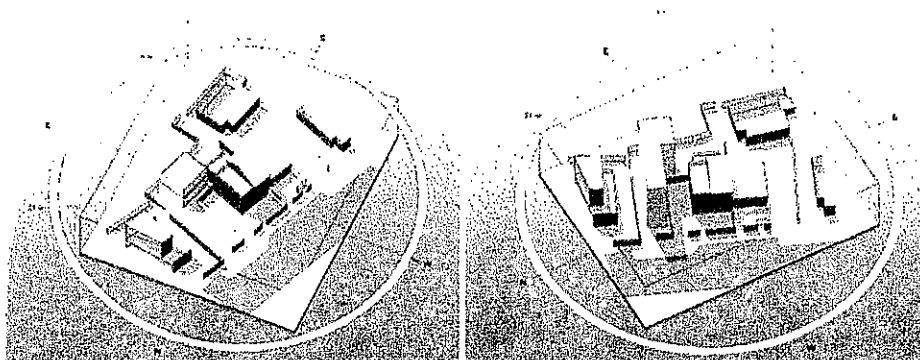


5.6.3.3. שעה - 13:00

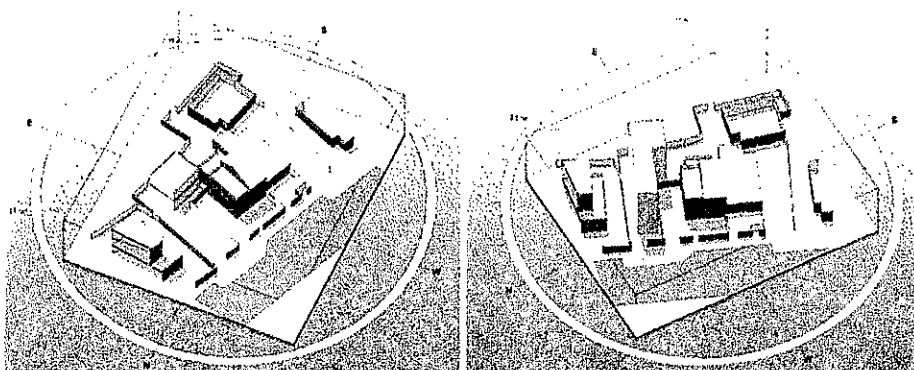


5.6.4. קיץ - סימולציות אלו מתייחסות לתאריך 21/06 שהינו היום הארוך בשנה.
ניתן לראות כי המבנה המוצע עתיד לפגוע בצורה משמעותית בשטחי הגינון של משפחת שובל
החלק משעות הבוקר המוקדמות ועד לשעות הצהריים.

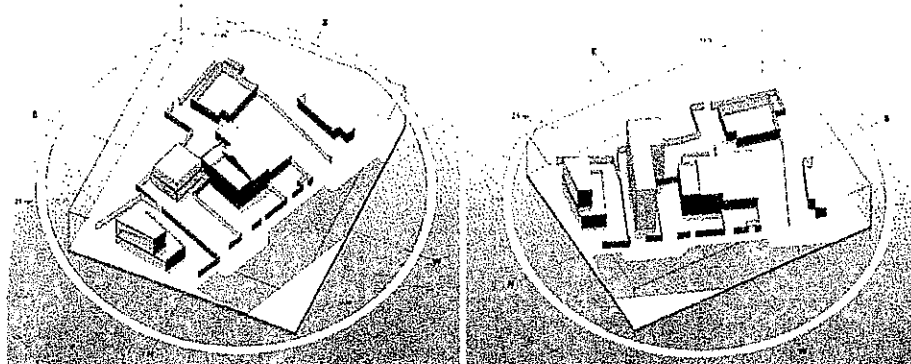
5.6.4.1. שעה 9:00



5.6.4.2. שעה 10:00



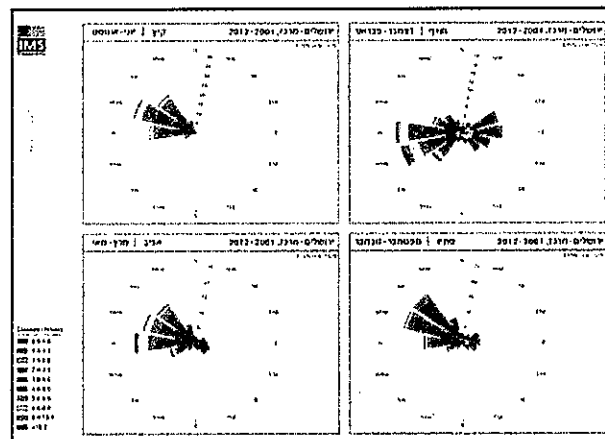
5.6.4.3. שעה 11:00



5.7. מניעה במשטר הרוחות

5.7.1. על פי השירות המטאורולוגי הישראלי משטר הרוחות בתחנת "ירושלים - מרכז" ברוב חודשי השנה הרוחות מגיעות מכיוון צפון מערב.

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



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

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

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

5.7.5. מבנו של מר גולדשטיין עתיד לשנות את משטר הרוחות באופן ניכר ולמנוע מביתם של שכניו אוורור מפולש בחודשי הקיץ החמים ובעונות המעבר.

6. סיכום ומסקנות

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

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

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

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

בברכה,
גלובל

אדריכל זיו וקס

נובו אדריכלים

נספח 2

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07

תאריך

נסח מס' 18802

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

משרד המשפטים
Ministry of Justice



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30141 חלקה: 48

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	תיק יוצר
עיריית ירושלים	970	6	מצוי	854/58
הערות:	תיק מקורי מס' 854/58 ש"י			

תת חלקה 1

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

בעלויות

רישום בעלות לאחר הסדר	קרקע קיימת לישראל	בשלמות	1405/1959
-----------------------	-------------------	--------	-----------

חכירות

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

תת חלקה 2

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

בעלויות

רישום בית משותף	קרקע קיימת לישראל	בשלמות	1405/1959/2
-----------------	-------------------	--------	-------------

חכירות

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

הערות

הערה על ביטול הרשאה תקנה 26	ביטול יפוי כח כללי שניתן ביום 23.03.2006 לעו"ד צבי שמיר	הערות:
15099/2006/2		

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل



18802

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30141 חלקה: 48

54/265

קרקע

54

בעלויות

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

משכנתאות

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

הערות

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

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

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

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

תת חלקה 4

החלק ברכוש המשותף
56/265

תיאור קומה
קרקע

שטח במ"ר
56

בעלויות

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

הערות

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

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

25/01/2024
ט"ו שבט תשפ"ד
שעה: 13:07
נסח מס' 18802

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سجل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30141 חלקה: 48

תת חלקה 5				שטח במ"ר	
החלק ברכוש המשותף				66	
66/265				תיאור קומה	
				קרקע	
בעלויות					
33739/2018/20	1 / 2	5213801/3	ת.ז.	אור רות	מכר
33739/2018/20	1 / 2	052138013	ת.ז.	אור רות	מכר
הערות					
6511/2018/1		040078677	ת.ז.	שובל רחל	הערת אזהרה סעיף 126
		040920530	ת.ז.	שובל איתמר	
				הערות: בגין הסכם	
33739/2018/21				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 3

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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

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

עו"ד תמיר:

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

18
 19 יו"ר:

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

21
 22 עו"ד תמיר:

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

31
 32 יו"ר:

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לשאלת היו"ר מה לא תוקן, משיבה שכל סוגיית השטחים, נושא החנייה, תכף הגב' בן חמו
- 2 תפרט מה לא תוקן, חייבת להעיר דבר אחד, שמדברים על החלטה של ועדה מקומית מ-
- 3 20.4.2020, החלטה של לפני יותר משנה. העוררים פעלו, אחרי קבלת ההחלטה, היו בקשר
- 4 עם הדרג המקצועי, הם לא הגישו ערר במועד על התנאים...
- 5
- 6 יו"ר:
- 7 טענתם זאת בעניין של טולדנו, עד שהבנו שהוא לא מגיע לוועדה המקומית כי הצוות
- 8 המקצועי לא נותן לו להגיע לוועדה המקומית. בוא נעצור את הטיעון הזה ונתקדם הלאה,
- 9 אין מה לבזבז את זמנה של ועדת הערר בדיון טיעון הזה. נתקדם הלאה.
- 10
- 11 עו"ד לבוב:
- 12 לא חולקת על עמדת ועדת ערר לא כאן ולא בתיק טולדנו, רק מחדדת שבמשך כל התקופה
- 13 אם היה להם אי אלו השגות על ההחלטה או התנאים או התנהלות מול הדרג המקצועי, זה
- 14 לא מקפיא את מניין הימים להגשת ערר.
- 15
- 16 יו"ר:
- 17 אין להם כל השגה על ההחלטה. הם אמרו נעשה ונשמע. מה שאמרו לנו לעשות, נתקן. עכשיו
- 18 גברתי אומרת – זה לא נכון מה שהם אומרים, לא עשו נעשה ונשמע, לגבי השטחים לא תוקן.
- 19 תעשו לי צ'ק ליסט. אני רוצה לדעת במה לא עמדו בהחלטה כשיש סיבה לא להחזירם לדיון
- 20 נוסף.
- 21
- 22 עו"ד לבוב:
- 23 בסדר, לגבי השימור – נכון שדרישת השימור לא הופיעה בהחלטת הוועדה המקומית, אבל
- 24 נעשתה פנייה של עורכת הבקשה, סליחה, עורך הבקשה, הם פנו לממונה על מחלקת השימור
- 25 בגלל סוגיית השטחים, והם שאלו האם ניתן להציג בניינים שלא ניתן עבורם היתר בנייה,
- 26 להציגם להריסה, ולהשתמש בזכויות האלה. כחלק מהבירור והרעיון הזה הם פנו מיוזמתם
- 27 למחלקת השימור ואז עלה שחלק מהבניינים הם בניינים לשימור...
- 28
- 29 יו"ר:
- 30 גם אם הם פנו לעניין חישוב השטחים, זה לא הופיע בתיק המידע, איפה זה בניין לשימור?
- 31 הוצאתם 77-78? לא מובנת לי ההתנהלות הזאת. לאדם יש אפשרות להסתמך על תיק מידע,
- 32 אם הוא פונה למחלקת שימור לנסות לבחון עניין חישוב השטחים... תגיד לי גברתי ובצדק

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

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

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

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

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

החלטה

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

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

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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

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

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


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


אברהם משה, עו"ד
מזכיר ועדת ערר
מחוז ירושלים

1

2

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

דף הבית 

פרטים אישיים 

מסמכים 

היסטוריית פעילות 

פעולות ושירותים 

הזכויות שלי  בהרצה

ידע שלי

כסף וביטוח 

בנייה ודיור 

נהיגה וכלי תחבורה 

יבוא אישי 

נהיגה וכלי תחבורה

מצב כלי הרכב שברשותך, בעלות, רישיונות ותגי חניה

תג הנכה נשלח אליך ?

23/12/2023 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים



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

החלטה לגבי קבלת תג נכה ?

16/12/2023 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים



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

כלי תחבורה

טיוטה צרפת, 2023

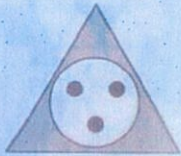
פרטי נוסעים • 45777803



רושיון רכובה



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



תג חניה לנכה

PARKING CARD FOR DISABLED PERSONS

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

1379

IL

1379

16.02.2021

בתוקף מ:

EXPIRY DATE:

16.02.2024

בתוקף עד:

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



תג חניה לנכה
PARKING CARD FOR DISABLED PERSONS

051741379

מס' ת"ז ID No.

והב מלכה

שם

VAHAB MALKA
NAME

051741379

16.02.2021/495

התנגדות להיתר בניה

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

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

והב

שם פרטי:

אליעזר

דואר אלקטרוני:

eli47777@gmail.com

תעודת זהות:

051047777

מספר תיק רישוי:

2023/0466.00

סטטוס טיפול

09:03 11/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16:57 10/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0466.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אליעזר

שם משפחה:

והב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051047777

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

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

התנגדות להיתר בניה

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

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

והב

שם פרטי:

מלכה

דואר אלקטרוני:

malka5530@walla.co.il

תעודת זהות:

051741379

מספר תיק רישוי:

2023/0466.00

סטטוס טיפול

10:22 21/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:07 18/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0466.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מלכה

שם משפחה:

והב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051741379

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

malka5530@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: 3 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900420

רחוב:

16701794

מס' בית:

25

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

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

דיירי הרחוב לנגד עיניכם ותפסלו את התוכנית המדוברת על הסף.

התנגדות להיתר בניה

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

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ברהום
שם פרטי:	אהוד
דואר אלקטרוני:	ehudbar18@gmail.com
תעודת זהות:	056575277
מספר תיק רישוי:	2023/0466.00

סטטוס טיפול

09:17 06/02/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
19:06 29/01/2024	ממתין לבדיקת האגף	⬆
19:05 29/01/2024	נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0466.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	אהוד
שם פרטי:	

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
-------	----------

תא דואר:

מיקוד:	9346530
--------	---------

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:	16701794
-------	----------

מס' בית:	25
----------	----

כניסה:

מס' דירה:	4
-----------	---

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

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

התנגדות להיתר בניה

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

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

סטטוס טיפול	
09:18 06/02/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
18:52 29/01/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
18:52 29/01/2024 נשמר כסיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	
מספר תיק רישוי:	2023/0466.00
הזדהות:	
שם פרטי:	אוסנת

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/07/2025 - כו תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/102
מספר בקשה	2024/0457.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ריש לקיש 8 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
490656	תחילת תוקף	04/05/2019			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת מבנה בן קומה אחת המשמש כגן ילדים עירוני והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים, במסגרת הבקשה מוצעות 20 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 6.22 - קומת חניה 2- : מוצע 10 מק"ח ו-1 עבור אופנוע. 2 מחסנים, חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.37 - קומת חניה ומחסנים : מוצע 10 מק"ח ו-1 עבור אופנוע. 2 מחסנים, פירי אורור עבור חדר הטרפו מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח, מיקום מערכות, כניסה לחניון התת קרקעי, חדר עבור מערכות טכניות, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד וחצרות מרוצפות.

מפלס 3.20 + קומה א' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 6.40 + קומה ב' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 9.80 + קומה ג' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות שירות, מרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 12.80 + קומה ד' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות שירות, מרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 16.00 + קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

ת.ב. 1964/0038.00 משנת 1964, הקמת מבנה חדש בן קומה אחת לשימוש עבור גן ילדים.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62-התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה 75% ב-3 קומות.

תוכנית מס' 490656 משנת 2019- מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', מטרתה הקמת מבנה חדש למגורים בן 5 קומות מעל 3 קומות חניון .

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
29/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
קווי בניין	המלצת המתלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין עד 5 קומות: חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, התכנית תואמת חלקית את מדיניות קווי הבניה לשכונה, על פי תוכנית האב למושבות: קו בניין קדמי- ע"פ הקיים ברחוב- במקטע רחוב זה נשמר קו בניין 5 מ' בעוד שהתוכנית מציעה 3 מ', לעניין עמידה בפרמטר טור ב-נשמר מעל 10 מ' מציר הדרך. קו בניין צידי מוצע 4 מ' ותואם את המדיניות, לעניין שיוך לטור ב-נשמר מעל 8 מ' מצד מערב ו-6 מ' מצד מזרח, קו בניין אחורי יהיה 5 מ' ע"פ המדיניות מוצע 3 מ' ונשמר מעל 8 מ' ממבנה שכן. הבקשה מוצעת בתחום קווי בניין תמ"א למעט חניון תת קרקעי וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר מוצא אחסנה מחוץ לקו הבניין המותר יש לבטל שטח זה. מחסנים מוצע 5 מחסנים עבור 20 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר, יש לבטל מחסן המוצע מחוץ לקו הבניין מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף לעמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 ניתן עד 120 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות זיז מקורות – יש לצמצם לסך השטחים המותרים. עצים חו"ד תכנון עיר ושימור: יש להגיש חו"ד אגרונום בהתייחס לחפירה מבוקשת עד קו 0 בצמידות לעצים שהוגדרו לשימור הנטועים בסמוך לקו מגרש ולצמצם ככל שנדרש קונטור החפירה המבוקשת, בפרט עצים 9,14,15, יש למספר את העצים ע"פ סקר העצים ולסמן בצבע גרפי כמקובל: צהוב-לכריתה, אדום לשימור, כתום-העתקה חדש-כתול (העצים החדשים המוצעים בחזית המבנה יסומנו כשאר העצים אך בצבע שונה כמפורט). להבטחת שימור העץ הקיים ושתילת עצים חדשים יש להציע עמק אדמה של לפחות 1.5 מ' יש להעביר חתך באזור זה. עצים להעתקה/שימור: נספח 3 סקר עצים ונספח 4 שמירה על עצים – נטועים בתחום החלקה 3 עצים והיתר שיחים. עצים וותיקים מס' 2 ברוש ומס' 3 אורן נקבעו כבעלי ערכיות גבוהה.		
---	--	--

בהתאם 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. גדרות: חוו"ד מחלקת תכנון ושימור: גובה גדר כלפי רחוב מזרחי לא יעלה על 1.20 בהתאם להנחיות מרחביות לעיר ההיסטורית. ניתן להנמיך את מפלס החצר המזרחית על מנת שלא תיווצר גדר בגובה מצטבר 2 מ'. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- מיקומם מוצע בניצב לגבול מגרש - מקובל מי נגר: יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב ריש לקיש, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 11 התנגדויות, להלן עיקרן: המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך. הכניסה לחניון הבנין תהרוס -2 חניות ציבוריות ומאחר וקיימת מצוקת חניה ברחוב מבקשים כי הקבלן ימצא פתרון להחזרת המק"ח (כדומה בהל"ה 15) האיזור מוקף בבניה עקב פרויקט תמ"א והתחדשות עירונית הגורם לנזק רב ובעיות בטיחות קשות עבור התושבים והילדים הנמצאים ברחוב. פגיעה והכבדה על תשתיות. זיהום אוויר, רעש ואי נעימות. חוסר פרטיות בעקבות בניית החניון ובקשה לבנות חומה שתפריד בין הבניין הסמוך (ריש לקיש 10) פגיעה באופי השכונה – בניה לגובה לעומת בניה נמוכה		
--	--	--

הקיימת. הסתרת אור השמש. סיכון חיי אדם בזמן הבנייה. הכניסה המתוכננת לחניון התת קרקעי מהווה סיכון עבור הולכי הרגל והילדים הגרים בבנין, בקשה לבנות את הגדר גבוה יותר מהנדרש לצורך הפרדה מלאה בין שני הבניינים. בנייה בקרבה צמודה למרפסת בבניין הסמוך מצוקת חניה בעקבות רבוי דירות בפרויקט נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 490656 תחילת תוקף : 04/05/2019 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתוכנית אין התנגדות לתכנית עבור 20 יח"ד חדשות דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 20 חניות בחניון תת"ק מתוכם 1 חניה עבור נכה. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ומאור ברעם – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 22.08.2023 חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בוועדה בלבד . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת שפ"ע מאור - לאשר את הבקשה . חוו"ד אדריכל העיר - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1 1 00 ליטר חוו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה התאמת התכנית למדיניות - התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית האב למושב, הן במס' קומות, והן באחוזי הבנייה. פרסום – פורסמה ההקלה הבאה : הקלה בגין הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניון ו-20 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין עד 5 קומות : חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, התכנית תואמת חלקית את מדיניות קווי הבניה לשכונה, על פי תוכנית האב למושב : קווי בניין קדמי- ע"פ הקיים ברחוב- במקטע רחוב זה נשמר קווי בניין 5 מ' בעוד שהתוכנית מציעה 3 מ', לעניין עמידה בפרמטר טור ב'-נשמר מעל 10 מ' מציר הדרך. קווי בניין צידי מוצע 4 מ' ותואם את המדיניות, לעניין שיוך לטור ב'-נשמר מעל 8 מ' מצד מערב ו-6 מ' מצד מזרח, קווי בניין אחורי יהיה 5 מ' ע"פ המדיניות מוצע 3 מ' ונשמר מעל 8 מ' ממבנה שכן. הבקשה מוצעת בתחום קווי בניין תמ"א למעט חניון תת קרקעי וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר מוצא אחסנה מחוץ לקו הבניין המותר יש לבטל שטח זה. שטחים שטחים עיקריים :		
--	--	--

שטח עיקרי מותר לבינוי 985 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 984.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 5 מחסנים עבור 20 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר, יש לבטל מחסן המוצע מחוץ לקו הבניין ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות שירות: מוצע מרפסות שירות עבור 4 יח"ד כמותר ובשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה מלאשר. גג המבנה: מפלס +16.00 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות כנדרש. עצים חוו"ד תכנון עיר ושימור: יש להגיש חוו"ד אגרונום בהתייחס להפירה מבוקשת עד קו 0 בצמידות לעצים שהוגדרו לשימור הנטועים בסמוך לקו מגרש ולצמצם ככל שנדרש קונטור החפירה המבוקשת, בפרט עצים 9,14,15, יש למספר את העצים ע"פ סקר העצים ולסמן בצבע גרפי כמקובל: צהוב-לכריתה, אדום לשימור, כתום-העתקה חדש-כחול (העצים החדשים המוצעים בחזית המבנה יסומנו כשאר העצים אך בצבע שונה כמפורט). להבטחת שימור העץ הקיים ושתילת עצים חדשים יש להציע עמק אדמה של לפחות 1.5 מ' יש להעביר תתך באזור זה. עצים להעתקה/שימור: נספת 3 סקר עצים ונספת 4 שמירה על עצים – נטועים בתחום החלקה 3 עצים והיתר שיחים. עצים וותיקים מס' 2 ברוש ומס' 3 אורן נקבעו כבעלי ערכיות גבוהה. בהתאם 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה		
--	--	--

וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. תברואה מוצע חדר אשפה בתחום הבניין החדש עם 3 עגלות בהתאם להנחיות מחלקת תברואה – אין מניעה מלאשר. חוו"ד מחלקת שימור: יש לתכנן חדר אשפה בתחום הבניין החדש ולא כמבוקש כבינוי על קו מגרש קדמי - בוצע גדרות: חוו"ד מחלקת תכנון ושימור: גובה גדר כלפי רחוב מזרחי לא יעלה על 1.20 בהתאם להנחיות מרחביות לעיר ההיסטורית. ניתן להנמיך את מפלס החצר המזרחית על מנת שלא תיווצר גדר בגובה מצטבר 2 מ'. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- מיקומם מוצע בניצב לגבול מגרש - מקובל מי נגר: יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב ריש לקיש, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 11 התנגדויות, להלן עיקרן: המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך. הכניסה לתניון הבנין תהרוס -2 חניות ציבוריות ומאחר וקיימת מצוקת חניה ברחוב מבקשים כי הקבלן ימצא פתרון להחזרת המק"ח (כדומה בהל"ה 15) האיזור מוקף בבניה עקב פרויקט תמ"א והתחדשות עירונית הגורם לנוק רב ובעיות בטיחות קשות עבור התושבים והילדים הנמצאים ברחוב. פגיעה והכבדה על תשתיות.		
--	--	--

זיהום אוויר, רעש ואי נעימות. חוסר פרטיות בעקבות בניית החניון ובקשה לבנות חומה שתפריד בין הבניין הסמוך (ריש לקיש 10) פגיעה באופי השכונה – בניה לגובה לעומת בניה נמוכה הקיימת. הסתרת אור השמש. סיכון חיי אדם בזמן הבנייה. הכניסה המתוכננת לחניון התת קרקעי מהווה סיכון עבור הולכי הרגל והילדים הגרים בבנין, בקשה לבנות את הגדר גבוה יותר מהנדרש לצורך הפרדה מלאה בין שני הבניינים. בנייה בקרבה צמודה למרפסת בבניין הסמוך מצוקת חניה בעקבות רבוי דירות בפרויקט נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הקלה בגין הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניון ו-20 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.	17/12/2024	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	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

16	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 13,011 ש"ח
17	אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות. הועבר במייל נוסח.
18	ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם. הועבר במייל.
19	כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח. הועבר במייל.
20	מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
21	אישור בית המודל

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין עד 5 קומות :

חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, התכנית תואמת חלקית את מדיניות קווי הבניה לשכונה, על פי תוכנית האב למושבות : קווי בניין קדמי- ע"פ הקיים ברחוב- במקטע רחוב זה נשמר קווי בניין 5 מ' בעוד שהתוכנית מציעה 3 מ', לעניין עמידה בפרמטר טור ב-נשמר מעל 10 מ' מציר הדרך. קווי בניין צידי מוצע 4 מ' ותואם את המדיניות, לעניין שיוך לטור ב-נשמר מעל 8 מ' מצד מערב ו-6 מ' מצד מזרח, קווי בניין אחורי יהיה 5 מ' ע"פ המדיניות מוצע 3 מ' ונשמר מעל 8 מ' ממבנה שכן.

הבקשה מוצעת בתחום קווי בניין תמ"א למעט חניון תת קרקעי וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר

מוצא אחסנה מחוץ לקווי הבניין המותר יש לבטל שטח זה.

מחסנים

מוצע 5 מחסנים עבור 20 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באזור אין מניעה מלאשר, יש לבטל מחסן המוצע מחוץ לקווי הבניין

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף לעמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 ניתן עד 120 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות זיז מקורות – יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

עצים

חוו"ד תכנון עיר ושימור: יש להגיש חוו"ד אגרונום בהתייחס להפירה מבוקשת עד קו 0 בצמידות לעצים שהוגדרו לשימור הנטועים בסמוך לקו מגרש ולצמצם ככל שנדרש קונטור ההפירה המבוקשת, בפרט עצים 9, 14, 15, יש למספר את העצים ע"פ סקר העצים ולסמן בצבע גרפי כמקובל: צהוב-לכריתה, אדום לשימור, כתום-העתקה חדש-כחול (העצים החדשים המוצעים בתזית המבנה יסומנו כשאר העצים אך בצבע שונה כמפורט). להבטחת שימור העץ הקיים ושתילת עצים חדשים יש להציע עמק אדמה של לפחות 1.5 מ' יש להעביר חתך באזור זה.

עצים להעתקה/שימור: נספח 3 סקר עצים ונספח 4 שמירה על עצים – נטועים בתחום החלקה 3 עצים והיתר שיחים. עצים וותיקים מס' 2 ברוש ומס' 3 אורן נקבעו כבעלי ערכיות גבוהה. בהתאם 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

גדרות:

חוו"ד מחלקת תכנון ושימור: גובה גדר כלפי רחוב מזרחי לא יעלה על 1.20. בהתאם להנחיות מרחביות לעיר ההיסטורית. ניתן להנמיך את מפלס החצר המזרחית על מנת שלא תיווצר גדר בגובה מצטבר 2 מ'.

מיוזג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- מיקומם מוצע בניצב לגבול מגרש - מקובל

מי נגר:

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב ריש לקיש, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 11 התנגדויות, להלן עיקרן:

המתנגד הינו דייר מהבניין הסמוך.

הכניסה לחניון הבנין תהרוס 2- חניות ציבוריות ומאחר וקיימת מצוקת חניה ברחוב מבקשים כי הקבלן ימצא פתרון להחזרת המק"ח (כדומה בהל"ה 15)

האיזור מוקף בבניה עקב פרויקט תמ"א והתחדשות עירונית הגורם לנזק רב ובעיות בטיחות קשות עבור התושבים והילדים הנמצאים ברחוב.

פגיעה והכבדה על תשתיות.

זיהום אויר, רעש ואי נעימות.

חוסר פרטיות בעקבות בניית החניון ובקשה לבנות חומה שתפריד בין הבניין הסמוך (ריש לקיש 10)

פגיעה באופי השכונה – בניה לגובה לעומת בניה נמוכה הקיימת.

הסתרת אור השמש.

סיכון חיי אדם בזמן הבנייה.

הכניסה המתוכננת לתניון התת קרקעי מהווה סיכון עבור הולכי הרגל והילדים הגרים בבנין, בקשה לבנות את הגדר גבוה יותר מהנדרש לצורך הפרדה מלאה בין שני הבניינים.

בנייה בקרבה צמודה למרפסת בבניין הסמוך

מצוקת חניה בעקבות רבוי דירות בפרויקט

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פליאה צירט / תאריך: 12:19 03/01/2025 / מספר בקשה: 2941448
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צירט

שם פרטי:

פליאה

דואר אלקטרוני:

Pliyah55@gmail.com

תעודת זהות:

301453692

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

12:19 03/01/2025
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

פליאה

שם משפחה:

צירט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

301453692

טלפון נייד:

8612447

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: 2 בניינים ליד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: ריש לקיש

מס' בית: 12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: הכניסה לתניה של הבנין שייבנה בריש לקיש 8 ייקח 2 חניות ציבוריות. יש בעיית חניה חמורה ברחוב ואנחנו מבקשים שהקבלן יחזיר לנו את החניות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בלי דויטש / תאריך: 13:45 03/01/2025 / מספר בקשה: 2941500
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דויטש

שם פרטי:

בלי

דואר אלקטרוני:

schiradeutsch@gmail.com

תעודת זהות:

043637164

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

10:35 05/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה

13:45 03/01/2025

ממתין לבדיקת האגף

13:39 03/01/2025

נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בלי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

043637164

טלפון נייד:

3330344

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

schiradeutsch@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

5 מטרים

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

9366510

כתובת מלאה:

ריש לקיש 10 דירה 3 ירושלים

שכונה:

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב.

מעבר לעובדה שהבנייה תסב נזקי רעש רבים, אבק ולכלוך ועלולה לסכן את הכניסה לבניין צמוד עם ילדים רבים במיוחד בתקופה בה יש עבודות באלעזר המודעי, תמ"א בריש לקיש 2 ופינוי בינוי ממולנו. כל אלו מהווים הפרעה לרווחייתנו כתושבים, בטיחות ברחוב וצמצום חניות. בנוסף, הרחוב הקטן איננו בעל תשתיות כגון ביוב, מקומות חנייה, ניקוז מי גשם היכולים להכיל בנייה נוספת. יצרה וחמור מכך מעיון בתוכניות ריש לקיש 8 התגלה כי הכניסה לחניון תהיה צמודה לכניסה לבניין שלנו. הדבר יסכן את היוצאים מהבניין, מהווה סכנה בטיחותית ופליטות של מזהמים. בנוסף גם מהתוכניות נראה שתהיה הפקעה של 1-2 חניות. הרחוב גם ככה סובל מבעיית חנייה רבה ולא ייתכן שהבנייה תפקיע עוד חניות מהציבור ללא קבלת תמורה בחזרה. יש לחשוב על טובת התושבים הגרים בבניין זה ועל רווחתם לפני שמאשרים תוכניות העלולות לפגוע הן בטיחותם, הן ברווחתם והן בשירותים האלמנטריים שהם צריכים לקבל כתושבים המשלמים את הארנונה הגבוהה ביותר. נבקש לדחות תוכנית זו לאלתר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סימון לנדאו / תאריך: 21:21 05/01/2025 / מספר בקשה: 2945341
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לנדאו

שם פרטי:

סימון

דואר אלקטרוני:

suttners@hotmail.com

תעודת זהות:

332265123

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

09:02 06/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



21:21 05/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

סימון

שם משפחה:

לנדאו

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

332265123

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

suttners@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בניין סמוך

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

מושב יונית

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הכניסה המתוכננת לחניון התת-קרקעי ממוקמת בצד המזרחי של הבניין ריש לקיש 8. היא סמוכה (ומקבילה) לשביל הגישה להולכי רגל המוביל אל הבניין שלנו, רחוב ריש לקיש 10 - הצד המערבי של הבניין. ישנה חומה נמוכה בגבול ריש לקיש 10, המפרידה בין שביל הגישה שלנו לכניסה המתוכננת לרכבים בחניון החדש. כאשר כלי רכב ייכנסו או ייצאו מחניון ריש לקיש 8, ייווצרו רעש לא נעים, אורות בוהקים וגזי פליטה ריחניים ממש בכניסת הולכי רגל לבניין שלנו (ריש לקיש 10). אני מבקש שהבניין החדש (ריש לקיש 8) יחויב לבנות חומה גבוהה אשר תפריד בין חניון הרכב שלהם לשביל הגישה שלנו, ובכך תשמור על תחושת הפרטיות והרוגע שלנו. עדיף שהמטר הראשון מהמדרכה יישאר נמוך, על מנת לאפשר להולכי רגל לראות תנועה נכנסת, אך לכל שאר אורך גבול המזרחי של ריש לקיש 8 יש לבנות חומה גבוהה.
2. הכניסה לחניון ריש לקיש 8 תבטל בפועל 2 מקומות חניה ציבוריים מהכביש. יש תקדים (כמו ברחוב הל"ה 15) שבמקרים בהם פרויקט תמ"א מבטל חניות ציבוריות ברחוב, היום נדרש להחזיר את אותו מספר של מקומות חניה לשימוש הציבור. לכן, יש להקצות 2 מקומות חניה פתוחים לשימוש הציבור בתוך תחום המגרש של ריש לקיש 8.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נירה סויסה / תאריך: 20:52 05/01/2025 / מספר בקשה: 2945282
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	סויסה
שם פרטי:	נירה
דואר אלקטרוני:	shimrit.swisa5@gmail.com
תעודת זהות:	059813758
מספר תיק רישוי:	2024/0457.00

סטטוס טיפול

09:13 06/01/2025
נפתח לצפיה | אורית מלכה

20:52 05/01/2025
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0457.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	נירה
שם משפחה:	סויסה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059813758

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

shimrit.swisa5@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין צמוד לבניין שמבוקש לבנות

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

הר גילה

תא דואר:

מיקוד:

9090700

כתובת מלאה:

הליבנה 15, הר גילה

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מדובר בשכונה עם בניינים נמוכים כאשר כעת מבוקש לבנות בניין עם 20 דירות שאינו תואם את האזור והשפעת המבנה החדש על האזור תהיה גדולה יותר, כך שהמבנה יהיה שונה מאוד ביחס למבנים הסמוכים ולמעשה יהווה חריג אדריכלי.

בנוסף, הכניסה לחניון הבניין המיועד צמודה למעבר הולכי הרגל בבניין בו מצויה הדירה בבעלותי באופן שמסכן את הולכי הרגל. כמו גם, יסנוור את הולכי הרגל ובכלל זה ילדים. מעיון בתכניות עולה כי 2 מקומות חניה ציבוריים ברחוב יבוטלו לטובת הבניה. מדובר ברחוב שהחניה בו דלה לחלוטין ולכן מדובר במטרד של ממש עבור תושבי הרחוב. מעבר לכך, מעיון באינטרנט התברר כי בוטלה תמ"א 38 ולכן לא ברור באיזו תמ"א מדובר שעה שכיום בניין ילדים ולמעשה מדובר בהריסה שלו ובניה של מגדל רב קומות במקומו. תוספת הבניה תכביד על תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל, שטחי חילחול, קירות תמך ושיפועי קרקע. הבניה האמורה תיצור פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים כך שתגרום להסתרה של אור השמש, להפחתת מקומות חניה, לסיכון חיי אדם באופן בו אמורים להיכנס למבנה, לחריג אדריכלי ביחס לכלל הבניינים ברחוב וכן הכבדה על תשתיות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות מיטלמן כהן / תאריך: 06:39 07/01/2025 / מספר בקשה: 2948834
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מיטלמן כהן
שם פרטי:	רות
דואר אלקטרוני:	Ruthacohen@gmail.com
תעודת זהות:	328612031
מספר תיק רישוי:	2024/0457.00

סטטוס טיפול
06:39 07/01/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0457.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רות
שם משפחה:	מיטלמן כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	328612031
טלפון נייד:	3210711
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בית ליד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

ריש לקיש

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

11

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הכניסה המתוכננת לחנייה התת קרקעית נמצאת יותר מדי קרובה לשביל הולכי רגל לכניסת הבניין שלנו המהווה סיכון להולכי רגל ובמיוחד לילדים הקטנים הרבים הגרים בבניין. אם לא ניתן לשנות את מיקום כניסת החנייה אז אנחנו מבקשים שהחומה המפרידה תהיה הרבה יותר גבוהה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ארלין אייס / תאריך: 07/01/2025 00:03 / מספר בקשה:

2948735

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אייס

שם פרטי:

ארלין

דואר אלקטרוני:

Arlene.eis@gmail.com

תעודת זהות:

663135256

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

00:03 07/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ארלין

שם משפחה:

אייס

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

663135256

טלפון נייד:

3973513

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

ריש לקיש 10, ממש ליד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התשתית ברחוב אינה יכולה לתמוך בעשרים דירות נוספות. כפי שהוא, אין מספיק חניה כדוגמה. כל המכניות הנוספות האלה פשוט ייסעו בחיפוש אחר מקומות חניה לא קיימים. זה יהיה רע לסביבה ורע לשכנים הקיימים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יונתן להמן / תאריך: 22:38 06/01/2025 / מספר בקשה: 2948552
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

להמן

שם פרטי:

יונתן

דואר אלקטרוני:

lemonjm@hotmail.com

תעודת זהות:

017593443

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

22:38 06/01/2025
ממתין לבדיקת האגף



22:37 06/01/2025
נשמר כטיוטה



22:27 06/01/2025
נשמר כטיוטה



22:24 06/01/2025
נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יונתן

שם משפחה:

להמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

017593443

טלפון נייד:

4585293

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

lemonjm@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

צד מזרחי קומה 4 - מרפסת למרפסת כ-3.5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9366510

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

גונן

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ע"פ התוכנית מתוכנן בנין עם 20 דירות, קטנות יחסית. בימים מודרניים, באזור קטמון הישנה, יש לצפות ל2 רכבים לרוב הדירות, כאשר מתוכנן חניה 1 לכל דירה, לפי החוק. אני מניח שזה יגרום להחרפת בעיית החניה ברחוב, וזאת בלי לקחת בחשבון שהכניסה לחניון הבניין החדש תגזול 2 מקומות חניה מרחוב ריש לקיש. לדירתי, בקומה 4 של מספר 10, יש מרפסת כ-1.7 מ' מגבול המגרש ולפי התוכנית המרפסת שתהיה מולי תהיה בהחלט קרוב מדי. ברור כי הבניין החדש יגזול ממני אור, שמש, ואוויר. סמוך מדי לכניסה לחניה של בניין החדש קיימת היציאה הרגלי מבניינינו. יוצאים ילדים קטנים וללא קיר מגן או מנגנון אחר ילדינו אמורים להיות בסכנה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דני האופט / תאריך: 23:34 06/01/2025 / מספר בקשה: 2948689
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

האופט

שם פרטי:

דני

דואר אלקטרוני:

dhoupt613@yahoo.com

תעודת זהות:

346836307

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

08:37 07/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה

23:34 06/01/2025

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דני

שם משפחה:

האופט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

346836307

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

dhoupt613@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

הבניין שלי נמצא ממש ליד בריש לקיש 10

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- הכניסה לחניון התת קרקעי צמודה לכניסה להולכי הרגל שלנו לבניין. הם צריכים להגדיל את חומת הפרדה בינינו, כדי שלא נקבל סנוור והרגשה שהמכוניות עלינו כשנכנסים ויוצאים מהבניין שלנו.
- כדי שתהיה להם גישה לחניון הם לוקחים 1-2 חניות מהרחוב. עליהם להחזיר 2 מקומות חניה במגרש שלהם לקהל הרחב. הדבר נעשה בתמ"א ברחוב הייל 15, החזירו 2 חניות במגרש הפרטי לשימוש הציבור.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דניאלה דולגין / תאריך: 08:40 07/01/2025 / מספר בקשה:

2948959

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דולגין

שם פרטי:

דניאלה

דואר אלקטרוני:

dolgindaniella@gmail.com

תעודת זהות:

305666760

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

08:40 07/01/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דניאלה

שם משפחה:

דולגין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

305666760

טלפון נייד:

7721818

קידומת טלפון נייד:

058

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אני גרה 47 מטר מאתר הבנייה המתוכנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

93664

מיקוד:

ריש לקיש 12/2 ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

גונן

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

יש כבר 3 פרויקטים בנייה שהכל קורה באותו זמן מסביב לרחוב שלנו. הבניין המתקיים בריש לקיש 3 כבר שיבש את שירות החשמל לתושבים פעמיים במהלך החודשיים האחרונים. כל העובדים באתר הזו פלוס העובדים בעבודות העירוניות באלעזר המודאי תופסים את כל מקומות החניה הפנויים בסביבה. פרויקטי הבנייה הנוכחיים צפויים להימשך עוד שנה פלוס. תושבי ריש לקיש כבר סובלים מכל הבנייה המאושרת, לא יכול להיות יותר. מגיע לנו קצת שקט ושלווה בבתים שלנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מלכי גרייבסקי / תאריך: 08:49 07/01/2025 / מספר בקשה: 2948971
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גרייבסקי
שם פרטי:	מלכי
דואר אלקטרוני:	Malkygra@gmail.com
תעודת זהות:	015245731
מספר תיק רישוי:	2024/0457.00

סטטוס טיפול	
08:49 07/01/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
08:44 07/01/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0457.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מלכי
שם משפחה:	גרייבסקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015245731

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Malkygra@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

גרים ממול הבניין המיועד לבנייה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

גונן

רחוב:

ריש לקיש

מס' בית:

7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשנים האחרונות בעקבות בניית תמא 38 בכמה בניינים ברחוב, מצטמצמת החניה החופשית לדיירים הגרים ברחוב. והחניה נהיית קשה מאד. אנחנו מבקשים להוסיף מקומות חניה בחניון התת קרקעי המתוכנן בבניה, לטובת דיירי הרחוב. בכל פעם שיש בנייה, עוד כמה מקומות חניה נלקחים לטובת הבניין הנבנה כדע לאפשר כניסה לחניה. דיירי הרחוב מפסידים מקומות חניה כך. תודה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רבקה הרץ / תאריך: 09:19 07/01/2025 / מספר בקשה: 2949096
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הרץ

שם פרטי:

רבקה

דואר אלקטרוני:

Rikkishertz@gmail.com

תעודת זהות:

339624124

מספר תיק רישוי:

2024/0457.00

סטטוס טיפול

17:58 07/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



09:19 07/01/2025

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0457.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רבקה

שם משפחה:

הרץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

339624124

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

Rikkishertz@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

גרה ברחוב אלעזר המודעי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

תלפיות

רחוב:

אלעזר המודעי

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

יש יותר מיד"י בנייה על הרחוב שלי ואנחנו רוצים שקט