

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	1991/0600.03
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רובינשטיין מלכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סלר הדס דבורה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב ש"י זווין 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13775	תחילת תוקף	22/03/2013	1	מגורים ג	1111

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

היתר מקורי - ת.ב 91/600.00 הופק בתאריך : 8.7.1991

תוספת בנייה על הגג - ת.ב 91/600.01 הופק תאריך 6.1.2005

תוספת בנייה לדירות ומרפסות – ת.ב 91/600.02 הופק בתאריך 18.12.2014

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30649 חלקה : 22 ברחוב : הרב ש"י זווין, 10 נוה יעקב

קיים בניין מגורים בן 5 קומות ו16 יח"ד קיימות.

בחזית דרומית צידית מוצעת לדירה מס' 14 במפלס :+7.16

- מרפסת זיז בשטח של 8.10 מ"ר בתוך קווי הבניין.

סה"כ שטח מרפסות קיים – 6.20 מ"ר

סה"כ שטח מרפסות מוצע – 8.10 מ"ר

פרסום הקלות

בפתיחת התיק לא פורסמו הקלות.

מאוחר יותר לאחר הדיון ובעקבות החלטת הוועדה התיק יצא לפרסום, להלן נוסח ההקלה שפורסמה:

הקלה מנספח הבינוי לעניין נסיגת מרפסות הזיז בשונה מהנספח

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 15/10/2024

התקבלו 7 התנגדויות.

בעלויות

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דבק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	מדובר בבקשה לבניית מרפסת זיז לדירה 14 משפחת רובינשטיין. התקבלו 7 התנגדויות לבקשה, והמלצת האגף הינה לזמן את הצדדים. להלן עיקרי הדברים : גלית חבושה טוענת כי התכנית החדשה שחלה בבניין (13775) לקחה בחשבון את כלל האינטרסים, ומרפסת המוצעת פוגעת תכנונית, ועיצובית וכן גורעת משטחי התב"ע משה הייקושלר טוען טענות זהות עוקשי יהלום טוען טענות זהות

יעקב אריאלי- טוען טענות זהות יגאל פרץ טוען טענות זהות התנגדות של משה ישר המוגשת ע"י עורך דין טוען כי הבקשה מהווה סטיה ניכרת, בנוסף היא תהווה חסימה של מרפסת סוכה לדירתו, יוסף מן המתגורר מתחת לדירת המבקש טוען כי המרפסת תפגע בסוכה עתידית, פגיעה בפרטיות, בניה על רלסים שעלולה לפגוע ביציבות וחוזק המבנה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13775 תחילת תוקף: 22/03/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג נספחי התב"ע אינם רלוונטיים לבקשה התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 23/06/2025 והחלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149 הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית לעניין נסיגת המרפסות מהנספח בנוסף נדרשו תיקונים כדלקמן: תכנון תכנית צל למרפסות הגשת תצהיר מתכנן שלד תקין וביטול הגדלת מרפסת קיימת. לאחר הדיון, הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה, והתיק יצא לפרסום כנדרש ובהתאם לאמור לעיל,	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלו 7 התנגדויות לבקשה. לפיכך, ולאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים בהתאם לסעיף 4.1.1(ז): גובה הבנייה המירבי / קווי בניין המפורטים בתשריט / מספר יח"ד / -איסור פתיחת פתחים מההרחבות הדיור במפלסים 1.42 ו 2.50 לחצר. -פירוק כל סגירת המרפסות והגגות החשמליים. יושאר רק מפרסות הסוכה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה הבנייה, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים. ונסיגות עבור מרפסות בכל הקומות. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי לעניין הנסיגות.		
--	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.10.23 : ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מרפסות זיו - 1. בחזית דרומית צידית מוצעת מרפסת זיו בעומק 2.00 מ' בשטח של 8.10 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח לדירה המבוקשת קיימת מרפסת זיו, באותה החזית, בשטח של 6.20 מ"ר השטח הקיים והמוצע – הינו 14.03 מ"ר מאחר ומדובר במרפסת לא מקורה בתוך קווי הבניין המאושרים, אין מניעה לאשר את השטח המבוקש. עומק מאחר והוראות התכנית מבטלות את תכנית מתאר מקומית אין מניעה לאשר את עומק המרפסת המבוקשת בתוך קווי הבניין – עד 2.00 מ'. חוות דעת תכנונית בחזית הדרומית לא קיימות מרפסות זיו נוספות מלבד לדירת המבקש מאחר ומדובר על מרפסת שנייה באותה החזית, אין מניעה תכנונית לאשר את המרפסת המבוקשת. תכנית צל נראה כי לחלק מהדירות קיימות מרפסות זיו בהיתר קודם מס' 114700, הוצגו תכנית צל ליתר הדירות אשר מתאפשר להם מרפסת זיו לפני יציאה לפרסום ואין מניעה לאשר	
--	--

תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר במרפסת אשר אינה דורשת חתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון לא נדרש התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות. להלן עיקרי הדברים: גלית חבושה טוענת כי התכנית החדשה שחלה בבניין (13775) לקחה בחשבון את כלל האינטרסים, ומרפסת המוצעת פוגעת תכנונית, ועיצובית וכן גורעת משטחי התב"ע משה הייקושלר טוען טענות זהות עוקשי יהלום טוען טענות זהות יעקב אריאלי- טוען טענות זהות יגאל פרץ טוען טענות זהות התנגדות של משה ישר המוגשת ע"י עורך דין טוען כי הבקשה מהווה סטיה ניכרת, בנוסף היא תהווה חסימה של מרפסת סוכה לדירתו, יוסף מן המתגורר מתחת לדירת המבקש טוען כי המרפסת תפגע בסוכה עתידית, פגיעה בפרטיות, בניה על רלסים שעלולה לפגוע ביציבות וחוזק המבנה		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מנספח הבינוי לעניין נסיגת מרפסות הזיז בשונה מהנספח	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 לצורך הגשת תצהיר מתכנן שלד מעודכן לעניין דרישת התב"ע בחיזוק המבנה פרסום הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית לעניין נסיגת המרפסות מהנספח הגשת תכנית צל ליתר הדירות להן אין מרפסת זיז לאישור ר"צ מדובר בבקשה ברחוב: הרב ש"י זווין 10, נווה יעקב בחזית דרומית צידית מוצעת לדירה מס' 14 במפלס +7.16 : בחזית דרומית צידית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בשטח של 8.10 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים. תכנית צל נראה כי לחלק מהדירות קיימות מרפסות זיז בהיתר קודם מס' 114700,	23/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

אך ישנן דירות שלא תוכננה עבורם מרפסת זיז ולא הוצגה עבורן תכנית צל בבקשה הנוכחית קווי הבניין הינם סטייה ניכרת יהיה לבחון ייתכנות למרפסות זיז לדירות הרלוונטיות ולקבל את אישור ר"צ טרם פרסום. הגדלת מרפסת זיז קיימת בכ- 1.44 מ"ר מחוץ לקווי הבניין בנוסף ל- 6.20 מ"ר המאושרים. בהתאם לסעיף 4.1.1(ז) בהוראות התוכנית, קווי הבניין המפורטים בתשריט מעוגנים כסטייה ניכרת על כן לא ניתן לפרסם הקלה בגין החריגה ולהגדיל את המרפסת זיז הקיימת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

13775 תחילת תוקף: 22/03/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג נספחי התב"ע אינם רלוונטיים לבקשה. התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים בהתאם לסעיף 4.1.1(ז): גובה הבנייה המירבי / קווי בניין המפורטים בתשריט / / מספר יח"ד / -איסור פתיחת פתחים מההרחבות הדיור במפלסים 2.50 ו 1.42 לחצר. -פירוק כל סגירת המרפסות והגגות החשמליים. יושאר רק מפרסות הסוכה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. הבקשה מהווה סטייה ניכרת בגין חריגה מקווי הבניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה הבנייה, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים. ונסיגות עבור מרפסות בכל הקומות. לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי לעניין שינוי		
--	--	--

הנסיגות כאמור – יש לפרסם שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית התוספת תבוצע בהניף אחד לכל חזית וחזית ובנפרד בין החזיתות והגג מאחר והבינוי מכוח התכנית מומש בהיתר קודם אין צורך בפרסום הקלה בגין שלביות הביצוע לבינוי המבוקש. קווי בניין 200f#x200f#חבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f#18.10.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: מבוקשת הגדלת מרפסת זיז החורגת בכ- 2.73 מ' לא פורסמה הקלה בגין החריגה מאחר וקווי הבניין המאושרים בתשריט התכנית מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לבקש הקלה בגין החריגה. יש להסיר את את הגדלת המרפסת מהבקשה. מרפסות זיז - בחזית דרומית צידית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בשטח של 8.10 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח		
---	--	--

לדירה המבוקשת קיימת מרפסת זיז, באותה החזית, בשטח של 6.20 מ"ר השטח הקיים והמוצע – הינו 14.03 מ"ר מאחר ומדובר במרפסת לא מקורה בתוך קווי הבניין המאושרים, אין מניעה לאשר את השטח המבוקש. עומק מאחר והוראות התכנית מבטלות את תכנית מתאר מקומית אין מניעה לאשר את עומק המרפסת המבוקשת בתוך קווי הבניין – עד 2.00 מ'. חוות דעת תכנונית בחזית הדרומית לא קיימות מרפסות זיז נוספות מלבד לדירת המבקש מאחר ומדובר על מרפסת שנייה באותה החזית, אין מניעה תכנונית לאשר את המרפסת המבוקשת. תכנית צל נראה כי לחלק מהדירות קיימות מרפסות זיז בהיתר קודם מס' 114700, אך ישנן דירות שלא תוכננה עבורם מרפסת זיז ולא הוצגה עבורן תכנית צל בבקשה הנוכחית קווי הבניין הינם סטייה ניכרת יהיה לבחון ייתכנות למרפסות זיז לדירות הרלוונטיות ולקבל את אישור ר"צ טרם פרסום. הגדלת מרפסת זיז קיימת בכ- 1.44 מ"ר מחוץ לקווי הבניין בנוסף ל- 6.20 מ"ר המאושרים מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסטייה ניכרת – לא ניתן לאשר את ההגדלה המוצעת.		
---	--	--

בנוסף, שטח המרפסות הקיים והמוצע חורג מה14.00 מ"ר המותרים בממוצע לדירה. תכנית חיזוקים התצהיר מתכנן שלד שהוגש אינו משקף את הוראות התב"ע שכן לפי סעיף 6.4 : "היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413, הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה). על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 . יש לתקן את הצהרת המתכנן כאמור . היתר מקורי לבניין הופק בתאריך 8.7.1991 בתאריך 26.11.23 הוגש טופס לחישובים סטטיים כנספח לתצהיר מתכנן השלד מטעם הנדסאי בניין - מר שמואל איש רן בתאריך 26.11.23 על סמך בדיקתו מתאריך 20.11.23 הבנייה נשוא ההיתר המבוקש לא תפגע ביציבות המבנה הקיים והתוספת יתוכננו לעמידות ברעידות אדמה כנדרש בתקן 413. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו אישור אגף שפ"ע – אושר בתאריך 1.5.24	
--	--

לפרסם לפי סעיף 149 לצורך הגשת תצהיר מתכנן שלד מעודכן לעניין דרישת התב"ע בחיזוק המבנה פרסום הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית לעניין נסיגת המרפסות מהנספח הגשת תכנית צל ליתר הדירות להן אין מרפסת זיז לאישור ר"צ מדובר בבקשה ברחוב: הרב ש"י זווין 10, נווה יעקב בחזית דרומית צידית מוצעת לדירה מס' 14 במפלס +7.16: בחזית דרומית צידית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00מ' בשטח של 8.10 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים. תכנית צל נראה כי לחלק מהדירות קיימות מרפסות זיז בהיתר קודם מס' 114700, אך ישנן דירות שלא תוכננה עבורם מרפסת זיז ולא הוצגה עבורן תכנית צל בבקשה הנוכחית	17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קווי הבניין הינם סטייה ניכרת יהיה לבחון ייתכנות למרפסות זיז לדירות הרלוונטיות ולקבל את אישור ר"צ טרם פרסום. הגדלת מרפסת זיז קיימת בכ- 1.44 מ"ר מחוץ לקווי הבניין בנוסף ל- 6.20 מ"ר המאושרים. בהתאם לסעיף 4.1.1(ז) בהוראות התוכנית, קווי הבניין המפורטים בתשריט מעוגנים כסטייה ניכרת על כן לא ניתן לפרסם הקלה בגין החריגה ולהגדיל את המרפסת זיז הקיימת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

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

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה לבניית מרפסת זיז לדירה 14 משפחת רובינשטיין.

התקבלו 7 התנגדויות לבקשה, והמלצת האגף הינה לזמן את הצדדים.

להלן עיקרי הדברים :

גלית חבושה טוענת כי התכנית החדשה שחלה בבניין (13775) לקחה בחשבון את כלל האינטרסים, ומרפסת המוצעת פוגעת תכנונית, ועיצובית וכן גורעת משטחי התב"ע

משה הייקושלר טוען טענות זהות

עוקשי יהלום טוען טענות זהות

יעקב אריאלי- טוען טענות זהות

יגאל פרץ טוען טענות זהות

התנגדות של משה ישר המוגשת ע"י עורך דין טוען כי הבקשה מהווה סטיה ניכרת, בנוסף היא תהווה חסימה של מרפסת סוכה לדירתו,

יוסף מן המתגורר מתחת לדירת המבקש טוען כי המרפסת תפגע בסוכה עתידית, פגיעה בפרטיות, בניה על רלסים שעלולה לפגוע ביציבות וחוזק המבנה

31-10-24
פקד
6

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון וחבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

עיי הגב' רוחמה יעקובי

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1991/0600.03

אני הח"מ א'ה חב"ה ת.ז. 211451-6 כתובת ק"מ י"ב 10/11
טלפון 058-4161695

1. אני מבקש להביע התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03 שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין.
2. ביום 22/3/13 אושרה תב"ע מס' 13775 שהוגשה ע"י כלל הדיירים בבנין, שלקחה בחשבון את כלל הצרכים והאנטרסים, לרבות הצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים.
3. בקשת ההיתר דן יש בה כדי לפגוע באיזון שנערך בן הדיירים זה מכבר, והיא פוגעת אנושות בזכויותינו (הדיירים) ובהסכמה המשותפת לפיתוח תב"ע.
4. השכנים בנו יחדיו במלאכת מחשבה מוסכמת את מעשה המרכבה בתב"ע כך שהבניין יהיה אחיד ואסתטי ולכל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, כמו גם מקום מוסדר לבניית סוכה בחג, מאחר ומדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא ונרחב בסוכה, וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח קיומי מבחינתם עד אשר אלמלא כן לא יוכלו כלל לגור עוד בבניין.
5. אני מצהיר בזאת על התנגדותי לבקשת ההיתר כפי שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין, הן מסיבות תכנוניות, הן משום הפגיעה הצפויה בחזות הבית באחידותו, באסתטיקה ההכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמות בתב"א.

שם משפחה חב"ה שם פרטי א'ה
ת.ז. 211451-6 כתובת מייל 058-4161695
חתימה א'ה חב"ה

3/6/10, 24
ב"ק

✓

✓

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

עיי' הגבי' רוחמה יעקובי

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1991/0600.03

אני הח"מ ה"ק/א"ר ת.ז. 55471106 כתובת 10/3 י.י. פ
טלפון 0528-771-219

1. אני מבקש להביע התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03 שהוגשה עיי' משפחת רובינשטיין.
2. ביום 22/3/13 אושרה תב"ע מס' 13775 שהוגשה עיי' כלל הדיירים בבנין, שלקחה בחשבון את כלל הצרכים והאנטרסים, לרבות הצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים.
3. בקשת ההיתר דגן יש בה כדי לפגוע באיזון שנערך בן הדיירים זה מכבר, והיא פוגעת אנושות בזכויותינו (הדיירים) ובהסכמה המשותפת לפיתוח תב"ע.
4. השכנים בנו יחדיו במלאכת מחשבה מוסכמת את מעשה המרכבה בתב"ע כך שהבניין יהיה אחיד ואסתטי ולכל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, כמו גם מקום מוסדר לבניית סוכה בחג, מאחר ומדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא ונרחב בסוכה, וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח קיומי מבחינתם עד אשר אלמלא כן לא יוכלו כלל לגור עוד בבניין.
5. אני מצהיר בזאת על התנגדותי לבקשת ההיתר כפי שהוגשה עיי' משפחת רובינשטיין, הן מסיבות תכנוניות, הן משום הפגיעה הצפויה בחזות הבית באחידותו, באסתטיקה ההכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמות בתב"א.

שם משפחה ה"ק/א"ר שם פרטי א"ר
ת.ז. 55471106
טלפון 0528-771-219 כתובת מייל -

חתימה ה"ק/א"ר
א"ר

7/28
הכר צוקה' יחלאל

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כוכב ספרא 1

ירושלים

עיי' חגבי רוחמה יעקובי

הנדון: תגישת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03

אני הח"מ: רובינסטין ת.ז. 05884393 כתובת 10/10 1115
טלפון 0504108389

1. אני מבקש לחביע התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03 שהוגשה עיי' משפחת רובינסטין.
2. ביום 22/3/13 אושרה תביע מס' 13775 שהוגשה עיי' כלל הדיירים בבנין, שלקחה בחשבון את כלל הצרכים והאנטרסים, לרבות הצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים.
3. בקשת ההיתר דן יש בה כדי לפגוע באיזון שנערך בין הדיירים זה מכבר, והיא פוגעת בנושאות בזכויותינו (הדיירים) ובחסימת המשותפת לפיתוח תביע.
4. השכנים בנו יחדיו במלאכת מחשבה מוסכמת את מעשה המרכבה בתביע כך שהבניין יהיה אחד ואסתטי ולכלל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, כמו גם מקום מוסדר לבניית סוכה בחג, מאחר ומדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא ונרחב בסוכה, וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח קומי מבחינתם עד אשר אלמלא כן לא יוכלו כלל לגור עוד בבניין.
5. אני מצהיר בזאת על התנגדותי לבקשת ההיתר כפי שהוגשה עיי' משפחת רובינסטין, הן מסיבות תכנוניות, הן משום הפגיעה הצפויה בחזות הבית באחידותו, באסתטיקה והכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמות בתב"א.
6. כלל לא ידעתי שברצונו של רובינסטין לבנות ולא דיבר עימי על כך.

שם משפחה: רובינסטין שם פרטי: רובינסטין
ת.ז. 05884393
טלפון 0504108389 כתובת מיל 10/10
חתימה: רובינסטין

31.1.14
6) ✓

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

ע"י הגב' רוחמה יעקובי

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1991/0600.03

אני הח"מ יחזקאל כהן ת.ז. 056086580 כתובת 10/11/10 י"ב יאקב
טלפון 0507549333

1. אני מבקש להביע התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03 שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין.
2. ביום 22/3/13 אושרה תב"ע מס' 13775 שהוגשה ע"י כלל הדיירים בבנין, שלקחה בחשבון את כלל הצרכים והאנטרסים, לרבות הצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים.
3. בקשת ההיתר דן יש בה כדי לפגוע באיזון שנערך בן הדיירים זה מכבר, והיא פוגעת אנושות בזכויותינו (הדיירים) ובהסכמה המשותפת לפיתוח תב"ע.
4. השכנים בנו יחדיו במלאכת מחשבה מוסכמת את מעשה המרכבה בתב"ע כך שהבנין יהיה אחיד ואסתטי ולכלל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, כמו גם מקום מוסדר לבניית סוכה בחג, מאחר ומדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא וגרוב בסוכה, וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח קיומי מבחינתם עד אשר אלמלא כן לא יוכלו כלל לגור עוד בבנין.
5. אני מצהיר בזאת על התנגדותי לבקשת ההיתר כפי שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין, הן מסיבות תכנוניות, הן משום הפגיעה הצפויה בחזות הבית באחידותו, באסתטיקה ההכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמות בתב"א.

שם משפחה כהן יחזקאל שם פרטי יחזקאל
ת.ז. 056086580
טלפון 0507549333 כתובת מייל _____
חתימה יחזקאל

1
בד"ר
31.10.24
(ט)
פ

✓

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

ע"י הגב' רוחמה יעקובי

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1991/0600.03

אני הח"מ אלא סרג ת.ז. 057464612 כתובת הרג' ב' 13' / 10/1
טלפון 0508946772

1. אני מבקש להביע התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 1991/0600.03 שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין.
2. ביום 22/3/13 אושרה תב"ע מס' 13775 שהוגשה ע"י כלל הדיירים בבנין, שלקחה בחשבון את כלל הצרכים והאנטרסים, לרבות הצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים.
3. בקשת ההיתר דן יש בה כדי לפגוע באיזון שנערך בן הדיירים זה מכבר, והיא פוגעת אנושות בזכויותינו (הדיירים) ובהסכמה המשותפת לפיתוח תב"ע.
4. השכנים בנו יחדיו במלאכת מחשבה מוסכמת את מעשה המרכבה בתב"ע כך שהבניין יהיה אחיד ואסתטי ולכל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, כמו גם מקום מוסדר לבניית סוכה בחג, מאחר ומדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא ונרחב בסוכה, וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח קיומי מבחינתם עד אשר אלמלא כן לא יוכלו כלל לגור עוד בבניין.
5. אני מצהיר בזאת על התנגדותי לבקשת ההיתר כפי שהוגשה ע"י משפחת רובינשטיין, הן מסיבות תכנוניות, הן משום הפגיעה הצפויה בחזות הבית באחידותו, באסתטיקה ההכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמות בתב"א.

שם משפחה סרג שם פרטי אלא
ת.ז. 057464612
טלפון 0508946772 כתובת מייל _____
חתימה סרג

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף מן / תאריך: 14/10/2024 14:32 / מספר בקשה: 2810765
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:
שם פרטי:
דואר אלקטרוני:
תעודת זהות:
מספר תיק רישוי:

מן
יוסף
y0548485993@gmail.com
54581533
1991/0600.03

סטטוס טיפול

14:32 14/10/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי:

1991/0600.03

הזדהות:

שם פרטי:
שם משפחה:
סוג זיהוי:
מזהה:
טלפון נייד:
קידומת טלפון נייד:
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל:

יוסף
מן
ת.י.
54581533
8485993
054

v0548485993@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה מתחתיו

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900428

שכונה:

16703014

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

משפחת רובינשטיין רוצה הקלה בהתר בניה, שיאפשר לו לבנות מרפסת פתוחה חדשה, ולהרחיב את הקיימת. חשוב לציין כי הן בתב"ע והן בהתר בניה המקוריים 1991/0600.02 אין אישור לכזו מרפסת. מדובר בבקשה להקלה. חשוב גם לציין כי יש למשפחת רובינשטיין מרפסת סוכה קיימת אותה היא גם מבקשת להגדיל (ועל זה אין אנו מלינים). מדובר בהתנגדות למרפסת הנוספת שאינה הכרחית, ויש בה דברים שפוגעים בבנין ובחושבים כדלהלן:

אנו מתנגדים להקלה מכמה טעמים:

1. היא חונקת את הבניין: היא גם מאפילה מעל מרפסת סוכה של השכן מטה, משפחת ישר, ולוקחת לו מעל חצי מהמרפסת סוכה, ואף חודרת לתחום הפרט של המרפסת שלי. כאמור לעיל, יצוין שיש למשפחת רובינשטיין מרפסת סוכה קיימת. היא מבקשת להרחיב את הקיימת ולבנות אחת נוספת. זה אומר המרפסת שלי תהיה מוקפת מ-2 צדדי במרפסות של רובינשטיין, דבר שיפגע קשות בפרטיות שלי.
2. מרפסת זו שאינה בהתר הבניה המקורי כאמור, היא בנויה על ריילסים. היא גם תגרום עומס על הבניין שלא לדבר על כיעור. מומחי בניה שהתייעצנו עמם שתפו אותנו שבניית מרפסת ריילסים עלולה לגרום נזק לתקרה של הדירה שלנו, שמתחת הדירה שלהם, ועליו יהיו הריילסים. נאמר לנו שאין זה בטוח שהתקרה נבנית בצורה שיכולה להחזיק מרפסת ריילסים בצורה בטוחה ושלא יגרם לנו נזק.
3. במסמך של העיריה בו בקשו להגיש התנגדויות, כתבו שזו בניה על הגג וצוין שעלינו לדעת כי זה פוגע באחוזי ניצול של פטור מחיזוק של הבנין. איננו יכולים להסכים לתכנית כאשר איננו מבינים איפה יש פה בניה על הגג, ואיננו מעוניינים לפגוע באחוזי פטור מחיזוק הבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה ישר / תאריך: 20:03 09/10/2024 / מספר בקשה:

2805008

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ישר

שם פרטי:

משה

דואר אלקטרוני:

ruth0548590917@gmail.com

תעודת זהות:

023597677

מספר תיק רישוי:

1991/0600.03

סטטוס טיפול

20:03 09/10/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1991/0600.03

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

משה

שם משפחה:

ישר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

023597677

טלפון נייד:

7697668

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת מתחת לבניה המבוקשת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: זווין 10/5 ירושלים

שכונה:

רחוב: 16703014

מס' בית: 10

כניסה:

מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מצורפת התנגדות מנומקת

תאריך: 10/10/24

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון והבניה ירושלים

אגף רישוי ובניה

כיכר ספרא 1

ירושלים

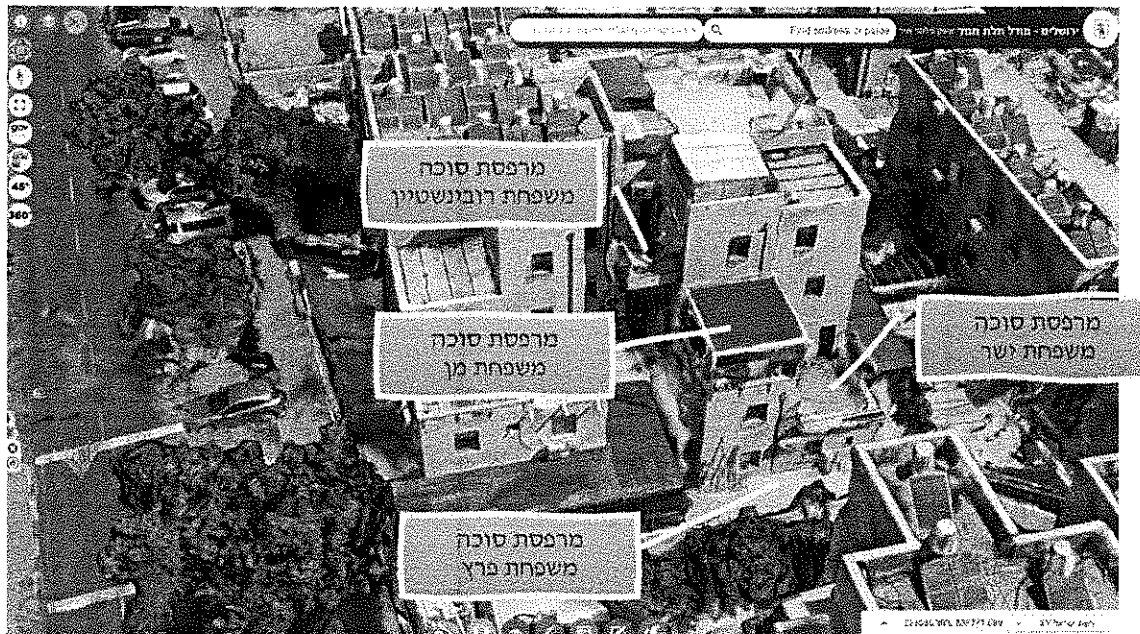
ג.א.נ.,

הנדון: הגשת התנגדות לבקשה להיתר מס' 1991/0600.03

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר הבניה שבנדון, מהטעמים שלהלן:

1. ביום 22/3/13, אושרה תב"ע מס' 13775 (להלן: "התב"ע"), שהוגשה על ידי כלל הדיירים בבנין ערכו והגישו תב"ע משותפת ואחידה, שלקחה בחשבון מוסכם ומשותף את כלל האינטרסים והצרכים התכנוניים והפיזיים של הדיירים. בדובר בתכנית אחידה ומלאה, שפורסת את כל הזכויות בבנין וממצה את הפוטנציאל ההרמוני וההוליסטי של הבנין ושל הדיירים בו.
2. בקשת ההיתר המבוקש, מפרה את האיוון שהוסכם ונקבע בין הדיירים בצורה מוסכמת ומשותפת, ופוגעת אנושות בזכויות הדיירים ובהסכמתם המשותפת לקידום התב"ע.
3. בעיקר – מדובר בשכונה דתית ובשכנים שכולם חרדים ודתיים המקפידים על בניית סוכה ועל שימוש מלא וגרוב בסוכה. כלל הדיירים בבנין בונים סוכה וקיומה של סוכה מרווחת היא הכרח-קיומי מבחינתם, עד אשר אלמלא כן – לא יוכלו כלל לגור עוד בבנין.
4. כך גם עמלו השכנים ובנו במלאכת מחשבת מוסכמת את מעשה המרכבה בתב"ע, כך שהבנין יהיה אחיד ואסתטי, ולכל דירה תהיה מרפסת פתוחה ונושמת, מוארת ופנקציונאלית, בהתאם לחלוקת הזכויות בבנין, כפי שהוסכם בתכנון התב"ע.
5. מטעמים אלו, השכנים יחדיו בנו "מעשה מרכבה" מוסכם ומשותף במסגרת התב"ע, וקבעו מודל מוסכם של חלוקת הזכויות ואופן ניצול ומימוש זכויות הבניה, כך שלכל דירה תהיה מרפסת מרווחת, מוארת, "נושמת" ופונקציונאלית, ואשר תאפשר גם הקמת סוכה מרווחת על פי ההלכה היהודית.

6. התביעה הסדירה את אופן הרחבת הדירות והתאמת המרפסות לדירות, והבקשה מפרה באופן דרסטי ומהותי את הוראות התביעה, תוך פגיעה בתכנון מכלול הבית, פגיעה באסתטיקה של הבנין, פגיעה אנושה במרפסת המתנגדים, גריעה של חלק ניכר מאוד מהמרפסת והסוכה שהמתנגדים יכולים לבנות עליה.
7. מצב הקיים היום בהתאם לתביעה:



8. בבקשה להיתר, מבקשת משפחת רובינשטיין לבנות מעל מרפסת הסוכה של משפחת ישר, בבניה מכוונת (על גבי רלסים) ולמעשה לחסום את האור, האויר, והחמור ביותר – את הקמת הסוכה במרפסת משפחת ישר בצורה ניאות וכפי שהוסכם במסגרת התביעה המשותפת.
9. בניה כאמור תפגע משמעותית בחזות הבית, באחידות שלו, באסתטיקה ההכרחית לו ובחלוקת הזכויות המוסכמת בתביעה, ועוצמת הפגיעה בדירת משפחת ישר – ביטול פונקציונאלי של הסוכה במרפסת, תיאלץ את המשפחה לעזוב את הדירה.
10. מעבר לכך, מדובר בבקשה שסותרת את הוראות התבוע מטעמים רבים.
11. בין היתר נקבע בתביעה, כי:

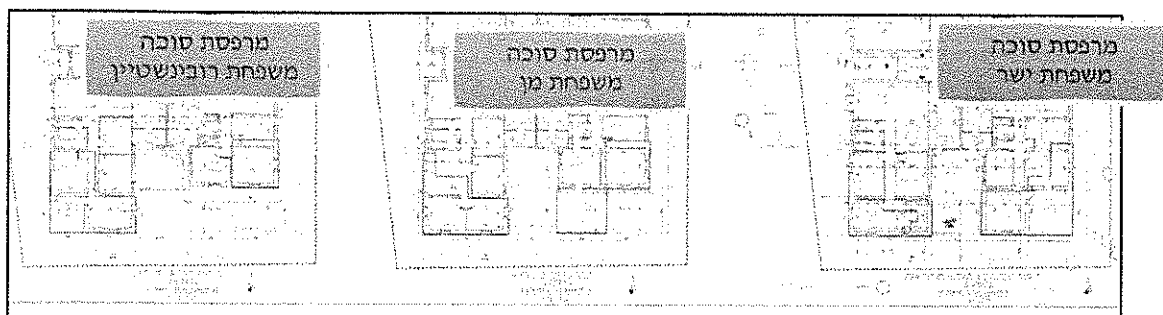
כל הנושאים המפורטים להלן הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002: א. גובה הבניה המירבי - כמצוין בנספח מס' 1. ב. קווי הבניה המפורטים בתשריט. ג. מס' יחידות הדיור המירבי כמצוין בתקנון התכנית. ד. איסור פתיחת פתחים מהרחבות הדיור במפלסים -1.42 ו-2.50 לחצר. ה. פרוק כל סגירת המרפסות והגגות החשמליים. יושאר רק מרפסות הסוכה כפי שאושרו בהיתר הבניה המקורי. הוראות אילו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.	2. סטייה ניכרת
---	-----------------------

12. קרי – נקבע בגוף הוראות התב"ע, קביעה ברורה וחד משמעית – כי הבקשה המדוברת תיאסר ותיחשב כסטייה ניכרת.

13. בדיוק כדי למנוע את בקשת ההיתר שהוגשה, נקבע בהסכמה על ידי כלל השכנים, כי לא יפתחו פתחים מהרחבות הדיור במפלס דירת רובינשטיין, ובנוסף נקבע, באופן מחייב ושאינו משתמע ל-2 פנים, כי "יושאר רק מרפסות הסוכה כפי שאושרו בהיתר הבניה המקורי". המרפסת המבוקשת לא מופיעה בהיתר המקורי, ומשכך הבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התב"ע המפורשות.

14. זאת ועוד, נספח הבינוי המחייב בתב"ע קובע בדיוק את ההרחבות והתוספות שיותר, לרבות המרפסות, כשכל סטייה ממנו אסורה.

15. ראו להלן בחתך הרלבנטי:



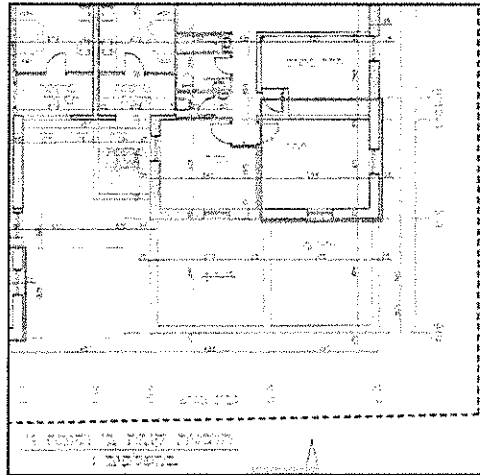
16. ניתן לראות בבירור, בצידו הימני של התרשים מתוך נספח הבינוי (מפלס דירת משפחת ישר), ביחס לצידו המרכזי (מרפסת משפחת מן) והשמאלי (מרפסת משפחת רובינשטיין), כי הקצאת המרפסות תתבצע כפי שהיא מופיעה בנספח הבינוי.

17. יתר על כן, במרפסת משפחת רובינשטיין נקבע מפורשות בנספח הבינוי, כי רק המרפסת הנוכחית תשמש כמרפסת סוכה לדירת משפחת רובינשטיין. ראו בתקריב נספח הבינוי ביחס למרפסת הסוכה של משפחת רובינשטיין:

משרד עו"ד בלור יוסף CABINET D'AVOCATS JOSEPH BLOCH

ISRAEL HERZLIA REVIVIM 45 ST. 4624048

FAX: 09-9546686 TEL: 054-3055667



18. מטעמים אלו, נבקשכם לדחות את הבקשה ובכל מקרה – אנו מעוניינים להישמע בשימוע פרונטלי ולהשתתף בכל ישיבה שמתקיימת בנושא, בכדי שזכויותינו לא תפגענה.

בכבוד בלור, עו"ד
Joseph - bloch
ADVOCATE
יוסף בלור עו"ד

משה ישר, ת.ז. 025397677 : N לה אל

ישראל, הרצליה 46486 רחוב רביבים 45, טל: 054-3055667 פקס: 09-9546686
ISRAEL, HERZLIA 4624048, REVIVIM 45 ST. TEL 054-3055667 FAX: 09-9546686

E-mail: yosephblochlaw@gmail.com דואר אלקטרוני :

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2015/0375.02
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן ניסן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

קהילות שו"ם 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5239	תחילת תוקף	18/08/2000			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
6139	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.10.1981 בת.ב 1981/0043.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 26.07.1985 בת.ב 1981/0043.01 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 04.12.1985 בת.ב 1981/0043.02 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 18.08.2003 בת.ב 2002/0298.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 09.10.1981 בת.ב 1981/0042.00 ובו אושר "בניין חדש".
- בתאריך 06.06.1985 בת.ב 1981/0042.01 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 29.07.1987 בת.ב 1981/0042.02 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 1981/0042.04 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע וחדר מחוץ".
- בתאריך 24.04.2006 בת.ב 2002/0459.01 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג".
- בתאריך 08.08.2012 בת.ב 2002/0459.02 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת זיז, ריצוף חצר, שינויים בפתחים".
- בתאריך 17.01.2018 בת.ב 2015/0375.00 ובו אושר "תוספת בנייה לפי תב"ע 5239".
- בתאריך 01.04.2024 בת.ב 2015/0375.01 ובו אושר "הרחבה ותוספת על הגג".
- בתאריך 16.06.2022 בת.ב 2016/0813.00 ובו אושר " תוספת בניה ליח"ד קיימת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב קהילות שום 3 בניין מדורג בן 5 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30730 חלקה : 3.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.46 :

דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד "

"הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין שלא בהינף אחד בקומה ובחזית".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 8 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 8 : התקבלה התנגדות מאת הדייר שטרית משה כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדיירת הרשוף בתיה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר סליטן רוז כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר רז יהודה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר מייבסקי אברהם כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר הדסה דוד כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר ויינר רייזי כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "אין התנגדות מדיירי הבניין להרחבה אך ורק מקוויי הבנייה של הבניין- ללא יציאה לחצר של רשות הרבים. בנייה על החצר יגרם נזק של אוויר, אור והיזק ראה . החצר היא בבעלות כל השכנים ואנו מתנגדים לשימוש ברכוש המשותף ללא קבלת הסכמתנו. " לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5329 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע :	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/07/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מגיעה לאשר . יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת : מאחר וקיימת סתירה בין המופיע בארכיב למופיע בבעלי העניין. יש להבין כמה התנגדויות ומה מהות ההתנגדות , לאחר מכן הבקשה תובא לדיון חוזר. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית , התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת .		
---	--	--

נספח בינוי : בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26 - מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין - (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה : ע"פ הוראות התב"ע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ'. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		
---	--	--

שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 42.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 5239 סעיף 9 (ז)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבית"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה "- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל		
---	--	--

לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר : קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		
--	--	--

בתוכנית 6139- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 8 : התקבלה התנגדות מאת הדייר שטרית משה כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדיירת הרשוף בתיה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר סלייטן רוז כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר רז יהודה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר מייבסקי אברהם כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר הדסה דוד כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .		
--	--	--

קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. התקבלה התנגדות מאת הדייר ויינר רייזי כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "אין התנגדות מדיירי הבניין להרחבה אך ורק מקוויי הבנייה של הבניין- ללא יציאה לחצר של רשות הרבים. בנייה על החצר יגרם נזק של אוויר, אור והיזק ראה . החצר היא בבעלות כל השכנים ואנו מתנגדים לשימוש ברכוש המשותף ללא קבלת הסכמתנו. " לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
לבדיקת נושא ההתנגדויות מאחר וקיימת סתירה בין המופיע בארכיב האופטי למופיע בבעלי העיניים. יש להבין כמה התנגדויות הוגשו ומה מהות ההתנגדות. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון חוזר. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף	06/11/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה	18/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6139 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתביע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת .		
--	--	--

נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26 - מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין - (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: ע"פ הוראות התב"ע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה: ע"פ הוראות התב"ע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ'. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		
--	--	--

שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 42.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה "- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל		
--	--	--

יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר: קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 6139- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". הבקשה עומדת בהוראות התב"מ, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים		
---	--	--

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר ." התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף." התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

"מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי".		
הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. 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.		
הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע : – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 :	01/07/2024	בדיקת המלצה תכנית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר ." התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף." התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי ." לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. 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 : 5239	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 18/08/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות: * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 5239 - לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26 - מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: ע"פ הוראות התבע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה: ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ'. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.72 מ"ר. יש שטח היוצא מהסלון שאינו מחושב לסך שטחים ע"פ התבע. -יש לחשב את השטחים בהתאם לנספח בינוי. שלביות ביצוע: תבע 5239 סעיף 9 (ז)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה "- ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מרפסות : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר : קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש.		
--	--	--

עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 6139- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4:		
---	--	--

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבנין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבנין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבנין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבנין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
חריגה בקווי בנין לצורך בנית ממ"ד הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובחזית. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי	05/03/2024	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

4	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	תנאי להיתר: תשלום היטל כספי בסך 1,627.78 ₪- שפ"ע
11	תשלום היטל כספי בסך 1,627.78 ₪- שפ"ע

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.
הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 8:

התקבלה התנגדות מאת הדייר שטרית משה כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת הרשוף בתיה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר סלייטן רוז כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר בוחבוט דורון כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר רז יהודה כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר מייבסקי אברהם כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר הדסה דוד כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

התקבלה התנגדות מאת הדייר ויינר רייזי כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"אין התנגדות מדיירי הבניין להרחבה אך ורק מקוויי הבנייה של הבניין- ללא יציאה לחצר של רשות הרבים.

בנייה על החצר יגרם נזק של אוויר, אור והיזק ראה .

החצר היא בבעלות כל השכנים ואנו מתנגדים לשימוש ברכוש המשותף ללא קבלת הסכמתנו. "

לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בועז יוסף שאר ישוב / תאריך: 19/03/2024 17:00 / מספר

בקשה: 2463231

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שאר ישוב

שם פרטי:

בועז יוסף

דואר אלקטרוני:

0542050791B@GMAIL.COM

תעודת זהות:

051566842

מספר תיק רישוי:

2015/0375.02

סטטוס טיפול

07:50 21/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



17:00 19/03/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2015/0375.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בועז יוסף

שם משפחה:

שאר ישוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051566842

054	קידומת טלפון נייד:
5879616	טלפון:
02	קידומת טלפון:
0542050791B@GMAIL.COM	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בן עטר 328	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36103000	יישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
	כתובת מלאה:
	שכונה:
16704470	רחוב:
328	מס' בית:
	כניסה:
9	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

בנייה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבת הבניין שלנו ומסתיר את הנוף והאוויר. לא מתנגדים לבניה בשטח שלא ציבורי.	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

פרטי המתנגד:

פנינה	שם פרטי:
שטרית	שם משפחה:
ת.י.	סוג זיהוי:
055007066	מזהה:
2050793	טלפון נייד:
054	קידומת טלפון נייד:
5879616	טלפון:
02	קידומת טלפון:
0542050791B@GMAIL.COM	דוא"ל:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בועז יוסף שאר ישוב / תאריך: 19/03/2024 16:18 / מספר

בקשה: 2463159

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שאר ישוב

שם פרטי:

בועז יוסף

דואר אלקטרוני:

0542050791B@GMAIL.COM

תעודת זהות:

051566842

מספר תיק רישוי:

2015/0375.02

סטטוס טיפול

16:18 19/03/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2015/0375.02

מספר תיק רישוי:

החלטה:

שם פרטי:

בועז יוסף

שם משפחה:

שאר ישוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051566842

טלפון נייד:

2050793

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5879616

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

אותו כניסה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כת המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9728617

מיקוד:

קהילות שו"ם 3 דירה 4

כתובת מלאה:

שכונה:

16704471

רחוב:

3

מס' בית:

כניסה:

4

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

הדייר רוצה לבנות בשטח הציבורי, שטח ירוק ופריע לנוף הבניין. לא מתנגד לבנייה בשטח
שלא ציבורי

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

רייזל עלקא

שם פרטי:

ויינר

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

013763792

מזהה:

2050793

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

5879616

טלפון:

02

קידומת טלפון:

0542050791B@GMAIL.COM

דוא"ל:

7-00
25.11.24
בס"ד חשון תשפ"ה

20.11.2024

בס"ד חשון תשפ"ה

לכבוד הגברת רוחמה יעקובי,

בהתאם למכתבכם בתאריך 10.11.24 ביקשתם לסדר את רשימת המתנגדים

והמהות להתנגדות.

מספר ת.ז.	המתנגדים
015450844	משפ' הרשוף בתיה (אלמנה) X
055261580	משפ' שטרית משה X
011855707	משפ' סליטן רוז X
058349044	משפ' בוחבוט דורון L
000650721	משפ' רז יהודה L
029448008	משפ' מייבסקי אברהם L
059718916	משפ' הדסה דוד L
013763792	משפ' ויינר רייזי X

לפי תוכנית הבניה של משפחת בן-ניסן יהודה להיתר מס': 2015/035.02

בכתובת קהילות שו"ם 3 רמות (בן עטר 328) ירושלים.

מובהר בזה שאין התנגדות מדירי הבנין להרחבה אך ורק מקו"י הבניה של הבנין – ללא יציאה לחצר של רשות הרבים.

כשהנפגעת העיקרית בתוכנית בנייה זו על החצר-היא גברת הרשוף קומה ראשונה. ומעליה 3 קומות. כאשר החלון בסלון שווה במפלס לגובה החצר.

והנזק מונע: אוויר, אור, שמש, ראייה. ולא יתכן לבנות קיר חוסם מול החלון בסלון עד לקומה הגבוהה.

הבנייה המבוקשת אמורה להתבצע על שטח חצר בבעלות קניינית של כל השכנים ואנו מתנגדים לשימוש ברכוש המשותף ללא קבלת הסכמתנו.

נוי הבנין מתחילתו הנשקף מחלון הסלון לאורך 4 קומות- נותן ירוק בעיניים.

זו גינה מטופחת למעלה מ-40 שנה ומושקת במים בהוצאות כספיות של כל דיירי הבנין ולא יתכן שביום אחד-שטח החצר הציבורי יהפך

לחצר פרטית מרוצפת שתגרום להיזק ראייה ושמיעה.

על

החתומים-במתנגדים

מדירי הבנין 328 בן עטר

משפ' הרשוף ושטרית

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	1989/1036.02
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פיקהולץ אופיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הטייסים 14, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30121	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
א1165	תחילת תוקף	31/12/1970			
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959	74	אזור מגורים 1..	758

תאור הבקשה

מצב קיים:

קיים בניין בן 4 קומות מעל לקומת עמודים, בעל גג שטוח, בניין בעל כניסה אחת.

הבניין בשכונת גבעת הוורדים, הטייסים 14. גוש 30121 חלקה 74.

קומה ב' מפלס 7.75 +:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, תוספת בינוי כהרחבה לית"ד קיימת (סגירת מרפסת) ותוספת 2

מרפסות זיז מחזית מערבית בחריגה מקו בניין אחורי .

פרסום הקלות :

בפתיחת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות

תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה

תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין

תוספת מרפסות זיז עד 2 מ' מחוץ לקו בניין

תום מועד התנגדויות בתאריך : 27/02/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת .

לאחר קבלת החלטת וועדה וביצוע תיקונים כנדרש התיק הופנה למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36

ההקלות נותרו כפי שפורסמו בפתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך : 28/11/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות, יפורטו מטה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 74 בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	דברי הסבר :
	התיק נידון בועדת משנה מתאריך 04/09/2024 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36.
	התיק הופנה למשלוח הודעות בשל תיקונים / שינויים שדורשים יידוע הדיירים בחלקה.
	כאמור לאחר התיקונים שנדרשו התיק הופנה למשלוח הודעות בתאריך 13/10/2024
	ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, ראה הרחבה מטה.

התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת עו"ד מלחם-גיטליץ המייצג 3 מדיירי הבניין בעלי תתי חלקות 1, 3 ו-5 שהינם הדירות שבעמודת דירה נשואת הבקשה. תמצית ההתנגדות: לטענת המתנגד אין הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית כמרפסת נוספת על הקיים, ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים. המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי. שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר. המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים הבקשה הוגשה בערמה, הוסתרה מהשכנים, נעשת ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות. לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי קירות העודפים. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: ש. עיקרי: מקור הזכויות עבור המוצע הינו מכח יתרת זכויות בתב"ע + הקלה כמותית 6% ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. ע"פ החלטת הוועדה ראשית נדרש להציג היתר מקורי לבניין ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לו מומשה הקלה כמותית אשר מבוקשת כעת. מעבר לכך את אחוזי הבניה נדרש ע"ב לחשב משטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה הקיימת במגרש. כמו כן נדרש להציג דברי הסבר עבור מקור הזכויות לבקשה. לא נמצא היתר מקורי לבניין אך ישנו תשריט בית משותף הצמוד להיתר המקורי. התשריט סרוק בא.א של הבקשה. התשריט הינו משנת 1968, ומצויין בו שבניית הבניין הסתיימה ב- 15/12/1968 זאת אומרת שבשנה זו לא היו הקלות כמותיות ממילא טרם נוצל 6% הקלה כמותית בשלב היתר ראשון.		
--	--	--

מבחינת יתר ההיתרים שהופקו בחלקה נמצא כי הופקו היתרים למרפסות ומממ"דים בלבד ללא שימוש בהקלות כמותיות. היות וכך צירף ע"ב טבלה מפורטת המשקפת את יתרת הזכויות לכלל הדיירים הן יתרה מכח התב"ע והן יתרה מכח הקלה כמותית 6% וזאת ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף לכל תת חלקה. להלן בחינת זכויות הבניה לתת חלקה 7 – דירה נשואת הבקשה: שטח המגרש לאחר הפקעה : 743 מ"ר זכויות הבניה בחלקה : 75% דהיינו $743 \times 75\% = 557.25$ מ"ר ע"פ תשריט בית משותף אושר 529 מ"ר דהיינו 557.25 - 529 = 28.25 מ"ר יתרת זכויות. החלק היחסי בנכס המשותף : 88/568 החלק היחסי בזכויות הבניה מכח התב"ע : $28.25 \times 88/568 = 4.37$ מ"ר החלק היחסי בזכויות הבניה מכח 6% הקלה כמותית : $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר דהיינו $44.58 \times 88/568 = 6.90$ מ"ר סה"כ יתרה : $4.37 + 6.90 = 11.27$ מ"ר סה"כ מבוקש : $10.75 < 11.27$ מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטח המבוקש. חתימת שכן : היות והמוצע כעת מבוקש בחלקו ע"ג עבירת בניה / סגירה קלה של מרפסת השכן בתת חלקה 5 , התבקש ע"ב לקבל את הסכמתו הפוזיטיבית של השכן עבור הריסת העבירה בהיתר זה. מפגישה שהתקיימה מול ע"ב, מבקש ועו"ד יעל אזולאי התקבל כי היות ומדובר בעבירת בניה של השכן לא נדרשת חתימתו וסוכס כי השכן והמבש יגיעו להסכמות ביניהם. סגירה חלקית של המרפסת בחזית דרומית : מוצעת סגירת מרפסת בשטח של כ- 2.15 מ"ר היות והמוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי התבקש ע"ב לוודא כי קיימת יתרת זכויות לשאר דיירי העמודה עבור יתכנות לסגירה עתידית. התקבלה כאמור טבלה מפורטת אשר כוללת יתרת זכויות לכלל		
---	--	--

הדיירים וניתן לראות כי קיימת די יתרה לדירות הרלוונטיות עבור סגירה עתידית. מרפסת זיז : צמד מרפסות : ע"פ החלטת הוועדה המרפסת הינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת ולכן מידה והמרפסת תוקטן ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. המרפסת הוקטנה וכעת מבוקשת מרפסת בעומק של 1.70 מ' בשונה מ- 2 מ' שהוצע בפתחת הבקשה. תכנית צל : התקבלה תכנית צל לכלל העמודה והתבצע משלוח הודעות כנדרש. עבור הממ"ד : היות וקיימת עמודת ממ"דים מאושרת לדירות שמתחת דירה נשואת הבקשה מתבקש כי הממ"ד המוצע כעת יתוכנן כהמשכי לעמודה זו ואין פתרון אחר למיקום הממ"ד. היות וכך לא נדרשות הסכמות שכנים היות ולא מדובר על שטח משותף אלא על השלמה לעמודת ממ"ד קיימת. מרפסות זיז : לא נדרשים תימוכין סגירת מרפסת : מבוקש בשטח דירה המבקש לא נגיעה ברכוש המשותף.		
חוות דעת תכנונית מסי תכנית שחלה בחלקה : ג30121 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :	12/12/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1.. דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 04/09/2024 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36. התיק הופנה למשלוח הודעות בשל תיקונים / שינויים שדורשים יידוע הדיירים בחלקה. כאמור לאחר התיקונים שנדרשו התיק הופנה למשלוח הודעות בתאריך 13/10/2024 ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, ראה הרחבה מטה. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר תקנות התכנון והבניה . סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה : השלמת עמודת ממ"דים מאושרת מהיתר מב' 1989/1036.1 , המוצע חורג מקו בניין צידי והינו המיקום האופטימלי היות ומשלים עמודה קיימת ואין מיקום אחר לפתרון מיגוני במקרה		
--	--	--

הנידון. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת ע"ב לא נדרש. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : ש. עיקרי : מקור הזכויות עבור המוצע הינו מכח יתרת זכויות בתב"ע + הקלה כמותית 6% ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. ע"פ החלטת הוועדה ראשית נדרש להציג היתר מקורי לבנין ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לו מומשה הקלה כמותית אשר מבוקשת כעת. מעבר לכך את אחוזי הבניה נדרש ע"ב לחשב משטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה הקיימת במגרש. כמו כן נדרש להציג דברי הסבר עבור מקור הזכויות לבקשה. לא נמצא היתר מקורי לבנין אך ישנו תשריט בית משותף הצמוד להיתר המקורי. התשריט סרוק בא.א של הבקשה. התשריט הינו משנת 1968, ומצויין בו שבניית הבנין הסתיימה ב- 15/12/1968 זאת אומרת שבשנה זו לא היו הקלות כמותיות ממילא טרם נוצל 6% הקלה כמותית בשלב היתר ראשון. מבחינת יתר ההיתרים שהופקו בחלקה נמצא כי הופקו היתרים למרפסות ומממ"דים בלבד ללא שימוש בהקלות כמותיות. היות וכך צירף ע"ב טבלה מפורטת המשקפת את יתרת הזכויות לכלל הדיירים הן יתרה מכח התב"ע והן יתרה מכח הקלה כמותית 6% וזאת ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף לכל תת חלקה. להלן בחינת זכויות הבניה לתת חלקה 7 – דירה נשואת הבקשה : שטח המגרש לאחר הפקעה : 743 מ"ר זכויות הבניה בחלקה : $75\% \times 743 = 557.25$ מ"ר ע"פ תשריט בית משותף אושר 529 מ"ר דהיינו $557.25 - 28.25 = 529$ מ"ר יתרת זכויות. החלק היחסי בנכס המשותף : 88/568 החלק היחסי בזכויות הבניה מכח התב"ע : $28.25 \times 88/568 = 4.37$	
--	--

מ"ר החלק היחסי בזכויות הבניה מכח 6% הקלה כמותית : 743 = $44.58 \times 6\% = 44.58 \times 88/568 = 6.90$ מ"ר סה"כ יתרה : $6.90 + 4.37 = 11.27$ מ"ר סה"כ מבוקש : 10.75 מ"ר > 11.27 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטח המבוקש. חתימת שכן : היות והמוצע כעת מבוקש בחלקו ע"י עבירת בניה / סגירה קלה של מרפסת השכן בתת חלקה 5 , התבקש ע"י לקבל את הסכמתו הפוזטיבית של השכן עבור הריסת העבירה בהיתר זה. מפגישה שהתקיימה מול ע"י, מבקש ועו"ד יעל אזולאי התקבל כי היות ומדובר בעבירת בניה של השכן לא נדרשת חתימתו וסוכם כי השכן והמבש יגיעו להסכמות ביניהם. סגירה חלקית של המרפסת בחזית דרומית : מוצעת סגירת מרפסת בשטח של כ- 2.15 מ"ר היות והמוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי התבקש ע"י לוודא כי קיימת יתרת זכויות לשאר דיירי העמודה עבור יתכנות לסגירה עתידית. התקבלה כאמור טבלה מפורטת אשר כוללת יתרת זכויות לכלל הדיירים וניתן לראות כי קיימת די יתרה לדירות הרלוונטיות עבור סגירה עתידית. מרפסת זיז : צמד מרפסות : ע"י החלטת הוועדה המרפסת הינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת ולכן מידה והמרפסת תוקטן ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. המרפסת הוקטנה וכעת מבוקשת מרפסת בעומק של 1.70 מ' בשונה מ- 2 מ' שהוצע בפתחת הבקשה. תכנית צל : התקבלה תכנית צל לכלל העמודה והתבצע משלוח הודעות כנדרש. תימוכין קניינים :		
---	--	--

עבור הממ"ד : היות וקיימת עמדות ממ"דים מאושרת לדירות שמתחת דירה נשואת הבקשה מתבקש כי הממ"ד המוצע כעת יתוכנן כהמשכי לעמודה זו ואין פתרון אחר למיקום הממ"ד. היות וכך לא נדרשות הסכמות שכנים היות ולא מדובר על שטח משותף אלא על השלמה לעמדות ממ"ד קיימת. מרפסות זיז : לא נדרשים תימוכין סגירת מרפסת : מבוקש בשטח דירה המבקש לא נגיעה ברכוש המשותף. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מאת עו"ד מלחם-גיטליץ המייצג 3 מדיירי הבניין בעלי תתי חלקות 1, 3 ו-5 שהינם הדירות שבעמדות דירה נשואת הבקשה. תמצית ההתנגדות : לטענת המתנגד אין הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית כמרפסת נוספת על הקיים, ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים. המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי. שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר. המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים הבקשה הוגשה בערמה, הוסתרה מהשכנים, נעשת ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות. לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי קירות העודפים.		
משלוח הודעות לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן : המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת צל זהה לדייר מהקומה מטה או לחלופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה ובכך תחשב כצמד. לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית. חישוב : שטח חלקה : 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה. שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב) : 743 מ"ר. $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר. החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו. החלק היחסי הינו : $88/568$. חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7 : 6.90 מ"ר. ע"כ לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי. נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך. עוד יצוין כי לא ע"כ לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה, יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית. השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חזר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית. בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו. לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי		
---	--	--

המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות. מרפסות זיז : מרפסת ב' : המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר. מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה. למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים. המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת. לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יחיד. כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : טענות המתנגד : עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית. ומחשיכה את הדירות מתחת. תגובת המחלקה : נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		
--	--	--

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30121ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות זיו. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית. חישוב: שטח חלקה: 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה. שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב): 743 מ"ר. $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר. החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו. החלק היחסי הינו: $88/568$. חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7: 6.90 מ"ר. ע"כ לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי. נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך. עוד יצוין כי לא ע"כ לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה, יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית. השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית. בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה		
--	--	--

של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו. לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד, יפורט בסעיף ממ"ד. מרפסות זיו: מוצעות שתי מרפסות זיו מחזית מערבית. מרפסת א': המרפסת המוצעת ברוחב של 3.20 מ' ובעומק של 1.50 מ' בשטח כולל של 4.86 מ"ר. המרפסת בתחום קווי הבניין ומוצעת בצמד למרפסת נוספת בחזית זו. וכמו"כ לכל הדיירים בעמודה ישנה מרפסת זהה. מרפסת ב': המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר. מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה. למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים. המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת. לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבור מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יח"ד. כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם.		
--	--	--

ממ"ד : מוצע בבקשה : השלמת עמודת ממ"דים מאושרת מהיתר מב' 1989/1036.1 , המוצע חורג מקו בניין צידי והינו המיקום האופטימלי היות ומשלים עמודה קיימת ואין מיקום אחר לפתרון מיגוני במקרה הנידון. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת ע"ב לא נדרש. אישור שימור : לא נכלל ברחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר. התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה א' ובכך תחשב כצמד. לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : טענות המתנגד : עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית. ומחשיכה את הדירות מתחת. תגובת המחלקה : נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'.		
משלוח הודעות לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן : המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר. התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת צל זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה ובכך תחשב כצמד. לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית. חישוב : שטח חלקה : 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה. שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב) : 743 מ"ר. $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר. החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו. החלק היחסי הינו : 88/568.	18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7 : 6.90 מ"ר. ע"ב לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי. נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך. עוד יצוין כי לא ע"ב לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה , יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית. השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית. בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו. לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות. מרפסות זיז : מרפסת ב' : המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר. מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה. למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים. המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת. לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יחיד. כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם.	
---	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : טענות המתנגד : עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית. ומחשיכה את הדירות מתחת. תגובת המחלקה : נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין תוספת מרפסות זיז עד 2 מ"מ מחוץ לקו בניין	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 04/09/2024 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36.

התיק הופנה למשלוח הודעות בשל תיקונים / שינויים שדורשים יידוע הדיירים בחלקה.

כאמור לאחר התיקונים שנדרשו התיק הופנה למשלוח הודעות בתאריך 13/10/2024

ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, ראה הרחבה מטה.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת מאת עו"ד מלחם-גיטליץ המייצג 3 מדיירי הבניין בעלי תתי חלקות 1, 3 ו-5

שהינם הדירות שבעמודת דירה נשואת הבקשה.

תמצית ההתנגדות :

לטענת המתנגד אין הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית כמרפסת נוספת על הקיים, ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים.

המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי.

שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר.

המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים

הבקשה הוגשה בערמה, הוסתרה מהשכנים, נעשת ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות.

לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי קירות העודפים.

להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים :

ש. עיקרי :

מקור הזכויות עבור המוצע הינו מכח יתרת זכויות בתב"ע + הקלה כמותית 6% ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף.

ע"פ החלטת הוועדה ראשית נדרש להציג היתר מקורי לבניין ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לו מומשה הקלה כמותית אשר מבוקשת כעת.

מעבר לכך את אחוזי הבניה נדרש ע"ב לחשב משטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה הקיימת במגרש.

כמו כן נדרש להציג דברי הסבר עבור מקור הזכויות לבקשה.

לא נמצא היתר מקורי לבניין אך ישנו תשריט בית משותף הצמוד להיתר המקורי.

התשריט סרוק בא.א של הבקשה.

התשריט הינו משנת 1968, ומצויין בו שבניית הבניין הסתיימה ב- 15/12/1968 זאת אומרת

שבשנה זו לא היו הקלות כמותיות ממילא טרם נוצל 6% הקלה כמותית בשלב היתר ראשון.

מבחינת יתר ההיתרים שהופקו בחלקה נמצא כי הופקו היתרים למרפסות ומממ"דים בלבד ללא שימוש בהקלות כמותיות.

היות וכך צירף ע"ב טבלה מפורטת המשקפת את יתרת הזכויות לכלל הדיירים הן יתרה מכח התב"ע והן יתרה מכח הקלה כמותית 6% וזאת ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף לכל תת חלקה.

להלן בחינת זכויות הבניה לתת חלקה 7 – דירה נשואת הבקשה:

שטח המגרש לאחר הפקעה: 743 מ"ר

זכויות הבניה בחלקה: 75% דהיינו $743 \times 75\% = 557.25$ מ"ר

ע"פ תשריט בית משותף אושר 529 מ"ר דהיינו $557.25 - 529 = 28.25$ מ"ר יתרת זכויות.

החלק היחסי בנכס המשותף: 88/568

החלק היחסי בזכויות הבניה מכח התב"ע: $28.25 \times 88/568 = 4.37$ מ"ר

החלק היחסי בזכויות הבניה מכח 6% הקלה כמותית: $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר דהיינו
 $44.58 \times 88/568 = 6.90$ מ"ר

סה"כ יתרה: $4.37 + 6.90 = 11.27$ מ"ר

סה"כ מבוקש: 10.75 מ"ר < 11.27 מ"ר

ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטח המבוקש.

חתימת שכן:

היות והמוצע כעת מבוקש בחלקו ע"ג עבירת בניה / סגירה קלה של מרפסת השכן בתת חלקה 5, התבקש ע"ב לקבל את הסכמתו הפוזטיבית של השכן עבור הריסת העבירה בהיתר זה.

מפגישה שהתקיימה מול ע"ב, מבקש ועו"ד יעל אזולאי התקבל כי היות ומדובר בעבירת בניה של השכן לא נדרשת חתימתו וסוכם כי השכן והמבש יגיעו להסכמות ביניהם.

סגירה חלקית של המרפסת בחזית דרומית:

מוצעת סגירת מרפסת בשטח של כ- 2.15 מ"ר

היות והמוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי התבקש ע"ב לוודא כי קיימת יתרת זכויות לשאר דיירי העמודה עבור יתכנות לסגירה עתידית.

התקבלה כאמור טבלה מפורטת אשר כוללת יתרת זכויות לכלל הדיירים וניתן לראות כי קיימת די יתרה לדירות הרלוונטיות עבור סגירה עתידית.

מרפסת זיז:

צמד מרפסות: ע"פ החלטת הוועדה המרפסת הינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהי למרפסת המוצעת ולכן מידה והמרפסת תוקטן ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות.

המרפסת הוקטנה וכעת מבוקשת מרפסת בעומק של 1.70 מ' בשונה מ- 2 מ' שהוצע בפתיחת הבקשה.

תכנית צל: התקבלה תכנית צל לכלל העמודה והתבצע משלוח הודעות כנדרש.

עבור הממ"ד:

היות וקיימת עמודת ממ"דים מאושרת לדירות שמתחת דירה נשואת הבקשה מתבקש כי הממ"ד המוצע כעת יתוכנן כהמשכי לעמודה זו ואין פתרון אחר למיקום הממ"ד.

היות וכך לא נדרשות הסכמות שכנים היות ולא מדובר על שטח משותף אלא על השלמה לעמודת ממ"ד קיימת.

מרפסות זיז:

לא נדרשים תימוכין

סגירת מרפסת:

מבוקש בשטח דירה המבקש לא נגיעה ברכוש המשותף.

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.Sc., LL.B)
Oshrat Menahem, Adv. (LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אושרת מנחם, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, ט"ז אדר א תשפ"ד
25 פברואר 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא,
ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון : התנגדות לבקשה לחיתר בת.ב. מס' 1989/1036.02

רח' הטייסים 14, גוש 30121, חלקה 74

בשם ה"ה ברכה פרג'ון יונה שרי, בעלת הזכויות בתת חלקה 5, סגל ישי וסגל יעל בעלי הזכויות בתת חלקה 3 ויהונתן לויאן בעל הזכויות בתת חלקה 1, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות לבקשה שבנדון כדלקמן:

1. הבקשה לחיתר מתייחסת לבינוי מוצע בדירה מס' 7 בבית המשותף ברחוב הטייסים 14, במקרקעין הידועים כגוש 30121, חלקה 74.

2. מרשינו הנם בעלי זכויות ב- 3 דירות, באותה העמודה בה ממוקמת הדירה מושא ההתנגדות. למעשה, כל דירות העמודה, למעט מגיש הבקשה. הדירה מושא ההתנגדות ממוקמת בקומה 3, דירת גבי ברכה יונה נמצאת בקומה 2 מתחת לדירה מושא ההתנגדות, דירת משפ' סגל ממוקמת בקומה 1, גם היא מתחת לדירה מושא ההתנגדות ודירת יהונתן לויאן ממוקמת בקומת הקרקע, מתחת לדירה מושא ההתנגדות.

3. כאמור, דירות המתנגדים ומבקשי החיתר מצויות כולן באותה העמודה. משכך הבניה המבוקשת שבנדון משפיעה עליהם במישרין וגורמת להם לנזק מידי.

4. בראשית יודגש, אנו מצרים על קידום הבקשה להיתר בעורמה ובמחשכים, מבלי להתייעץ ואו לתאם את התכנון עם יתר הדיירים בעמודה, יחד עם זאת, המתנגדים מבקשים לקדם בברכה את תוספת הבניה המוצעת בבקשה, ובימים אלו, ביתר שאת, את הבקשה לתוספת ממ"ד גם לדירה מושא ההתנגדות.
5. ואולם כפי שיפורט להלן, בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית, המדובר בבקשה להיתר שדינה להידחות על הסף, או לחילופין לגופו של עניין וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן:
- א. אין כל הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית (המרפסת הצפון מערבית, המבוקשת) כמרפסת נוספת על הקיים ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים.
- ב. המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי.
- ג. שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר.
- ד. המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים.
- ה. הבקשה הוגשה בעורמה, הוסתרה מהשכנים, נעשתה ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות. הועדה המכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה מבלי שתואמה עם הדיירים האחרים.
- ו. לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי הקירות העודפים.

מהות הבקשה

6. מהות הבקשה שבנדון, כפי שפורסמה, הינה ל"תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת".
7. עיון בתשריט הבקשה מעלה כי מוצעת בה תוספת ממ"ד, סגירת חלק מהמרפסת הדרום מזרחית ופריצת פתח לחלק המרפסת שנסגרת, הפיכת חלון חדר השינה לדלת ובניית מרפסת (דרום מערבית), הפיכת מרפסת בחזית הצפון מערבית לשטח עיקרי וממנה יצירה למרפסת בעומק של 2 מ'.
8. הבקשה להיתר פורסמה להתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק התכנון והבניה רק ביום 4/2/2024 בשעות אחה"צ. בהודעה נקבע כי התנגדויות ניתן להגיש רק עד ליום 27/2/2024. גם לא נתקבלו הודעות בהתאם לתקנה 36.

9. פניית המתנגדים למחלקת הרישוי, לאפשר הארכת המועדים, נתקלה בסירוב.

התוכניות המאושרות החלות במקום

10. על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תכנית המתאר לירושלים המייעדת את המקרקעין לאזור מגורים 1.

11. באזור מגורים אחד, זכויות הבניה המותרים הם 75% ב 3 קומות.

טענות המתנגדים

12. למתנגדים אין כל התנגדות לתוספת הממ"ד ואף מברכים על תוספת הממ"ד לדירה, הם אינם מתנגדים לסגירת חלק המרפסת הדרום מזרחית ואף לבניית המרפסת הדרום מערבית בכפוף להותרת שטח לסוכה לכל המתנגדים.

13. ההתנגדויות נוגעות למרפסת הצפון מערבית המבוקשת בדירת המבוקש. המדובר בקיר "נקי" ממרפסות והמרפסת המבוקשת, תהווה מרפסת בודדת בעמודה זו, מרפסת הבולטת מכל חזית מחוזה פגיעה במראה החיצוני של הבניין ובאחידות הבניה.

14. ויודגש, מבקש ההיתר לא צירף חתך העובר דרך המרפסת המבוקשת וזאת לא בכדי. חתך כזה, עלול היה להמחיש לועדה הנכבדה את המפגע התכנוני המבוקש.

15. יוסיפו המתנגדים, על הועדה הנכבדה לדרוש הסכמת כל העמודה למרפסת המבוקשת או לחילופין הגשת בקשה משותפת שתראה כיצד יראה כל הבניין, לאחר שכל הדיירים יבנו את המרפסות בהינף אחד או לחילופי חילופין, לכל הפחות, יש לדרוש מהמבקש "תכנית צל" שתעשה בהסכמת ושיתוף כל דיירי הבניין (או לדיירי העמודה), על תכנית כזו להיבחן ולהיות מאושרת על ידי הועדה המקומית.

16. יפים בעניין זה דבריה של השופטת מוסיה ארד בעת"מ 581/2005, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוזי ירושלים ואח': "מרפסות שונות ומשונות החלו לפצוע את קירות הבתים כשהן ממוקמות בערבוביה כללית המכערת את הבתים והורסת את חזותם המקורית היפה... התהליך חייב להיעצר, ויפה שעה אחת קודם"

17. מעבר לאותה פגיעה אדריכלית, בקיומה של מרפסת בודדת, המרפסת המבוקשת תפגע מאוד באיכות חיי המתנגדת ברכה יונה המתגוררת מתחת לדירת המבקש. מרפסת כזו תחסום את האור, את קרני השמש ותצל על חלון חדר הדיור שלה.

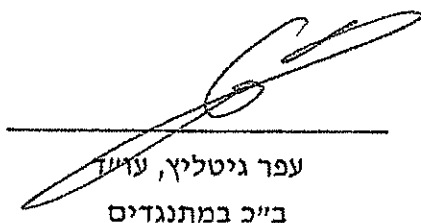
18. יוסיפו המתנגדים כי ועדות התכנון רואות חשיבות בקיומן של מרפסות לרבות מצוקת הדיור, ואולם בנסיבות הקונקרטיות של המקרה דנן, בו אין המדובר בדירות קטנות, שכן לאחר הרחבת הדירה שטח דירה יעמוד על כ 120 מ"ר, לא כולל שטחי מרפסות, לכן אין המדובר בדירה קטנה הסובלת ממצוקת דיור, דירה בה המרפסת חיונית לשמירה על איכות החיים, לא כל שכן, שבנוסף לשטחים אלו, קיימות שתי מרפסות נוספות. לכן, יש לשקול זאת למול הפגיעה הקשה בתזות הבניין, באחידות הבינוי ולירידת ערך דירות המתנגדים, תוך גרימת נזק כה רב למתנגדים.

לסיכום

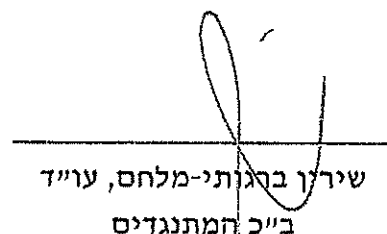
19. מכל האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה להיתר שבנדון, לכל הפחות בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית.

20. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בבקשה להיתר בפני הועדה המקומית.

21. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את טענותיהם במועד הדיון בבקשה להיתר.



עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ במתנגדים



שירן בר-נתי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברכה פרג'ון / תאריך: 14:42 26/02/2024 / מספר בקשה: 2426474
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרג'ון

שם פרטי:

ברכה

דואר אלקטרוני:

office@mgm-law.net

תעודת זהות:

327136305

מספר תיק רישוי:

1989/1036.02

סטטוס טיפול

08:28 28/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:42 26/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1989/1036.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ברכה

שם פרטי:

פרג'ון

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

327136305

מזהה:

053	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
02	קידומת טלפון:
office@mgm-law.net	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	יישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
המלך ג'ורג' 16א ירושלים	כתובת מלאה:
	שכונה:
16700429	רחוב:
16	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

כמפורט בקובץ המצורף.	נימוקי ההתנגדות:
----------------------	------------------

פרטי בא כח המתנגד:

עפר	שם פרטי:
גיטליץ	שם משפחה:
ת.י.	סוג זיהוי:
57272528	מזהה:
8666522	טלפון נייד:
050	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
02	קידומת טלפון:
office@mgm-law.net	דוא"ל:

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Oshrat Menahem, Adv. (LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אושרת מנחם, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16
קומה 3
ירושלים

ירושלים, ט"ז אדר א' תשפ"ד

25 פברואר 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

כיכר ספרא,

ירושלים

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1989/1036.02

רח' הטייסים 14, גוש 30121, חלקה 74

בשם ה"ה ברכה פרג'ון יונה שרי, בעלת הזכויות בתת חלקה 5, סגל ישי וסגל יעל בעלי הזכויות בתת חלקה 3 ויהונתן לויאן בעל הזכויות בתת חלקה 1, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות לבקשה שבנדון כדלקמן:

1. הבקשה להיתר מתייחסת לבינוי מוצע בדירה מס' 7 בבית המשותף ברחוב הטייסים 14, במקרקעין הידועים כגוש 30121, חלקה 74.

2. מרשינו הנם בעלי זכויות ב- 3 דירות, באותה העמודה בה ממוקמת הדירה מושא ההתנגדות. למעשה, כל דירות העמודה, למעט מגיש הבקשה. הדירה מושא ההתנגדות ממוקמת בקומה 3, דירת גב' ברכה יונה נמצאת בקומה 2 מתחת לדירה מושא ההתנגדות, דירת משפ' סגל ממוקמת בקומה 1, גם היא מתחת לדירה מושא ההתנגדות ודירת יהונתן לויאן ממוקמת בקומת הקרקע, מתחת לדירה מושא ההתנגדות.

3. כאמור, דירות המתנגדים ומבקשי ההיתר מצויות כולן באותה העמודה. משכך הבניה המבוקשת שבנדון משפיעה עליהם במישרין וגורמת להם לנזק מידי.

4. בראשית יודגש, אנו מצרים על קידום הבקשה להיתר בעורמה ובמחשכים, מבלי להתייעץ ואו לתאם את התכנון עם יתר הדיירים בעמודה, יחד עם זאת, המתנגדים מבקשים לקדם בברכה את תוספת הבניה המוצעת בבקשה, ובימים אלו, ביתר שאת, את הבקשה לתוספת ממ"ד גם לדירה מושא ההתנגדות.
5. ואולם כפי שיפורט להלן, בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית, המדובר בבקשה להיתר שדינה להידחות על הסף, או לחילופין לגופו של עניין וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן:
- א. אין כל הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית (המרפסת הצפון מערבית, המבוקשת) כמרפסת נוספת על הקיים ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים.
- ב. המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי.
- ג. שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר.
- ד. המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים.
- ה. הבקשה הוגשה בעורמה, הוסתרה מהשכנים, נעשתה ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות. הועדה המכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה מבלי שתואמה עם הדיירים האחרים.
- ו. לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי הקירות העודפים.

מהות הבקשה

6. מהות הבקשה שבנדון, כפי שפורסמה, הינה ל"תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת".
7. עיון בתשריט הבקשה מעלה כי מוצעת בה תוספת ממ"ד, סגירת חלק מהמרפסת הדרום מזרחית ופריצת פתח לחלק המרפסת שנסגרת, הפיכת חלון חדר השינה לדלת ובניית מרפסת (דרום מערבית), הפיכת מרפסת בחזית הצפון מערבית לשטח עיקרי וממנה יצירה למרפסת בעומק של 2 מ'.
8. הבקשה להיתר פורסמה להתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק התכנון והבניה רק ביום 4/2/2024 בשעות אחה"צ. בהודעה נקבע כי התנגדויות ניתן להגיש רק עד ליום 27/2/2024. גם לא נתקבלו הודעות בהתאם לתקנה 36.

9. פניית המתנגדים למחלקת הרישוי, לאפשר הארכת המועדים, נתקלה בסירוב.

התוכניות המאושרות החלות במקום

10. על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תכנית המתאר לירושלים המייעדת את המקרקעין לאזור מגורים 1.

11. באזור מגורים אחד, זכויות הבניה המותרים הם 75% ב 3 קומות.

טענות המתנגדים

12. למתנגדים אין כל התנגדות לתוספת הממ"ד ואף מברכים על תוספת הממ"ד לדירה, הם אינם מתנגדים לסגירת חלק המרפסת הדרום מזרחית ואף לבניית המרפסת הדרום מערבית בכפוף לחותרת שטח לסוכה לכל המתנגדים.

13. ההתנגדויות נוגעות למרפסת הצפון מערבית המבוקשת בדירת המבקש. המדובר בקיר "נקי" ממרפסות והמרפסת המבוקשת, תהווה מרפסת בודדת בעמודה זו, מרפסת הבולטת מכל חזית מחוזה פגיעה קשה במראה החיצוני של הבניין ובאחידות הבניה.

14. ויודגש, מבקש ההיתר לא צירף חתך העובר דרך המרפסת המבוקשת וזאת לא בכדי. חתך כזה, עלול היה להמחיש לועדה הנכבדה את המפגע התכנוני המבוקש.

15. יוסיפו המתנגדים, על הועדה הנכבדה לדרוש הסכמת כל העמודה למרפסת המבוקשת או לחילופין הגשת בקשה משותפת שתראה כיצד ייראה כל הבניין, לאחר שכל הדיירים יבנו את המרפסות בהינף אחד או לחילופי חילופין, לכל הפחות, יש לדרוש מהמבקש "תכנית צלי" שתעשה בהסכמת ושיתוף כל דיירי הבניין (או לדיירי העמודה), על תכנית כזו להיבחן ולהיות מאושרת על ידי הועדה המקומית.

16. יפים בעניין זה דבריה של השופטת מוסיה ארד בעת"מ 581/2005, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוזי ירושלים ואח': "מרפסות שונות ומשונות החלו לפצוע את קירות הבתים כשהן ממוקמות בערבוביה כללית המכערת את הבתים והורסת את חזותם המקורית היפה... התהליך חייב להיעצר, ויפה שעה אחת קודם"

17. מעבר לאותה פגיעה אדריכלית, בקיומה של מרפסת בודדת, המרפסת המבוקשת תפגע מאוד באיכות חיי המתנגדת ברכה יונה המתגוררת מתחת לדירת המבקש. מרפסת כזו תחסום את האור, את קרני השמש ותצל על חלון חדר הדיור שלה.

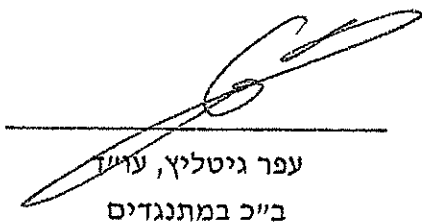
18. יוסיפו המתנגדים כי ועדות התכנון רואות חשיבות בקיומן של מרפסות לרבות מצוקת הדיור, ואולם בנסיבות הקונקרטיות של המקרה דנו, בו אין המדובר בדירות קטנות, שכן לאחר הרחבת הדירה שטח דירה יעמוד על כ 120 מ"ר, לא כולל שטחי מרפסות, לכן אין המדובר בדירה קטנה הסובלת ממצוקת דיור, זירה בה המרפסת חיונית לשמירה על איכות החיים, לא כל שכן, שבנוסף לשטחים אלו, קיימות שתי מרפסות נוספות. לכן, יש לשקול זאת למול הפגיעה הקשה בחזות הבניין, באחידות הבינוי ולירידת ערך דירות המתנגדים, תוך גרימת נזק כה רב למתנגדים.

לסיכום

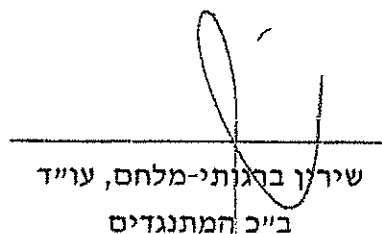
19. מכל האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה להיתר שבנדון, לכל הפחות בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית.

20. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בבקשה להיתר בפני הועדה המקומית.

21. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את טענותיהם במועד הדיון בבקשה להיתר.



עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ במתנגדים



שירן ברגמן-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, כ"ז חשון תשפ"ה
28 בנובמבר 2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא,
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 1989/1036.02

רח' הטייסים 14, גוש 30121, חלקה 74

בשם ה"ה ברכה פרג'ון יונה שרי, בעלת הזכויות בתת חלקה 5, סגל ישי וסגל יעל בעלי הזכויות בתת חלקה 3 ויהונתן לויאן בעל הזכויות בתת חלקה 1, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות לבקשה שבנדון כדלקמן:

1. הבקשה להיתר מתייחסת לבינוי מוצע בדירה מס' 7 בבית המשותף ברחוב הטייסים 14, במקרקעין הידועים כגוש 30121, חלקה 74.
2. מרשינו הנם בעלי זכויות ב- 3 דירות, באותה העמודה בה ממוקמת הדירה מושא ההתנגדות. למעשה, כל דירות העמודה, למעט מגיש הבקשה. הדירה מושא ההתנגדות ממוקמת בקומה 3, דירת גבי ברכה יונה נמצאת בקומה 2 מתחת לדירה מושא ההתנגדות, דירת משפ' סגל ממוקמת בקומה 1, גם היא מתחת לדירה מושא ההתנגדות ודירת יהונתן לויאן ממוקמת בקומת הקרקע, מתחת לדירה מושא ההתנגדות.
3. כאמור, דירות המתנגדים ומבקשי ההיתר מצויות כולן באותה העמודה. משכך הבניה המבוקשת שבנדון משפיעה עליהם במישרין וגורמת להם לנזק מיידי.

4. בראשית יודגש, אנו מצרים על קידום הבקשה להיתר בעורמה ובמחשכים, מבלי להתייעץ ו/או לתאם את התכנון עם יתר הדיירים בעמודה, יחד עם זאת, המתנגדים מבקשים לקדם בברכה את תוספת הבניה המוצעת בבקשה, ובימים אלו, ביתר שאת, את הבקשה לתוספת ממ"ד גם לדירה מושא ההתנגדות.

5. ואולם כפי שיפורט להלן, בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית, המדובר בבקשה להיתר שדינה להידחות על הסף, או לחילופין לגופו של עניין וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן:

א. אין כל הצדקה למתן היתר למרפסת שלישית (המרפסת הצפון מערבית, המבוקשת) כמרפסת נוספת על הקיים ובנוסף למרפסות שהותרו ליתר הדיירים.

ב. המרפסת הצפון מערבית המוצעת מהווה מפגע אדריכלי.

ג. שטחי המרפסות המוצעות והקיימות עולים בשטחם על השטח המותר למרפסות, של 12 מ"ר.

ד. המרפסת בחזית המערבית תחשיך ותפגע באיכות החיים של המתנגדים.

ה. הבקשה חוגשה בעורמה, הוסתרה מהשכנים, נעשתה ללא שיתוף השכנים וללא תכנית צל מוסכמת ומאושרת למרפסות. הועדה המכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה מבלי שתואמה עם הדיירים האחרים.

ו. לא מובהר ולכן לא ניתן ללמוד על אופן חישוב עובי הקירות העודפים.

מהות הבקשה

6. מהות הבקשה שבנדון, כפי שפורסמה, הינה ל"תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת".

7. עיון בתשריט הבקשה מעלה כי מוצעת בה תוספת ממ"ד, סגירת חלק מהמרפסת הדרום מזרחית ופריצת פתח לחלק המרפסת שנסגרת, הפיכת חלון חדר השינה לדלת ובניית מרפסת (דרום מערבית), הפיכת מרפסת בחזית הצפון מערבית לשטח עיקרי וממנה יצירה למרפסת בעומק של 2 מ'.

8. הבקשה להיתר פורסמה להתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק התכנון והבניה רק ביום 4/2/2024 בשעות אחה"צ. בהודעה נקבע כי התנגדויות ניתן להגיש רק עד ליום 27/2/2024. גם לא נתקבלו הודעות בהתאם לתקנה 36.

9. פניית המתנגדים למחלקת הרישוי, לאפשר הארכת המועדים, נתקלה בסירוב.

התוכניות המאושרות החלות במקום

10. על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תכנית המתאר לירושלים המיועדת את המקרקעין לאזור מגורים 1.

11. באזור מגורים אחד, זכויות הבניה המותרים הם 75% ב 3 קומות.

טענות המתנגדים

12. למתנגדים אין כל התנגדות לתוספת הממ"ד ואף מברכים על תספת הממ"ד לדירה, הם אינם מתנגדים לסגירת חלק המרפסת הדרום מזרחית ואף לבניית המרפסת הדרום מערבית בכפוף להותרת שטח לסוכה לכל המתנגדים.

13. ההתנגדויות נוגעות למרפסת הצפון מערבית המבוקשת בדירת המבקש. המדובר בקיר "נקי" ממרפסות והמרפסת המבוקשת, תהווה מרפסת בודדת בעמודה זו, מרפסת הבולטת מכל חזית מחוזה פגיעה במראה החיצוני של הבניין ובאחידות הבניה.

14. ויודגש, מבקש ההיתר לא צירף חתך העובר דרך המרפסת המבוקשת וזאת לא בכדי. חתך כזה, עלול היה לחמחיש לועדה הנכבדה את המפגע התכנוני המבוקש.

15. יוסיפו המתנגדים, על הועדה הנכבדה לדרוש הסכמת כל העמודה למרפסת המבוקשת או לחילופין הגשת בקשה משותפת שתראה כיצד ייראה כל הבניין, לאחר שכל הדיירים יבנו את המרפסות בהינף אחד או לחילופי חילופין, לכל הפחות, יש לדרוש מהמבקש "תכנית צל" שתעשה בהסכמת ושיתוף כל דיירי הבניין (או לדיירי העמודה), על תכנית כזו להיבחן ולהיות מאושרת על ידי הועדה המקומית.

16. יפים בעניין זה דבריה של השופטת מוסיה ארד בעת"מ 581/2005, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוזי ירושלים ואח': "מרפסות שונות ומשונות החלו לפצוע את קירות הבתים כשהן ממוקמות בערבוביה כללית המכערת את הבתים וחורסת את חזותם המקורית היפה... התהליך חייב להיעצר, ויפה שעה אחת קודם"

17. מעבר לאותה פגיעה אדריכלית, בקיומה של מרפסת בודדת, המרפסת המבוקשת תפגע מאוד באיכות חיי המתנגדת ברכה יונה המתגוררת מתחת לדירת המבקש. מרפסת כזו תחסום את האור, את קרני השמש ותצל על חלון חדר הדיור שלה.

18. יוסיפו המתנגדים כי ועדות התכנון רואות חשיבות בקיומן של מרפסות לרבות מצוקת הדיור, ואולם בנסיבות הקונקרטיות של המקרה דנן, בו אין המדובר בדירות קטנות, שכן לאחר הרחבת הדירה שטח דירה יעמוד על כ 120 מ"ר, לא כולל שטחי מרפסות, לכן אין המדובר בדירה קטנה הסובלת ממצוקת דיור, דירה בה המרפסת חיונית לשמירה על איכות החיים, לא כל שכן, שבנוסף לשטחים אלו, קיימות שתי מרפסות נוספות. לכן, יש לשקול זאת למול הפגיעה הקשה בחזות הבניין, באחידות הבינוי ולירידת ערך דירות המתנגדים, תוך גרימת נזק כה רב למתנגדים.

לסיכום

19. מכל האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי יש לדחות את הבקשה להיתר שבנדון, לכל הפחות בכל הנוגע למרפסת הצפון מערבית.

20. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בבקשה להיתר בפני הועדה המקומית.

21. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את טענותיהם במועד הדיון בבקשה להיתר.

פ.ח.ג.

עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ במתנגדים

פ.ח.ג.

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברכה פרג'ון / תאריך: 14:06 28/11/2024 / מספר בקשה: 2878858
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרג'ון

שם פרטי:

ברכה

דואר אלקטרוני:

office@mgm-law.net

תעודת זהות:

327136305

מספר תיק רישוי:

1989/1036.02

סטטוס טיפול

14:06 28/11/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1989/1036.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ברכה

שם משפחה:

פרג'ון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

327136305

טלפון נייד:

2858310

קידומת טלפון נייד:

053

טלפון:

הודעה על...

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

באותו בנין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

המלך ג'ורג' 16א, ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

16700429

רחוב:

16

מס' בית:

א

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

כמפורט בקובץ המצורף

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

עפר

שם פרטי:

גיטליץ

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

57272528

מזהה:

8666522

טלפון נייד:

050

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

office@mgm-law.net

דוא"ל:

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברכה פרג'ון / תאריך: 14:23 26/02/2024 / מספר בקשה: 2426429
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרג'ון

שם פרטי:

ברכה

דואר אלקטרוני:

office@mgm-law.net

תעודת זהות:

327136305

מספר תיק רישוי:

1989/1036.02

סטטוס טיפול

08:28 28/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:23 26/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |

14:23 26/02/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1989/1036.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ברכה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	327136305
טלפון נייד:	2858310
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	office@mgm-law.net

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	המלך ג'ורג' 16א, ירושלים
שכונה:	
רחוב:	16700429
מס' בית:	16
כניסה:	א
מס' דירה:	

בימוקי התנגדות:

בימוקי ההתנגדות:	כמפורט בנספח המצורף.
------------------	----------------------

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2024/0107.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק והרחבת יח"ד לפי תמ"א 38 ותוספת שתיים וחצי קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	התחדשות עירונית בע"מ י.ד. בראזני
עורך הבקשה	חמם פרי
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

הרב הרצוג 83, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30185	141	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959	141	אזור מגורים 1..	2537
6169	תחילת תוקף	01/06/2001	141	אזור מגורים 2	2537
638908	תחילת תוקף	01/06/2019	1	מגורים ב	2537
8957	תחילת תוקף	01/12/2003			
8957	תחילת תוקף	01/12/2003	141	אזור מגורים מיוחד	2537

תאור הבקשה

ת.ב. 24/107 רחוב הרב הרצוג 83 – תמ"א 38

גוש: 30185

חלקה: 141

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית ו21 כניסות הכוללות 18 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו12 יח"ד חדשות. סה"כ 30 יח"ד.

עורך הבקשה מבקש לצרף מבנה נוסף בכתובת הרצוג 55 לבקשה זו ולהחשיב את 2 המבנים למבן.

עדכון - לאור החלטת וועדת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא ייתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבן וזאת גם בהתייחס לבקשה בהרצוג 55, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

למרות האמור לעיל, המבנה הנ"ל ברחוב הרצוג 83 הינו בעל 17 יח"ד קיימות, על כן הוא הינו מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלסים 1.65-, 1.85- קומת מרתף וכניסה – קיימים שטחי תוספות בהיתר. מוצגים מחסנים קיימים על גבי ההרמוניקה וכן שטח עבור חניה קיימת. בנוסף מוצעת הרחבה עבור יח"ד אשר הינה דופלקס מקומת הקרקע. מוצעות 2 כניסות חדשות למבנה מכיוון צפון. מוצעים 2 לובים חדשים, 2 מעליות חדשות, כל אחד בחדר המדרגות ובכניסה הפרטית שלו. מוצע מחסן חדש וכן חדר משאבות ומאגר מים חדש.

מפלס 1.34+ קומת קרקע – קיימות 6 יח"ד במפלס זה להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. ליח"ד מוצעות מרפסות זיז וגג. ליח"ד מערבית הדופלקסית מוצעת ההרחבה במפלס התחתון שלה בקומת המרתף. ליח"ד לא מוצע חדר ממ"ד ומאחר וזה קיבלת ממ"ד במסגרת הליך היתר שמספרו 1978/122.11.

מפלס 4.05+ קומה א' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז וגג עבור היח"ד. מוצעים שטחי מעבר חדשים לחדרי מדרגות קיימים.

מפלס 6.77+ קומה ב' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז וגג עבור היח"ד. מוצעים שטחי מעבר חדשים לחדרי מדרגות קיימים.

מפלס 9.52+ קומה ג' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז עבור היח"ד. מוצעים שטחי מעבר חדשים לחדרי מדרגות קיימים.

מפלס 12.56+ קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעות 2 יח"ד חדשות מכל חדר מדרגות. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלס 15.62+ קומה ה' – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. מוצעות 2 יח"ד חדשות מכל חדר מדרגות. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלס 18.73+ קומה ו' – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג. מוצעות 2 יח"ד חדשות מכל חדר מדרגות.

מפלס 21.70+ קומת גג – מוצעת יציאה מכל חדר מדרגות אל גג טכני.

מועד הקמת המבנה הוא בשנת 1963 ע"פ תשריט בית משותף.

רקע סטטוטורי

במגרש חלה תכנית 8957 משנת 2003 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד וקובעת בינוי לתוספות בניה באגפו הדרומי מערבי של בניין ב'. בנוסף חלה תכנית 6169 משנת 2001 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2. בנוסף חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

התקבלה חוות דעת מאת שלום כהן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת הועדה בעניין החניה ולעניין פרסום חוזר לעניין חריגת מעלון מקו בניין ללא פרסום הקלה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה : מובא להכרעת ועדה. מוצעות 12 יח"ד חדשות על 18 יח"ד קיימות. מקומות חניה קיימים ע"פ היתר אחרון הינו 2. מקומות חניה נדרשים עבור התוספת הינו 13 מ"ח. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת הוא 15 מ"ח. בבקשה מוצע 2 מקומות חניה. חסרים 13 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא התקבלה. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית 31 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט בחזית אחורית דרומית לטובת ממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה בחזית צפונית לצורך מעלית בכניסה א' לפי תכנית 5022, פורסמה הקלה לעניין זה – אין מניעה לאשר את החריגה. את חריגת המעלית בכניסה ב' ניתן לאפשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת – הגדלת סטיה מקו בנין, סעיף 4.1 ס"ק ד'.

יתר הבינוי המוצע הינו בתחום קו בנין תמ"א.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי.

שטחי שירות ההופכים לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע שונה ולסמן בעמודה נפרדת בטבלה.

שטח ממ"ד החורג מקו בנין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם ממ"דים החורגים משטח זה.

ישנן הרחבות הניתנו במסגרת היתרים קודמים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. חלק מן ההרחבות (מסומן על גבי תכנית a), לא ניתן לאשר מאחר ואינן במלוא גובה האגף ויש לבטלן.

יש להציג תצהיר מהנדס כי שטח התוספות שבוצעו במסגרת היתרים קודמים אינו עולה על 2% מסה וזאת על מנת לאשר את הבינוי המוצע במסגרת הבקשה.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

קומות חדשות

מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. שטח קומה טיפוסית אחרונה כולל הרחבות עומד על 408 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותר הינו 1020 מ"ר. שטח 2.5 קומות מוצע עומד על 1090 מ"ר. חריגה של 70 מ"ר. יש לצמצם.

בנוסף נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומה אחרונה שלמה לקומה חלקית אחרונה. יש לבטל ניווד זה ולהציע שתי קומות מלאות וקומה חלקית וזאת מאחר שלא פורסמה הקלה לעניין הניווד.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו וגג בחזית צפונית בתחום קו בניין תמ"א. ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי המרפסות המקורות המוצעות אינן עולות על שטח 14 מ"ר עבור כל יחיד כנדרש. בהתאם להנחיית תכנון עיר, יש לצמצם את עומק המרפסות החזית הצפונית כך שיתמקמו בתוך הנישה בלבד ללא בליטה החוצה(כדוגמת מרפסת קיימת ביחיד 22). מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית במפלס קומה א' מחוץ לקו בניין תמ"א. מרפסות אלו הן מעל בינוי קיים. מחסנים מוצע מחסן אחד חדש וכן מוצעת הרחבה למחסן קיים. קיימים עוד מספר מחסנים בהיתר. סך שטחי אחסנה מותרים הינם 202.96 מ"ר. בבקשה קיימים ומוצעים שטחי אחסנה על סך 66.75 מ"ר. מוצע כמותר. פורסמה הקלה לעניין שטחי מחסנים. היא אינה רלוונטית מאחר ושטחי האחסנה עומדים במותר. יש לציין גובה מחסנים עד 2.2 מ'. עצים מוצעים 7 עצים לעקירה: מס' 2, 4-9. עץ מספר 2 – כליל החורש – ממוקם בחזית לרחוב בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 4, מוצע לכריתה. אינו מפריע לבינוי, יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה. עץ מספר 7 – עורן קפריסאי – ממוקם בחזית אחורית בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 3, במרחק של 1.45 מ' מגזע העץ, אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה. עץ מספר 4 – אורן ירושלמי – ערכיות בינונית מצב בריאותי 3 – באזור הרחבה קיימת. אינו מפריע לבינוי עתידי, יש לשמרו. יש להציע נטיעות נוספות בגודל ובגובה כנגד עצים המוצעים לעקירה, בתיאום ופיקוח אגרונום. תברואה ע"פ חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר כל אחד. ע"ג ההרמוניקה מוצג פתרון תברואה התואם את דרישות מחלקת תברואה.		
---	--	--

נגישות מוצעות מעבר ל6 יח"ד יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. בנוסף מוצע מעלון בחלקו המערבי של המגרש עבור יח"ד בקומת הקרקע מחוץ לקו בניין. הוצגה הקלה לעניין המעלון על גבי ההרמוניקה אך לא בנוסח הפרסום. נושא זה יובא להכרעת ועדה באם לפרסם את המעון בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8957 תחילת תוקף : 01/12/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לקידום הבקשה ופתיחת תיק ברישוי מיום 29.10.2023. חו"ד שימור	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

לא נדרש, המבנה אינו לשימור חוי"ד הסדרי תנועה התקבלה חוי"ד של מחלקת הסדרי תנועה : מובא להכרעת ועדה. מוצעות 12 יח"ד חדשות על 18 יח"ד קיימות. מקומות חניה קיימים ע"פ היתר אחרון הינו 2. מקומות חניה נדרשים עבור התוספת הינו 13 מ"ח. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת הוא 15 מ"ח. בבקשה מוצע 2 מקומות חניה. חסרים 13 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא התקבלה. מדיניות תכנונית – חוי"ד תכנון עיר החלקה נכללת בתכנית אב רסקו במתחם 2d – מוטה חידוש המאופיין באיזון בין חידוש לשמירה על המרקם הקיים – *8 קומות, תסכית תת"ק 60%, לא ניתן להוסיף יותר מ-2 קומות על בניין קיים, גובה הקומה המקסימלית 3.2 מ', גובה קומת כניסה מקסימלית 4 מ' ברוטו. פתרון החניה ליח"ד חדשות בתחום המגרש. א ניתן להוסיף ממ"דים בחזית הקדמית. אחוזי הבנייה 360%, תכסית שטח מתא שטח 45%, קווי בניין : קדמי – 3 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 5 מ'. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות רסקו לעניין קומות ואחוזי בנייה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים(עמודה a) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.22 מ' מגבול מגרש. בניית ממ"דים(עמודה b) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.45 מ' מגבול מגרש. בניית ממ"דים(עמודה c) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.83 מ' מגבול מגרש.		
--	--	--

בניית ממ"דים(עמודה d) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.22 מ' מגבול מגרש. בניית ממ"דים(עמודה e) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.28 מ' מגבול מגרש. בניית ממ"דים(עמודה f) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.99 מ' מגבול מגרש. בניית מעלית בחזית צפונית לכניסה א' מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1 מ' מגבול מגרש. הקלה בעומק המרפסות בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמותר. הקלה למחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר. הקלה בדבר תוספת יח"ד, קיימות 18 יח"ד ומוצעות 12 יח"ד סה"כ 30 יח"ד. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט בחזית אחורית דרומית לטובת ממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה בחזית צפונית לצורך מעלית בכניסה א' לפי תכנית 5022, פורסמה הקלה לעניין זה – אין מניעה לאשר את החריגה. את חריגת המעלית בכניסה ב' ניתן לאפשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת – הגדלת סטיה מקו בניין, סעיף 4.1 ס"ק ד'. יתר הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. שטחי שירות ההופכים לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע שונה ולסמן בעמודה נפרדת בטבלה. שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם ממ"דים החורגים משטח זה. ישנן הרחבות הניתנו במסגרת היתרים קודמים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. חלק מן ההרחבות(מסומן על גבי תכנית a), לא ניתן לאשר מאחר ואינן במלוא גובה האגף ויש לבטלן. יש להציג תצהיר מהנדס כי שטח התוספות שבוצעו במסגרת		
---	--	--

היתרים קודמים אינו עולה על 2% מסה וזאת על מנת לאשר את הבינוי המוצע במסגרת הבקשה. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומות חדשות מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. שטח קומה טיפוסית אחרונה כולל הרחבות עומד על 408 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותר הינו 1020 מ"ר. שטח 2.5 קומות מוצע עומד על 1090 מ"ר. חריגה של 70 מ"ר. יש לצמצם. בנוסף נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומה אחרונה שלמה לקומה חלקית אחרונה. יש לבטל ניווד זה ולהציע שתי קומות מלאות וקומה חלקית וזאת מאחר שלא פורסמה הקלה לעניין הניווד. מרפסות מוצעות מרפסות זיו וגג בחזית צפונית בתחום קו בניין תמ"א. ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי המרפסות המקורות המוצעות אינן עולות על שטח 14 מ"ר עבור כל יח"ד כנדרש. בהתאם להנחיית תכנון עיר, יש לצמצם את עומק המרפסות החזית הצפונית כך שיתמקמו בתוך הנישה בלבד ללא בליטה החוצה(כדוגמת מרפסת קיימת ביח"ד 22ב'). מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית במפלס קומה א' מחוץ לקו בניין תמ"א. מרפסות אלו הן מעל בינוי קיים. מחסנים מוצע מחסן אחד חדש וכן מוצעת הרחבה למחסן קיים. קיימים עוד מספר מחסנים בהיתר. סך שטחי אחסנה מותרים הינם 202.96 מ"ר. בבקשה קיימים ומוצעים שטחי אחסנה על סך 66.75 מ"ר. מוצע כמותר. פורסמה הקלה לעניין שטחי מחסנים. היא אינה רלוונטית מאחר ושטחי האחסנה עומדים במותר. יש לציין גובה מחסנים עד 2.2 מ'. עצים מוצעים 7 עצים לעקירה: מס' 2, 4-9. עץ מספר 2 – כליל החורש – ממוקם בחזית לרחוב בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 4, מוצע לכריתה. אינו מפריע לבינוי, יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה.		
--	--	--

עץ מספר 7 – עורן קפריסאי – ממוקם בחזית אחורית בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 3, במרחק של כ-1.45 מ' מגזע העץ, אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה. עץ מספר 4 – אורן ירושלמי – ערכיות בינונית מצב בריאותי 3 – באזור הרחבה קיימת. אינו מפריע לבינוי עתידי, יש לשמרו. יש להציע נטיעות נוספות בגודל ובגובה כנגד עצים המוצעים לעקירה, בתיאום ופיקוח אגרונום. תברואה ע"פ חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר כל אחד. ע"ג ההרמוניקה מוצג פתרון תברואה התואם את דרישות מחלקת תברואה. נגישות מוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. בנוסף מוצע מעלון בחלקו המערבי של המגרש עבור יח"ד בקומת הקרקע מחוץ לקו בניין. הוצגה הקלה לעניין המעלון על גבי ההרמוניקה אך לא בנוסח הפרסום. נושא זה יובא להכרעת ועדה באם לפרסם את המעון בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a התנגדויות הוגשו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התקבלה התנגדות מאת משרד הבנוי והשיכון לנושאים הבאים: הבקשה המוצעת מהווה סטייה ניכרת ופוגעת בפוטנציאל תכנוני של קרקע המתנגדת וכן ישנה פגיעה שוטפת של בית שלהבת המוקמת במגרש המתנגדת.	
--	--

בנוסף מתנגדים כי ישנו מצג שווא בתכנית הפוגעים בהליך הרישוי. המרווחים בין הבניינים יקטנו. פגיעה בפרטיות עקב הפתחים המוצעים בבקשה. פגיעה באור, אוויר ונוף לאור הבינוי הגבוה המוצע.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה בניית ממדים (עמודה a) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.22 מ"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה b) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.45 מ"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה c) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.83 מ"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה d) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.22 מ"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה e) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.28 מ"מ מגבול מגרש בניית ממדים (עמודה f) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.99 מ"מ מגבול מגרש בניית מעלית בחזית צפונית לכניסה א במחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.00 מ"מ מגבול מגרש הקלה בעומק המרפסות בעומק 2.00 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר הקלה למחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר הקלה בדבר תוספת יח"ד, קיימות 18 ומוצעות 12 יח"ד סה"כ 30 יח"ד	02/04/2024	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

9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
19	הגשת ערבות בנקאית בסך 40,042 ₪ בעבור שימור העצים
20	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 34,228 ₪

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת הועדה בעניין החניה ולעניין פרסום חוזר לעניין חריגת מעלון מקו בניין ללא פרסום הקלה.

חוי"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוי"ד של מחלקת הסדרי תנועה :

מובא להכרעת ועדה. מוצעות 12 יח"ד חדשות על 18 יח"ד קיימות. מקומות חניה קיימים ע"פ היתר אחרון הינו 2. מקומות חניה נדרשים עבור התוספת הינו 13 מ"ח. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת הוא 15 מ"ח.

בבקשה מוצע 2 מקומות חניה. חסרים 13 מקומות חניה.

לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

לא התקבלה.

קווי בניין

קווי בנין לפי תכנית 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידיית 31 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט בחזית אחורית דרומית לטובת

ממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה בחזית צפונית לצורך מעלית בכניסה א' לפי תכנית 5022, פורסמה הקלה לעניין זה – אין מניעה לאשר את החריגה. את חריגת המעלית בכניסה ב' ניתן לאפשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת – הגדלת סטיה מקו בניין, סעיף 4.1 ס"ק ד'.

יתר הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי.

שטחי שירות ההופכים לעיקרי יש לסמן בקוד ובצבע שונה ולסמן בעמודה נפרדת בטבלה.

שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם ממ"דים החורגים משטח זה.

ישנן הרחבות הניתנו במסגרת היתרים קודמים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. חלק מין ההרחבות (מסומן על גבי תכנית a), לא ניתן לאשר מאחר ואינן במלוא גובה האגף ויש לבטלן.

יש להציג תצהיר מהנדס כי שטח התוספות שבוצעו במסגרת היתרים קודמים אינו עולה על 2% מסה וזאת על מנת לאשר את הבינוי המוצע במסגרת הבקשה.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיו מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

קומות חדשות

מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. שטח קומה טיפוסית אחרונה כולל הרחבות עומד על 408 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותר הינו 1020 מ"ר. שטח 2.5 קומות מוצע עומד על 1090 מ"ר. חריגה של 70 מ"ר. יש לצמצם.

בנוסף נראה כי ישנו ניוד שטחים בין קומה אחרונה שלמה לקומה חלקית אחרונה. יש לבטל ניוד זה ולהציע שתי קומות מלאות וקומה חלקית וזאת מאחר שלא פורסמה הקלה לעניין הניוד.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו וגג בחזית צפונית בתחום קו בניין תמ"א. ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי המרפסות המקורות המוצעות אינן עולות על שטח 14 מ"ר עבור כל יח"ד כנדרש.

בהתאם להנחיית תכנון עיר, יש לצמצם את עומק המרפסות החזית הצפונית כך שיתמקמו בתוך הנישה בלבד ללא בליטה החוצה (כדוגמת מרפסת קיימת ביח"ד ב').

מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית במפלס קומה א' מחוץ לקו בניין תמ"א. מרפסות אלו הן מעל בינוי קיים.

מחסנים

מוצע מחסן אחד חדש וכן מוצעת הרחבה למחסן קיים. קיימים עוד מספר מחסנים בהיתר. סך שטחי אחסנה מותרים הינם 202.96 מ"ר. בבקשה קיימים ומוצעים שטחי אחסנה על סך 66.75 מ"ר. מוצע כמותר. פורסמה הקלה לעניין שטחי מחסנים. היא אינה רלוונטית מאחר ושטחי האחסנה עומדים במותר.

יש לציין גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

עצים

מוצעים 7 עצים לעקירה: מס' 2, 9-4.

עץ מספר 2 – כליל החורש – ממוקם בחזית לרחוב בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 4, מוצע לכריתה. אינו מפריע לבינוי, יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה.

עץ מספר 7 – עורן קפריסאי – ממוקם בחזית אחורית בעל ערכיות גבוהה ומצב בריאותי 3, במרחק של 1.45 מ' מגזע העץ, אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. סומן לשימור על גבי ההרמוניקה.

עץ מספר 4 – אורן ירושלמי – ערכיות בינונית מצב בריאותי 3 – באזור הרחבה קיימת. אינו מפריע לבינוי עתידי, יש לשמרו.

יש להציע נטיעות נוספות בגודל ובגובה כנגד עצים המוצעים לעקירה, בתיאום ופיקוח אגרונום.

תברואה

ע"פ חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר כל אחד.

ע"ג ההרמוניקה מוצג פתרון תברואה התואם את דרישות מחלקת תברואה.

נגישות

מוצעות מעבר ל6 יח"ד יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. בנוסף מוצע מעלון בחלקו המערבי של המגרש עבור יח"ד בקומת הקרקע מחוץ לקו בניין. הוצגה הקלה לעניין המעלון על גבי ההרמוניקה אך לא בנוסח הפרסום. נושא זה יובא להכרעת ועדה באם לפרסם את המעון בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

חלחול מי נגר

ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

סימונים גרפיים

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

וי אייר תשפ"ד
14 מאי 2024
2024051402003

באמצעות דוא"ל

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 לחיזוק ולהרחבת המבנה הקיים בחלקה 141
בגוש 30185 ברחוב הרב הרצוג 83, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן - "המשרד"), בעל הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 11 בגוש 30185 ברחוב שמעוני 36 בירושלים (להלן - "מקרקעי משב"ש"), לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00.

במקרקעי משב"ש קיים "בית שלהבת" (להלן - "בית שלהבת"), המנוהל על ידי חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

בבקשה להיתר בניה שהוגשה במקרקעין הגובלים לבית שלהבת, הידועים כחלקה 141 בגוש 30185 ברחוב הרב הרצוג 83, בשכונת קטמון הישנה, ירושלים (להלן - "הבקשה להיתר בניה"), מתבקש חיזוק והרחבת המבנה הקיים על ידי תוספת של 12 יח"ד ל- 18 יח"ד הקיימות, תוספת של 2 וחצי קומות, הקלה בקווי הבניין לתוספת של ממ"דים.

התנגדות זו מוגשת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 2.5.2025 להאריך את המועד להגשתה.

- העתק בקשת המתנגדת וההחלטה מיום 2.5.2024 מצורף כנספח 1.
- העתק פרטי רישום זכויות המתנגדת במקרקעין הידועים כחלקה 11 בגוש 30185 מצורף כנספח 2.

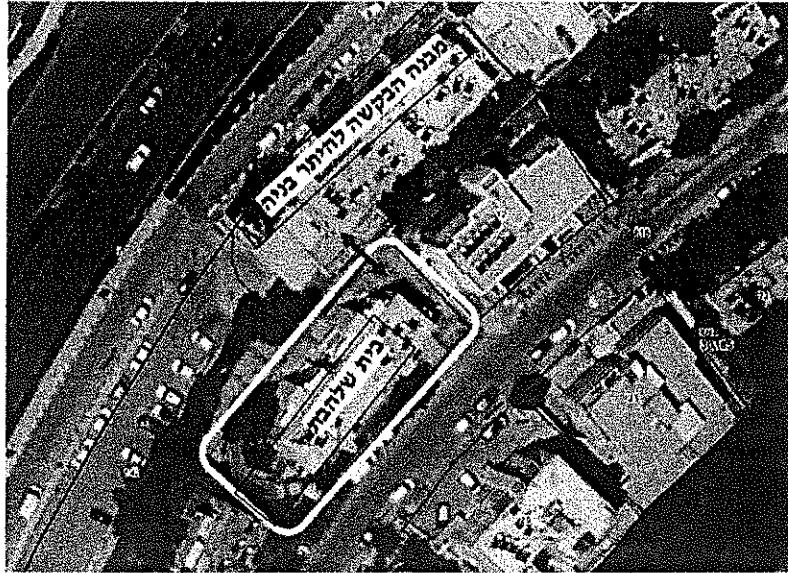
א. עיקרי ההתנגדות

1. הבקשה להיתר בניה הוגשה מכח הוראות התוכניות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק ולהרחבת מבנה קיים במקרקעין, וכוללת בקשה לאישור הקלות חריגות במיוחד בקווי הבניין הקבועים בתוכניות התקפות, על ידי צמצום עד לכדי 0.22 מ' ו- 0.83 מ' מגבול בית שלהבת.
2. בהתנגדות זו נטען כי יש לדחות את הבקשה להיתר בניה ממספר טעמים:

היות שהמבוקש בבקשה להיתר בניה מהווה סטייה ניכרת מהתכניות התקפות; היות המבוקש בבקשה להיתר בניה מהווה פגיעה בפעילותו השוטפת של בית שלהבת; בשל הפגיעה במוטנציאל התכנוני במקרקעי המתנגדת; והן, לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בבקשה להיתר בניה כפי שהוגשה.



- ב. תיאור פעילות בית שלהבת
3. בית שלהבת הוקם כבית חם עבור בעלי נכויות בדרגות גבוהות תוך מתן אמצעים ייחודיים לשילובם בקהילה, בסביבה תומכת.
4. כפי שניתן לראות בצילום אוויר משנת 2023, מתוך האתר הממשלתי GOVMAP, בית שלהבת והבניין מושא הבקשה להיתר בניה ממוקמים בקרבה ממשית כבר היום:



5. בבית שלהבת מתגוררים 15 דיירים אשר לכל אחד מהם מוגבלות פיזית ודרגות נכות שונות, ברמה הגבוהה ביותר. כל הדיירים מרותקים לכיסא גלגלים והם נעזרים במטפל צמוד בכל שעות היממה לניידות ולביצוע פעולות בסיסיות כגון אכילה, שתיה ועשיית צרכים. נוכח מצבם הפיזי הקשה, הצוות המטפל מתגורר עימם בבית שלהבת.
6. הבינוי בבית שלהבת, מותאם באופן ייחודי לצרכיהם של הדיירים. בנוסף, בוצעו בו התאמות כגון הקמת 3 מעליות, אשר חלקן מגיעות ישירות לדירותיהם של הדיירים, תוספת של רמפות ומרחבי תמרון למעברים חופשיים בתוך המבנה.
7. משרד הבינוי והשיכון אשר רכש את המקרקעין ומפעיל את בית שלהבת באמצעות חברת עמידר מבקש לשמר את אופי פעילותו ומהותו של בית שלהבת.

ג. הבקשה להיתר בניה

8. כאמור, הבקשה להיתר בניה מסי' 2024/0107.00 מושא ההתנגדות, הוגשה ביחס למבנה הקיים במקרקעין הגובלים לבית שלהבת - ברחוב הרב הרצוג 83, לחיזוקו ולהרחבתו על ידי הוספת ממ"דים בחזית האחורית - הפונה לבית שלהבת, בבקשה מבוקשת תוספת של 2 וחצי קומות חדשות ו-12 יח"ד חדשות, כך שהמבנה החדש יכלול 30 יח"ד בגובה של 7 קומות מעל קומת מרתף.
9. לצורך האמור, התבקשו הקלות רבות וחריגות לבינוי מחוץ לקווי הבניין שנקבעו בתכנון התקף והבקשה להיתר בניה פורסמה להתנגדויות. להלן פירוט ההקלות כפי שהתבקשו:

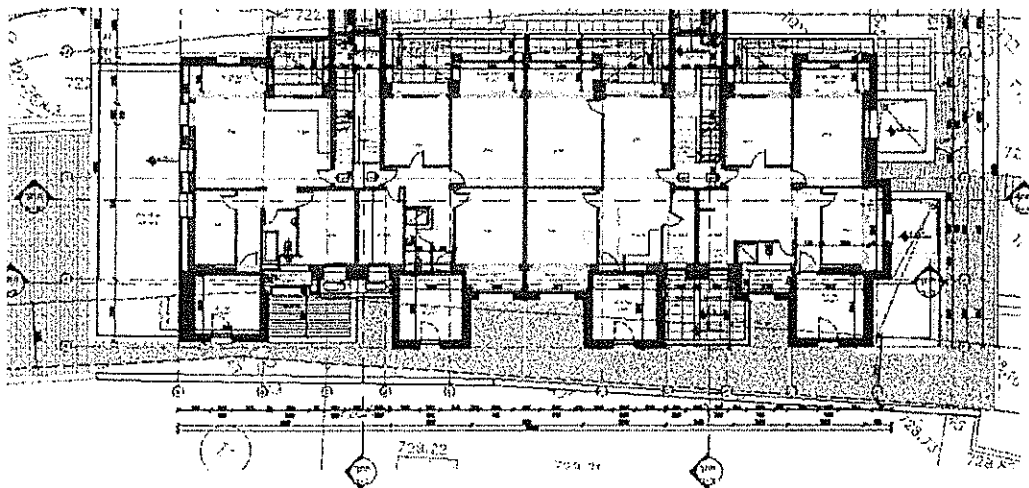
"בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה

בניית ממדים (עמודה A) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.22 מ' מגבול מגרש

בניית ממדים (עמודה B) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.45 מ' מגבול מגרש

בניית ממדים (עמודה C) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.83 מ' מגבול מגרש
 בניית ממדים (עמודה D) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.22 מ' מגבול מגרש
 בניית ממדים (עמודה E) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.28 מ' מגבול מגרש
 בניית ממדים (עמודה F) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.99 מ' מגבול מגרש
 בניית מעלית בחזית צפונית לכניסה א במחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש
 הקלה בעומק המרפסות בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 מ' כמות.
 הקלה למחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמות
 הקלה בדבר תוספת יחיד, קיימות 18 ומוצעות 12 יחיד שה"כ 30 יחיד.

10. יוטעם כבר עתה כי בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים רבים שבגינם יש לדחות את הבקשה. ביניהם, אי פרסומה כנדרש, השמטת פרטים חיוניים אודות הבינוי הגובל (העלמת בית שלהבת מתכנית הבקשה), חריגה קיצונית מקווי הבניין בתכנון התקף העולה עד לכדי סטייה ניכרת. כפי שיפורט להלן, בבקשה להיתר בניה בית שלהבת אינו מוצג כלל ועיקר ובאופן מטעה המקרקעין הגובלים מוצגים כריקים. כמו כן, הבינוי בבקשה חורג באופן קיצוני מהמרחקים הקבועים בדן למקרקעי המתנגדת, כפי שניתן לראות בתכנית הבקשה ביחס לקומה א', שם מקרקעי משבי"ש מוצגים כמקרקעין ריקים (הוסף מרקר צהוב) והבינוי המוצע ממוקם בחלק מהמקומות כמעט בצמידות לגבול מגרש בית שלהבת (0.22 מ') ומוצע עם פתחים לכיוון גבול מקרקעי משבי"ש:



11. בכך, המבוקש עלול לפגוע משמעותית הן בפעילות השוטפת של בית שלהבת והן בפרוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעין.
12. אשר על כן, יש לדחות את ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה בכל הנוגע לבית שלהבת ומקרקעי משבי"ש נוכח עצימותן, היקף ההקלות והפגיעה בצדדים שלישיים - הן בדירי בית שלהבת והן באופי פעילותו.
13. נוכח הטענות כבדות המשקל המועלות בהתנגדות להלן וההשלכות הקיצוניות שיש בבקשה להיתר בניה דן, מתבקשת בזאת הוועדה המקומית הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר בניה כפי שהוגשה וכן, לזמן את המתנגדים לדיון בפני הוועדה הנכבדה.

ד. נימוקי ההתנגדות

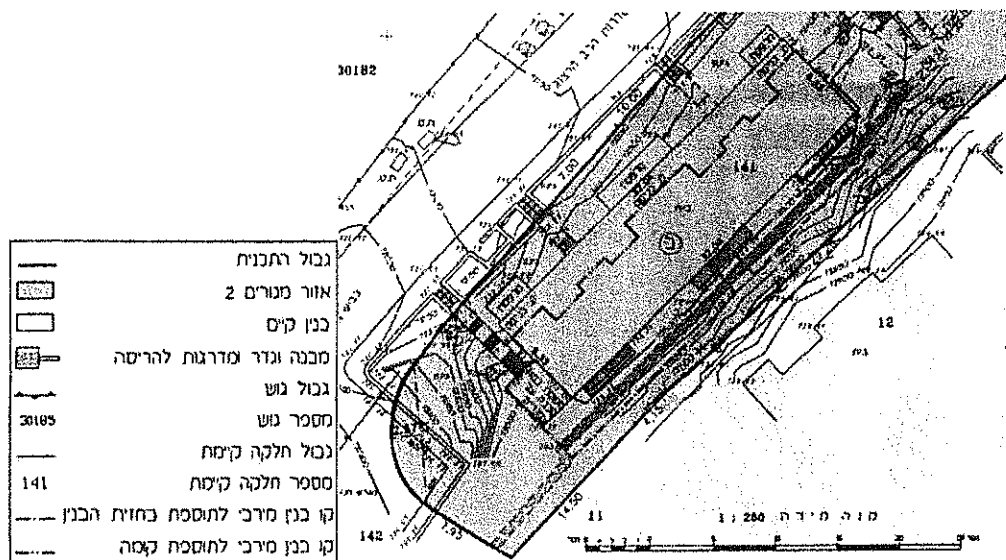
1. אין צורך בהקלות נוספות בקווי הבניין – התכנון התקף מאפשר את תוספת הבינוי

והרחבות המבוקשות

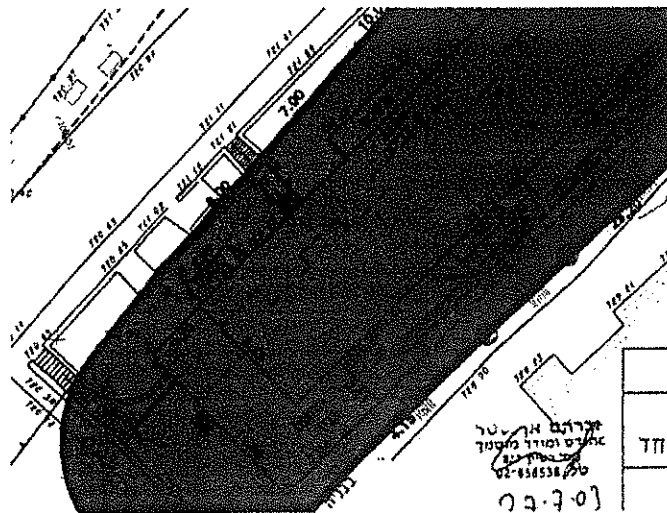
14. במסגרת הבקשה להיתר בניה מבוקשות הקלות מהוראות התוכניות התקפות להקמת ממ"דים בחזית האחורית הגובלת עם מקרקעי משב"ש במרחקים של 0.22 מ' מגבול המגרש - להקמת עמודת ממ"ד D ובמרחק של 0.83 מ' מגבול המגרש להקמת עמודת ממ"ד C.
15. התכנון התקף מאפשר הרחבת בינוי ותוספת ממ"ד בגבולות קו הבניין ועל כן, אין כל הצדקה תכנונית לאישור ההקלה.

התכנון התקף

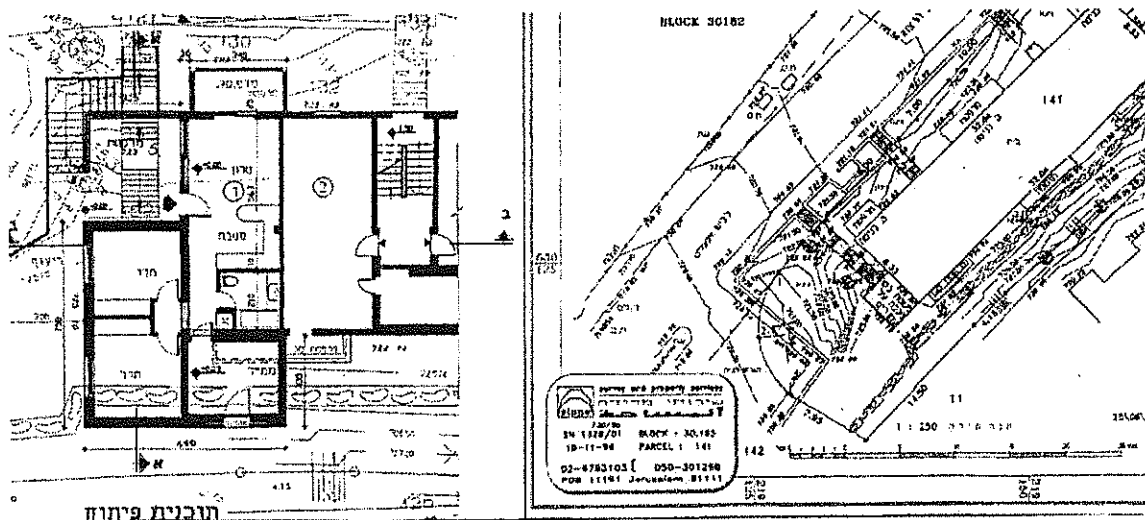
16. תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 6169, כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 17.5.2001, קובעת בין היתר שינוי ייעוד המקרקעין ממגורים 1 למגורים 2, את סך השטחים המותרים לבניה, קווי הבניין לבינוי בחזית המבנה (כלפי בית שלהבת) ולתוספת קומות. להלן צילום המקרקעין מתוך תשריט התכנית:



17. תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 8957 אשר הוגשה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה להיתר בניה (כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 16.11.2003) - קובעת בהוראותיה: שינוי ייעוד המקרקעין ממגורים 2 למגורים מיוחד וכן, הוראות לעניין תוספת בינוי באגף הדרום מערבי במבנה, קווי בניין וכן תוספת שטח ספציפית עבור הרחבה כאמור.
- להלן צילום המקרקעין מתוך תשריט התכנית:



18. התוכניות התקפות מומשו בשני היתרי בניה להרחבת הבינוי הקיים ולתוספת ממ"ד בתוך קווי הבניין.
 19. היתר בניה ראשון מס' 48878- ניתן ביום 9.1.2002 להרחבת יח"ד ולתוספת ממ"ד בתוך קווי הבניין, על פי התכנון התקף וללא כל הקלה. לחלן צילום מתוך גרמושקת היתר הבניה:



20. היתר בניה שני - מס' 104044, מיום 23.2.2012 ניתן להרחבת הדירה הקיימת בתוך קווי הבניין ללא הקלה, על פי הוראות התוכניות התקפות. בהחלטת הוועדה המקומית הנכבדה מיום 11.8.2011 בה אושר חלק מהבקשה להיתר בניה (מס' 2011/0280.00), נדחה בינוי שהיה חורג מהוראות הדין התקף. לחלן צילום החלטתה:

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות



פרוטוקול רשוי רישוי מקומית מתאריך: 11/08/2011
 מספר בקשה: 2011/0280.00

פרטי הבקשה	דיון ברשות רישוי
סוג דיון	תוספת בניה בקומה א' מחסן ומסל' בקומת המסד
מהות בקשה	2011/80
מספר ישיבה	
שכונה	

דיון

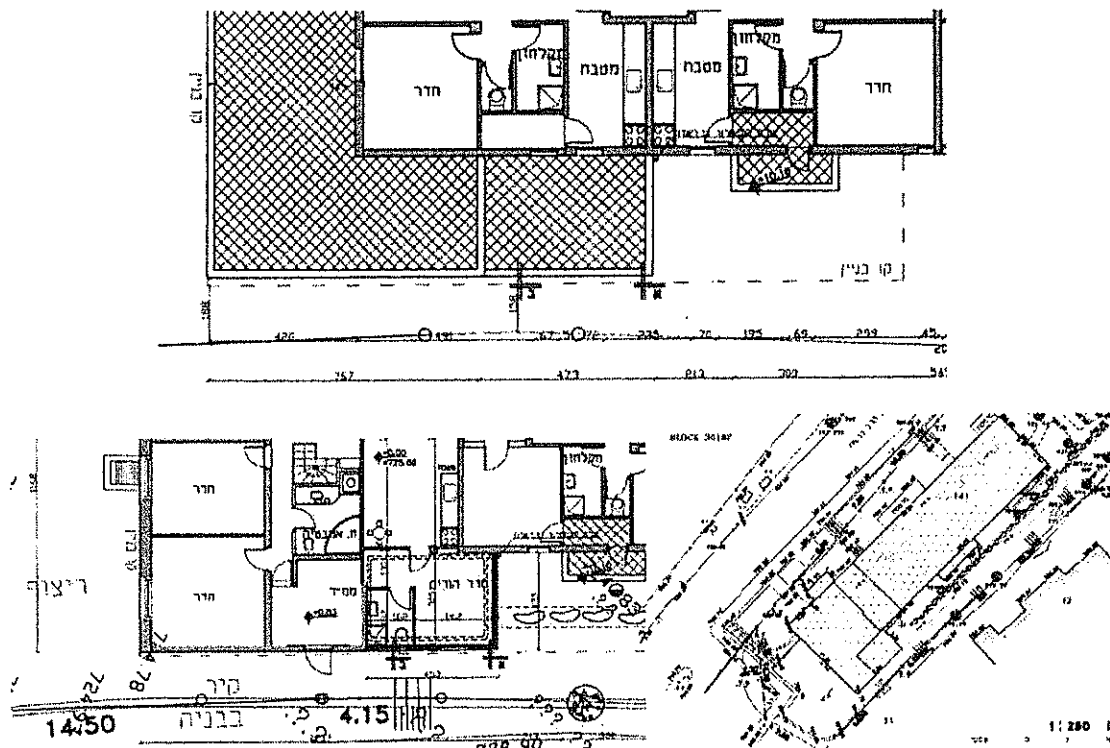
החלטת רשות הרישוי

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע והואמה את הוראות התוכנית וכן את נספחי הבנוי בתוכנית 6169 המאושרת.

לדחות את הבקשה למסל' והמחסן אשר אינם תואמים את נספחי הבנוי בתוכנית.
 כפי כן בטבלת זכויות הבניה המותרות לבניה, לא מוצע שטח שירות ועל כן לא ניתן לאשר את המסל' והמחסן המוצעים בבקשה זו.

21. להלן צילומים רלוונטיים מתוך גרמושקת היתר הבניה השני, בהם ניתן להיווכח למרחקים בהם נדרש היתר הבניה – 1.58 - 1.88 מ' מגבול מקרקעי בית שלהבת:



- העתק היתר בניה מס' 48878 מיום 9.1.2002 מצורף כנספח 3.
- העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 11.8.2011 מצורף כנספח 4.
- העתק היתר בניה מס' 104044 מיום 23.2.2012 מצורף כנספח 5.



22. יוצא אפוא כי הוועדה המקומית הנכבדה כבר נתנה דעתה המקצועית במסגרת 2 תכניות מתאר מפורטות ובמסגרת 2 היתרי בניה שהופקו על ידה - מהו קו הבניין המתאים לצורך הרחבת יחידות הדירור הקיימות, כולל מהו קו הבניין לתוספת ממ"ד. כבעניינו.

23. אין כל הצדקה למתן הקלה מהותית התקפות לצמצום מרווחים מצומצמים מלכתחילה אשר נקבעו בתכנון התקף לאותה מטרה בדיוק.

שהרי מהות ההקלה היא מתן אפשרות לבינוי שהתכנית התקפה אינה מאפשרת. מהות זו אינה מתקיימת בעניינו ולכן יש לדחות את ההקלות המבוקשות.
בעניין זה ראו נא החלטתה של ועדת הערר בערר 4/11 דוד סער נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה (פורסם בנבו) בה נקבע כי:

"בשל החשיבות בשמירה על המרווחים בין המבנים, כל עוד קיימת אפשרות להקים את הממ"ד בלא חריגה לתחום קווי הבניין, יש לעשות כן."

וכן החלטת ועדת ערר המחוזית בתל אביב בערר (ת"א) הר-1045-02-20 קרן וגיא שליפר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו):

"האפשרות למקם ממ"ד בגבול מגרש נקבעה בהליך של הקלה במצב שבו מבקשים להוסיף ממ"ד למבנה קיים ולא ניתן למקמו בתוך קווי הבניין."

24. נוכח האמור יש לדחות את הבקשה להקלות כפי שנתבקשו.

2.ד יש לדחות את ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה בכל הנוגע לבית שלהבת ומקרקעי משב"ש נוכח עצימותו, היקף ההקלות והפגיעה בצדדים שלישיים

25. המרחקים המבוקשים במסגרת הבקשה מהווים הלכה למעשה בינוי בקו אפס עם מקרקעי בית שלהבת ולכן, בגין עצימות החריגה, היקפה והפגיעה הצפויה בדירורי בית שלהבת - ההקלה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת מתכנית ודינה דחייה.

26. הכלל הוא כי בקשה להיתר בניה מחויבת לעמוד בהוראות התכניות התקפות והדין החל. כך קובע סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("החוק"). החריג לכלל זה קובע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה מהוראות התכניות התקפות (סעיף 147 לחוק) ובתנאי שהיא אינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית (סעיף 151 לחוק).

27. סעיף 151(ב) לחוק קובע כי:

151. (ב) לא תינתן הקלה אלא בנושאים ששר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, יקבע בתקנות ואין בהם סטייה ניכרת מתכנית; ואולם, נושאים כאמור לא יכללו הוספת שטחי בנייה, הוספת יחידות דירור או הוספת קומות.

28. תקנה 4(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן - "תקנות סטייה ניכרת") קובעת כי:

(1) **הקמת בנין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית:**
(ג) **מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבנין קיים;**

29. אישור הקלה עבור הקמת ממ"ד בחריגה מקווי הבניין אף שמהותה אינו מהווה סטיה ניכרת כקבוע בתקנה 4 לתקנות סטייה ניכרת - מחויבת תחילה, בבחינה על פי מבחני הפסיקה, ככל הקלה מהוראות התכנית התקפה.
בעניין זה ראו נא החלטת ועדת הערר העומדת על חשיבות בחינת ההקלה לתוספת ממ"ד על פי מבחני ההקלה שהותוו בפסיקה, בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1065-12-22 תמר אלדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (נבו 20.03.2023):

"היתר להקמת ממ"ד בחריגה מקו בניין"

54. קווי בניין שנקבעו בתוכנית נועדו לשמור על מרווחים בין בניינים המוקמים במגרשים, ולאפשר בכך סביבה נעימה למגורים, הכוללת תנועת אוויר, אור שמש, פרטיות מינימלית ועוד. ראו למשל: ערר (צפון) 1161/19 אילן קובי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה טבריה (פורסם בנבו, 9.1.20), וכן בספרה של דפנה לוינסון זמיר פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון (תשנ"ה – 1994), עמ' 36:

"דיני התכנון שואפים לטפל בהשפעות חיצוניות שליליות על-ידי מניעתן מראש. בעיות של צפיפות או חסימת אור ואויר מטופלות על-ידי קביעת גודל חלקה מינימלי, הגבלת אחוזי הבניה, שמירה על מרחק מסויים בין המבנה וגבולות החלקה, וכדומה.

55. כחריג לכלל, שלפיו היתר בנייה צריך לעלות בקנה אחד עם הוראות התוכנית המאושרת, הסדיר המחוקק מסלולים לסטייה מהוראות תוכנית, בדרך של הקלה מהוראות התוכנית או בדרך של שימוש חורג (סעיפים 146 – 149 לחוק). מנגנוני הסטייה מהוראות התוכנית שנקבעו בחוק נועדו ליתן מענה לצורך ההכרחי בגמישות וביעילות תכנונית.

56. החלטות ועדות הערר ופסיקת בתי המשפט פירטו את הקריטריונים שלאורם תיבחן בקשה להקלה מהוראות התוכנית, ובהם: קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הסטייה המבוקשת, מועד התכנון המאושר, היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית והפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים.

ראו: עת"מ 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו, 22.3.2018); ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד (פורסם בנבו, 15.12.2008); ערר (חי') 12020-06-21 סלטי טוייס בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה (פורסם בנבו, 21.11.2021); ערר (מרכז) 1029-06-22 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (פורסם בנבו, 16.11.2022); ערר (מרכז) 1044-08-22 יסודות יגיב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 21.2.2023).

68. אנו סבורים שככלל, נכון ששטח הממ"ד המוקם מחוץ לקווי הבניין כתוספת לבניין קיים ייבחן לאור נסיבות העניין. בחינה שכזו ניתן לעשות במסגרת הליך של הקלה, לאור אמות המידה שנזכרו לעיל של הצדקה תכנונית, עצימות ההקלה והפגיעה בצדדים שלישיים."

30. בענייננו, כאמור, תוספת בינוי להרחבת יחידות הדיור הוסדרה בשתי תוכניות תקפות שאושרו על ידי מוסדות התכנון המקומי והמחוזי. מכח תכנון זה, הופקו 2 היתרי בניה להרחבת יחידות דיור והקמת ממ"ד - בתוך קווי הבניין הקבועים בתוכניות. על כן, במבחן הפסיקה בעניין הצדקה להריגה מהתכנון התקף (ככל שלדוגמה התוכניות לא הסדירו נושאים ספציפיים או שמדובר בתכנון ישן שנדרש התאמה וגמישות) – הרי שאין הצדקה לחרוג מהתכנון התקף.

31. היקף בניית הממ"דים בכל עמודה C ו-D בחזית דרומית מחוץ לקו הבניין ובמרחק של 0.83 מ' ו-0.22 מ' מגבול מגרש הוא עצום. מדובר בבינוי רחב ידיים, בגובה אדיר היוצר חומת בינוי על גבול מקרקעי משביש ללא כל הצדקה בדין.

32. בינוי מעבר לקו בניין בגובה 7 קומות של ממ"דים מהווה לכל הדעות, חריגה בעצימות גבוהה מהדין החל שאין כל הצדקה לאשרה.

יותר מכך. בבינוי בחזית האחורית בקו אפס כמעט, מוצע גם פתיחת חלונות, אשר היא לבדה, מהווה פגיעה אנושה בפרטיות דיירי בית שלהבת והיא לבדה מהווה הצדקה לדחיית הבקשה כפי שהוגשה. 33. על כן, ומשמדובר בבקשה לבינוי מאסיבי בשטח אדיר המתנוסס לגובה היוצר סביבה לא נעימה למגורים (בטח שמדובר באוכלוסייה מיוחדת כמו זו שמתגוררת בבית שלהבת), פגיעה בתנועת האוויר, בחשיפה לאור השמש, וזאת באופן החורג מהוראות הדין אשר נועדו לאפשר תוספת בתוך קווי הבניין- ללא כל הצדקה, ברי כי המבוקש מהווה סטייה ניכרת מתכנית ועל כן יש לדחות את הבקשה.

ד. פתיחת חלונות בגבול האחורי בניגוד לדין ומהווה פגיעה בפרטיות דיירי בית שלהבת

34. פרט 2.23 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970 קובע איסור מוחלט על פתיחת חלון בגבול אחורי, כדלקמן:

איסור בניית חלון בקירות מסויימים

2.23 לא יבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס.

35. לאיסור מוחלט כאמור, עקרון ברור, הוא נועד לשמור על פרטיות המשתמשים במקרקעין הגובלים. בעניין זה ראו פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (פורסם בנבו, 23.8.2012) שם אמנם דובר על בינוי בבית דו משפחתי בקיר פנימי בתוך החלקה אולם, קביעותיו בקשר למהות תקנה זו רלוונטיות לענייננו:

"23. סעיף 2.23 בפרק ג' לתוספת השניה לתקנות קובע כי "לא יבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס". אין חולק כי אין לועדה סמכות לסטות מתקנות התכנון והבניה (ראו ת"א (חי') 605/96 רויכמן נ' פיירט, פ"מ תשנ"ח - תשנ"ט ב(1) 221 (1998) שעניינו בתקנה אחרת; ערר (י-ם) 93/99 גלעדי נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 2.11.1999).

...סעיף 2.23 לתוספת השניה בא בין היתר למנוע פגיעה בניצול אחוזי בניה בשל בניית חלונות בנכס סמוך (ת.א. (י-ם) 4397/00 ישראלי נ' צדוק ([פורסם בנבו, 21.12.2003) וכדי למנוע מצב בו אדם יבנה חלונות בקיר שבעתיד צריך יהיה להיאטם, כאשר שכנו ירצה לבנות (ערר



(מרכז) 98/56 דלה נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה ([פורסם בנבו], 7.4.1998). תכליתו של הסעיף היא למנוע פגיעה בפרטיות של דיירי הדירה השכנה, בבחינת "היזק ראייה" (בבלי, בבא בתרא, ב, ב) (לנושא של היזק ראייה במשפט העברי ראו שולחן ערוך, חושן משפט, סימן קנז סעיף ג; האינציקלופדיה התלמודית כרך ח, בעמ' תרנ"ט (הרב שלמה יוסף זיון עורך, תשי"ז) ערך "הזק ראייה"; נחום רקובר "על הגנת הפרטיות-מה טובו אהליך יעקב" דפי פרשת השבוע גיליון 80 (תשס"ב)).

36. ראו גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1289/01 אגרון רון נ' ועדה ערר לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב (נבו 04.12.2001) במסגרתו נדחתה עתירה מינהלית שהוגשה על החלטת ועדת הערר אשר קבעה בהחלטתה כדלקמן:

"תכנון מתאר מחייבות שמירה על קווי בנין ומרחקים סבירים בין בניינים ובדרך כלל מאפשרות בניה על גבולות מגרשים רק בקירות משותפים. גם במקרה הנדון מדובר בבניה עד הגבול המשותף בין השטח השייך לעותר לשטח השייך לשכנו. בגבול זה רשאים הצדדים לבנות בקיר משותף ועל הקיר להיות אטום. פתיחת חלון בקיר הנמצא על גבול שטחו של העותר עלולה לפגוע בפרטיות של שכנו ולעיתים עשויה להגביל את אפשרויות ההגדלה של ביתו, בגין קיומו של חלון במקום קיר אטום."

37. ראו גם את דבריו של כב' השופט גלעד הס, ביושבו כיו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בהחלטתו בערר (ועדות ערר - פרוטוקולים ירושלים) 424/10 גבריאל צייגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 25.01.2011):

"42. חוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר מפורשות כי בבניה של קיר בקו אפס יפתחו פתחים, ולפיכך אף אם נהנו העוררים במשך שנים מפתחים בקיר הבנוי כקיר משותף בקו אפס, אין כל הצדקה חוקית או תכנונית להותיר מצב זה לנצח (ר' תקנה 2.23 תקנה לתוספת השניה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970).

43. ההיגיון התכנוני הינו כי על מנת לשמור על משאב הקרקע ועל השוויון בין השכנים בניה בקיר אפס תעשה תמיד בקיר ללא פתחים, כך ששני בעלי המגרשים הגובלים ייהנו מהבניה בקו אפס.

44. התרת פתחים, אף שהם היסטוריים, בקו אפס גורמת לעוות משולש: היא מונעת מהשכן לבנות בקו אפס כפי שבנה שכנו, היא גורמת פגיעה בפרטיות השכן והיא מהווה ניצול לא נכון של משאב הקרקע."

38. בבקשה להיתר בניה מבוקשות 7 קומות של בינוי עם פתחי חלונות בקו אפס למקרקעי משב"ש.

39. בינוי זה אשר נוגד את חוראות הדין ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות דיירי בית שלהבת בפרט וכל דייר במקרקעין הגובלים, דינו דחייה בשתי ידיים.

4. דין ההקלות בקווי בניין כלפי בית שלהבת דחייה - בהיעדר הצדקה אדריכלית ותכנונית לא ניתן לאשר חריגה בקו בניין לתוספת ממ"ד

40. תכנית מתאר מפורטת נוספת החלה על המקרקעין, מכוחה הוגשה הבקשה להיתר בניה היא תכנית 10038 תכנית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים בכל תחום מרחב תכנון מקומי (כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 02.06.14) ("תכנית 10038") - זו היא תכנית מכח הקבוע בהוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

41. סעיף 1.4.1.2.1 לתכנית 10038 קובע כי קווי הבניין לצורך חיזוק מבנה קיים יהיו על-פי התכנון התקף. במידה שקווי הבניין אינם מאפשרים את הרחבות הבנייה, תותר חריגה מקווי בניין עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. עוד נקבע כי לצורך תוספת ממ"דים ניתן לאשר חריגה בהתאם להוראות תמ"א 38. בעניינו כאמור קווי הבניין בתכנון התקף מצומצמים בלאו הכי ולכן גם על-פי הוראה זו בתוכנית 10038 אין כל מקום לאשר צמצום נוסף בקווי הבניין. ראו נוסח סעיף זה בתכנית:

1.4.2.1 קווי הבניין להרחבת יחידות הדיור ייקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום. במידה וקווי הבניין המאפשרים אינם מאפשרים את הרחבות הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, בכפוף לסעיפים 15 ו-16 לתמ"א 38. כן תותר חריגה לממ"דים באישור מהנדס הועדה בתנאים שנקבעו בתמ"א 38.

כמו כן, סעיף 6.20.2 לתכנית 10038 מגדיר מהו בינוי בחריגה מקווי הבניין שייחשב כסטייה ניכרת מתכנית, בזו הלשון:

6.20.2 קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין מעבר למותר כחריגה מתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, בכפוף לאמור בכל דין לגבי חריגת קווי הבניין מעבר למותר על פי תכנית זו.

סעיף 6.21 לתכנית 10038 קובע כי "אין באמור בסעיף 6.20 (סטייה ניכרת) בכדי לקבוע כי קיימת סמכות למתן הקלות מהוראות תמ"א 38 ו/או תכנית זו. האמור בסעיף סטייה ניכרת יחול, ככל ויקבע כי ניתן לאשר הקלות מהוראות התכנית."

כך, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 על תיקונה ("תמ"א 38"), קובעת בסעיפים 1.4.11.1, א, ו' כי:

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.
ו. כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

42. סעיף 15 לתמ"א 38 קובע כי:

15. מרווחים בין מבנים - על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את



דעתנו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

בעניינו - לא ניתן לאשר מכוח תכנית 10038 ותמ"א 38 חריגה בקווי הבניין.

43. כפי שהוכח לעיל, בתכנון התקף הקבוע בתוכניות מס' 6169 ומס' 8957 - אושר קו בניין מצומצם של פחות מ- 3 מ' בחזית האחורית, לצורך הרחבת הבינוי הקיים. בכך, מוסדות התכנון המקומי והמחוזי שאישר את התוכניות, חיוו את דעתם בדבר קו הבניין הנדרש והראוי להרחבות יחידות הדיור במבנה הספציפי.

ולכן, ההוראות המאפשרות לוועדה המקומית לאשר חריגה מקווי בניין בחזית האחורית עד 3 מטרים, כקבוע בתכנית 10038 ובתמ"א 38 - **כלל לא רלוונטיות**. גם החריג המאפשר למהנדס הוועדה המקומית לסטות מהוראות אלה לא מתקיים בעניינו.

ודוק. תנאי סף להחלת קווי הבניין הקבועים בתכנית 10038 ובתמ"א 38 ולהחלת החריג לפיו מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר חריגה מקווי הבניין הוא רק מקום בו יש הצדקה תכנונית ואדריכלית לאישור ההקלות.

בעניינו אין כל הצדקה תכנונית ואדריכלית לאשר חריגה מהתכנון התקף מקום בו מוסדות התכנון נתנו דעתם לקווי הבניין המותרים לצורך ההרחבה המבוקשת, לרבות לטובת ממ"דים. כל חריגה כאמור תהווה סטיה ניכרת גם מתוכניות 10038 ותמ"א 38. ברור הוא כי ככל שתכנון כאמור לא היה מאפשר תוספת ממ"דים - לא היו מופקים מכוחו 2 היתרי בניה במקרקעין הרלוונטיים כמפורט לעיל.

44. נוכח האמור, הבקשה להיתר בניה לצמצום מרווחים המצומצמים מלכתחילה, אשר נקבעו בתכנון החל עד 0.22 מ' ו- 0.83 מ' מגבול מקרקעי בית שלהבת - דינה דחייה.

5.ד. הבקשה להיתר בניה תפגע בהתנהלותו השוטפת של בית שלהבת

45. החקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה, יפגעו בפעילותו השוטפת של בית שלהבת. נסביר.
46. במסגרת דיון הוועדה המקומית בבקשה הקודמת שהוגשה בבית שלהבת (מס' 2015/0337.00 כמפורט לעיל), הוועדה המקומית נתנה דעתה בקשר לפעילות בית שלהבת בזו הלשון:

"בבניין 14 יח"ד בהן מתגוררים בעלי מוגבלויות לצורך שילובם בקהילה. בדירות אלה נעשתה השקעה רבת היקף לצורך הנגשתן.

...היות ומדובר בפרויקט מוצלח של שילוב בעלי מוגבלויות בקהילה.. הוועדה מחליטה לדחות את הכרעתה לעוד 6 חודשים."

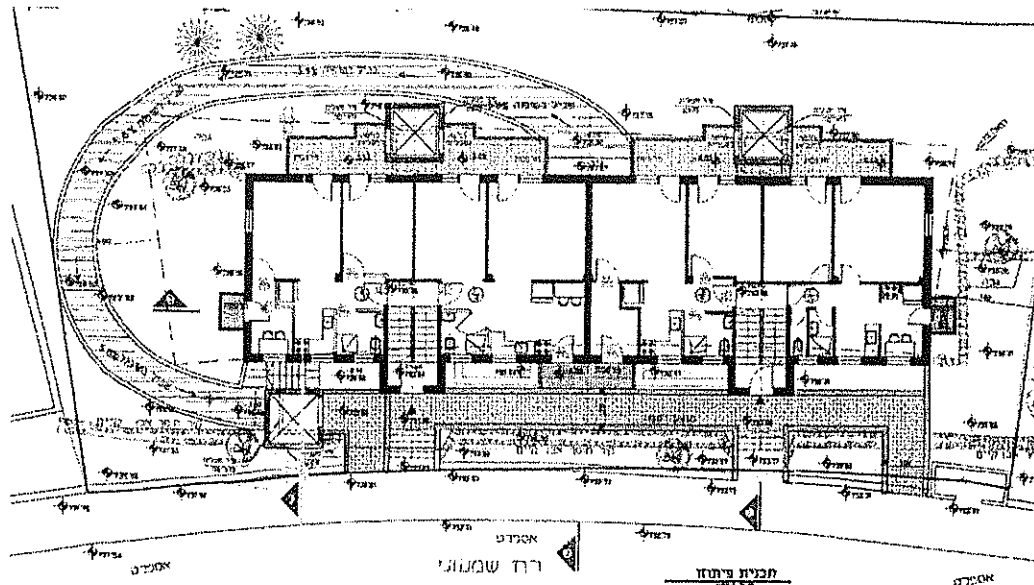
• העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 28.12.2015 מצורף כנספח 6.

47. פעילות בית שלהבת היא פעילות ייחודית. בפרק בי לעיל, מתואר באופן שאינו ממצה, אודות אופי והיקף פעילות בית שלהבת, תרומתו וחשיבותו עבור דייריו והחברה בכללותה. שמירה על אופי פעילות בית שלהבת היא הכרחית.

48. המקרקעין נרכשו על ידי משרד הבינוי והשיכון במטרה למנוע את פינוי הדיירים וכן במטרה לשמר את פעילותו הענפה. הייחודיות של בית שלהבת הוכרה על ידי הוועדה המקומית והיא עצמה, הפיקה היתרי



בניה, אשר נועדו לאפשר את פעילותו של בית שלהבת. במסגרתם אושרו הרמפות הייחודיות, שיפועים עבור ניידות מוגנת, המרפסות המורחבות, מרחבי תמרון בכניסה והיציאה מהמעליות, מעליות המגיעות לדירות הדיירים, מרחב פתוח לתנועה חופשית, חללים מורחבים ועוד.
להלן צילום החלק הרלוונטי מתוך גרמושקת היתר הבניה:



49. הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת למנוע מצב אבסורד לפיו ביד אחת מופק היתר בניה לקיומו ולפעילותו השוטפת של בית שלהבת וביד השנייה מתירה (חי"ו) פגיעה בפעילות בית שלהבת במקרקעין. זאת, בייחוד כאשר, כאמור, בבית שלהבת מתגוררת אוכלוסייה בעלת מוגבלות פיזית ברמה הגבוהה ביותר.
50. הבקשה להיתר בניה - אשר מתעלמת מקיומו של בית שלהבת, שאף אינה מציגה את קיומו במסמכיה ובהתאם אינה מתייחסת למבנה ו/או ליחס בין המבוקש לבין בית שלהבת - דינה דחייה.

ד.6 המבוקש בבקשה להיתר בניה עלול לפגוע משמעותית בפוטנציאל התכנוני הגלום

במקרקעי משב"ש

51. כפי שפורט בבקשה לארכה להגשת ההתנגדות, ההקלות המבוקשות לבניה בקו בנין אפס, עלולות לפגוע באופן ישיר במימוש התכנון התקף והפוטנציאל התכנוני שבמקרקעי בית שלהבת.
52. במקרקעי בית שלהבת, נבחן בימים אלה ממש - קידום הליך למימוש הפוטנציאל התכנוני. לצורך כך, גם פורסם מכרז פומבי מספר 2431002000 של חברת עמידר המנהלת את בית שלהבת "למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב משעוני 36 ירושלים". להלן צילום פרטי המכרז כפי שפורסם:

עמידר
החדשה

מכרז סומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב שמעוני 36, ירושלים

1. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמינה באתר מציעים להגיש הצעת מכרז סומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב שמעוני 36, ירושלים. בהתאם למסמכי המכרז אשר יפורסמו באתר האינטרנט של עמידר www.emidar.co.il.

2. שאלות הבהרה ניתן לשלוח בכתב בלבד, לחשאי אלקטרוני Shiran.Jemengamidar.co.il עד חלף יאנואר מתאריך 14.01.2024 בשעה 14:00.

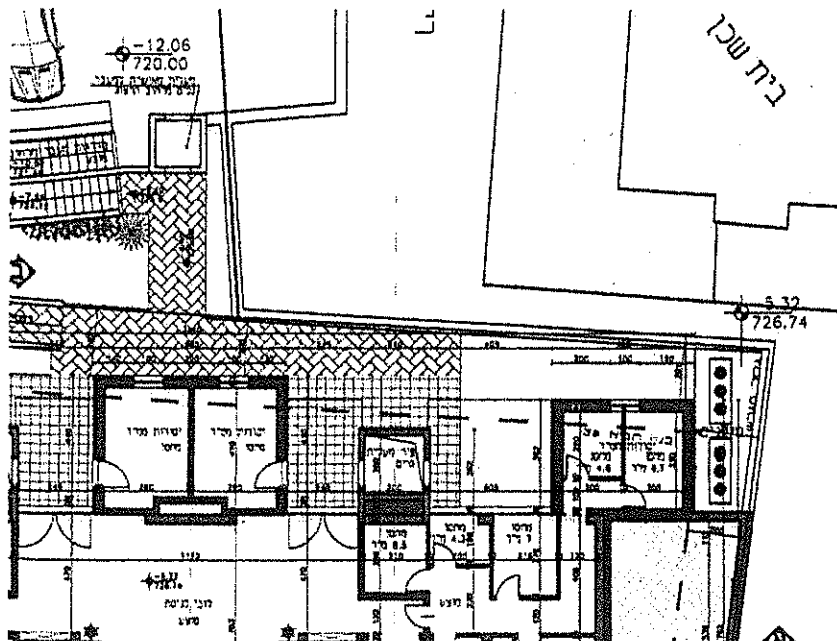
3. על המציע במכרז להגיש את הצעתו. במעטפה סגורה, להיבט המכרזים מס' 1 המצביה במשורר עמידר ברחוב הרחוקות 36, מרכז עוראלי חולון בנין 8 קומה 6 כאשר עליה סופיע מספר המכרז שאליו יוגש המציע ושם המכרז: "מכרז סומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב שמעוני 36, ירושלים". זאת החל מתאריך 14.01.2024 ולא יאוחר מתאריך 14.01.2024 בשעה 14:00.

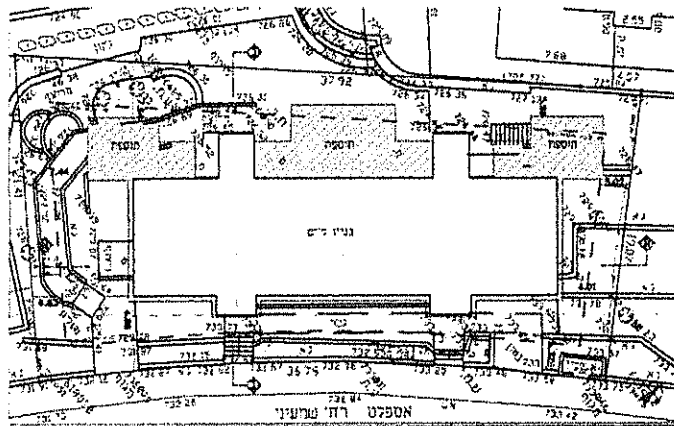
4. הצעה שלא תמצא בהיבט המכרזים במסגרת המכרז לא תתקבל ולא תשתתף במכרז. אף לשלוח את המעטפה בדואר.

5. באחריות המציע להתעדכן באופן שוטף בדבר התנהלות המכרז באתר האינטרנט של עמידר.

עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

53. הבקשה להיתר בניה במסגרתה מבוקש בינוי על גבול מקרקעי בית שלהבת, תסכל את מימוש האפשרויות התכנוניות הקיימות ואת האפשרות לממש את הפוטנציאל התכנוני במקרקעין, בין היתר בפרויקט להתחדשות עירונית על פי הדין התקף.
54. סיכול כאמור ניתן להוכיח על בסיס בקשה קודמת שהוגשה בבית שלהבת, בקשה להיתר בניה מס' 2015/0337.00 אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית הנכבדה.
- במסגרת הבקשה להיתר בניה דנן, התבקש לבצע חיזוק המבנה הקיים, תוספת יחיד וקומות למגורים, תוך צמצום קווי הבניין עבור הקמת ממיידים בחזית המבנה הקיים בהקלה - במרחק של 2 מ' מגבול המגרש.
- להלן צילומים של קומה א' ותכנית העמדה מתוך הבקשה להיתר בניה מהם ניתן להיווכח למרחקים בין הבניינים שיווצרו עם תוספת הבינוי שהתבקשה:





55. הבקשה להיתר בניה נדונה מספר פעמים על ידי הוועדה המקומית אשר החליטה לאשרה והבינוי כשלעצמו לא נמצא כבינוי חורג.

56. מנתונים אלה ניתן להיווכח, כי בינוי במרחק של 0.22 מ' ו- 0.83 מ' מגבול מקרקעי בית שלהבת - עתיד לסכל בינוי אפשרי במקרקעי בית שלהבת. נדגיש כי המרחקים הצפויים הם בין ממ"דים ולכן יש לאפשר הקמתם אך זאת - במרחקים ראויים המאפשרים הנאה ראויה במקרקעין ללא פגיעה האחד במשנהו. שומה על מוסדות התכנון שאישרו את התוכניות התקפות במקרקעי הבקשה להיתר לתוספת ולהרחבת בניה ליחיד הקיימות - כי ראו את החשיבות בקיום סביבה ראויה בגבולות קווי הבניין המצומצמים ועל כן, ברי כי אין כל הצדקה לחריגה נוספת, כזו שתפגע בסיכויי מקרקעי בית שלהבת למימוש פוטנציאל תכנוני גם כן.

57. נבהיר כי אף שהבקשה להיתר בניה דגן נזנחה נוכח מחלוקות קנייניות שנתגלעו בין בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין (חברת בית ברחוב שמעוני 36) ועמותת בית שלהבת והיא לא קודמה להיתר בניה, הרי שעקרונותיה מוכיחים את החשיבות של בינוי ראוי המגלם התחשבות בסביבה הגובלת - בבחינת זה נהנה וזה לא חסר.

58. עוד נוסיף ונבהיר כי בניגוד לבעלי הזכויות הקודמים במקרקעין, משרד הבינוי והשיכון אשר רכש את המקרקעין, בוחן קידום תכנון עבור דיירי בית שלהבת. כך, שהתכנון החדש יכלול בנוסף לאפשרויות התכנוניות, גם את כל ההתאמות וההנגשה הייחודיות הנדרשת עבור דייריו. להתאמות אלה, יידרש מרחב תמרון ומרחקים גדולים יותר ממה שהתבקש בבקשה הקודמת אשר מהותה היה פינוי דיירי בית שלהבת.

59. על כן, כל פגיעה במרחקים הקיימים, תסכל ואף עלולה לאיין לחלוטין כל פרויקט עתידי שנועד כולו לטובת מטרה ראויה קיימת ועתידית ולנוכח האמור דין ההקלות המבוקשות דחייה.

7.4 יש לדחות את הבקשה להיתר בניה גם בגין הפגמים הנוספים שנפלו בהגשתה

60. בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים נוספים אשר כל אחד מהם לחוד וכולם יחד מהווים הצדקה לדחיית הבקשה להיתר בניה. נפרט להלן.

ד.7.1 אי פרסום הבקשה להיתר בניה מהווה פגם היורד לשורשו של הליך הרישוי

ומצדיק דחיית הבקשה

61. סעיף 149(א2)(ב) לחוק, קובע תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה במסגרתה מבוקשות הקלות מהוראות התוכניות התקפות - פרסום הבקשה להיתר בניה לבעלי זכויות במקרקעין הגובלים למקרקעי הבקשה להיתר בניה.

ראו להלן לשון החוק:

149. (א) (א2) הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות

הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לועדה המקומית -

(ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין

שלגביהם הוגשה הבקשה;

62. פרסום הבקשה להיתר בניה לא נמסר למתנגדת, בעלת הזכויות במקרקעין. לנציג המתנגדת שביקר בבית שלהבת נודע במקרה על הבקשה להיתר בניה שבנדון.

63. בהפרת חובת הפרסום כקבוע בחוק, נפגעה זכות היסוד לבחון את פרטי הבקשה להיתר בניה ולהיערך בדבעי להגשת ההתנגדות לבקשה להיתר בניה במועד כפי שפורסם.

64. נוכח האמור, המתנגדת נדרשה להגיש בקשה בהולה להארכת מועד להגשת התנגדותה. אף שבקשתה התקבלה (ראו נספח 1 לעיל) ומוגשת ההתנגדות דן, אין זה מרפא את הפגם החמור שנפל בפרסום הבקשה להיתר בניה ועל כן, לכל הפחות יש להורות על פרסומה מחדש או לדחותה בהתאם לכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות דן.

ד.7.2 עקב אי צירוף המסמכים הרלוונטיים כחלק מהבקשה להיתר בניה נוצרו הטעיה

ומצג שווא הפוגמים במהות הליך הרישוי ופרסומה של הבקשה להיתר בניה

65. בבקשה להיתר בניה נפל פגם חמור של השמטת פרטים מהותיים במפת המדידה ואי צירוף ונספח העמדה, בניגוד מוחלט לחובה הקבועה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 ("תקנות רישוי בנייה").

66. בבקשה להיתר בניה מצג שווא מטעה לפיו מקרקעי בית שלהבת ריקים מבינוי.

67. תקנה 33 לתקנות רישוי בניה נוקטת בלשון ציווי, בדבר המסמכים שעל הבקשה להיתר בניה לכלול. בסעיף קטן (א7) קובעת תקנה 33 כי הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות, בזו הלשון:

תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר

33. (א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצרופות האלה (להלן – התנאים המוקדמים):

(7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה;

68. על פי הקבוע בתוספת הראשונה לתקנות, תכנית ראשית תכלול נספח העמדה, תכנית תנוחה ותכנית פיתוח. נספח העמדה מוגדר בתקנה 3 לתוספת הראשונה, כדלקמן:

תכנית ראשית

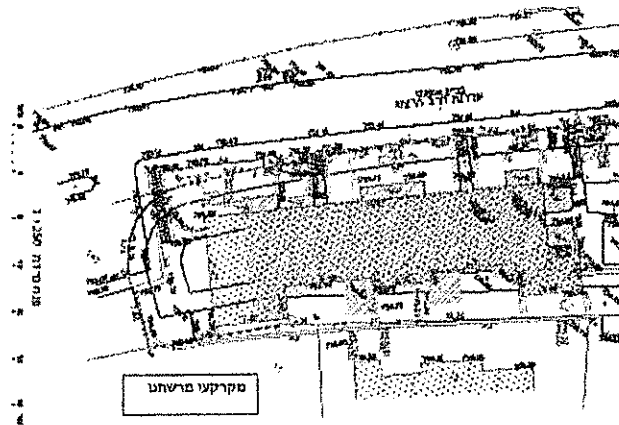
1. קובץ תכנית ראשית הוא קובץ הכולל את תכנית התנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח.

נספח העמדה

3. נספח העמדה הוא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה להיתר, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך.

69. לבקשה להיתר בניה - לא צורף נספח העמדה. הבקשה להיתר בניה אינה מציגה את בית שלהבת הגובל במקרקעיה. בכך, הבקשה להיתר בניה מפרה את החובה להציג את כלל ה"בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך".

70. לא זו אף זו. במפת המדידה שצורפה לכאורה, על פי הנדרש בתקנה 12 לתקנות הרישוי, נפל פגם חמור גם כן, של הצגת מצג מטעה לפיו מקרקעי בית שלהבת ריקים מבינוי. להלן צילום מפת המדידה מתוך הבקשה להיתר בניה:



71. יוצא אפוא כי הבקשה להיתר בניה הנדרשת הצגת מלוא הנתונים העובדתיים הקיימים בשטח - היא בקשה פגומה אשר לא ניתן לדון בה ובוודאי שלא ניתן לקבל כל החלטה בקשר למבוקש בבקשה - עד להגשתה כנדרש לפי כל דין. ללא מפת מדידה תקינה וללא נספח העמדה כנדרש, יש לראות בבקשה כאילו לא הוגשה.

ה. סיכום

72. נוכח כל האמור והמפורט לעיל, מתבקשת בזאת הוועדה המקומית הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר בניה.

בכבוד רב,

נתנאל לפידות
(מנהל אגף בכיר נכסים וחברות)

העתק: מר דניאל פויכטונגר, מנהל תחום נכסים, משרד הבינוי והשיכון
עו"ד אילן רויזמן, לשכה משפטית, משרד הבינוי והשיכון
מר עופר דרי, סמנכ"ל פיתוח עסקי, עמידר

נספח 1

**בקשה להארכת מועד להגשת
התנגדות והחלטה בבקשה מיום**

2.5.2024

עמ' 2

נספח 1

Alina Shehter

מאת: sarit@jerusalem.muni.il
נשלח: Thursday, 2 May 2024 16:27
אל: Alina Shehter
עותק: evYOEL@jerusalem.muni.il; STYOEL@jerusalem.muni.il; ALDALIA@jerusalem.muni.il; bszadok@jerusalem.muni.il
נושא: FW: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס'
2024/0107.00
קבצים מצורפים: image001.png; image002.png; pdf. להיתר בניה- ירושלים. לבקשה
דגל המשך טיפול
מצב דגל: המסומן בדגל

You don't often get email from sarit@jerusalem.muni.il. [Learn why this is important](#)

אלינה שלום רב,
בקשתכם התקבלה ונבדקה.
מועד ההתנגדויות הוארך וניתן להגיש עד ליום 15/05/24.
בברכה,
שרית

מאת: <Alina.S@arnontl.com> Alina Shehter
תאריך: 18 באפריל 2024 בשעה 13:17:13 GMT+3
אל: אבן יואל <evYOEL@jerusalem.muni.il>, שבת יואל <STYOEL@jerusalem.muni.il>, אלפסי דליה <ZDNEI@jerusalem.muni.il>, צדוק נלי <ALDALIA@jerusalem.muni.il>
עותק: <Shoam@arnontl.com> Shoam Keren
נושא: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00

Some people who received this message don't often get email from alina.s@arnontl.com. [Learn why this is important](#)

שלום רב,
רצ"ב בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00.
לאישור קבלה בחוזר, אודה.
בברכה,

Alina Shehter
Associate
T +972-3-6846000
M +972-54-5958890
F +972-3-6846001

Alina.S@ArnonTL.com
[ArnonTL.com](#)

י"ב ניסן תשפ"ד
20 אפריל 2024
2024042002002

- דחוף -

באמצעות דוא"ל

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 לחיזוק ולהרחבת המבנה הקיים בחלקה 141 בגוש 30185 ירושלים

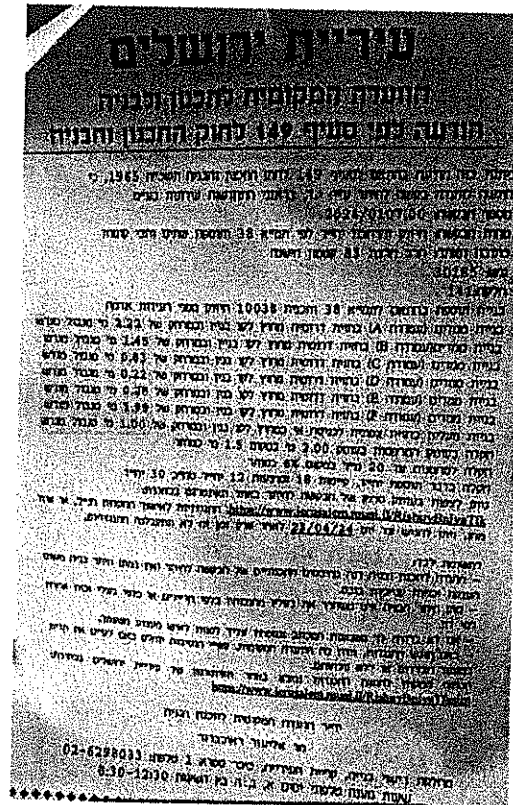
משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") הוא בעל הזכויות במקרקעין הגובלים עם מקרקעי הבקשה, הידועים כחלקה 11 בגוש 30185 ברחוב שמעוני 36 בירושלים, עליהם קיים ופועל "בית שלהבת" (להלן: "בית שלהבת"). חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, הינה זרוע ביצוע של המשרד ובמסגרת זו הינה מנהלת את בית שלהבת עבור המשרד (להלן: "עמידר").

ביום 17.04.2024 ביקר נציג עמידר בבית שלהבת וכך נודע לו במקרה על הבקשה להיתר בניה שבנדון. נציג עמידר עדכן את הח"מ באופן מיידי. מדובר בפגם חמור בפרסום הבקשה בניגוד לדין (ראו סעיף 149(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965), פגם המצדיק פרסומה מחדש בהתאם. יובהר כבר עתה, כי מעיון בפרסום עולה שהמבוקש עלול לפגוע מהותית בבינוי הקיים והעתידי במקרקעי המשרד.

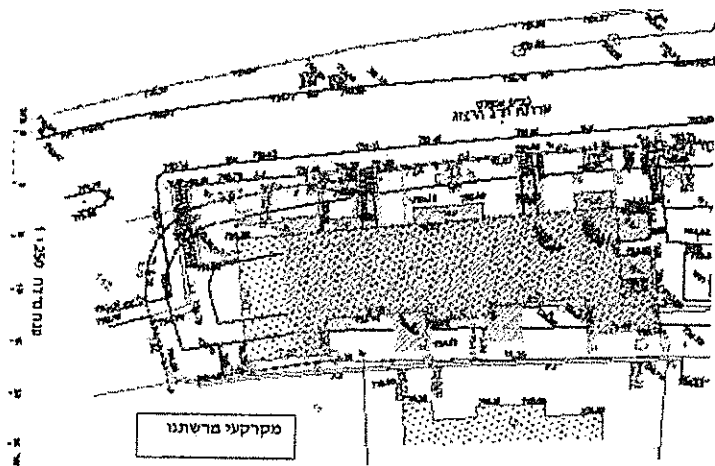
בהפרת חובת הפרסום כקבוע בחוק, נפגעה זכות היסוד של המשרד לבחון את פרטי הבקשה להיתר בניה ולהיערך כדבעי להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה במועד כפי שפורסם, קרי עד ליום 23.4.2024.

בהתאם, הרינו לפנות בבקשה דחופה למתן ארכה להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנושא, זאת עד ליום 15.5.2024, מהנימוקים המפורטים להלן:

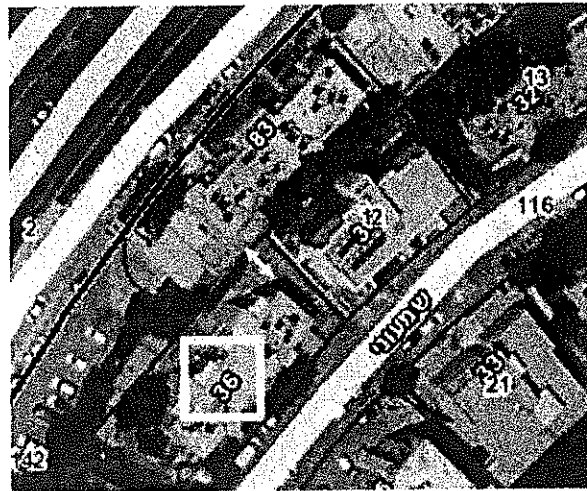
1. בימים אלה וביד המקרה, מביקור ספונטני בבית שלהבת, נודע לעמידר וכתוצאה מכך למשרד אודות פרסומה של בקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 אשר הוגשה ביחס למקרקעין הגובלים למקרקעי המשרד - בחלקה 141 בגוש 30185, במסגרתה מבוקש להרחיב את המבנה המערבי הקיים ולחזקו ולאשר הקלות מהתוכניות התקפות, עבור צמצום קווי הבניין ("הבקשה להיתר בניה").
2. מעיון בפרסום הבקשה להיתר בניה, עולה כי הוועדה המקומית התבקשה לאשר הקלות חריגות בקווי הבניין, במרחקים הנעים בין 0.22 מ' עד 1 מ' בלבד (!) מגבול מקרקעי המשרד. להלן צילום פרסום הבקשה להיתר בניה:



3. מעיון ראשוני בבקשה להיתר בניה, נמצא כי נפל בה פגם חמור ממש - במפת המדידה שבבקשה להיתר בניה מוצג באופן מטעה ושגוי שמקרקעי המשרד ריקים מבינוי. בכך, הבקשה להיתר בניה אינה מציגה את התמונה העובדתית המלאה לפיה המבוקש בה כולל מרווחי בניה בלתי סבירים בעליל לבית שלהבת. להלן מפת המדידה מתוך הבקשה להיתר בניה:



4. ראו להלן צילום אויר המקרקעין לשנת 2023 מתוך האתר הממשלתי GOVMAP בו ניתן להיווכח לקיומו של בית שלהבת בחלקה 11 הגובלת בבקשה להיתר בניה:



- בכבוד רב,

נתנאל לפידה
מנהל אגף בכיר נכסים וחברות

www.moch.gov.il



02-5847595



ת"ד 18110, מיקוד
9118002



קלרמון גאבו 3,
יחשלים



נספח 2

**נסח רישום המקרקעין- חלקה 11
בגוש 30185**

עמ' 7



76954

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30185 חלקה: 11

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	771	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19748/2015/2	05/08/2015	מכר	הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ	חברה	514992148
			החלק בנכס		
			בשלמות		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19748/2015/3	05/08/2015	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
33401/2020/1	24/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון
		הערות: בגין הסכם	
		על כל הבעלים	

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

חיתר בניה מס' 48878 מיום

9.1.2002

עמ' 9

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	48878
תאריך הוצאת ההיתר	

א.מ.ג. ארשיון בע"מ

06-03-2017

מספר

מספר בקשה: 78/0122.1

כתובת האתר: הרב הרצוג 83 י-ם
גושים וחלקות: 141 30185

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל ההיתר	קוקה יצחק	הרב הרצוג 83 י-ם	28635795
עורך הבקשה	גורן דורית	ת.ד. 2193 ירושלים, 91021	25192 1772527
המהנדס המתכנן	שפר דן	כנפי נשרים 3 ירושלים	24466 50059344
האחראי לביצוע			

על פי החלטת	רשות הרישוי	מתאריך: 29/11/01
ניתן בזה היתר ל	תוספת בניה	

כל העבודות תבוצענה בהתאם לד"ן, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדרך זה והתנאים המיוחדים הבאים:

- 1 לבצע פעולות למניעת חדירת רדון למבנה.
- 2 היתר זה תקף למסומו בצבע בלבד, על גבי התשריט
- 3 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 4 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 5 המותחם בצהוב יחוס לפני תחילת כל בניה בשטח.
- 6 יש לשקם את מדרגות הכניסה במקרה של פגיעה בהן ולהתקין מסעך יד.

חטיבת רישוי ומיקוח
מח' רישוי
09-01-2017
נ ת ק ב ל

חישוב שיעורי אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה. חתימתו של ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה להחזיק בהיתר. חתימתו של ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה להחזיק בהיתר. חתימתו של ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה להחזיק בהיתר.

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני תביעה אזרחית כנגדו.
בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בין עבודות הבנייה כל הכרוך בכך.

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה אני מאשר שהיתר זה ונספחיו נבדקו ונמצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מנהל העדה המקומית מכתב הצטרפות ממחנך העיר ירושלים	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבנייה	חתימת המחנך
---	---	---	----------------

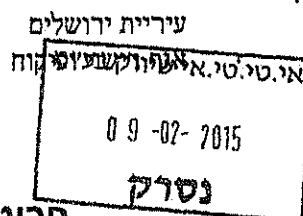
לוח: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והתחומים ע"י המהנדס.
83-328

נספח 4

החלטת הוועדה המקומית מיום

11.8.2011

עמ' 11



פרוטוקול רשוי רישוי מקומית מתאריך: 11/08/2011
מספר בקשה: 2011/0280.00

פרטי הבקשה

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מחלקת בקשה	תוספת בניה בקומה א' מחסן וממ"ד בקומת המסד
מספר שגיאה	2011/80
שמות	

דיון

החלטת רשות הרישוי

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע התואמת את הוראות התוכנית וכן את נספחי הבניית בתוכנית 6169 המאושרת.

לדחות את הבקשה לממ"ד והמחסן אשר אינם תואמים את נספחי הבניית בתוכנית.
כמו כן בטבלת זכויות הבניה המותרות לבניה, לא מוצע שטח שרות ועל כן לא ניתן לאשר את הממ"ד והמחסן המוצעים בבקשה זו.

בוצע	תנאים לקבלת חיתוך
	רישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין
	בדיקת היטל השבחה
	אישור הג"א סופי
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסתלציה
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון
	לתקן את התוכנית לפי דרישות הועדה ו/או רשות רישוי ו/או הנחיות מחלקת הרישוי
	אישור מחלקת הדרכים והמחלקה להיטלי סלילה
	הגשת 4 תוכניות - צבועות, חתומות ומתוקנות, ללא מחיקות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הצהרת עורך הבקשה שהתוכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	אישור היחידה לאיכות הסביבה
	אישור חברת הגיחון

תנאים שיירשמו בחיתוך
לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד



התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסותות כמו הבנין הקיים	
לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר	
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר	

נספח 5

חיתר בניה מס' 104044 מיום

23.2.2012

עמ' 14



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים

היתר בנייה

104044

מספר
היתר בנייה

מספר בקשה: 2011/0280.00

א.י.ט.י.אי שיווק בע"מ

09-02-2015

נסדק

כתובת האתר: רחוב הרב הרצוג בית 83 דירה
גוש: 30185 חלקה: 141
גושים וחלקות:
תב"ע: 6169

מס' רישוי/רישום	מספר זיהוי	מען	שם	
	5062015	הרב הרצוג 83, ירושלים	אטיאס אברהם	בעל היתר
32850	17022518	הכפיר 7, ירושלים	אטיאס קמיל זקלין	עורך הבקשה
45098	306058838	הכפיר 7, ירושלים	גרגורי רסקין	המהנדס המתכנן
				האחראי לביצוע שלד

ועדת משנה - רישוי מתאריך 21/12/2011	על פי החלטת
תוספת בנייה בקומה א מחסן וממ"ד בקומת המסד.	ניתן בזה היתר ל

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים בגב מסמך זה והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמטסותם בהליך הוצאת ההיתר:

- 1 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 2 היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
- 3 התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסותות כמו הבנין הקיים
- 4 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 5 לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד

עיריית ירושלים

23-02-2012

מחלקת בנייה

י"ר הועדה המקומית לאו ועדת
המשנה המקומית לתכנון ולבנייה

מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובנייה או מטעמו

עדינית ירושלים
אדרת ירושלים

ונחל האגף ל: ישרי הכקנח

ממונה על רישוי הבנייה
או מטעמו

נספח 6

החלטת הוועדה המקומית מיום

28.12.2015

עמ' 16

(1)

מספר בקשה 2015/0337.00
סטטוס נדונה בועדת המשנה מתאריך 28/12/2015

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
המבקש	פליישר רן
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	0
מצב בניה	

כתובת האתר

שמעוני דוד 36, גבעת חורדים	קורדינטות: 219145:630102
----------------------------	--------------------------

גוש	חלקה	בשלמות
30185	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

בעלי ענין

שם	סוג	כתובת
פליישר רן	מבקש/מגיש	חפצדי 5 בית עופר ירושלים.
קטורזה יצחק	עורך בקשה	הרכבת 13
בנואליד אלי	מתכנן השלד	דרך חברון 101, ירושלים
קמארה אחיה	מתנגד	משרד המשפטים, עבור נציבות שיוויון ז
אטיאס אברהם	מתנגד	הרב הרצוג 83 ירושלים
לרמן אילן	מתנגד	הרב הרצוג 81 - 9
אטיאס מרדכי	מתנגד	הכפיר 7 ירושלים
קוקה יצחק	מתנגד	הרב הרצוג 83 ב דירה 9
קמארה אחיה	מתנגד	רח' צאלח אדין 29 ירושלים
גוטל-רבי שני	מסיר התנגדות	שמעוני דוד 34 ירושלים

תאור הבקשה

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין בן 4 קומות 161 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות 101 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

- מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע.
- מפלס 6.32- מבוקשת קומת כניסה ומחסנים חדשה הכוללת סה"כ 18 מחסנים חדשים, מתוכם 6 מחסנים בתוך שטח מעטפת הממ"דים.
- מפלס הפיתוח בחזית הפונה לרח' הרצוג, מחוץ לגבולות החלקה בשטח המיועד לדרך מבוקש גרם מדרגות (מעבר) ומעלית עפ"י היתר בת.ב. 02/534 אשר פג תוקפו מאחר והמעלית טרם נבנתה. מעלית וגרם המדרגות יובילו ממפלס החניה 12.06- למפלס הפיתוח של החלקה. קיים אישור עדכני של מח' נכסים מיום 26/03/2015.
- מפלסים 3.16-, 0.00, +3.16, +6.32 לדירות הקיימות מבוקשות תוספות במסגרת תמ"א 38 עד 25 מ"ר הכוללות ממ"דים, עוד מבוקשות הרחבות מרפסות זיו קיימות בחזית צפון מערבית הפונה לרח' הרצוג.
- מפלסים 9.48+, 12.64+ שתי קומות חדשות מעל קונטור הבניין הקיים והתוספות, לכל קומה מבוקשות 4 יח"ד, עוד מבוקשות מרפסות זיו לכל דירה, בחזיתות קדמיות והצידייות.
- מפלס 15.80+ חצי קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד לכל דירה מבוקשת מרפסת זיו בחזית דרום מזרחית הפונה לרחוב שמעוני.
- מפלס 18.96+ גג בטון שטוח מבוקש מעל הבניין, לא מבוקש חדר מדרגות יציאה לגג.

מגתוני המערכת קיימים שני היתרי בנייה ל 3 מעליות בבניין 02/534 ו 02/534.1.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

מרכיבים הכלולים באגרה

תיאור	קיים	תוספת	סך הכל
שטח עיקרי לתמ"א 38	796.42	800.50	1596.92

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
בדיקת המלצה תכנונית מובא להכרעת הועדה	תיק מובא לדיון פנימי להכרעת הועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה נגד העמותה. במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם. עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם. במידה ויוחלט לאשר את הבקשה יש להתייחס לחו"ד הסדרי תנועה כדלקמן: חו"ד הסדרי תנועה נתונה להחלטת הועדה באם לפטור מ 10 מקומות חניה: "מדובר בתוספת של 10 יח"ד לבניין קיים של 16 יח"ד, דרוש

- לסמן קווי בניין של תכנית מתאר ותמ"א 38 בתכנית המדידה ותכניות הקומה. - לתקן קו בניין של תמ"א 38 בחזית צפון מערבית הפונה לרחוב הרצוג, מאחר ומדובר בחזית שבחלקה קדמית ובחלקה צידית ניתן לקבל קו בניין 2 מ' ולא 3 מ'. - במפלס הפיתוח לצבוע רמפות חדשות במסגרת אדומה כמוצעות וריצופים חדשים בצבע חום. - לצבוע את כל התוספות המוצעות במסגרת 25 מ"ר בחזית הצפון מערבית. - יש להשלים מידות, מפלסי הקומה בכותרות התוכניות.		
לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים ואת המבקשים, החליטה הוועדה כדלקמן: הוועדה סבורה כי הבקשה שבפניה אינה בקשה סטנדרטית של בעל זכויות במקרקעין לחיזוק בנין מפני רעידות אדמה. בבנין 14 יח"ד בהן מתגוררים בעלי מוגבלויות לצורך שילובם בקהילה. בדירות אלו נעשתה השקעה רבת היקף לצורך הנגשתן. הוועדה התרשמה במהלך הדיון כי ניתן להגיע לפתרונות מוסכמים בין היום לדיירים, בין היתר מאחר והיום הציע להשהות את התחלת הבניה בשנתיים. היות ומדובר בפרוייקט מוצלח של שילוב בעלי מוגבלויות בקהילה, והיות והוועדה התרשמה כי יש לאפשר לצדדים למצות את המו"מ ביניהם ולנסות ולהגיע לפתרונות מוסכמים, מחליטה הוועדה לדחות את הכרעתה לעוד 6 חודשים. אשר על כן, הוועדה מורה למגיש הבקשה להודיע עד ליום 28.6.16, לראש הצוות הגב' רות חטבי, אם הגיע להסכמות עם הדיירים. בהתאם להודעתו, יקבע התיק לדיון פנימי, בין היתר לענין הממד"ים, החניה והתוספות המוצעות.	28/12/2015	דיון בוועדת משנה לדחות את ההכרעה
תיק מובא לדיון פנימי להכרעת הוועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה נגד העמותה. במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם. עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם.	12/12/2016	הכנת המלצה תכנונית מובא להכרעת הוועדה

-דחוף-

18 באפריל 2024

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בדוא"ל

הנדון: בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 לחיזוק ולהרחבת

המבנה הקיים בחלקה 141 בגוש 30185 ירושלים

משרד הבינוי והשיכון הוא בעל הזכויות במקרקעין הגובלים עם מקרקעי הבקשה, הידועים כחלקה 11 בגוש 30185 ברחוב שמעוני 36 בירושלים, עליהם קיים ופועל "בית שלהבת" ("בית שלהבת"). חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, היא מי שמנהלת את בית שלהבת עבור המשרד (ייקראו יחדיו "המתנגדות").

לנציג המתנגדות שביקר בבית שלהבת נודע במקרה על הבקשה להיתר בניה שבנדון. מדובר בפגם חמור בפרסום הבקשה בניגוד לדין (ראו סעיף 149(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965), פגם המצדיק פרסומה מחדש בהתאם. יובהר כבר עתה, כי מעיון בפרסום עולה שהמבוקש עלול לפגוע מהותית בבינוי הקיים והעתידי במקרקעי המתנגדות.

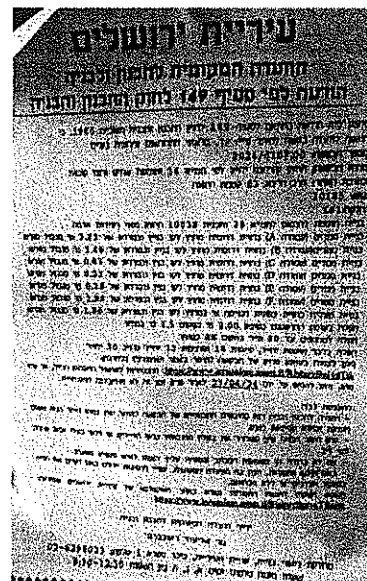
אין כל ספק, כי בהפרת חובת הפרסום כקבוע בחוק, נפגעה זכות היסוד של מרשותינו לבחון את פרטי הבקשה להיתר בניה ולהיערך כדבעי להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה במועד כפי שפורסם, קרי עד ליום 23.4.2024.

בהתאם, הרינו לפנות **בבקשה דחופה למתן ארכה להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנושא, זאת עד ליום 15.5.2024**, מהנימוקים המפורטים להלן:

1. בימים אלה וביד המקרה, מביקור ספונטני בבית שלהבת, נודע למרשותינו אודות פרסומה של בקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 אשר הוגשה ביחס למקרקעין הגובלים למקרקעי מרשותינו- בחלקה 141 בגוש 30185, במסגרתה מבוקש להרחיב את המבנה המערבי הקיים ולחזקו ולאשר הקלות מהותיות התקפות, עבור צמצום קווי הבניין ("הבקשה להיתר בניה").

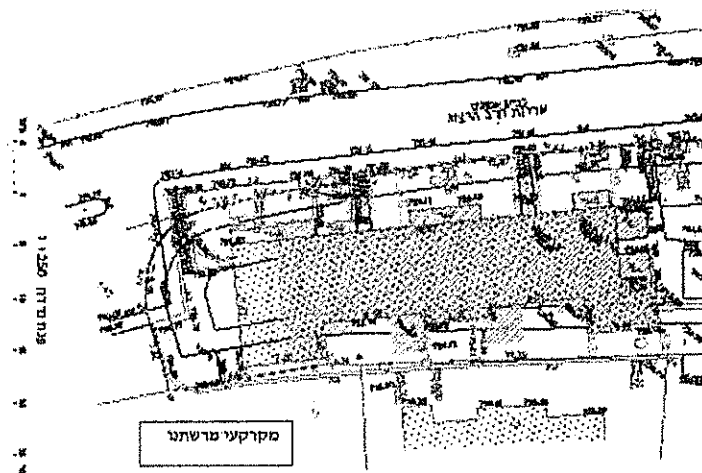
2. מעיון בפרסום הבקשה להיתר בניה, עולה כי הוועדה המקומית התבקשה לאשר **הקלות חריגות** בקווי הבניין, במרחקים הנעים בין 0.22 ס"מ עד 1 מ' בלבד (!) מגבול מקרקעי מרשותינו. להלן צילום פרסום הבקשה להיתר בניה:





3. מעיון ראשוני בבקשה להיתר בניה, נמצא כי נפל בה פגם חמור ממש- במפת המדידה שבבקשה להיתר בניה מוצג באופן מטעה ושגוי שמקרקעי מרשותינו ריקים מבינוי.

בכך, הבקשה להיתר בניה אינה מציגה את התמונה העובדתית המלאה לפיה המבוקש בה כולל מרווחי בניה בלתי סבירים בעליל לבית שלהבת. להלן מפת המדידה מתוך הבקשה להיתר בניה:



4. ראו להלן צילום אוויר המקרקעין לשנת 2023 מתוך האתר הממשלתי GOVMAP בו ניתן להיווכח לקיומו של בית שלהבת בחלקה 11 הגובלת בבקשה להיתר בניה:



5. למרשותינו ברור כבר עתה שיש להן טענות מהותיות כנגד ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה, אשר במסגרתן מבוקש הלכה למעשה, להרחיב את המבנה הקיים עד גבול המגרש עם בית שלהבת, כולל בינוי של חלונות הפונים אל חזיתות בית שלהבת. המדובר הוא בפגיעה חמורה בבינוי הקיים ובפוטנציאל הבניה העתידי במקרקעי מרשותינו, לרבות פגיעה קשה בזכות לפרטיות.
6. לפגיעה זו פן חמור יותר כאשר, בבית שלהבת מתגוררת אוכלוסייה בעלת מוגבלות פיזית ברמה הגבוהה ביותר. לכל אחד מהמתגוררים בו מטפל צמוד לנוכח הצרכים המיוחדים (מאוד) ומצבם הפיזי הקשה. כך, לדוגמא, דיירים רבים מרותקים לכיסא גלגלים, הם לא אוכלים ולא שותים ולא עושים צרכים באופן עצמאי. בנוסף, שהותם בבית שלהבת היא במשך כל שעות היממה וימות השבוע. כך שהבינוי בבית שלהבת נדרש להיות מותאם באופן ייחודי לצרכיהם. בהתאם לצורך תפקוד האוכלוסייה בבית שלהבת, הותקנו מעליות נוספות ונפרדות.
- על כן, ברי כי בקשה להיתר בניה המוגשת על גבול בית שלהבת, מחויבת בהתאמה לבינוי והשימוש הקיימים.
7. בנסיבות אלו ונוכח חופשת הפסח הקרבה, מתבקשת הוועדה הנכבדה להאריך את המועד להגשת ההתנגדות מטעם מרשותינו עד ליום 15.5.2024.
8. אין באמור בבקשה זו או במה שלא נאמר בה כדי להוות ויתור על זכות או טענה כלשהי בעניין שבנושא ואלה עומדות למרשותינו לפי כל דין.

בכבוד רב,

שהם קרן, עו"ד

נספח 2

חיתר בניה מס' 48878 מיום

9.1.2002

עמ' 26

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	48878
תאריך הוצאת ההיתר	

א.י.מ.ל. - אגף תכנון וע"מ

06-03-2017

83-83

מספר בקשה: 78/0122.1

כתובת האתר: הרב הרצוג 83 י-ם
גושים וחלקות: 141 30185

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל ההיתר	הרב הרצוג 83 י-ם	28635795	
עורך הבקשה	ת.ד. 2193 ירושלים, 91021	1772527	25192
המהנדס המתכנן	כנפי נשרים 3 ירושלים	50059344	24466
האחראי לביצוע			

על פי החלטת	רשות הרישוי	מתאריך: 29/11/01
ניתן בזה היתר ל	תוספת בניה	

כל העבודות תבוצענה בהתאם לד"ן, לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

- 1 לבצע פעולות למניעת חדירת רדון למבנה.
- 2 היתר זה תקף למסומו בצבע בלבד, על גבי התשריט
- 3 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 4 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 5 המותחם בצהוב יחסי לפני תחילת כל בניה בשטח.
- 6 יש לשקם את מדרגות הכניסה במקרה של פגיעה בהן ולהתקין מסעדי יד.



חשוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבלה על התשלום.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, יוחזק ביד מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה מסמך של ההיתר על נספחים, תנאים ומאשר, ויוצג לפי בקשתו לאדם שהורשה הועדה המחוזית רשות הברואות, הרשות המקומית או משרד הגיא, לשטח הבניה.

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחבולות לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני תביעה אזרחית כנגדו.
בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה כל הכרוך בכך.

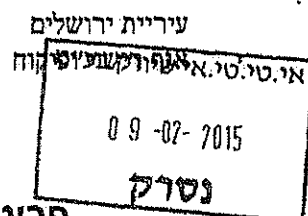
מנהל המחלקה לרישוי הבניה אני מאשר שהיתר זה נוסף ונבדק ונמצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון	מנהל העדה המקומית מכתב הצעת סמכויות ממחנך חנני ירושלים	יו"ר הועדה המקומית (או ועדת המשנה המקומית) לתכנון ולבניה	חותמת חוקמת
---	--	--	----------------

נספח 3

החלטת הוועדה המקומית מיום

11.8.2011

עמ' 28



פרוטוקול רשוי רישוי מקומית מתאריך: 11/08/2011
מספר בקשה: 2011/0280.00

פרטי הבקשה

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מפות בקשה	תוספת בנייה בקומת א' מחסן וממד' מקומת המסד
מספר שיבה	2011/80
שפונה	

דיון

החלטת רשות הרישוי

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע התואמת את הוראות התוכנית וכן את נספחי הבנוי בתוכנית 6169 המאושרת.

לדחות את הבקשה לממד' והמחסן אשר אינם תואמים את נספחי הבנוי בתוכנית.
כמו כן בטבלת זכויות הבניה המותרות לבניה, לא מוצע שטח שרות ועל כן לא ניתן לאשר את הממד' והמחסן המוצעים בבקשה זו.

בוצע	תנאים לקבלת היתר
	רישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין
	בדיקת היטל השבחה
	אישור הג"א סופי
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסתלציה
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון
	לתקן את התוכנית לפי דרישות הועדה ו/או רשות רישוי ו/או הנחיות מחלקת הרישוי
	אישור מחלקת הדרכים והמחלקה להיטלי סלילה
	הגשת 4 תוכניות - צבעות, חתומות ומתוקנות, ללא מחיקות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הצהרת עורך הבקשה שהתוכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	אישור היחידה לאיכות הסביבה
	אישור חברת הגיחון

תנאים שיירשמו בהיתר
לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד



התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסתות כמו הבנין הקיים	
לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר	
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר	

נספח 4

חיתר בניה מס' 104044 מיום

23.2.2012

עמ' 31



היתר בנייה

104044

מספר
היתר בנייה

א.י.ט.י.אי שיווק בע"מ

09-02-2015

נסרק

כתובת האתר: רחוב הרב הרצוג בית 83 דירה
גוש: 30185 חלקה: 141
גושים וחלקות:
תב"ע: 6169

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
אטיאס אברהם	הרב הרצוג 83, ירושלים	5062015	
אטיאס קמיל זקלין	הכפיר 7, ירושלים	17022518	32850
גרגורי רסקין	הכפיר 7, ירושלים	306058838	45098

בעל
היתרעורך
הבקשההמהנדס
המתכנןהאחראי
לביצוע שלד

ועדת משנה - רישוי מתאריך 21/12/2011

על פי
החלטת

תוספת בנייה בקומה א מחסן וממ"ד בקומת המסד.

ניתן בזה
היתר ל

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים בגב מסמך זה והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמטותם בחליף הוצאת ההיתר:

- 1 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
- 2 היתר זה תקף לחסומן בצבע בלבד
- 3 התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסתות כמו הבנין הקיים
- 4 לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
- 5 לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד

עיריית ירושלים

23-02-2012

קובי זכאון

י"ר הועדה המקומית לאו ועדת
המשנה המקומית לתכנון ולבנייהמהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבנייה או מטעמועמית ירושלים
אדריכל עמית רע

ונחל האגף לרישוי ובקוח

ממונה על רישוי הבנייה
או מטעמו

לוט: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחתומים ע"י המהנדס

נספח 5

החלטת הוועדה המקומית מיום

28.12.2015

עמ' 33

(1)

מספר בקשה 2015/0337.00
סטטוס נדונה בועדת המשנה מתאריך 28/12/2015

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
המבקש	פליישר רן
עורך הבקשה	אדריכל
מתכנן השלד	מנהל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	0
מצב בניה	

כתובת האתר

שמועני דוד 36, גבעת חורדים	קורדינטות: 219145:630102
----------------------------	--------------------------

גוש	חלקה	בשלמות
30185	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

בעלי ענין

שם	סוג	כתובת
פליישר רן	מבקש/מגיש	חפצדי 5 בית עופר ירושלים.
קטורה יצחק	עורך בקשה	הרכבת 13
בנואליד אלי	מתכנן השלד	דרך חברון 101, ירושלים
קמארה אחיה	מתנגד	משרד המשפטים, עבור נציבות שיוויון ז
אטיאס אברהם	מתנגד	הרב הרצוג 83 ירושלים
לרמן אילן	מתנגד	הרב הרצוג 81 - 9
אטיאס מרדכי	מתנגד	הכפיר 7 ירושלים
קוקה יצחק	מתנגד	הרב הרצוג 83 ב דירה 9
קמארה אחיה	מתנגד	רח' צאלח אדין 29 ירושלים
גוטל-רבי שני	מסיר התנגדות	שמועני דוד 34 ירושלים

תאור הבקשה

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין בן 4 קומות ו16 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

- מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע.
 - מפלס 6.32- מבוקשת קומת כניסה ומחסנים חדשה הכוללת סה"כ 18 מחסנים חדשים, מתוכם 6 מחסנים בתוך שטח מעטפת הממ"דים.
 - מפלס הפיתוח בחזית הפונה לרח' הרצוג, מחוץ לגבולות החלקה בשטח המיועד לדרך מבוקש גרם מדרגות (מעבר) ומעלית עפ"י היתר בת.ב. 02/534 אשר פג חוקפו מאחר והמעלית טרם נבנתה. מעלית וגרם המדרגות יובילו ממפלס החניה 12.06- למפלס הפיתוח של החלקה. קיים אישור עדכני של מח' נכסים מיום 26/03/2015.
 - מפלסים 3.16-, 0.00, 3.16+, 6.32+ לדירות הקיימות מבוקשות תוספות במסגרת תמ"א 38 עד 25 מ"ר הכוללות ממ"דים, עוד מבוקשות הרחבות מרפסות זיו קיימות בחזית צפון מערבית הפונה לרח' הרצוג.
 - מפלסים 9.48+, 12.64+ שתי קומות חדשות מעל קונטור הבניין הקיים והתוספות, לכל קומה מבוקשות 4 יח"ד, עוד מבוקשות מרפסות זיו לכל דירה, בחזיתות קדמיות והצידייות.
 - מפלס 15.80+ חצי קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד לכל דירה מבוקשת מרפסת זיו בחזית דרום מזרחית הפונה לרחוב שמעוני.
 - מפלס 18.96+ גג בטון שטוח מבוקש מעל הבניין, לא מבוקש חדר מדרגות יציאה לגג.
- מנתוני המערכת קיימים שני היתרי בנייה ל 3 מעליות בבניין 02/534 ו 02/534.11.
- לא נמצא היתר להקמת הבניין.

מרכיבים הכלולים באגרה

תיאור	קיים	תוספת	סך הכל
שטח עיקרי לתמ"א 38	796.42	800.50	1596.92

מידע קודם

מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית מובא להכרעת הועדה	תיק מובא לדיון פנימי להכרעת הועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה נגד העמותה. במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם. עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם. במידה ויוחלט לאשר את הבקשה יש להתייחס לחו"ד הסדרי תנועה כדלקמן: חו"ד הסדרי תנועה נתונה להחלטת הועדה באם לפטור מ 10 מקומות חניה: "מדובר בתוספת של 10 יח"ד לבניין קיים של 16 יח"ד, דרוש

- לסמן קווי בניין של תכנית מתאר ותמ"א 38 בתכנית המדידה ותכניות הקומה. - לתקן קו בניין של תמ"א 38 בחזית צפון מערבית הפונה לרחוב הרצוג, מאחר ומדובר בחזית שבחלקה קדמית ובחלקה צידית ניתן לקבל קו בניין 2 מ' ולא 3 מ'. - במפלס הפיתוח לצבוע רמפות חדשות במסגרת אדומה כמוצעות וריצופים חדשים בצבע חום. - לצבוע את כל התוספות המוצעות במסגרת 25 מ"ר בחזית הצפון מערבית. - יש להשלים מידות, מפלסי הקומה בכותרות התוכניות.		
לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים ואת המבקשים, החליטה הוועדה כדלקמן: הוועדה סבורה כי הבקשה שבפניה אינה בקשה סטנדרטית של בעל זכויות במקרקעין לחיזוק בנין מפני רעידות אדמה. בבנין 14 יח"ד בהן מתגוררים בעלי מוגבלויות לצורך שילובם בקהילה. בדירות אלו נעשתה השקעה רבת היקף לצורך הנגשתן. הוועדה התרשמה במהלך הדיון כי ניתן להגיע לפתרונות מוסכמים בין היוזם לדיירים, בין היתר מאחר והיוזם הציע להשהות את התחלת הבניה בשנתיים. היות ומדובר בפרוייקט מוצלח של שילוב בעלי מוגבלויות בקהילה, והיות והוועדה התרשמה כי יש לאפשר לצדדים למצות את המו"מ ביניהם ולנסות ולהגיע לפתרונות מוסכמים, מחליטה הוועדה לדחות את הכרעתה לעוד 6 חודשים. אשר על כן, הוועדה מורה למגיש הבקשה להודיע עד ליום 28.6.16, לראש הצוות הגב' רות חטבי, אם הגיע להסכמות עם הדיירים. בהתאם להודעתו, יקבע התיק לדיון פנימי, בין היתר לענין הממד"ים, החניה והתוספות המוצעות.	28/12/2015	דיון בועדת משנה לדחות את ההכרעה
תיק מובא לדיון פנימי להכרעת הוועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה נגד העמותה. במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם. עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם.	12/12/2016	הכנת המלצה תכנונית מובא להכרעת הוועדה

15 במאי 2024

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בדוא"ל

**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 לחיזוק ולהרחבת המבנה הקיים בחלקה 141
בגוש 30185 ברחוב הרב הרצוג 83, ירושלים**

בשם מרשתנו, חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר"), מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון מס' 2024/0107.00. הבקשה להיתר בניה גובלת עם "בית שלהבת" המנוהל על ידי עמידר עבור משרד הבינוי והשיכון בעל הזכויות במקרקעין אלה הידועים כחלקה 11 בגוש 30185, ברחוב שמעוני 36 בירושלים ("בית שלהבת" ו"מקרקעי משב"ש").

בבקשה להיתר בניה שהוגשה במקרקעין הגובלים לבית שלהבת, הידועים כחלקה 141 בגוש 30185 ברחוב הרב הרצוג 83, בשכונת קטמון הישנה, ירושלים ("הבקשה להיתר בניה"), מתבקש חיזוק והרחבת המבנה הקיים על ידי תוספת של 12 יחיד ל- 18 יחיד הקיימות, תוספת של 2 וחצי קומות והקלה בקווי הבניין לתוספת של ממ"דים.

התנגדות זו מוגשת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 2.5.2024 להאריך את המועד להגשתה.

- העתק בקשת המתנגדת וההחלטה מיום 2.5.2024 מצורף כנספח 1.

א. עיקרי ההתנגדות

1. הבקשה להיתר בניה הוגשה מכח הוראות התוכניות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק ולהרחבת מבנה קיים במקרקעין, וכוללת בקשה לאישור הקלות חריגות במיוחד בקווי הבניין הקבועים בתוכניות התקפות, בין היתר מבוקש לצמצם את קווי הבניין בגבול עם בית שלהבת עד לכדי 0.22 מ' ו- 0.83 מ'.
2. בהתנגדות זו נטען כי יש לדחות את הבקשה להיתר בניה ממספר טעמים:

היות שהמבוקש בבקשה להיתר בניה מהווה סטיה ניכרת מהתוכניות התקפות; היות המבוקש בבקשה להיתר בניה מהווה פגיעה בפעילותו השוטפת של בית שלהבת; בשל הפגיעה בפוטנציאל התכנוני במקרקעי המתנגדת; והן, לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בבקשה להיתר בניה כפי שהוגשה.

ב. תיאור פעילות בית שלהבת

3. חברת עמידר מנהלת את פעילותו הייחודית של בית שלהבת שהוקם כבית חם עבור בעלי נכויות בדרגות גבוהות תוך מתן אמצעים ייחודיים לשילובם בקהילה, בסביבה תומכת.



4. כפי שניתן לראות בצילום אוויר משנת 2023, מתוך GIS באתר העירוני, בית שלהבת והבניין מושא הבקשה להיתר בניה ממוקמים בקרבה ממשית כבר היום:



5. בבית שלהבת מתגוררים 15 דיירים אשר לכל אחד מהם מוגבלות פיזית ודרגות נכות שונות, ברמה הגבוהה ביותר. כל הדיירים מרותקים לכיסא גלגלים והם נעזרים במטפל צמוד בכל שעות היממה לניידות ולביצוע פעולות בסיסיות כגון אכילה, שתיה ועשיית צרכים. נוכח מצבם הפיזי הקשה, הצוות המטפל מתגורר עימם בבית שלהבת.
6. הבינוי בבית שלהבת, מותאם באופן ייחודי לצרכיהם של הדיירים. בנוסף, בוצעו בו התאמות כגון הקמת 3 מעליות, אשר חלקן מגיעות ישירות לדירותיהם של הדיירים, תוספת של רמפות ומרחבי תמרון למעברים חופשיים בתוך המבנה ובסביבתו.
7. משרד הבינוי והשיכון אשר רכש את המקרקעין ומפעיל את בית שלהבת באמצעות חברת עמידר מבקש לשמר את אופי פעילותו ומהותו של בית שלהבת.

ג. הבקשה להיתר בניה

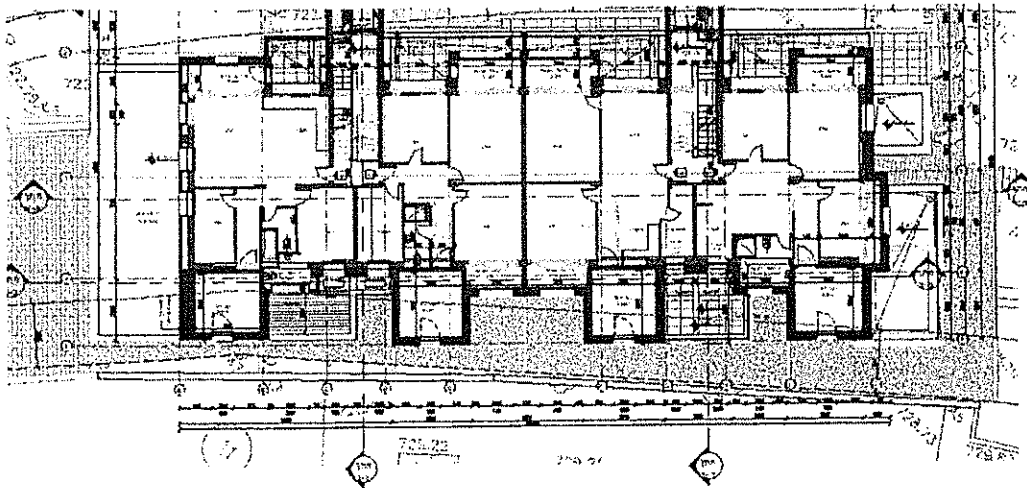
8. כאמור, הבקשה להיתר בניה מסי' 2024/0107.00 מושא ההתנגדות, הוגשה ביחס למבנה הקיים במקרקעין הגובלים לבית שלהבת- ברחוב הרב הרצוג 83, לחיזוקו ולהרחבתו על ידי הוספת ממו"דים בחזית האחורית- הפונה לבית שלהבת, בבקשה מבוקשת תוספת של 2 וחצי קומות חדשות ו- 12 יח"ד חדשות, כך שהמבנה החדש יכלול 30 יח"ד בגובה של 7 קומות מעל קומת מרתף.
9. לצורך האמור, התבקשו הקלות רבות וחריגות **לבינוי מחוץ לקווי הבניין** שנקבעו בתכנון התקף והבקשה להיתר בניה פורסמה להתנגדויות. להלן פירוט ההקלות כפי שהתבקשו:

"בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה
בניית ממדים (עמודה A) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 2.22 מ' מגבול מגרש

בניית ממדים (עמודה B) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.45 מ' מגבול מגרש
בניית ממדים (עמודה C) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.83 מ' מגבול מגרש
בניית ממדים (עמודה D) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.22 מ' מגבול מגרש
בניית ממדים (עמודה E) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 0.28 מ' מגבול מגרש
בניית ממדים (עמודה F) בחזית דרומית מחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.99 מ' מגבול מגרש
בניית מעלית בחזית צפונית לכניסה א במחוץ לקו בניין ובמרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש
הקלה בעומק המרפסות בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 מ' כמות.
הקלה למחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמות
הקלה בדבר תוספת יחיד, קיימות 18 ומוצעות 12 יחיד סה"כ 30 יחיד.

10. יוטעם כבר עתה כי בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים רבים שבגינם יש לדחות את הבקשה. ביניהם, אי פרסומה כנדרש, השמטת פרטים חיוניים אודות הבינוי הגובל (העלמת בית שלהבת מתכנית הבקשה), חריגה קיצונית מקווי הבניין בתכנון התקף העולה עד לכדי סטיה ניכרת.

כפי שיפורט להלן, בבקשה להיתר בניה, בית שלהבת אינו מוצג כלל ועיקר ובאופן מטעה המקרקעין הגובלים מוצגים כריקים. כמו כן, הבינוי המוצע בבקשה חורג באופן קיצוני מהמרחקים הקבועים בדיון למקרקעי המתנגדת, כפי שניתן לראות בתכנית הבקשה ביחס לקומה א', שם מקרקעי משב"ש מוצגים כמקרקעין ריקים (הוסף מרקר צהוב) והבינוי המוצע ממוקם בחלק מהמקומות כמעט בצמידות לגבול מגרש בית שלהבת (0.22 מ'), לרבות פתחים לכיוון גבול מקרקעי משב"ש:



11. בכך, המבוקש עלול לפגוע משמעותית הן בפעילות השוטפת של בית שלהבת והן בפוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעין.

12. אשר על כן, יש לדחות את ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה בכל הנוגע לבית שלהבת ומקרקעי משב"ש נוכח עצימותו, היקף ההקלות והפגיעה בצדדים שלישיים- הן בדיירי בית שלהבת והן באופי פעילותו.

13. נוכח הטענות כבדות המשקל ביחס לבינוי המוצע בבקשה להיתר בניה ולהשפעה שיכולה להיות לבינוי במידה וח"י יאושר על ידי הוועדה הנכבדה, מתבקשת בזאת הוועדה המקומית הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר בניה כפי שהוגשה. נוכח חשיבות הדברים, המתנגדים מבקשים שתינתן להם ההזדמנות לטעון גם בעל פה בפני הוועדה הנכבדה.

ד. נימוקי ההתנגדות

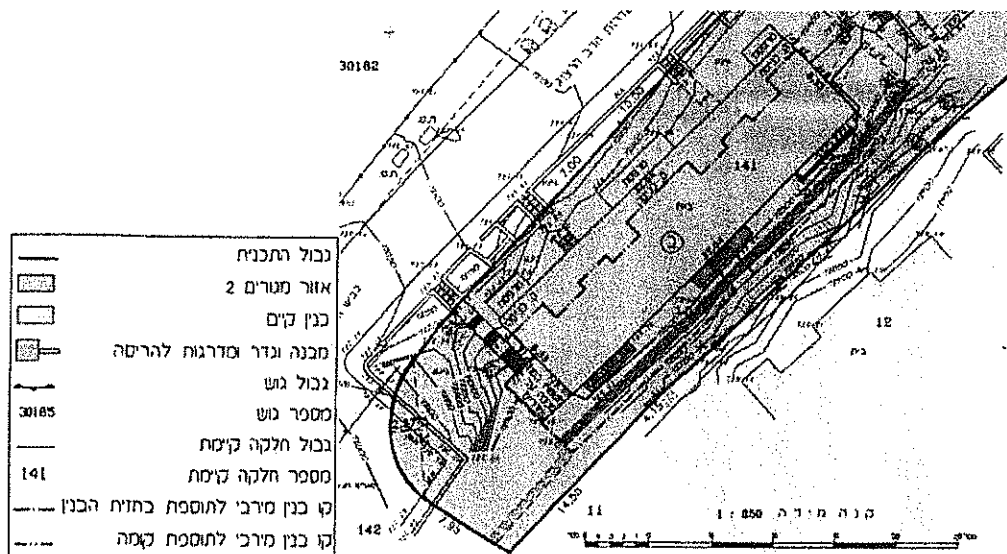
1.4 אין צורך בהקלות נוספות בקווי הבניין – התכנון התקף מאפשר את תוספת הבינוי וההרחבות המבוקשות

14. במסגרת הבקשה להיתר בניה מבוקשות הקלות מהוראות התוכניות התקפות להקמת ממ"דים בחזית האחורית הגובלת עם מקרקעי משב"ש במרחקים של 0.22 מ' מגבול המגרש- להקמת עמודת ממ"ד D ובמרחק של 0.83 מ' מגבול המגרש להקמת עמודת ממ"ד C.

15. התכנון התקף מאפשר הרחבת בינוי ותוספת ממ"ד בגבולות קו הבניין ועל כן, אין כל הצדקה תכנונית לאישור ההקלה.

התכנון התקף

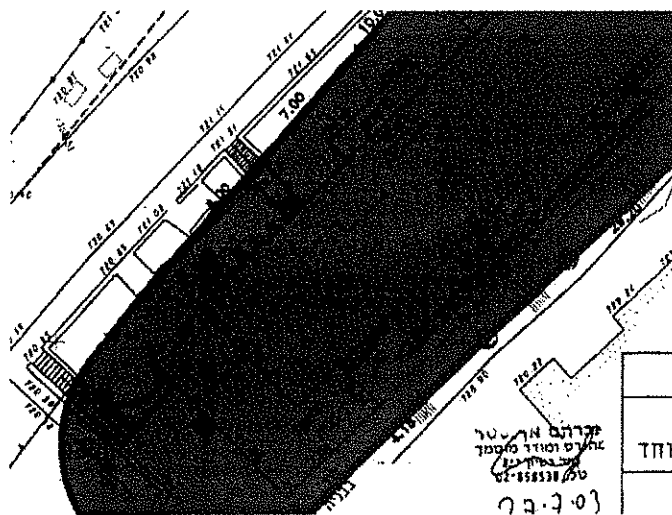
16. תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 6169, כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 17.5.2001, קובעת בין היתר שינוי ייעוד המקרקעין ממגורים 1 למגורים 2, את סך השטחים המותרים לבניה, קווי הבניין לבינוי בחזית המבנה (כלפי בית שלחבת) ולתוספת קומות. להלן צילום המקרקעין מתוך תשריט התכנית:



17. תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 8957 אשר הוגשה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה להיתר בניה (כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 16.11.2003) קובעת בהוראותיה: שינוי

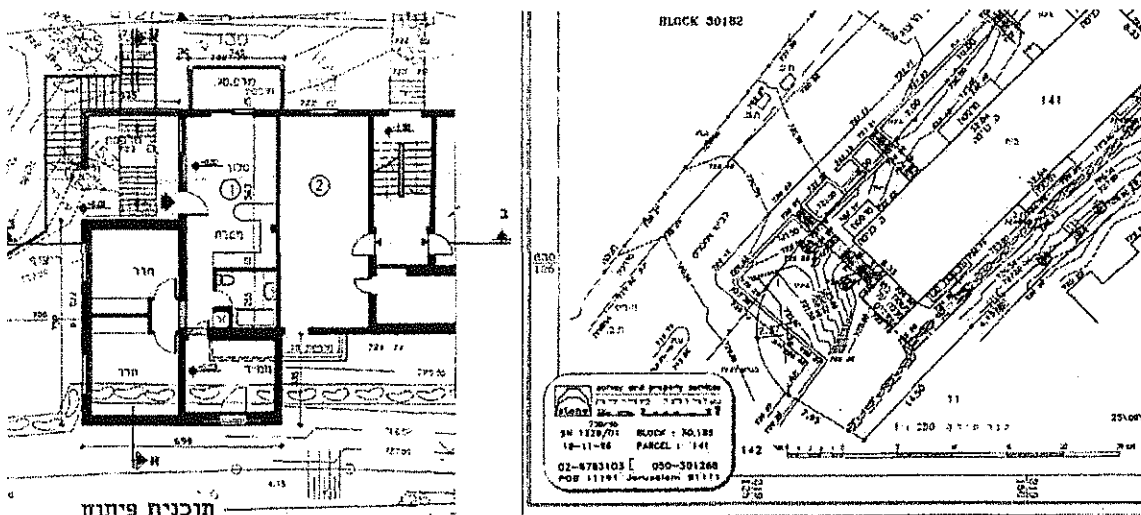
ייעוד המקרקעין ממגורים 2 למגורים מיוחד וכן, הוראות לעניין תוספת בינוי באגף הדרום מערבי במבנה, קווי בניין וכן תוספת שטח ספציפית עבור הרחבה כאמור.

להלן צילום המקרקעין מתוך תשריט התכנית:



18. התוכניות התקפות מומשו בשני היתרי בניה להרחבת חלק מהבינוי הקיים ולתוספת ממ"ד בתוך קווי הבניין.

19. היתר בניה ראשון מס' 48878 ניתן ביום 9.1.2002 להרחבת יח"ד ולתוספת ממ"ד בתוך קווי הבניין, על פי התכנון התקף וללא כל הקלה. להלן צילום מתוך גרמושקת היתר הבניה:



20. היתר בניה שני מס' 104044, מיום 23.2.2012 ניתן להרחבת הדירה הקיימת בתוך קווי הבניין ללא הקלה, על-פי הוראות התוכניות התקפות. בהחלטת הוועדה המקומית הנכבדה מיום 11.8.2011 אושרה חלק מהבקשה להיתר בניה (מס' 2011/0280.00) ונדחה הבינוי המוצע שחרג מהוראות הדין התקף. להלן צילום החלטתה:

פרוטוקול רשוי רישוי מקומית מתאריך: 11/08/2011
מספר בקשה: 2011/0280.00

פרטי הבקשה	סוג דין
דיון ברשות רישוי	מחלוקת
תוספת בניה בקומה א' מחסן וממ"ד בקומת המסד	מספר ישיבה
2011/80	שכונה

דין

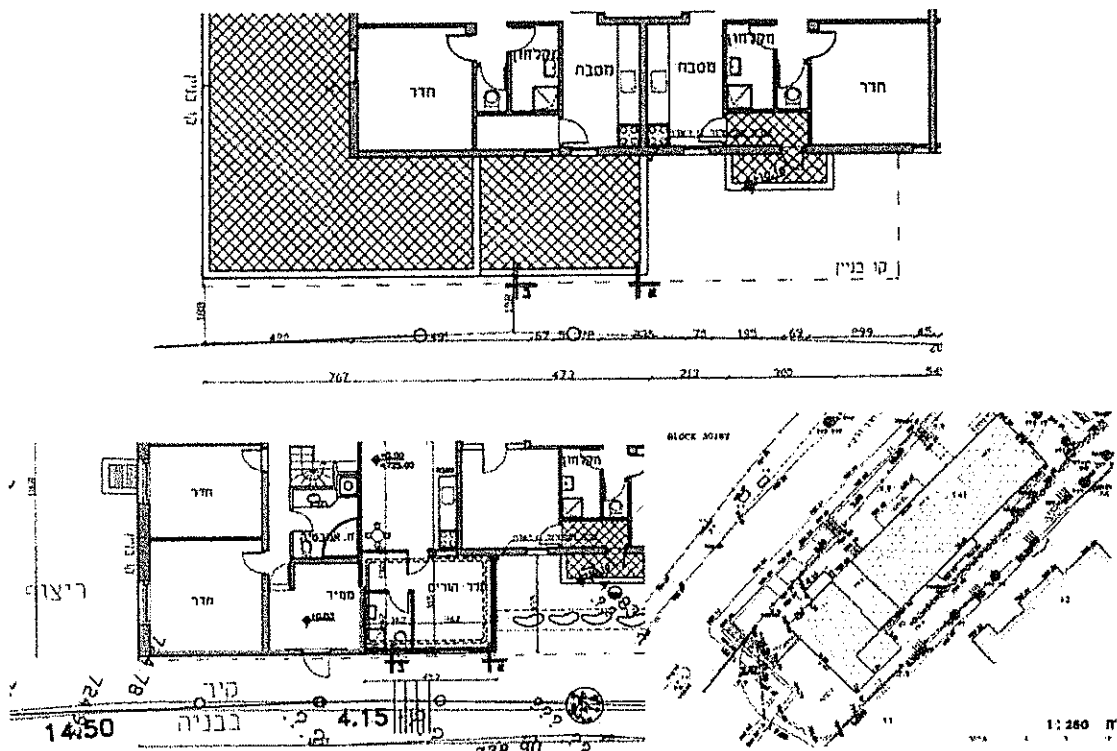
החלטת רשות הרישוי

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת המוצעות בקומת הקרקע והואמת את הוראות התוכנית וכן את נספחי הבנוי בתוכנית 6169 המאושרת.

לדחות את הבקשה למס"ד והמחסן אשר אינם הוואמים את נספחי הבנוי בתוכנית.
כמו כן בסבלות זכיות הבניה המותרות לבניה, לא מצע ששה שרות ועל כן לא ניתן לאשר את המס"ד והמחסן המציעים בבקשה זו.

21. בגרמושקת היתר הבניה השני, ניתן לראות את המרחקים שאושרו על ידי הוועדה הנכבדה – 1.58 - 1.88 מ' מגבול מתחם בית שלהבת:



- העתק היתר בניה מסי 48878 מיום 9.1.2002 מצורף כנספח 2.
- העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 11.8.2011 מצורף כנספח 3.
- העתק היתר בניה מסי 104044 מיום 23.2.2012 מצורף כנספח 4.

22. יוצא אפוא כי הוועדה המקומית הנכבדה כבר נתנה דעתה המקצועית במסגרת 2 תוכניות מתאר מפורטות ובמסגרת 2 היתרי בניה שהופקו על ידה - מהו קו הבניין המתאים לצורך הרחבת יחידות הדירור הקיימות במקרקעין, כולל מהו קו הבניין לתוספת ממ"ד. כבעניינו.

23. אין כל הצדקה למתן הקלה מהתוכניות התקפות לצמצום מרווחים מצומצמים מלכתחילה אשר נקבעו בתכנון התקף לאותה מטרה בדיוק.

שהרי מהות ההקלה היא מתן אפשרות לבינוי כאשר התכנית התקפה אינה מאפשרת זאת. מהות זו אינה מתקיימת בענייננו ולכן יש לדחות את ההקלות המבוקשות.

בעניין זה ראו נא החלטתה של ועדת הערר בערר 4/11 דוד סער נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה (פורסם בנבו) בה נקבע כי:

"בשל החשיבות בשמירה על המרווחים בין המבנים, כל עוד קיימת אפשרות להקים את הממ"ד בלא חריגה לתחום קווי הבניין, יש לעשות כן."

וכן החלטת ועדת ערר המחוזית בתל אביב בערר (ת"א) הר-1045-02-20 קרן וגיא שליפר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו):

"האפשרות למקם ממ"ד בגבול מגרש נקבעה בהליך של הקלה במצב שבו מבקשים להוסיף ממ"ד למבנה קיים ולא ניתן למקמו בתוך קווי הבניין."

24. נוכח האמור יש לדחות את הבקשה להקלות כפי שנתבקשו.

2.ד יש לדחות את ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה בכל הנוגע לבית שלהבת ומקרקעי משב"ש נוכח עצימותו, היקף ההקלות והפגיעה בצדדים שלישיים

25. המרחקים המבוקשים במסגרת הבקשה מהווים הלכה למעשה בינוי בקו אפס כלפי מקרקעי משב"ש ולכן, בגין עצימות החריגה, היקפה והפגיעה הצפויה בדירי בית שלהבת - ההקלה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת מתכנית ודינה דחייה.

26. הכלל הוא כי בקשה להיתר בניה מחויבת לעמוד בהוראות התוכניות התקפות והדין החל. כך קובע סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("החוק"). החריג לכלל זה קובע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה מהוראות התוכניות התקפות (סעיף 147 לחוק) ובתנאי שהיא אינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית (סעיף 151 לחוק).

27. סעיף 151(ב) לחוק קובע כי:

151. (ב) לא תינתן הקלה אלא בנושאים ששר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, יקבע

בתקנות ואין בהם סטייה ניכרת מתכנית; ואולם, נושאים כאמור לא יכללו הוספת שטחי

בנייה, הוספת יחידות דירור או הוספת קומות.

28. תקנה 4(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 ("תקנות סטייה ניכרת") קובעת כי:

(1) הקמת בנין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטיה ניכרת מתכנית:

(ג) מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבנין קיים;

29. אישור הקלה עבור הקמת ממ"ד בחריגה מקווי הבנין אף שבמהותה אינו מהווה סטיה ניכרת כקבוע בתקנה 4 לתקנות סטייה ניכרת- מחויב עדיין בבחינה של הקריטריונים לאישור הקלה על-פי מבחני הפסיקה, ככל הקלה.

בעניין זה ראו החלטת ועדת הערר העומדת על חשיבות בחינת ההקלה לתוספת ממ"ד על פי אמות המידה שהותוו בפסיקה, בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 1065-12-22 תמר אלדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (נבו 20.03.2023):

"היתר להקמת ממ"ד בחריגה מקו בנין

54. קווי בנין שנקבעו בתוכנית נועדו לשמור על מרווחים בין בניינים המוקמים במגרשים, ולאפשר בכך סביבה נעימה למגורים, הכוללת תנועת אוויר, אור שמש, פרטיות מינימלית ועוד. ראו למשל: ערר (צפון) 1161/19 אילן קובי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה טבריה (פורסם בנבו, 9.1.20), וכן בספרה של דפנה לוינסון זמיר פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון (תשנ"ה – 1994), עמ' 36:

"דיני התכנון שואפים לטפל בהשפעות חיצוניות שליליות על-ידי מניעתן מראש. בעיות של צפיפות או חסימת אור ואוויר מטופלות על-ידי קביעת גודל חלקה מינימלי, הגבלת אחוזי הבניה, שמירה על מרחק מסויים בין המבנה וגבולות החלקה, וכדומה.

55. כחריג לכלל, שלפיו היתר בנייה צריך לעלות בקנה אחד עם הוראות התוכנית המאושרת, הסדיר המחוקק מסלולים לסטייה מהוראות תוכנית, בדרך של הקלה מהוראות התוכנית או בדרך של שימוש חורג (סעיפים 146 – 149 לחוק). מנגנוני הסטייה מהוראות התוכנית שנקבעו בחוק נועדו ליתן מענה לצורך ההכרחי בגמישות וביעילות תכנונית.

56. החלטות ועדות הערר ופסיקת בתי המשפט פירטו את הקריטריונים שלאורם תיבחן בקשה להקלה מהוראות התוכנית, ובהם: קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הסטייה המבוקשת, מועד התכנון המאושר, היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית והפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים.

ראו: עת"מ 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (פורסם בנבו, 22.3.2018); ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד (פורסם בנבו, 15.12.2008); ערר (חי') 12020-06-21 סלטי טוייס בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה (פורסם בנבו, 21.11.2021); ערר (מרכז) 1029-06-22 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (פורסם בנבו, 16.11.2022); ערר (מרכז) 1044-08-22 יסודות יניב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 21.2.2023).

68. **אנו סבורים שככלל, נכון ששטח הממ"ד המוקם מחוץ לקווי הבניין כתוספת לבניין קיים ייבחן לאור נסיבות העניין. בחינה שכזו ניתנת לעשות במסגרת הליך של הקלה, לאור אמות המידה שזכרו לעיל של הצדקה תכנונית, עצימות ההקלה והפגיעה בצדדים שלישיים.**
30. **בענייננו**, כאמור, תוספת בינוי להרחבת יחידות הדיור הוסדרה בשתי תוכניות תקפות שאושרו על ידי מוסדות התכנון המקומי והמחוזי. מכח תכנון זה, הופקו 2 היתרי בניה להרחבת יחידות דיור והקמת ממ"ד- בתוך קווי הבניין הקבועים בתוכניות.
- על כן, במבחן הפסיקה בעניין הצדקה להריגה מהתכנון התקף (ככל שלדוגמה התוכניות לא הסדירו נושאים ספציפיים או שמדובר בתכנון ישן שדורש התאמה וגמישות) – הרי שאין הצדקה לחרוג בענייננו מהתכנון התקף.
31. **היקף בניית הממ"דים בכל עמודה C ו-D בחזית דרומית מחוץ לקו הבניין ובמרחק של 0.83 מ' ו-0.22 מ' מגבול מגרש הוא עצום. מדובר בבינוי רחב ידיים, בגובה אדיר היוצר חומת בינוי על גבול מתחם בית שלהבת ללא כל הצדקה בדין.**
32. **בינוי מעבר לקו בניין בגובה 7 קומות של ממ"דים מהווה לכל הדעות, חריגה בעצימות גבוהה מהדין החל שאין כל הצדקה לאשרה.**
- יותר מכך. בבינוי בחזית האחורית בקו אפס כמעט, מוצע גם פתיחת חלונות, אשר היא לבדה, מהווה הצדקה לדחיית הבקשה כפי שהוגשה.
33. **על כן, ומשמדובר בבקשה לבינוי מאסיבי בשטח אדיר המתנוסס לגובה היוצר סביבה לא נעימה למגורים (בטח שמדובר באוכלוסייה מיוחדת כמו זו שמתגוררת בבית שלהבת), פגיעה בתנועת האוויר, בחשיפה לאור השמש ובפרטיות, וזאת באופן החורג מהוראות הדין אשר נועדו לאפשר תוספת בתוך קווי הבניין- ללא כל הצדקה, ברי כי המבוקש מהווה סטייה ניכרת מתכנית ועל כן יש לדחות את הבקשה.**
- ד. **פתיחת חלונות בגבול האחורי בניגוד לדין ומהווה פגיעה בפרטיות דיירי בית שלהבת**
34. פרט 2.23 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970 קובע איסור מוחלט על פתיחת חלון על קו גבול אחורי, כדלקמן:
- איסור בניית חלון בקירות מסויימים**
- 2.23 **לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס.**
35. לאיסור מוחלט כאמור, עקרון ברור, הוא נועד לשמור על פרטיות המשתמשים במקרקעין הגובלים.
- בעניין זה ראו פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (פורסם בנבו, 23.8.2012) שם אמנם דובר על בינוי בבית דו משפחתי בקיר פנימי בתוך החלקה אולם, קביעותיו בקשר למהות תקנה זו רלוונטיות לענייננו:
23. "סעיף 2.23 בפרק ג' לתוספת השניה לתקנות קובע כי "לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס". אין חולק כי אין לוועדה סמכות לסטות מתקנות התכנון והבניה (ראו ת"א (חי') 605/96 רויכמן נ' פיירט, פ"מ תשנ"ח - תשנ"ט ב(1) 221 (1998))

שעניינו בתקנה אחרת; ערר (י-ם) 93/99 גלעדי נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים ([פורסם בנבו], 2.11.1999).

...סעיף 2.23 לתוספת השניה בא בין היתר למנוע פגיעה בניצול אחוזי בניה בשל בניית חלונות בנכס סמוך (ת.א. (י-ם) 4397/00 ישראלי נ' צדוק ([פורסם בנבו], 21.12.2003)) ומדי למנוע מצב בו אדם יבנה חלונות בקיר שבעתיד צריך יהיה להיאטם, כאשר שכנו ירצה לבנות (ערר (מרכז) 98/56 דלה נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה ([פורסם בנבו], 7.4.1998)). רכביותו של הסעיף היא למנוע פגיעה בפרטיות של דיירי הדירה השכנה, בבחינת "היזק ראייה" (בבלי, בבא בתרא, ב, ב) (לנושא של היזק ראייה במשפט העברי ראו שולחן ערוך, חושן משפט, סימן קנז סעיף ג; האינציקלופדיה התלמודית כרך ח, בעמ' תרנ"ט (הרב שלמה יוסף זיון עורך, תשי"ז) ערך "הזק ראייה"; נחום רקובר "על הגנת הפרטיות-מה טובו אהליך יעקב" דפי פרשת השבוע גיליון 80 (תשס"ב)).

36. ראו גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1289/01 אגרון רון נ' ועדה ערר לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב (נבו 04.12.2001) במסגרתו נדחתה עתירה מינהלית שהוגשה על החלטת ועדת הערר אשר קבעה בהחלטתה כדלקמן:

"תכנויות מתאר מחייבות שמירה על קווי בנין ומרחקים סבירים בין בניינים ובדרך כלל מאפשרות בניה על גבולות מגרשים רק בקירות משותפים. גם במקרה הנדון מדובר בבניה עד הגבול המשותף בין השטח השייך לעותר לשטח השייך לשכנו. בגבול זה רשאים הצדדים לבנות בקיר משותף ועל הקיר להיות אטום. פתיחת חלון בקיר הנמצא על גבול שטחו של העותר עלולה לפגוע בפרטיות של שכנו ולעיתים עשויה להגביל את אפשרויות ההגדלה של ביתו, בגין קיומו של חלון במקום קיר אטום."

37. ראו גם את דבריו של כב' השופט גלעד הס, ביושבו כיו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בהחלטתו בערר (ועדות ערר - פרוטוקולים ירושלים) 424/10 גבריאל ציגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 25.01.2011):

"42. חוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר מפורשות כי בבניה של קיר בקו אפס יפתחו פתחים, ולפיכך אף אם נהנו העוררים במשך שנים מפתחים בקיר הבנוי בקיר משותף בקו אפס, אין כל הצדקה חוקית או תכנונית להותיר מצב זה לנצח (ר' תקנה 2.23 תקנה לתוספת השניה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970).

43. ההיגיון התכנוני הינו כי על מנת לשמור על משאב הקרקע ועל השוויון בין השכנים בניה בקיר אפס תעשה תמיד בקיר ללא פתחים, כך ששני בעלי המגרשים הגובלים ייהנו מהבניה בקו אפס.

44. התרת פתחים, אף שהם היסטוריים, בקו אפס גורמת לעוות משולש: היא מונעת מהשכן לבנות בקו אפס כפי שבנה שכנו, היא גורמת פגיעה בפרטיות השכן והיא מהווה ניצול לא נכון של משאב הקרקע."

38. בבקשה להיתר בניה מבוקשות 7 קומות של בנייני עם פתחי חלונות בקו אפס למקרקעי משב"ש.

39. בינוי זה אשר נוגד את הוראות הדין ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות דיירי בית שלהבת בפרט וכל דייר במקרקעין הגובלים, דינו דחייה בשתי ידיים.

ד. דין ההקלות בקווי בניין כלפי בית שלהבת דחייה - בהעדר הצדקה אדריכלית ותכנונית לא ניתן לאשר חריגה בקו בניין לתוספת ממ"ד

40. תכנית מתאר מפורטת נוספת החלה על המקרקעין, מכוחה הוגשה הבקשה להיתר בניה היא תכנית 10038 תכנית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים בכל תחום מרחב תכנון מקומי (כפי שאושרה ופורסמה לתוקף ברשומות ביום 02.06.14 ("תכנית 10038") - זו היא תכנית מכח הקבוע בחוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

41. סעיף 1.4.1.2.1 לתכנית 10038 קובע כי קווי הבניין לצורך חיזוק מבנה קיים יהיו על-פי התכנון התקף. במידה שקווי הבניין אינם מאפשרים את הרחבות הבנייה, תותר חריגה מקווי בניין עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. עוד נקבע כי לצורך תוספת ממ"דים ניתן לאשר חריגה בהתאם להוראות תמ"א 38. בענייננו כאמור קווי הבניין בתכנון התקף מצומצמים בלאו הכי ולכן גם על-פי הוראה זו בתוכנית 10038 אין כל מקום לאשר צמצום נוסף בקווי הבניין.

ראו נוסח סעיף זה בתכנית :

1.4.2.1 קווי הבניין להרחבת יחידות הדיור ייקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום.
במידה וקווי הבניין המאפשרים אינם מאפשרים את הרחבות הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, בכפוף לסעיפים 15 ו-16 לתמ"א 38. כן תותר חריגה לממ"דים באישור מהנדס הועדה בתנאים שנקבעו בתמ"א 38.

כמו כן, סעיף 6.20.2 לתכנית 10038 מגדיר מהו בינוי בחריגה מקווי הבניין שייחשב כסטייה ניכרת מתכנית, בזה הלשון :

6.20.2 קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין מעבר למותר כחריגה מתכנית זו, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, בכפוף לאמור בכל דין לגבי חריגת קווי הבניין מעבר למותר על פי תכנית זו.

סעיף 6.21 לתכנית 10038 קובע כי "אין באמור בסעיף 6.20 (סטייה ניכרת) בכדי לקבוע כי קיימת סמכות למתן הקלות מהוראות תמ"א 38 ו/או תכנית זו. האמור בסעיף סטייה ניכרת יחול, ככל ויקבע כי ניתן לאשר הקלות מהוראות התכנית."

כך, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 על תיקונה ("תמ"א 38"), קובעת בסעיפים 11.1.4 א, ו' כי :

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.

ו. כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבנין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

42. סעיף 15 לתמ"א 38 קובע כי:

15. מרווחים בין מבנים - על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

בענייננו- לא ניתן לאשר מכוח תכנית 10038 ותמ"א 38 חריגה בקווי הבניין.

43. כפי שהוכח לעיל, בתכנון התקף הקבוע בתוכניות מס' 6169 ומס' 8957- אושר קו בנין מצומצם של פחות מ- 3 מ' בחזית האחורית, לצורך הרחבת הבינוי הקיים. בכך, מוסדות התכנון המקומי והמחוזי שאישר את התוכניות, חיוו את דעתם בדבר קו הבנין הנדרש והראוי להרחבות יחידות הדיור במבנה הספציפי. נכון, ההוראות המאפשרות לוועדה המקומית לאשר חריגה מקווי בנין בחזית האחורית עד 3 מטרים, כקבוע בתכנית 10038 ובתמ"א 38- כלל לא רלוונטיות. גם החריג המאפשר למהנדס הוועדה המקומית לסטות מהוראות אלה לא מתקיים בענייננו.

ודוק. תנאי סף להחלת קווי הבנין הקבועים בתכנית 10038 ובתמ"א 38 ולהחלת החריג לפיו מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר חריגה מקווי הבנין הוא רק מקום בו יש הצדקה תכנונית ואדריכלית לאישור ההקלות.

בענייננו אין כל הצדקה תכנונית ואדריכלית לאשר חריגה מהתכנון התקף מקום בו מוסדות התכנון נתנו דעתם לקווי הבנין המותרים לצורך ההרחבה המבוקשת, לרבות לטובת ממ"דים. כל חריגה כאמור תהווה סטיה ניכרת גם מתוכניות 10038 ותמ"א 38. ברור הוא כי ככל שתכנון כאמור לא היה מאפשר תוספת ממ"דים- לא היו מופקים מכוחו 2 היתרי בניה במקרקעין הרלוונטיים כמפורט לעיל.

44. נוכח האמור, הבקשה להיתר בניה לצמצום מרווחים המצומצמים מלכתחילה, אשר נקבעו בתכנון החל עד 0.22 מ' ו- 0.83 מ' מגבול מקרקעי משב"ש- דינה דחייה.

5.ד. הבקשה להיתר בניה תפגע בהתנהלותו השוטפת של בית שלהבת

45. החקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה, יפגעו בפעילותו השוטפת של בית שלהבת. נסביר.

46. במסגרת דיון הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה קודמת שהוגשה בבית שלהבת מס' 2015/0337.00, הוועדה המקומית נתנה דעתה בקשר לפעילות בית שלהבת, בזו הלשון:

"בבנין 14 יח"ד בהן מתגוררים בעלי מוגבלויות לצורך שילובם בקהילה. בדירות אלה נעשתה השקעה רבת היקף לצורך הנגשתן.

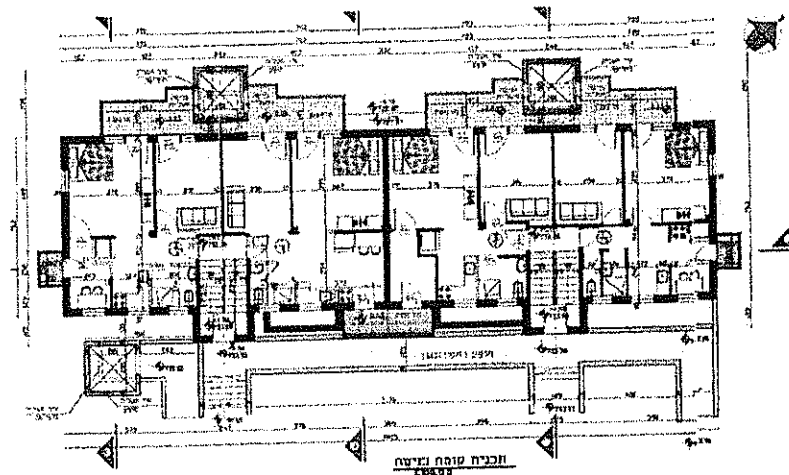
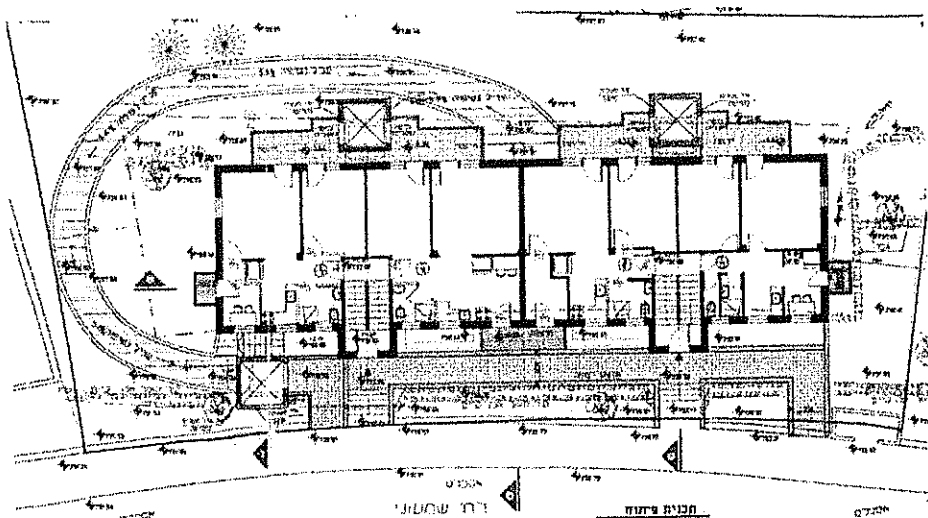
...היות ומדובר בפרויקט מוצלח של שילוב בעלי מוגבלויות בקהילה.. הוועדה מחליטה לדחות את הכרעתה לעוד 6 חודשים."

• העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 28.12.2015 מצורף כנספח 5.

47. פעילות בית שלהבת היא פעילות ייחודית. בפרק ב' לעיל, מתוארים באופן שאינו ממצה, אופי והיקף פעילות בית שלהבת, תרומתו וחשיבותו עבור דייריו והחברה בכללותה. שמירה על אופי פעילות בית שלהבת היא הכרחית.

48. המקרקעין נרכשו במטרה למנוע את פינוי הדיירים וכן במטרה לשמר את פעילותו הענפה. הייחודיות של בית שלהבת הוכרה על ידי הוועדה המקומית והיא עצמה, הפיקה היתרי בניה, אשר נועדו לאפשר את פעילותו של בית שלהבת. במסגרתם אושרו רמפות ייחודיות, שיפועים עבור ניידות מוגשת, מרפסות מורחבות, מרחבי תמרון בכניסה והיציאה מהמעליות, מעליות המגיעות לדירות הדיירים, מרחב פתוח לתנועה חופשית, חללים מורחבים ועוד.

לחלן צילום החלקים הרלוונטיים מתוך גרמושקת היתר הבניה:



49. הוועדה המקומית הנכבדה מתבקשת למנוע מצב אבסורד לפיו ביד אחת מופק היתר בניה לקיומו ולפעילותו השוטפת של בית שלהבת וביד השנייה מתירה (חי"ו) פגיעה בפעילות בית שלהבת במקרקעין. זאת, בייחוד כאשר, כאמור, בבית שלהבת מתגוררת אוכלוסייה בעלת מוגבלות פיזית ברמה הגבוהה ביותר.

50. הבקשה להיתר בניה- אשר מתעלמת מקיומו של בית שלהבת, שאף אינה מציגה את קיומו במסמכיה ובהתאם אינה מתייחסת למבנה ו/או ליחס בין המבוקש לבין בית שלהבת - דינה דחייה.

ד.6 המבוקש בבקשה להיתר בניה עלול לפגוע משמעותית בפוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעי משב"ש

51. כפי שפורט בבקשה לארכה להגשת ההתנגדות, ההקלות המבוקשות לבניה על גבול מקרקעי משב"ש, עלולות לפגוע באופן ישיר במימוש התכנון התקף והפוטנציאל התכנוני במתחם.

52. במתחם בית שלהבת, נבחן בימים אלה ממש- קידום הליך למימוש הפוטנציאל התכנוני. לצורך כך, עמידר פרסמה מכרז פומבי מספר 2431002000 "למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב משעוני 36 ירושלים". להלן צילום פרטי המכרז כפי שפורסם:

עמידר
החדשה

מכרז פומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב משעוני 36, ירושלים

1. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מזמנה כזאת מציעים להגיש הצעות במכרז פומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב משעוני 36, ירושלים. כהתאם למסמכי המכרז אשר פורסמו באתר האינטרנט של עמידר www.amidar.co.il.

2. שאלת הבהרה ניתן לשלוח בכתב בלבד, לדואר אלקטרוני ShiranJemer@amidar.co.il עד ולא יאוחר מתאריך 11.2.2014 בשעה 14:00.

3. על המציע במכרז להגיש את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים מס' 7 המצויה במשרד עמידר ברחוב הרוקמים 26, סניף עזריאל חולון בנין 5 קומה 6, כאשר עליה מופיע מספר המכרז שאליו יועש המציע ושם המכרז: "מכרז פומבי מספר 2431002000 למתן שירותי אדריכלות לתכנון - פרויקט שלהבת רחוב משעוני 36, ירושלים". ואת החל מתאריך 25.1.2014 ולא יאוחר מתאריך 26.2.2014 בשעה 15:00.

4. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז לא תתקבל ולא תישתף במכרז. אין לשלוח את המעטפה בחזרה.

5. באחריות המציע להתעדכן באופן שוטף בדבר התנהלות המכרז באתר האינטרנט של עמידר.

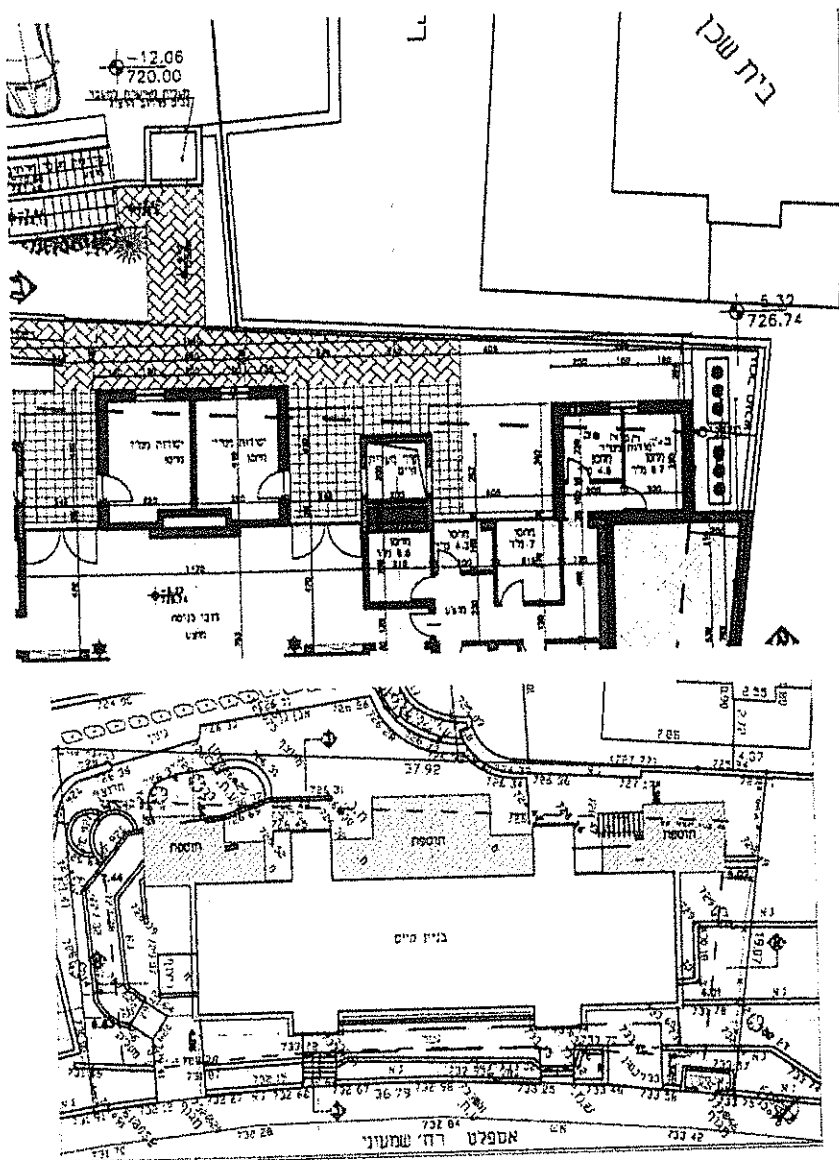
עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

53. הבקשה להיתר בניה במסגרתה מבוקש בניין על גבול מתחם בית שלהבת, תסכל את מימוש האפשרויות התכנוניות הקיימות ואת האפשרות לממש את הפוטנציאל התכנוני במקרקעין, בין היתר בפרויקט להתחדשות עירונית על פי הדין התקף.

54. סיכול כאמור ניתן להוכיח על בסיס בקשה קודמת שהוגשה בבית שלהבת (המוזכרת לעיל), בקשה להיתר בניה מס' 2015/0337.00 אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית הנכבדה.

במסגרת הבקשה להיתר בניה דנן, התבקש לבצע חיזוק המבנה הקיים, תוספת יחיד וקומות למגורים, תוך צמצום קווי הבניין עבור הקמת ממ"דים בחזית המבנה הקיים בהקלה - במרחק של 2 מ' מגבול המגרש.

להלן צילומים של קומה א' ותכנית העמדה מתוך הבקשה להיתר בניה מהם ניתן להיווכח למרחקים בין הבניינים שייווצרו עם תוספת הבניין שהתבקשה:



55. הבקשה להיתר בניה נדונה מספר פעמים על ידי הוועדה המקומית אשר החליטה לאשרה וחבינוי כשלעצמו לא נמצא כבינוי חורג.

56. מנתונים אלה ניתן להיווכח, כי בינוי במרחק של 0.22 מ' ו- 0.83 מ' מגבול מתחם בית שלהבת- עתיד לסכל בינוי אפשרי במתחם. נדגיש כי המרחקים הצפויים הם בין ממ"דים ולכן יש לאפשר הקמתם אך זאת- במרחקים ראויים המאפשרים הנאה ראויה במקרקעין ללא פגיעה האחד במשנהו.

שומה על מוסדות התכנון שאישרו את התוכניות התקפות במקרקעי הבקשה להיתר לתוספת ולהרחבת בניה ליחיד הקיימות- כי ראו את החשיבות בקיום סביבה ראויה בגבולות קווי הבניין המצומצמים ועל כן, ברי כי אין כל הצדקה לחריגה נוספת, כזו שתפגע בסיכוי למימוש פוטנציאל תכנוני גם כן.

57. נבחר כי אף שהבקשה להיתר בניה דנן נזנחה (בין בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין (חברת בית ברחוב שמעוני 36) ועמותת בית שלהבת נתגלעו מחלוקות שונות) והיא לא קודמה להיתר בניה, הרי שעקרונותיה מוכיחים את החשיבות של בינוי ראוי המגלם התחשבות בסביבה הגובלת- בבחינת זה נהנה וזה לא חסר.

58. עוד נוסף ונבחר כי בניגוד לבעלי הזכויות הקודמים במקרקעין, משרד הבינוי והשיכון אשר רכש את המקרקעין, בוחן קידום תכנון עבור דיירי בית שלהבת. כך, שהתכנון החדש יכול בנוסף לאפשרויות התכנוניות, גם את כל ההתאמות וההנגשה הייחודיות הנדרשת עבור דייריו. להתאמות אלה, יידרש מרחב תמרון ומרחקים גדולים יותר ממה שהתבקש בבקשה הקודמת אשר מהותה היה פינוי דיירי בית שלהבת.

בעניין חשיבות ההנגשה והשמירה על הזכות לשוויון אף שהיא דורשת התאמה ייחודית, ראו דבריו של בית המשפט העליון ששם אמנם דובר על חשיבות ההנגשה במבנה ציבורי אך, אך העקרון המובא בפסק הדין, רלוונטי גם לענייננו, בבג"ץ 7081/93 שחר בוצר נ' מועצה מקומית "מכבים-רעות", נ(1) 019 (1996) (ההדגשות אינן במקור- הח"מ):

8. תכליתם (הסובייקטיבית והאובייקטיבית) של פרק ה' בחוק התכנון והבניה ושל התוספת השניה לתקנות, הקובעים סידורים מיוחדים לנכים, נלמדת מהגיונם של דברים, מסוג ההסדר ומהערכים החוקתיים.

במרכזם של ערכים אלה עומדים כבודו של הנכה כאדם והשוויון בינו לבין שאר בני האדם. ברמת ההפשטה העליונה ניתן לקבוע כי תכלית החקיקה היא לאפשר את שילובו של הנכה בחברה. מטרתה לאפשר לנכה להשתתף באופן מלא בחיי החברה בכל תחומי החיים. היא נועדה להגשים את הערך המרכזי של השוויון בכל הנוגע לנכה. היא נועדה להעניק לנכה שוויון של הזדמנות. היא באה לאפשר לנכה עצמאות ואי-תלות. היא באה להגן על כבודו של הנכה וחירותו על-ידי הבטחת שוויון והשתתפות בחברה בכל תחומי החיים. אכן, בעבר שררה ההשקפה כי הנה הוא שונה, ועל-כן יש לטפל בו תוך הפרדה מהחברה ("separate but equal"). כיום שוררת ההשקפה כי יש לשלב את הנכה בתוך החברה ולהבטיח לו שוויון של הזדמנות ("integrated and equal"). אכן, הגישה המודרנית הינה כי הפרדה מעמיקה את חוסר השוויון ומנציחה הפליה. הנכה הוא אדם שווה זכויות. אין הוא מצוי מחוץ לחברה או בשוליה. הוא חבר רגיל בחברה שבה הוא חי. מטרת ההסדרים אינה להיטיב עמו בבדידותו, אלא לשלבו - בתוך שימוש לעתים בהעדפה מתקנת - במירקם הרגיל של חיי החברה. ברוח דומה נוהגות מדינות דמוקרטיות. אכן, ברוב מדינות המערב חוקקו חוקים מקיפים הדואגים למנוע הפליית נכים בלימודים ובתעסוקה, בגישה למקומות ציבור, בתחבורה הציבורית, בשימוש באמצעי תקשורת ובתחומים נוספים שבהם קיימת סכנה להפליה על רקע של מוגבלות פיזית או שכלית (כך בארצות-הברית, באוסטרליה, בפרובינציות מסוימות של קנדה, בצרפת, בצ'כיה ובשבדיה). חקיקה זו היא פרי מאבקים של שנים רבות ופרי הכרה שבעייתם של הנכים אינה בעיית רווחה נקודתית המטפלת בנכה עצמו, אלא בעיה חברתית הדורשת שינוי היחס לנכה מן היסוד, כאשר המדינה מטילה את כובד משקלה המשפטי והכלכלי בעניין.

59. על כן, כל פגיעה במרחקים הקיימים, תסכל ואף עלולה לאיין לחלוטין כל פרויקט עתידי שנועד כולו לטובת מטרה ראויה קיימת ועתידית ולנוכח האמור דין ההקלות המבוקשות דחייה.

ד.7 יש לדחות את הבקשה להיתר בניה גם בגין הפגמים הנוספים שנפלו בהגשתה

60. בבקשה להיתר בניה נפלו פגמים נוספים אשר כל אחד מהם לחוד וכולם יחד מהווים הצדקה לדחיית הבקשה להיתר בניה.

עקב אי צירוף המסמכים הרלוונטיים כחלק מהבקשה להיתר בניה נוצרו הטעיה ומצג שווא הפוגמים במהות הליך הרישוי ופרסומה של הבקשה להיתר בניה

61. בבקשה להיתר בניה נפל פגם חמור של השמטת פרטים מהותיים במפת המדידה ואי צירוף נספח העמדה, בניגוד מוחלט לחובה הקבועה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 ('יתקנות רישוי בנייה').

62. בבקשה להיתר בניה מצג שווא מטעה לפיו המקרקעין הסמוכים ריקים מבינוי.

63. תקנה 33 לתקנות רישוי בניה נוקטת בלשון ציווי, בדבר המסמכים שעל הבקשה להיתר בניה לכלול. בסעיף קטן (א)(7) קובעת תקנה 33 כי הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות, בזו הלשון:

תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר

33. (א) בקשה להיתר תכלול את הפרטים והצרופות האלה (להלן – התנאים המוקדמים):

(7) קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה;

64. על פי הקבוע בתוספת הראשונה לתקנות, תכנית ראשית תכלול נספח העמדה, תכנית תנוחה ותכנית פיתוח. נספח העמדה מוגדר בתקנה 3 לתוספת הראשונה, כדלקמן:

תכנית ראשית

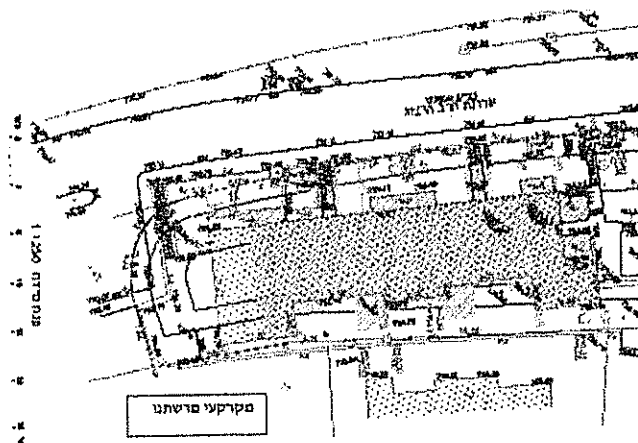
1. קובץ תכנית ראשית הוא קובץ הכולל את תכנית התנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח.

נספח העמדה

3. נספח העמדה הוא תכנית הערוכה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה להיתר, הכוללת את הבינוי הקיים והמוצע במגרש, סימון בינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך.

65. לבקשה להיתר בניה- לא צורף נספח העמדה. הבקשה להיתר בניה אינה מציגה את בית שלהבת הגובל במקרקעיה. בכך, הבקשה להיתר בניה מפרה את החובה להציג את כלל הבינוי במגרשים סמוכים בטווח של 250 מטרים מגבול המגרש, לרבות מבנים בצד השני של דרך.

66. לא זו אף זו. במפת המדידה שצורפה לכאורה על פי הנדרש בתקנה 12 לתקנות הרישוי, נפל פגם חמור גם כן, של הצגת מצג מטעה לפיו המקרקעין הסמוכים ריקים מבינוי. להלן צילום מפת המדידה מתוך הבקשה להיתר בניה:



67. יוצא אפוא כי הבקשה להיתר בניה הנדרשת הצגת מלוא הנתונים העובדתיים הקיימים בשטח- היא בקשה פגומה אשר לא ניתן לדון בה ובוודאי שלא ניתן לקבל כל החלטה בקשר למבוקש בבקשה- עד להגשתה כנדרש לפי כל דין. ללא מפת מדידה תקינה וללא נספח העמדה כנדרש, יש לראות בבקשה כאילו לא הוגשה.

68. פגמים אלה, המצטרפים לפגמים שנפלו גם בפרסום הבקשה להיתר בניה, כמפורט בבקשת ארכה, המצורפת כנספח 1 לעיל, מצדיקים גם כן את דחיית הבקשה.

ה. סיכום

69. נוכח כל האמור והמפורט לעיל, מתבקשת בזאת הוועדה המקומית הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר בניה.

בכבוד רב, אלינה שכטר, עו"ד
שהם קרן, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם חנספח	עמ'
1	בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות והחלטה בבקשה מיום 2.5.2024	21
2	היתר בניה מס' 48878 מיום 9.1.2002	26
3	החלטת הוועדה המקומית מיום 11.8.2011	28
4	היתר בניה מס' 104044 מיום 23.2.2012	31
5	החלטת הוועדה המקומית מיום 28.12.2015	33

נספח 1

**בקשה להארכת מועד להגשת
התנגדות והחלטה בבקשה מיום
2.5.2024**

עמ' 21

Alina Shehter

מאת: sarit@jerusalem.muni.il
נשלח: Thursday, 2 May 2024 16:27
אל: Alina Shehter
עותק: evYOEL@jerusalem.muni.il; STYOEL@jerusalem.muni.il; ALDALIA@jerusalem.muni.il; bszadok@jerusalem.muni.il
נושא: FW: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00
קבצים מצורפים: image001.png; image002.png; pdf: להיתר בניה- ירושלים.
המשך טיפול
מסומן בדגל
דגל המשך טיפול
מצב דגל

You don't often get email from sarit@jerusalem.muni.il. [Learn why this is important](#)

אלינה שלום רב,
בקשתכם התקבלה ונבדקה.
מועד ההתנגדויות הוארך וניתן להגיש עד ליום 15/05/24.
בברכה,
שרית

מאת: <Alina.S@arnontl.com> Alina Shehter
תאריך: 18 באפריל 2024 בשעה 13:17:13 GMT+3
אל: אבן יואל <evYOEL@jerusalem.muni.il>, שבת יואל <STYOEL@jerusalem.muni.il>, אלפסי דליה <ZDNEI@jerusalem.muni.il>, אלדליה <ALDALIA@jerusalem.muni.il>, צדוק נלי <ZDNEI@jerusalem.muni.il>
עותק: Shoam Keren <Shoam@arnontl.com>
נושא: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00

Some people who received this message don't often get email from alina.s@arnontl.com. [Learn why this is important](#)

שלום רב,
רצ"ב בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00.
לאישור קבלה בחוזר, אודה.
בברכה,

Alina Shehter
Associate

T +972-3-6846000
M +972-54-5958890
F +972-3-6846001

Alina.S@ArnonTL.com
[ArnonTL.com](#)

-דחוף-

18 באפריל 2024

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בדוא"ל

הנדון: בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 לחיזוק ולהרחבת המבנה הקיים בחלקה 141 בגוש 30185 ירושלים

משרד הבינוי והשיכון הוא בעל הזכויות במקרקעין הגובלים עם מקרקעי הבקשה, הידועים כחלקה 11 בגוש 30185 ברחוב שמעוני 36 בירושלים, עליהם קיים ופועל "בית שלהבת" ("בית שלהבת"). חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, היא מי שמנהלת את בית שלהבת עבור המשרד (ייקראו יחדיו "המתנגדות").

לנציג המתנגדות שביקר בבית שלהבת נודע במקרה על הבקשה להיתר בניה שבנדון. מדובר בפגם חמור בפרסום הבקשה בניגוד לדין (ראו סעיף 149(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965), פגם המצדיק פרסומה מחדש בהתאם. יובהר כבר עתה, כי מעיון בפרסום עולה שהמבוקש עלול לפגוע מהותית בבינוי הקיים והעתידי במקרקעי המתנגדות.

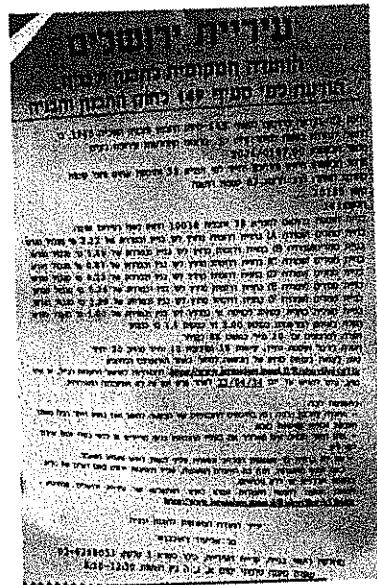
אין כל ספק, כי בהפרת חובת הפרסום כקבוע בחוק, נפגעה זכות היסוד של מרשותינו לבחון את פרטי הבקשה להיתר בניה ולהיערך כדבעי להגשת התנגדות לבקשה להיתר בניה במועד כפי שפורסם, קרי עד ליום 23.4.2024.

בהתאם, הרינו לפנות **בבקשה דחופה למתן ארכה להגשת התנגדות** לבקשה להיתר בניה שבנושא, זאת עד ליום 15.5.2024, מהנימוקים המפורטים להלן:

1. בימים אלה וביד המקרה, מביקור ספונטני בבית שלהבת, נודע למרשותינו אודות פרסומה של בקשה להיתר בניה מס' 2024/0107.00 אשר הוגשה ביחס למקרקעין הגובלים למקרקעי מרשותינו- בחלקה 141 בגוש 30185, במסגרתה מבוקש להרחיב את המבנה המערבי הקיים ולחזקו ולאשר הקלות מהותיות התקפות, עבור צמצום קווי הבניין ("הבקשה להיתר בניה").

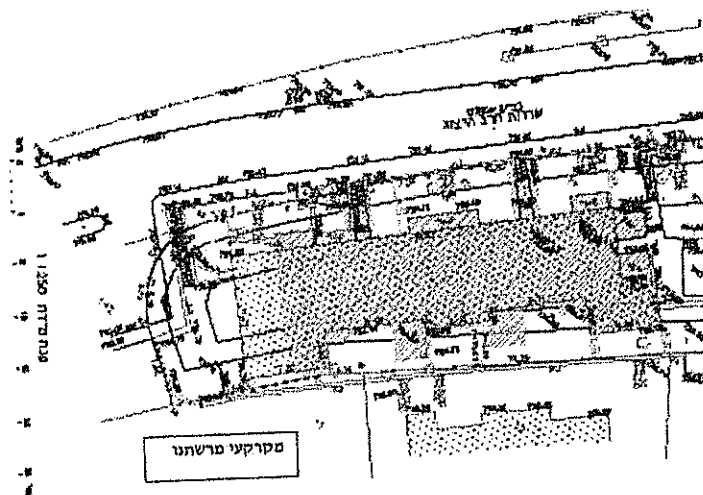
2. מעיון בפרסום הבקשה להיתר בניה, עולה כי הוועדה המקומית התבקשה לאשר **הקלות חריגות** בקווי הבניין, במרחקים הנעים בין 0.22 מ' עד 1 מ' בלבד (!) מגבול מקרקעי מרשותינו. להלן צילום פרסום הבקשה להיתר בניה:



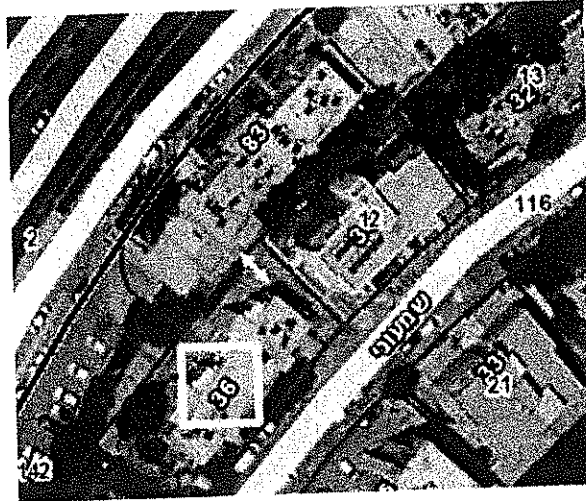


3. מעיון ראשוני בבקשה להיתר בניה, נמצא כי נפל בה פגם חמור ממש- במפת המדידה שבבקשה להיתר בניה מוצג באופן מטעה ושגוי שמקרקעי מרשותינו ריקים מבינוי.

בכך, הבקשה להיתר בניה אינה מציגה את התמונה העובדתית המלאה לפיה המבוקש בה כולל מרווחי בניה בלתי סבירים בעליל לבית שלהבת. להלן מפת המדידה מתוך הבקשה להיתר בניה:



4. ראו להלן צילום אוויר המקרקעין לשנת 2023 מתוך האתר הממשלתי GOVMAP בו ניתן להיווכח לקיומו של בית שלהבת בחלקה 11 הגובלת בבקשה להיתר בניה:



5. למרשותינו ברור כבר עתה שיש להן טענות מהותיות כנגד ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר בניה, אשר במסגרתן מבוקש הלכה למעשה, להרחיב את המבנה הקיים עד גבול המגרש עם בית שלהבת, כולל בינוי של חלונות הפונים אל חזיתות בית שלהבת. המדובר הוא בפגיעה חמורה בבינוי הקיים ובפוטנציאל הבניה העתידי במקרקעי מרשותינו, לרבות פגיעה קשה בזכות לפרטיות.
6. לפגיעה זו פן חמור יותר כאשר, בבית שלהבת מתגוררת אוכלוסייה בעלת מוגבלות פיזית ברמה הגבוהה ביותר. לכל אחד מהמתגוררים בו מטפל צמוד לנוכח הצרכים המיוחדים (מאוד) ומצבם הפיזי הקשה. כך, לדוגמא, דיירים רבים מרותקים לכיסא גלגלים, הם לא אוכלים ולא שותים ולא עושים צרכים באופן עצמאי. בנוסף, שהותם בבית שלהבת היא במשך כל שעות היממה וימות השבוע. כך שהבינוי בבית שלהבת נדרש להיות מותאם באופן ייחודי לצרכיהם. בהתאם לצורך תפקוד האוכלוסייה בבית שלהבת, הותקנו מעליות נוספות ונפרדות.
- על כן, ברי כי בקשה להיתר בניה המוגשת על גבול בית שלהבת, מחויבת בהתאמה לבינוי והשימוש הקיימים.
7. בנסיבות אלו ונוכח חופשת הפסח הקרבה, **מתבקשת הוועדה הנכבדה להאריך את המועד להגשת ההתנגדות מטעם מרשותינו עד ליום 15.5.2024.**
8. אין באמור בבקשה זו או במה שלא נאמר בה כדי להוות ויתור על זכות או טענה כלשהי בעניין שבנושא ואלה עומדות למרשותינו לפי כל דין.

בכבוד רב,

שהם קרון, עו"ד

נספח 2

היתר בניה מס' 48878 מיום

9.1.2002

עמ' 26

היתר בנייה

מספר היתר בנייה	488'78
תאריך הוצאת ההיתר	

ה'תש"ח

06-03-2017

7-108

כתובת האתר; הרב הרצוג 83 י-ם
גושים וחלקות: 141 30185

מספר בקשה: 78/0122.1

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
בעל ההיתר	קוקה יצחק	הרב הרצוג 83 י-ם	28635795
עורך הבקשה	נורד דורית	ת.ד. 2193 ירושלים, 91021	1772527 25192
המהנדס המתכנן	שפר דן	כנפי נשרים 3 ירושלים	50059344 24466
האחראי לביצוע			

על פי החלטת	רשות הרישוי	מתאריך: 29/11/01
ניתן בזה היתר ל	תוספת בניה	

כל העבודות תבוצענה כהתאם לד"ן, לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

- | | |
|---|--|
| 1 | לבצע פעולות למניעת חדירת רדיו למבנה. |
| 2 | היתר זה תקף למסומו בצבע בלבד, על גבי התשריט |
| 3 | לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר |
| 4 | הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר |
| 5 | המותחם בצהוב יהרס לפני תחילת כל בניה בשטח. |
| 6 | יש לשקם את מדרגות הכניסה במקרה של פגיעה בהן ולהתקין מסעד יד. |

חטיבת הנשק ומיקוח
מח. הנשק

09-57-1002

52772

חשוב שיעזרו אגרות הבנייה מצורף לקבלה על התשלום.

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשל"ל 1970, יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל מן הביצוע תוכנית העבודה, ויחזק את כל ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוציג לפי בקשתו לאדם שהורשה לראות את התוכנית, ויחזק את כל המסמכים המחוברים לרשות הבנייה, הרשות המקומית או מנהל העבודה, לשם תביעה.

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

היה זה אינני יודע להעבירה אלא באישור מוסד ההכנות.
 * היתה זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
 * מתן היתר זה אינו משמחר את בעליו מחובותיו לפי כל דין כלפי דירים וכלפי
 בעלי זכות אחרים ואינו מהווה הגנה מפני תביעה אחריות כנגדו.
 * בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה כל הכרוך בכך.

מנהל מועדון המקומית

ממחנך חינוך

החנותים ע"י המהנדס

מנהל המחלקה לרישוי הבנייה
י. מאשר שהיתר זה ובספריו נבדקו
וצאו מתאימים להחלטת מוסד התכנון

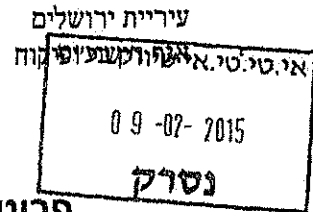
לוח: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד ת

נספח 3

החלטת הוועדה המקומית מיום

11.8.2011

עמ' 28



פרוטוקול רשוי רישוי מקומית מתאריך: 11/08/2011
מספר בקשה: 2011/0280.00

פרטי הבקשה

סוג דיון	דיון ברשות הישוב
מחלת בקשה	תוספת בניה בקומה אחת וממ"ד בקומת המסדר
מספר ישיבה	2011/80
שכונה	

דיון

החלטת רשות הרישוי

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת המוצעת בקומת הקרקע התואמת את הוראות התוכנית וכן את נספחי הבנוי בתוכנית 6169 המאושרת.

לדחות את הבקשה לממ"ד והמחסן אשר אינם תואמים את נספחי הבנוי בתוכנית.
כמו כן בטבלת זכויות הבניה המותרות לבניה, לא מוצע שטח שרות ועל כן לא ניתן לאשר את הממ"ד והמחסן המוצעים בבקשה זו.

בוצע	תנאים לקבלת חיתור
	רישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין
	בדיקת היטל השבחה
	אישור הג"א סופי
	חזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסתלציה
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון
	לתקן את התוכנית לפי דרישות הועדה ולאזן רשות רישוי ולאזן הנחיות מחלקת הרישוי
	אישור מחלקת הדרכים והמחלקה להיטלי סלילה
	הגשת 4 תוכניות - צבועות, חתומות ומתוקנות, ללא מחיקות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הצהרת עורך הבקשה שהתוכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	אישור היחידה לאיכות הסביבה
	אישור חברת הגיחון

תנאים שיירשמו בחיתור
לא יוחל בבניה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
חיתור זה תקף למסומן בצבע בלבד



התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזון וסתות כמו הבנין הקיים	
לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר	
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר	

נספח 4

חיתר בניה מס' 104044 מיום

23.2.2012

עמ' 31



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים

היתר בנייה

104044

מספר
היתר בנייה

א.ט.י.טי.אי שיווק בע"מ

09-02-2015

נסדק

מספר בקשה: 2011/0280.00

רחוב הרב הרצוג בית 83 דירה
גוש : 30185 חלקה : 141

כתובת האתר:
גושים וחלקות:
תב"ע: 6169

שם	מען	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
אטיאס אברהם	הרב הרצוג 83, ירושלים	5062015	
אטיאס קמיל זקלין	הכפיר 7, ירושלים	17022518	32850
גרורי רסקין	הכפיר 7, ירושלים	306058838	45098

בעל
היתר
עורך
הבקשה
המהנדס
המתכנן
האחראי
לביצוע שלד

ועדת משנה - רישוי מתאריך 21/12/2011

על פי
החלטת

תוספת בנייה בקומה א מחסן וממ"ד בקומת המסד.

ניתן בזה
היתר ל

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם לנספחים המצורפים להיתר זה. כמו כן ימולאו כל התנאים הכלליים המפורטים בגב מסמך זה והתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמסותם בהליך הוצאת ההיתר:

1. הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
2. היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
3. התוספת תבנה מאותו סוג אבן גזן וסתות כמו הבנין הקיים
4. לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
5. לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד

עיריית ירושלים

23-02-2012

קובי זכאי

י"ר הועדה המקומית לאו ועדת
המשנה המקומית לתכנון ולבנייה

מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובנייה או מטעמו

ממונה על רישוי הבנייה
או מטעמו

מנהל האגף לשיור הבקוח

נספח 5

החלטת הוועדה המקומית מיום

28.12.2015

עמ' 33

①

מספר בקשה 2015/0337.00
סטטוס נדונה בועדת המשנה מתאריך 28/12/2015

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיצוק הבניין מפני רעידות אדמה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
המבקש	פליישר רן
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	0
מצב בניה	

כתובת האתר

שמעוני דוד 36, גבעת הורדים	קורדינטות: 219145:630102
----------------------------	--------------------------

גוש	חלקה	בשלמות
30185	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

בעלי ענין

שם	סוג	כתובת
פליישר רן	מבקש/מגיש	חפצד 5 בית עופר ירושלים.
קטורזה יצחק	עורך בקשה	הרכבת 13
בנואליד אלי	מתכנן השלד	דרך וברון 101, ירושלים
קמארה אחיה	מתנגד	משרד המשפטים, עבור נציבות שיויון ז
אטיאס אברהם	מתנגד	הרב הרצוג 83 ירושלים
לרמן אילן	מתנגד	הרב הרצוג 81 - 9
אטיאס מרדכי	מתנגד	הכפיר 7 ירושלים
קוקה יצחק	מתנגד	הרב הרצוג 83 ב דירה 9
קמארה אחיה	מתנגד	רח' צאלח אדין 29 ירושלים
גוטלרבי שני	מסיר התנגדות	שמעוני דוד 34 ירושלים

תאור הבקשה

הבקשה היא לבניית תוספות לחיצוק בניין בן 4 קומות ו16 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

- מבקשים לכנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע.
- מפלס 6.32- מבוקשת קומת כניסה ומחסנים חדשה הכוללת סה"כ 18 מחסנים חדשים, מתוכם 6 מחסנים בתוך שטח מעטפת הממ"דים.
- מפלס הפיתוח בחזית הפונה לרח' הרצוג, מחוץ לגבולות החלקה בשטח המיועד לדרך מבוקש גרם מדרגות (מעבר) ומעלית עפ"י היתר בת.ב. 02/534 אשר פג תוקפו מאחר והמעלית טרם נבנתה. מעלית וגרם המדרגות יובילו ממפלס החניה 12.06- למפלס הפיתוח של החלקה. קיים אישור עדכני של מח' נכסים מיום 26/03/2015.
- מפלסים 3.16-, 0.00, +3.16, +6.32 לדירות הקיימות מבוקשות תוספות במסגרת תמ"א 38 עד 25 מ"ר הכוללות ממ"דים, עוד מבוקשות הרחבות מרפסות זיו קיימות בחזית צפון מערבית הפונה לרח' הרצוג.
- מפלסים 9.48+, 12.64+ שתי קומות חדשות מעל קונטור הבניין הקיים והתוספות, לכל קומה מבוקשות 4 יח"ד, עוד מבוקשות מרפסות זיו לכל דירה, בחזיתות קדמיות והצידי.
- מפלס 15.80+ חצי קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד לכל דירה מבוקשת מרפסת זיו בחזית דרום מזרחית הפונה לרחוב שמעוני.
- מפלס 18.96+ גג בטון שטוח מבוקש מעל הבניין, לא מבוקש חדר מדרגות יציאה לגג.

מנתוני המערכת קיימים שני היתרי בנייה ל 3 מעליות בבניין 02/534 ו 02/534.11.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

מרכיבים הכלולים באגרה

תיאור	קיים	תוספת	סך הכל
שטח עיקרי לתמ"א 38	796.42	800.50	1596.92

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
חיק מובא לדיון פנימי להכרעת הוועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה נגד העמותה.	בדיקת המלצה תכנונית מובא להכרעת הוועדה
במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם.	
עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם.	
במידה ויוחלט לאשר את הבקשה יש להתייחס לחו"ד הסדרי תנועה כדלקמן:	
חו"ד הסדרי תנועה נחונה להחלטת הוועדה באם לפטור מ 10 מקומות חניה: "מדובר בתוספת של 10 יח"ד לבניין קיים של 16 יח"ד, דרוש	

- לסמן קווי בניין של תכנית מתאר ותמ"א 38 בתכנית המדידה ותכניות הקומה. - לתקן קו בניין של תמ"א 38 בחזית צפון מערבית הפונה לרחוב הרצוג, מאחר ומדובר בחזית שבחלקה קדמית ובחלקה צידית ניתן לקבל קו בניין 2 מ' ולא 3 מ'. - במפלס הפיתוח לצבוע רמפות חדשות במסגרת אדומה כמוצעות וריצופים חדשים בצבע חום. - לצבוע את כל התוספות המוצעות במסגרת 25 מ"ר בחזית הצפון מערבית. - יש להשלים מידות, מפלסי הקומה בכותרות התוכניות.		
לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים ואת המבקשים, החליטה הוועדה כדלקמן: הוועדה סבורה כי הבקשה שבפניה אינה בקשה סטנדרטית של בעל זכויות במקרקעין לחיזוק בנין מפני רעידות אדמה. בבנין 14 יח"ד בהן מתגוררים בעלי מוגבלויות לצורך שילובם בקהילה. בדירות אלו נעשתה השקעה רבת היקף לצורך הנגשתן. הוועדה התרשמה במהלך הדיון כי ניתן להגיע לפתרונות מוסכמים בין היזם לדיירים, בין היתר מאחר והיזם הציע להשהות את התחלת הבניה בשנתיים. היות ומדובר בפרוייקט מוצלח של שילוב בעלי מוגבלויות בקהילה, והיות והוועדה התרשמה כי יש לאפשר לצדדים למצות את המו"מ ביניהם ולנסות ולהגיע לפתרונות מוסכמים, מחליטה הוועדה לדחות את הכרעתה לעוד 6 חודשים. אשר על כן, הוועדה מורה למגיש הבקשה להודיע עד ליום 28.6.16, לראש הצוות הגב' רות חטבי, אם הגיע להסכמות עם הדיירים. בהתאם להודעתו, יקבע התיק לדיון פנימי, בין היתר לענין הממד"ים, החניה והתוספות המוצעות.	28/12/2015	דיון בועדת משנה לדחות את ההכרעה
תיק מובא לדיון פנימי להכרעת הוועדה, לאור קבלת פנייתו של עו"ד פליישר המייצג את המבקשים המפרט כי חוזה השכירות של עמותת שלהבת השוכרת את הנכס המסייעת לדיירים תם עוד בסוף חודש מרץ 2016, ומשלא פונה הנכס הוגשה תביעה וגד העמותה. במהלך הדיון בבית המשפט, הוצעה הצעת פשרה ובמסגרתה המליץ בית המשפט שהמתנגדים ימשכו את התנגדותם. עמותת שלהבת הודיעה לבית המשפט כי היא פנתה לוועדה המקומית והודיעה על הסרת התנגדותם.	12/12/2016	הכנת המלצה תכנונית מובא להכרעת הועדה

14/4/2024

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

הנדון : התנגדות לבקשה 2024/0107.00 – הרצוג 83 ירושלים

שלום וברכה

אנחנו מתגוררים בקומה האחרונה של שמעוני 34, הבניין שלנו גובל מצד צפון שלו בהרצוג 83. (הבניין שלנו נמצא ממוקם דרומית להרצוג 83)

מבקשים להתנגד לתוכנית המוצעת (2024/0107.00) לבניין ברחוב הרצוג 83 ולבקש את שינוי/ עדכון התוכנית ממספר טעמים.

1. המרחק בין הבניינים כבר היום קטן מאוד (מספר מטרים בודדים), הרחבת בניין הרצוג 83 לכיוון דרום תגרום לכך שהבניינים יהיו במרחק נגיעה זה מזה ולכן הבניה לצד דרום של הרצוג 83, במיוחד העמודות (A,B,C,D) לטובת ממדי"ם, תפגע בפרטיות באופן משמעותי של דיירי שני הבניינים.
 2. בניה לגובה של הרצוג 83 - על פי התוכנית המוצעת תביא לכך שהבניין בהרצוג 83 יהיה גבוה מהבניין בשמעוני 34. מיותר לציין שלמרות שהבניינים בנויים במדרון ושמצא ומתמיד, גם לפני שנוספו 2 קומות לשמעוני 34, הבניין בשמעוני 34 היה גבוה מהבניין בהרצוג 83 בכ 4 מטר (נכון מבחינה מעשית, הגיונית וטופוגרפית- הבנין של שמעוני 34 ממוקם גבוה יותר במדרון ההר מהרצוג 83).
על פי בתוכנית המוצעת:
היציאה לגג של הרצוג 83 תהיה בגובה 747.4 ואילו היציאה לגג ברחוב שמעוני 34 היא בגובה 746.4. הדבר נובע מתוספת קומה נוספת (בפועל 3 קומות*) בהרצוג 83 וכן מכך שהקומה האחרונה המוצעת ברחוב הרצוג 83 הינה בגובה 5 מטר!!!
כמובן שהגבהת הבניין תגרום להסתרה מוחלטת של קו האופק ובאופן ניכר להחשכת הבניין בשמעוני 34 דבר שיועצם מהקרבה בין החזית הדרומית של הרצוג 83 והחזית והצפונית של שמעוני 34. אנחנו מבקשים לשמר את יחס הגובה בין הבניינים כפי שהיה לפני ההרחבות של שני הבניינים (שמעוני והרצוג)- במידה והתוספת להרצוג 83 תהיה בעלת 2 קומות רגילות (כ 3 מטר לקומה) יחס הגובה כפי שהיה מאז ומתמיד ישמר.
- *הערה לגבי הבקשה להוסיף חצי קומה נוספת (בבקשה מצוין תוספת של 2.5 קומות) - הדבר נכון באופן מילולי אבל באופן מעשי כל החלק הדרומי של הבניין בהרצוג 83 ממזרח ועד מערב יהיה בנוי. התוכנית מבקשת למקם את החצי שלא יבנה (מרפסות) בחזית הצפונית שהיא החזית הכי פחות צפופה וממילא הכי פחות הגיוני שדווקא בה לא תהיה בניה.

לסיכום:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית הרחבה וחיזוק הבניין בהרצוג 83 דבר שיביא שיפור משמעותי לדיירי הבניין. יחד עם זאת מבקשים שתוכנית שתאושר תכלול:

1. הרחבה מצומצמת ככל האפשר לכוון דרום.
2. לא לאפשר בניה לגובה מעבר לגובה שישמר את יחס הגובה בין הבניינים לפני ההרחבות באופן שמתאים לטופוגרפיה של המזרון (שמירה של הפרש גובה של כ-3-4 מטר בין הבניינים כפי שהיה באופן מקורי לטובת שמעוני 34)
3. לשקול הרחבה של הרצוג 83 לצד מערב שם יש מרחק רב מגבול המגרש ואין בנין שכן.

תודה

שמעון צימלס
013552369

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמעון צימלס / תאריך: 10:13 14/04/2024 / מספר בקשה: 2499243
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	צימלס
שם פרטי:	שמעון
דואר אלקטרוני:	szimels@hotmail.com
תעודת זהות:	013552369
מספר תיק רישוי:	2024/0107.00

סטטוס טיפול	
10:13 14/04/2024	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0107.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמעון
שם משפחה:	צימלס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013552369
טלפון נייד:	7008070
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
הודעה על...	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

גובל מצד דרום של הבניה המבוקשת - מרחק של מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

36103000

שמעוני 34, דירה 10, ירושלים

16701407

34

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב מכתב המפרט את ההתנגדות שלנו לבקשה 2024/0107.00 - הרצוג 83 ירושלים נודה
לכם מאד על התחשבות בסיבות המפורטות במכתב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קרן צימלס / תאריך: 14/04/2024 14:15 / מספר בקשה: 2499931
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צימלס

שם פרטי:

קרן

דואר אלקטרוני:

kerenzimels@gmail.com

תעודת זהות:

324989565

מספר תיק רישוי:

2024/0107.00

סטטוס טיפול

14:15 14/04/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0107.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

קרן

שם משפחה:

צימלס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

324989565

טלפון נייד:

4292946

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

02

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

גובל בהרצוג 83 מצד דרום לו

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

שכונה:

רחוב:

16701407

מס' בית:

34

כניסה:

מס' דירה:

9

כתובת מלאה:

דוד שמעוני 34, דירה 9, ירושלים

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה מצורף בזה מכתב עם סיבות להתנגדות המכתב זהה למכתב שמכת על ידי
אבא שלי שמתגורר בדירה לידי תודה קרן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם אטיאס / תאריך: 11:16 18/04/2024 / מספר בקשה: 2505796
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אטיאס

שם פרטי:

אברהם

דואר אלקטרוני:

aviattias1951@gmail.com

תעודת זהות:

050620152

מספר תיק רישוי:

2024/0107.00

סטטוס טיפול

08:07 30/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



11:16 18/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתנה תוכנית:

2024/0107.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אברהם

שם משפחה:

אטיאס

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050620152

054	קידומת טלפון נייד:
6793869	טלפון:
02	קידומת טלפון:
aviattias1951@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בבנין המבוקש	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
	כתובת מלאה:
	שכונה:
16701422	רחוב:
83	מס' בית:
ב	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

רצ"ב מכתב גלווה של המתנגדים 1. אברהם אטיאס ת.ז 50620152 2. ציפורה פולסקי ת.ז 2003630 3. יצחק קוקה ת.ז 0286357445 4. סופיה קוקה ת.ז 29334091 5. אורה יעקב ת.ז 53525572 6. כרמלה פאר ת.ז 70915632 7. יהודית אפלטון ת.ז 13915327	נימוקי ההתנגדות:
---	------------------

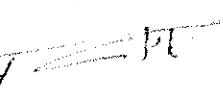
לכבוד

ועדת תכנון ובניה עיריית ירושלים

נכבדי,

הנדון: תיק רישוי מספר 2024/0107.00 הרב הרצוג 83 ירושלים.

אנו דיירי הבניין בהרצוג 83 הגרים בקומה הראשונה

1. אברהם אטיאס ת.ז. 050620152  18/4/2024
2. יצחק קוקה ת.ז. 624635795  18/4/2024
3. סופיה קוקה ת.ז. 029334041  18/4/2024

אנו מודיעים בזאת לוועדה הנכבדה כי במקרה דנן היא מנועה מלהעלות תוכנית זו ואין לה כלל סמכות לדון בבקשה זו במתכונתה הנוכחית.

על פי התוכנית שהוגשה לוועדת תכנון יש פלישה בוטה ליחידות הדיור שלנו. היוזם, ברוב חוצפתו ותעוזה, מיקם קירות חיזוק ממ"דים בתוך דירותנו הפרטיות, מה שמצריך הריסת חלק מהמבנה שלנו לטובת רווחיו. זו לא חוצפה זו בריונות לשמה.

להזכירכם כי הסמכות להפקעת רכוש פרטי לטובת יזם פרטי, מפוקפק לטעמנו, נתונה אך ורק לבית המשפט ועל כן אתם נדרשים לא להעלות כלל תוכנית זו לדיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2023/0555.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ל.ה.ו בניה השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניקנור 43, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1445	תחילת תוקף	31/12/1970	10	אזור מגורים 1..	
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	30	אזור מגורים 1..	711

תאור הבקשה

ת.ב. 23/555 רחוב ניקנור 43 – תמ"א 38

גוש: 30122

חלקה: 124

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל 11 יח"ד קיימות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5

קומות חדשות ו 7 יח"ד חדשות. סה"כ 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס 3.25 - קומה קיימת ובה בחלקה הצפוני יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד, מרפסות זיז ושטח מרוצף. בחלקה הדרומי של הקומה קיימים 6 מחסנים להם מוצעת חלוקה חדשה וכן מוצעים 8 מחסנים חדשים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעת מעלית חדשה במרכז חדר מדרגות קיים.

קומת קרקע ומחסנים - מפלס 0.00 - - קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות גם כן מרפסות זיז עבור 2 יח"ד הנ"ל. ישנו חדר מדרגות קיים עם מעלית מוצעת במרכזו. מוצע לובי כניסה המתחבר לחדר המדרגות מכיוון דרום, רחוב ניקנור.

קומות 1 ו- 2 מפלסים +3.06, +6.12 - בכל קומה קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.18 - קומת גג חלקית קיימת ובחלקה הדרומי קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקה הצפוני של הקומה מוצעת השלמה של הקומה ע"י יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

קומות 4 ו- 5 מפלסים +13.03, +16.36 - 2 קומות חדשות מלאות. בכל קומה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +19.54 - מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1976 ע"פ תשריט בית משותף.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1446 משנת 1971 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

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

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

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין התניה.	

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה:

נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב 2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת ליצור הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב%8 המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בניין מוצע בכ. 1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה		
--	--	--

מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1446 תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע:	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה: נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו לח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה.		
---	--	--

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיו בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה.		
--	--	--

מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בניין מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקובל בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות.		
--	--	--

תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגורר להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, דרכים).	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר שיושלמו התאנים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, דרכים). לאחר שיושלמו התאנים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1446 תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1..	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליחיד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חוו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות		
---	--	--

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיוזק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיו בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים		
--	--	--

		מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציאת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בניין מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גיגון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת
--	--	---

ממ"דים. מקובל תכנונית. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים).	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"ה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי		
--	--	--

הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיה, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים		
--	--	--

מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בניין מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6, 11, 12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה		
--	--	--

מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
---	--	--

	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין בניית ממ"דים בחריגה מקו בנין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב, ופחות ממרחק מטר מגבול מגרש בניית מרפסות זיו בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בנין תמ"א במקסימום עומק 2 מטר שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל 80 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 10038	02/01/2024	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
	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.	16
	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה:

נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל-61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל-61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליחיד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יחיד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יחיד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יחיד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב-2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש.

מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד.

יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה.

חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה.

במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד.

שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות.

כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880.

יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מתוך לתחום החלקה, מסוג פולשני.

עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו.

עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל.

מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת.

בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות.

תברואה

מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך

שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

גדרות

מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם.

יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יונה גולדנברג / תאריך: 16:43 22/01/2024 / מספר בקשה: 2348703

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גולדנברג

שם פרטי:

יונה

דואר אלקטרוני:

Yonatan@rab-adv.co.il

תעודת זהות:

06882492

מספר תיק רישוי:

2023/0555.00

סטטוס טיפול

08:17 23/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



16:43 22/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0555.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יונה

שם משפחה:

גולדנברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

06882492

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Yonatan@rab-adv.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

המלך ג'ורג' 35, ירושלים

שכונה:

רחוב:

16700429

מס' בית:

35

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בנייה שפוגעת תכנונית בדירה – ע"י מבקש הבקשה 1. מבקשת הבקשה חברת חברת ל.ה.ו. בניה והשקעות בע"מ, הגישה את הבקשה להיתר באופן שמעוניינת להשלים את הקומה השלישית קרי: השטח שצמוד לדירת מרשיי, ולבנות עוד 2 קומות מלאות, וזאת באופן שאינו מאפשר בדירת מרשי את קיומו של חלון במטבח- ברור לכל נחיצות של חלון במטבח בדירה והשפעת חסרוננו על כלל הדירה לרבות בהצטברות של ריחות, אי זרימת אוויר חיוני לדירה, ופגיעה בתאורה הטבעית שנחוצה לדירת מגורים, ביתר שאת למטבח בדירה. 2. בנוסף מבקשת הבקשה חברת חברת ל.ה.ו. בניה והשקעות בע"מ, נוהגת לעשות דין לעצמה, ולמרות שיח שהתנהל בינה לבין מרשיי לגבי דירתם ולאופן התכנון ואף חלופת טיטות ביניהם, בחרה המבקשת להגיש את הבקשה ללא הסכמתם. 3. יודגש בשנית כי למרשיי קיימות טענות קנייניות ומשפטיות רבות בנוגע לבקשה אך אין כאן הפורום להרחיב בהן.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

יונה

שם משפחה:

גולדנברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

06882492

חלחל רוז

05455555

קידומת טלפון:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

02

Yonatan@rab-adv.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נפתלי גולדנברג / תאריך: 15:42 23/01/2024 / מספר בקשה:

2353359

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גולדנברג

שם פרטי:

נפתלי

דואר אלקטרוני:

Yonatan@rab-adv.co.il

תעודת זהות:

000046755

מספר תיק רישוי:

2023/0555.00

סטטוס טיפול

09:14 25/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



15:42 23/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתנה תוכנית:

2023/0555.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

נפתלי

שם משפחה:

גולדנברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000046755

קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: Yonatan@rab-adv.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: דירה בבניין
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: המלך ג'ורג' 35, ירושלים
שכונה:
רחוב: 16700429
מס' בית: 35
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: שלום רב, מצ"ב מכתב, בכבוד רב ובברכה,

פרטי המתנגד:

שם פרטי: נפחלי
שם משפחה: גולדנברג
סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 000046755
טלפון נייד: 6225958
קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: Yonatan@rab-adv.co.il

ידון רבינוביץ, עו"ד ונוטריון, מוסמך במשפטים
אפרת ראובני לוי, עו"ד
עודד ברדוגו, עו"ד ונוטריון, מוסמך במשפטים
נעמה חנונה, עו"ד
ביתיה פנירי, עו"ד
נעמי בן אמוזג, עו"ד
יוסף סויסה, עו"ד
מיכל כספי מרזוב, עו"ד
רוזתם ברנך, עו"ד, מוסמכת במשפטים
תומר רבינוביץ, עו"ד
רעות אהרון, עו"ד
טוביה בולדמן, עו"ד, מוסמך במשפטים



rab-adv.co.il
office@rab-adv.co.il

המלך ג'ורג' 35

ירושלים 9426113

טלפון 02-6255995

פקס 02-6253584

מבלי לפגוע בזכויות

Yaron Rabinowicz, Adv. & Notary LLM
Efrat Reuveni Levi, Adv.
Oded Bardugo, Adv. & Notary, LLM
Naama Hanuna, Adv.
Bitya Paniri, Adv.
Naumie Benamouzig, Adv.
Yosef Swissa, Adv.
Michal Caspi Machlev, Adv.
Rotem Baruch, Adv. LLM
Tomer Rabinowicz, Adv.
Rout Aharon, Adv.
Tovia Goldman, Adv. LLM

35 King George St.
Jerusalem 9426113
Tel 02-6255995
Fax 02-6253584

לכבוד

רשות הרישוי המקומית – ירושלים
הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ירושלים

23, ינואר, 2024

תנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בנייה מס' 2023/0555.00

בשם מרשיי, נפתלי גולדנברג ת.ז. 000046755, יונה גולדנברג ת.ז. 06882492, שהינם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב ניקנור 43 בירושלים, הידועים כגוש 30122 חלקה 124 (להלן – "הבניין" ואו "המקרקעין"), מוגשת בזאת התנגדות לבקשה למתן היתר בנייה שמספרו 2023/0555.00 מתאריך 27.11.2023, וזאת מן הנימוקים שיפורטו להלן.

רקע ולונטי

- מרשיי הינם בעלי הזכויות של דירה מספר 11 בבניין ברח' ניקנור 43, בירושלים הממוקם על המקרקעין.
ייפוי כח מצ"ב לבקשה זו ומסומנים כנספח 1.
- חברת לה.ו. בניה והשקעות בע"מ – הינם מבקשי הבקשה למתן היתר שבכותרת – (להלן: "המבקשים").
- ביום 27.11.2023 הגישו המבקשים בקשה למתן היתר הבנייה שבכותרת (להלן: "הבקשה"). במסגרת הבקשה, ביקשו המבקשים לבצע פרויקט תמ"א 1/38 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה לפי תוכנית 10038. במסגרת הבקשה מבוקשים חיזוקים, הרחבות, תוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעליות, וביתר פירוט: תוספת 7 יח"ד ל-11 יח"ד הקיימות בבניין.
 - תוספת 2.5 קומות חדשות ל-5 הקומות הקיימות בבניין.
 - בניית ממ"דים כחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ופחות ממרחק מטר מגבול המגרש;
 - בניית מרפסות וזיו כחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א בעומק מקסימלי של 2 מ"ר.

3.4 הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח המגורים, חלף המקלט הקיים בבניין.

4. ביום 02.01.2024 פורסמה מודעה על הגשת הבקשה.

5. עיון פשוט בפרטי הבקשה ובצורפותיה, מעלה כי ההיתר המבוקש ע"י המבקשים מנוגד לדין וטומן בחובו שורה ארוכה של ליקויים, אך תמור מכך – ההיתר המבוקש ע"י המבקשים פוגע פגיעה של ממש בבעלי הדירות שבבנין – הן במישור התכנוני והן במישור הקנייני, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

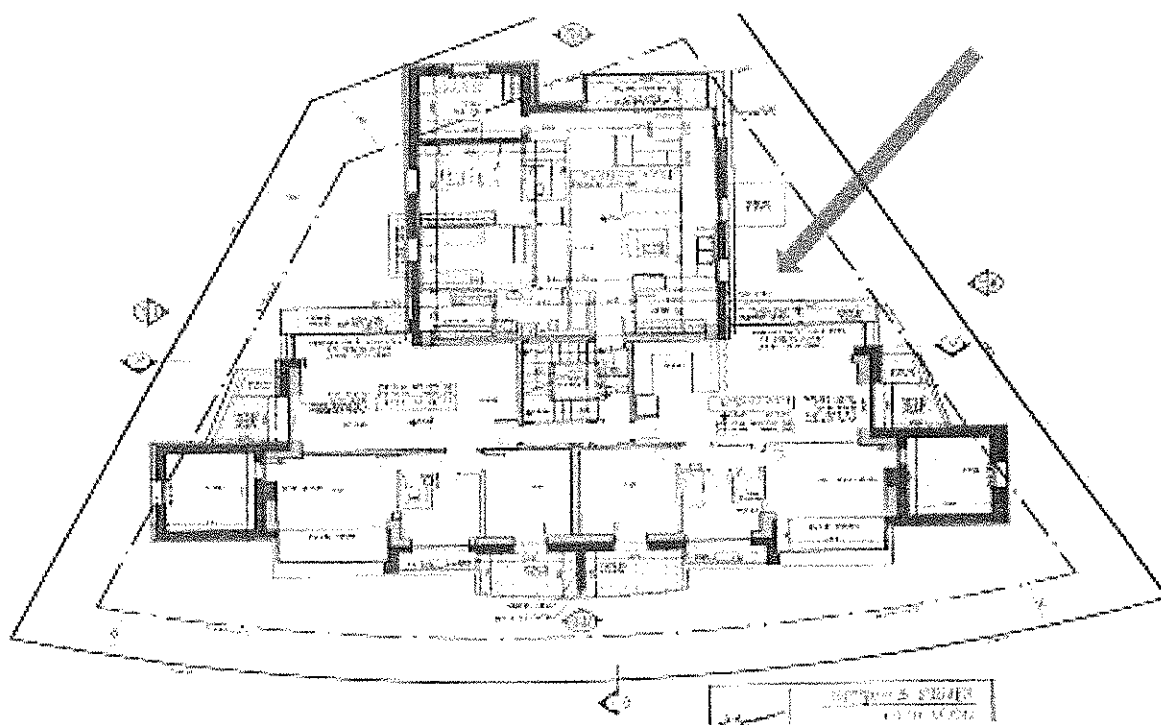
נימוקי ההתנגדות

תכנון שמקפח במידה ניכרת את דירות הבעלים המתוכננות ביחס לדירות היוזם המתוכננות

6. לא נעלמה מעיני מרשיי הניסיון הנואל לקפח את בעלי הדירות בבניין. הדבר עולה בבירור לאחר השוואה פשוטה בין דירות היוזם המתוכננות לבין דירות הבעלים החדשות המתוכננות, וניסיון קיפוח זה יש לדחות מכל וכל.

7. כך למשל, כפי שעולה מן הבקשה שבכותרת, בדירת מרשיי הממוקמת בקומה השלישית שבבנין והמתוארת כדירה מסי 11 בבקשה, מבוקש להוסיף דירה נוספת בצמוד לדירת מרשיי שתהייה צמודה לקיר המטבח והמזווה של מרשיי. כתוצאה מתכנון לקוי זה לא יהיה אפילו חלון סביר במטבח אלא לכל היותר חלון שעל פני הדברים נראה כחרך ירי.

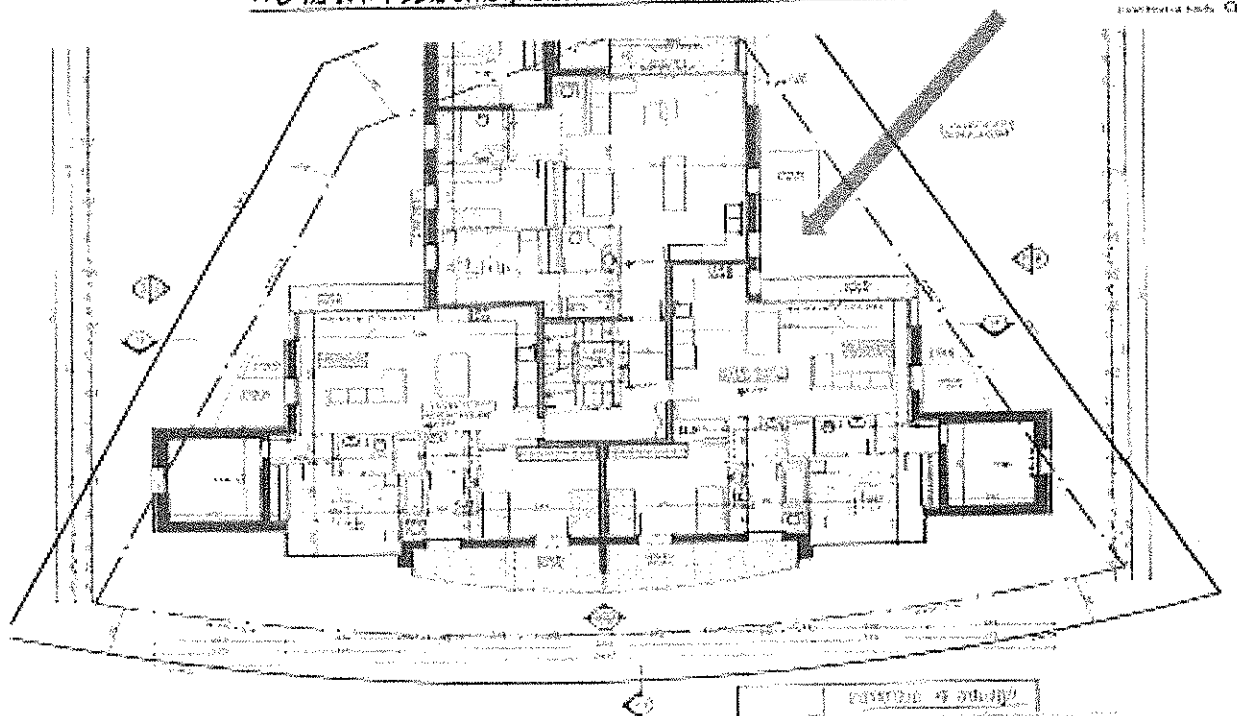
--- ר' לחלן השינוי המוצע לגבי דירת מרשיי כפי העולה מהבקשה



8. ברורה לכל הנחיצות של חלון במטבח והשפעת חסרונו על כלל הדירה, לרבות בהצטרבות של ריחות, אי זרימת אוויר החיוני, פגיעה בתאורת הטבעית ואין צורך להכביר על כך במילים.

9. וזאת, שעה שהמבקשים דווקא מכירים בצורך התכנוני הברור לחלון במטבח, שכן המבקשים דאגו לבטא צורך זה בדירת היום שעתידה להיבנות מעל לדירת מרשיי. שכן, כפי שניתן לראות בדירה מס' 15 המוצעת, המבקשים הגדילו את גודל המטבח לכיוון מערב בכדי לאפשר חלון למטבח שיפנה לכיוון צפון.

--- ר' להלן התכנון המוצע ביחס לדירת היום הממוקמות מעל דירת מרשיי



10. לשיטת המבקשים מקובל לעשות 'איפה ואיפה' בין דירות היום לבין דירות בעלי הדירות, גם בדברים אלמנטריים שכאלה.

מרשיי עומדים על כך שהתכנון המוצע עולה כדי קיפוח בעלי הדירות הקיימות **בצורה בלתי סבירה**, ומסעם זה בלבד יש לדחות את הבקשה שבכותרת.

הבקשה לביצוע הפרויקט מנוגדת להוראות החוק בעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ואינה עומדת בדרישות הסף שלו

11. במסגרת הבקשה המבקשים מבקשים לבצע פרויקט תמ"א 38 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

12. בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, לא ניתן לבנות דירות חדשות שמספרן עולה על שליש ממספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה.

13. במקרה דנן, מבוקש בבקשה שבכותרת תוספת של 7 יחיד, כאשר לפי הוראות החוק כל היותר יכולים המבקשים לבקש להוסיף 3.63 יחיד, וגם זאת בכפוף לקבלת הסכמת 66% מבעלי הדירות.

14. אף במצב בו בקשת המבקשים להיתר הייתה מתיישבת עם הוראות החוק ובהנחה שהיו מבקשים לחוסיף יחיד בהתאם לתקרה הקבועה בחוק, הרי שהמבקשים אינם עומדים בדרישת הרוב לקבלת ההיתר.
15. לא כל שכן שבבקשה למתן ההיתר כתוב במפורש ש-4 מתוך 11 בעלי הדירות לא חתמו על ההסכם עם המבקשים. מילים אחרות: גם לצורך בניה של 3 יחיד היה על המבקשים להציג הסכמתם של 7.26 מבעלי הדירות.
16. מטעם זה בלבד דין הבקשה להידחות.

אי עמידה בתנאי הסף לבקשה להיתר בניית ממי"ד

17. במסגרת הבקשה מבקשי ההיתר מבקשים היתר לבניית ממי"ד.
18. לצורך קבלת היתר לבניית ממי"ד, בהתאם לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") על מבקשי הבקשה לקבל את הסכמתם של 60% מבעלי הזכויות במקרקעין. דא עקא, שמגישי הבקשה אינם עומדים בדרישת סף זו לקבלת ההיתר המבוקש ביחס לממי"ד, וממילא לא הציגו הסכמתם של הרוב הנדרש לכך בבקשתם.
19. בבניין הממוקם על המקרקעין ישנם 11 בעלי דירות. לצורך מתן ההיתר המבוקש ביחס לממי"ד היה על המבקשים להציג הסכמה של 6 בעלי הזכויות, זאת בעוד שבאמור, לא הוצגה הסכמה של מי מבעלי הדירות בבניין בארביב.
20. אף מטעם זה יש לדחות הבקשה שבכותרת.

סוף דבר

21. לאור כל האמור לעיל, ומאחר שמגישי הבקשה:
- א. מבקשים לפגוע בהיבט התכנוני בדירת מרשי בכך שהם מבקשים לחסום את מקור האור העיקרי ומקור האוורור האלמנטרי בדירה באופן שלא יאפשר את הימצאות החלון במטבח.
- ב. אינם עומדים בדרישת הסף של הן של סעיף 5 ב' לחוק המקרקעין לענין הרוב הדרוש.
- ג. אינם עומדים בדרישת הסף של סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
22. ברי כי אין כל מקום להיעתר להיתר המבוקש ע"י המבקשים.
23. מובהר בזאת כי אין בהגשת התנגדות זו כדי למצות את מי מטענות מרשי שאין זה המקום להאריך בהן, הן ביחס לבקשה והן ביחס למבקשים.
24. לאור כל האמור לעיל, הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה שבכותרת.

ירון רבינוביץ, ע"ד ונוטריון
ב"כ המונגדים

אני הח"מ,

1. נפתלי גולדנברג ת.ז. 000046755

2. יונה גולדנברג ת.ז. 06882492

ממנים בזה את עו"ד ירון רבינוביץ, אמרת דאובני-לוי, עודד ברדוגו, נעמה חנונה, ביתיה פנירי, נעמי דמרי, יוסף סויסה וכל עו"ד אחר שיעבוד מעת לעת במשרד עורכי הדין ירון רבינוביץ, ברח' המלך ג'ורג' 35, ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי בעניינים הבאים:

ייצוג בעניין התנגדות בעיריית ירושלים ו/או בפני כל גוף אחר לפרויקט תמ"א

38 ברח' ניקנור 43 ירושלים נוש 30122 חלקה 124

- טבלי למנוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוח רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:
 1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הטבע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי למנוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפט הפלילי.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת דגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואיות מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. להופיע בקשר לכל אחד מהפעולות הנ"ל בפני כל כותי דין, כל בתי המשפט, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
 6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה, הסדר ו/או טיעון כזה בבית המשפט או מחוצה לו ובכל ערכאה משפטית אחרת.
 7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל, לצלם, להעתיק בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
 8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ועל פי כל חוק אחר.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
 10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, כלשכת רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיסטנציה) המוכרת על ידי החוק וליתון הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על פי החוק.
 13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעו"ד אחד עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם המשפט או ענייני הנ"ל ואני מאשר את מעשיו או מעשי מטעמי המקום בתקוף יפוי כוח זה מראש. המילים הבאות בלשון יחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 23 לחודש 1 שנת 2024.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

חתימת עורך-הדין

סדר יום לועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2020/0572.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, תחנת רכבת
מהות בקשה	היתר עבור פיר ברחוב פיתוחי חותם- שמעון הצדיק, כחלק מתכנית הקו הכחול.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מחלקת דרכים קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל קולקר עופר
מתכנן השלד	סטוביניץ דוד
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמעון הצדיק , בוכרים פתוחי חותם-צומת מגן האלוף עד לרחוב שמעון הצדיק.

גוש	חלקה	בשלמות
30102	94	לא
30102	199	לא
30102	263	לא
30102	53	לא
30102	95	לא
30102	124	לא
30102	197	לא
30102	198	לא
30102	261	לא
30102	260	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3204	תחילת תוקף	07/09/1983			
3204	תחילת תוקף	07/09/1983			
3204	תחילת תוקף	07/09/1983			
4702	תחילת תוקף	18/11/1996			
4702	תחילת תוקף	18/11/1996			
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

2020/572 - חפירה במקטע התת קרקעי לצורך פיר חירוס לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק במסגרת הקו הכחול.

תב"ע : - 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה תחילת תוקף 28/10/1976 - 3204 : חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק תחילת תוקף : 07/09/1983

מהות הבקשה הנדונה: בבקשה הנדונה מוצעת חפירה ובניה של יציאה זמנית לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק - פתוחי חותם להכנסת והוצאת ציוד למנהרה התת קרקעית ברחוב שמואל הנביא. הסדרה מחדש של הכביש כולל כל האלמנטים של הרחוב הקיים. ואתר התארגנות.

הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 לחוק.

הבקשה הוגשה ע"י מחלקת דרכים בעיריית ירושלים.

בעל הזכות בנכס - מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות תנאים שהתקבלו : איכות הבסיבה : לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. הסדרי תנועה : התקבל מייל כי בהתאם להנחיית ראש האגף ומהנדס העיר התנאי נדחה כתנאי להיתר. (מתויק בארכיב) חוות דעת אגף תברואה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע - לאשר את הבקשה. חוות דעת : בבקשה הנדונה מוצעת חפירה ובניה של יציאה זמנית לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק להכנסת והוצאת ציוד למנהרה התת קרקעית ברחוב שמואל הנביא . הסדרה מחדש של הכביש כולל כל האלמנטים של הרחוב

הקיים . ואתר התארגנות . יציאה זמנית והסדרת הרחוב. הבקשה פורסמה על פי סעיף 149 לחוק. נוסח פרסום : שינוי שימוש עפ"י תב"ע משימוש שצ"פ לשימוש דרך עבור חפירה פיר עזר זמני לצרכי עבודת הקמת מינהרת הרכבת הקלה של הקו הכחול 101-0178129 התקבלו 3 התנגדויות. מעיקרי ההתנגדויות : התושבים בכללותם מתנגדים למעבר קו התכלת בשכונה. פגיעה בגינה הציבורית. מחסור בחניה באזור, מפגעי רעש אבק וכו'... התקבל מענה להתנגדויות מטעם תכנית אב לתחבורה – (מתוויק בארכיב האופטי) התב"ע החלה במקום : 1439 א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שיעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית שימושים : שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62 , כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות.... אתר התארגנות : מוצע מ2 צידי רחוב ארץ חפץ . התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק. בייעוד שטח ציבורי פתוח . בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה . תנאים מיוחדים : הצעת מיקום לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה . טכני 1. :קו גבול תב"ע ישורטט בקו רציף כחול עבה ובולט, כפי המשורטט בתשריט התכנית ובהתאמה. קו גבול היתר ישורטט בקו סגול/וורוד עבה ובולט. שפה גרפית זו תבוצע בתכנית ובמפת המדידה באופן דומה 2. יש לתקן עפ"י תכנית a		
--	--	--

המלצה : יציאה זמנית והסדרת הרחוב : התב"ע החלה במקום : 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית . שימושים : שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62: כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות אין מניעה לאשר אתר התארגנות : מוצע 2 צידי רחוב ארץ חפץ . התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק בייעוד שטח ציבורי פתוח בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה . אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים . תנאים מיוחדים : הצעת מיקום לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה . טכני 1. יש להציג גבולות היתר על גבי ההרמוניקה 2. יש לתקן עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף :	02/03/2025	חוות דעת תכנונית

16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן		
--	--	--

גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שדות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		

יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
שינוי שימוש עפ"י תב"ע משימוש שצ"פ לשימוש דרך עבור חפירה פיר עזר זמני לצרכי עבודת הקמת מינהרת הרכבת הקלה של הקו הכחול 101-0178129	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת יור הועדה מר ראוכברג אליעזר	22/02/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
חוות דעת : בבקשה הנדונה מוצעת חפירה ובניה של יציאה זמנית לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק להכנסת והוצאת ציוד למנהרה התת קרקעית ברחוב שמואל הנביא. הסדרה מחדש של הכביש כולל כל האלמנטים של הרחוב הקיים. ואתר התארגנות. החפירה של היציאה הזמנית הינה לצורך ייעול החפירה וזירוז התהליך של חפירת המנהרה ברחוב שמואל הנביא. מוצע חפירת פתח ברחוב פתוחי חותם המיועד להכנסת ציוד ולהעברתו תת קרקעית עבור חפירת המנהרה תחת רחוב שמואל	06/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הנביא. אופן כריית הפתח ייעשה בצורה שהרחוב יישאר פתוח לנסיעה ברחובות שמעון הצדיק ופיתוחי חותם בזמן העבודות. תחילה יעבדו בצד אחד של הכביש ויתאפשר מעבר לרכבים בצדו השני של הכביש, ולאחר מכן יכרו את הצד השני של הפתח עם אפשרות מעבר לרכבים בצדו השני של הכביש. בסיום העבודות הפיר ייסגר והכביש יחזור לקדמותו, אתר ההתארגנות יבוטל והגינה תחזור לרשות הציבור. יציאה זמנית והסדרת הרחוב : התב"ע החלה במקום : 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת ו מאושרת לפי התכנית. שימושים : שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62 : כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות..... אתר התארגנות : מוצע מערבית לרחוב ארץ חפץ. שטח אתר ההתארגנות צומצם על מנת להשאיר שצ"פ לתושבים כפי שנתבקשו בועדה בתאריך 03/11/03 גם בזמן העבודות ובוטל אזור אתר ההתארגנות מצידו השני של רחוב ארץ חפץ. התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק. ביעוד שטח ציבורי פתוח. שימושים המותרים : גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. התקבל אישור מהנדס העיר במייל לביצוע אתר ההתארגנות בשטח השצ"פ בשל חשיבותו לקידום חפירת המנהרה בשמואל הנביא. (מתווק בארכיב) ובנוסף התחייבות (המופיעה בדוח הסביבתי כי ככל ולא יושלם הקו התכלת יהיה על תכנית אב ותחבורה להחזיר את השצ"פ .		
--	--	--

מוצע חדר מיתוג זמני בתוך אתר ההתארגנות בגודל של כ 11 מ"ר המיועד לחיבור חשמל מתח גבוה לאתר העבודה עבור המיכון הנדרש לכרייה. התקבל אישור מאופיר מאי כי אין צורך בהיתר נפרד עבורו (מתוויק בארכיב): "לאור העובדה שמדובר במבנה זמני, לתקופת העבודות בלבד, אשר יוצג בתוך שטח אתר ההתארגנות, אין צורך בהיתר נפרד עבורו, יש לכלול את מיקום חדר הטרינצפורמציה בתוכניות ארגון אתר התר ההתארגנות. כמו כן כל אחריות הבטיחות והתפעול הינה עליכם." יש להראות מיקום מדויק של החדר בתוך האתר, תכנית ולחשב שטחי שירות מוצעים. טכני: קו גבול תב"ע ישורטט בקו רציף כחול עבה ובולט, כפי המשורטט בתשריט התכנית ובהתאמה. קו גבול היתר ישורטט בקו סגול/וורוד עבה ובולט. שפה גרפית זו תבוצע בתכנית ובמפת המדידה באופן דומה. יש לתקן עפ"י תכנית a המלצה: יציאה זמנית והסדרת הרחוב: התב"ע החלה במקום: 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה. כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית. שימושים: שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62: כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות..... אין מניעה לאשר אתר התארגנות: מוצע מערבית לרחוב ארץ חפץ. שטח אתר ההתארגנות צומצם על מנת להשאיר שצ"פ לתושבים גם בזמן העבודות ובוטל אזור אתר ההתארגנות מצידו השני של		
--	--	--

רחוב ארץ חפץ. התבי"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק. בייעוד שטח ציבורי פתוח. התקבל אישור מהנדס העיר במייל לביצוע אתר ההתארגנות בשטח השצ"פ בשל חשיבותו לקידום חפירת המנהרה בשמואל הנביא. (מייל מתוּיק בארכיב התיק) ובנוסף התחייבות (המופיעה בדוח הסביבתי כי ככל ולא יושלם הקו התכלת יהיה על תכנית אב ותחבורה להחזיר את השצ"פ. מוצע חדר מיתוג זמני בתוך אתר ההתארגנות בגודל של כ 11 מ"ר המיועד לחיבור חשמל מתח גבוה לאתר העבודה עבור המיכון הנדרש לכרייה. התקבל אישור מאופיר מאי כי אין צורך בהיתר נפרד עבורו (מתוּיק בארכיב) : "לאור העובדה שמדובר במבנה זמני, לתקופת העבודות בלבד, אשר יוצג בתוך שטח אתר ההתארגנות, אין צורך בהיתר נפרד עבורו, יש לכלול את מיקום חדר הטנצפורמציה בתוכניות ארגון אתר התר ההתארגנות. כמו כן כל אחריות הבטיחות והטיפול הינה עליכם." יש להראות מיקום מדויק של החדר בתוך האתר, תכנית לחשב שטחי שירות מוצעים. טכני : יש להציג גבולות היתר על גבי ההרמוניקה יש לתקן עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :	31/01/2023	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

יוזן ע"י הבורחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבורחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבורחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבורחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבורחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבורחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לזמן נציג הרכבת הקלה באמצעות מר קובי ממליח - מנהל מחלקת תושיה	03/11/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
יציאה זמנית והסדרת הרחוב : התב"ע החלה במקום : 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית. שימושים : שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62 : כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות..... הבקשה המוצעת תואמת לשימושים המותרים עפ"י התכנית. אין מניעה לאשר. אתר התארגנות : מוצע מ2 צידי רחוב ארץ חפץ. התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק. בייעוד שטח ציבורי פתוח. בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצ"פ חליפי במיקום אתר	26/10/2021	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נכסים ושפ"ע. עם סיום העבודות יוחזר המקום לשפ"ע בתאום עם מחלקת שפ"ע. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאים מיוחדים : הצעת מיקום לשפ"ע חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה. אישור מחלקת נכסים לאתר התארגנות. אישור מחלקת שפ"ע לאתר התארגנות תנאי שירשם בהיתר : עם סיום העבודות יוחזר האתר התארגנות לשפ"ע בתאום עם מחלקת שפ"ע. טכני : 1. יש להציג גבולות היתר על גבי ההרמוניקה 2. יש לתקן עפ"י תכנית a		
בבקשה הנדונה מוצעת חפירה ובניה של יציאה זמנית לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק להכנסת והוצאת ציוד למנהרה התת קרקעית ברחוב שמואל הנביא. הסדרה מחדש של הכביש כולל כל האלמנטים של הרחוב הקיים. ואתר התארגנות. יציאה זמנית והסדרת הרחוב : התב"ע החלה במקום : 1439 א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית. שימושים : שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62 : כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות.... הבקשה המוצעת תואמת לשימושים המותרים עפ"י התכנית. אתר התארגנות : מוצע מ2 צידי רחוב ארץ חפץ. התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק.	26/10/2021	חוות דעת תכנונית

בייעוד שטח ציבורי פתוח. בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצי"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נכסים ושפי"ע. עם סיום העבודות יוחזר המקום לשצי"פ בתאום עם מחלקת שפי"ע. תנאים מיוחדים: הצעת מיקום לשצי"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה. אישור מחלקת נכסים לאתר התארגנות. אישור מחלקת שפי"ע לאתר התארגנות. תנאי שירשם בהיתר: עם סיום העבודות יוחזר האתר התארגנות לשצי"פ בתאום עם מחלקת שפי"ע. טכני: 1. קו גבול תבי"ע ישורטט בקו רציף כחול עבה ובולט, כפי המשורטט בתשריט התכנית ובהתאמה. קו גבול היתר ישורטט בקו סגול/וורוד עבה ובולט. שפה גרפית זו תבוצע בתכנית ובמפת המדידה באופן דומה. 2. יש לתקן עפ"י תכנית a		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	אישור מסמך סביבתי-איכה"ס	7
	אישור מחלקת שימור לסקרי מבנים לשימור	8
	הצעת מיקום לשצי"פ חליפי במיקום האתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תנאים שהתקבלו :

איכות הבסיבה : לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

הסדרי תנועה : התקבל מייל כי בהתאם להנחיית ראש האגף ומהנדס העיר התנאי נדחה כתנאי להיתר. (מתויק בארכיב)

חוות דעת אגף תברואה : לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצעת חפירה ובניה של יציאה זמנית לזמן העבודות ברחוב שמעון הצדיק להכנסת והוצאת ציוד למנהרה התת קרקעית ברחוב שמואל הנביא .

הסדרה מחדש של הכביש כולל כל האלמנטים של הרחוב הקיים .

ואתר התארגנות . יציאה זמנית והסדרת הרחוב.

הבקשה פורסמה על פי סעיף 149 לחוק.

נוסח פרסום : שינוי שימוש עפ"י תב"ע משימוש שצ"פ לשימוש דרך עבור חפירה פיר עזר זמני לצרכי עבודת הקמת מינהרת הרכבת הקלה של הקו הכחול 101-0178129

התקבלו 3 התנגדויות.

מעיקרי ההתנגדויות : התושבים בכללותם מתנגדים למעבר קו התכלת בשכונה.

פגיעה בגינה הציבורית. מחסור בחניה באזור, מפגעי רעש אבק וכו...

התקבל מענה להתנגדויות מטעם תכנית אב לתחבורה –

(מתויק בארכיב האופטי)

התב"ע החלה במקום : 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה . כפופה לתכנית מתאר 62. היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית

שימושים :

שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר 62 , כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות....

אתר התארגנות : מוצע מ2 צידי רחוב ארץ חפץ .

התב"ע החלה במקום : 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק. בייעוד שטח ציבורי פתוח .

בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה .

תנאים מיוחדים: הצעת מיקום לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה.

טכני

1. קו גבול תב"ע ישורטט בקו רציף כחול עבה ובולט, כפי המשורטט בתשריט התכנית ובהתאמה. קו גבול היתר ישורטט בקו סגול/וורוד עבה ובולט. שפה גרפית זו תבוצע בתכנית ובמפת המדידה באופן דומה

2. יש לתקן עפ"י תכנית a

המלצה:

יציאה זמנית והסדרת הרחוב:

התב"ע החלה במקום: 1439א' - תכנית מתאר לשכונת מעלות דפנה. כפופה לתכנית מתאר 62.

היציאה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת או מאושרת לפי התכנית.

שימושים:

שימושים המותרים בדרך קיימת או מאושרת לפי תכנית מתאר: 62 כל דרך, רחוב..... בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים.... לרבות תעלות וחפירות.... אין מניעה לאשר

אתר התארגנות:

מוצע מ2 צידי רחוב ארץ חפץ.

התב"ע החלה במקום: 3204 - חיבור רח' ארץ חפץ לרח' שמעון הצדיק

בייעוד שטח ציבורי פתוח.

בישיבה שנערכה בלשכת מהנדס העיר הוחלט לאשר את האתר התארגנות המוצע ולבחון חלופה לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים מיוחדים:

הצעת מיקום לשצ"פ חליפי במיקום אתר התארגנות בסביבה לזמן עבודות הכרייה.

טכני

1. יש להציג גבולות היתר על גבי ההרמוניקה

2. יש לתקן עפ"י תכנית a

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2020/0572.00 מספר

תאריך: 12/06/2023 הגשה: 18:13:50

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם המתגיד / הגוף	מספר זהות	סוג הזהות
	56091879	

שם משפחה	שם פרטי	תואר
שרז	יהודה	

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
ארץ חפץ	שמואל הנביא	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
106	48	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5826298	054-8401323	yesherez@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9725514	יהודה שרז ארץ חפץ 106/48 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

דואר אלקטרוני	תואר

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

התושבים בכללותם מתנגדים למעבר קו התכלת בשכונה, מכיון שאינו בא לתועלת תושבי השכונה כלל ועיקר. מלבד זאת, סמוך לבנין 106 יש גינה ציבורית העלולה להיפגע מעבודות חפירת הפיר, ועצם החפירה, הרעש והאבק אשר יהיו מנת חלקינו למשך זמן ארוך יפגעו באיכות החיים, ושוב, ללא צורך.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2020/0572.00
מספר

תאריך: 18/06/2023
הגשה: 14:31:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	15417371	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שמאל	כהן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	שמעון הצדיק	שמעון הצדיק

מספר בית	דירה	ת.ד.
29	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3085540	doritcoh@hotmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

אנחנו מתנגדים בשם כל הבניין שאין להם אינטרנט! לא יכול להיות שבאזור שלנו שגם ככה אין חניה אזור שגם ככה מלא בעומס של מכוניות ורעש לא הגיונים! גם תעשו לנו תחנה מתחת לראש יש לנו בת עם תו נכה שגם ככה קשה לה הירידה לרחוב וזה רק ייקשה עליה בסנוף יהיו גם הפגנות של חרידים שיעשו המון בלגן יום ולילה וגם ככה הורסים את החיים אנחנו לא מסכימים בשום אופן! מדובר על אנשים מבוגרים שלא יכולים להעביר דיירה אני לא מאמין שאחד מכם היה מסכים לחוות את זה בבקשה תמצאו מקום אחר

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בניה

תיק: 2020/0572.00
מספר

תאריך: 22/06/2023
הגשה: 08:17:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56452378	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	צוריאל	יעקב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
קרית ארבע		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5666989	tzuriel60@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9010000	מעלות חברון ת.ד. 147 קרית ארבע

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

שימוש בחצר לא מאפשר לי מגורים בבית

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2014/0050.02
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים הכוללת ממד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראובן דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	מהנדס אוזן אוריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

דהומיי 5, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	102	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
51557	תחילת תוקף	06/09/2013	1	מגורים ב	1268

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 21/05/2023 תיק בניין מספר: 2017/0359.05

שניתן לתוספת שטח עיקרי בסך 34,54 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים בני 4 קומות לפי המוצג בתכנית הבקשה קיימות בבניין 7 דירות ו 2 חנויות. לפי נסח טאבו רשומות במקום 15 ת"ח.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה להרחבת דירה אחת קיימת בקומת קרקע ומעטפת בנייה בקומת

מרתף.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מהוראות התבע בנייה שלא בהינף אחד

הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים

בניית ממ"ד במיקום שונה מהמאושר בנספח הבנוי

הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר

התקלו 3 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות בעיר גנים רח' דהומי 5 מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת בבניין בן 4 קומות, לפי המוצג בתכנית הבקשה קיימות בבניין 7 דירות ו 2 חנויות. לפי נסח טאבו רשומות במקום 15 ת"ח. לפי תב"ע מס' יח"ד מרבי 12 . תב"ע

מבטלת תכנית מתאר, אזור מגורים 'ב קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית : קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה קומות, שטחי בנייה. סטייה ניכרת קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות מרבי, גובה מרבי לפי נספח 1, שטחי בנייה. הקלות הקלה מהוראות התבע בנייה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים בניית ממ"ד במיקום שונה מהמאושר בנספח הבנוי הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר התקבלו 3 התנגדויות. התנגדויות. טענות המתנגדים : פגיעה בנכס (דירה 3) . עו גמת נפש ופגיעה קשה בבריאות השכנה בת 93 מצב בריאות רופף ולא יציב הפרת פסק הדין בעניין ת.א 59801-07-20 שנתן תוקף להסכם בין הצדדים הבקשה הנדונה הינה גילגול ה בקשה משנת 2014 שהגיש המבקש, לאחר שביצע שינוי תב"ע בו סיפח חלקים מהרכוש המשותף אל דירתו . (הבנייה המוצעת לא חורגת מגבולות		
--	--	--

שהוגדרו בנספח הבינוי) חסימת השטחים על ידי עמודים ו/או קירות שיחסמו את זכות השימוש ברכוש המשותף (כנראה כוונה למעטפת בקומת מרתף. השטח הוקצה בתב"ע להרחבת דירת המבקש) גרם מדרגות על גבי הרכוש המשותף ל דירת המבקש ופתח כניסה פרטית לדירה דרך אותו גרם ה מדרגות (לא אותר גרם מדרגות חדש בין המבוקש בבקשה) מבקש רוצה ליצור לעצמו דירה פרטית על חשבון הרכוש המשותף. (תיאורטית קיימת אפשרות טכנית ליצור יח"ד נוספת בניגוד להוראות תב"ע. יש לרשות הערת אזהרה) לציין כי לדירת המבקש אין שטחי הצמדה, לדירת המתנגד מוצמד שטח שירותים בסך 4 מ"ר. מאחר ולא נמצאו חריגות מגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי להרחבות המבקש, מדובר הטענות קנייניות. למען הסר ספק יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. תנאים לדיון -- בקרה מרחבית : בוצעו הסכמות וסימוכין קנייניים : לא הוצג מצב הסכמות פוזיטיביות לבקשה. בעמודה הנדונה קיימות רק 2 דירות. דירה מס' 3 מעל הנדונה שייכת המתנגד. קיימת דירת השכן בקיר צמוד. דירת המבקש לא חורגת מגבולותיה לפי נספח הבינוי. אין הצמדות קרקע לדירת המבקש. המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. קיימת התאמה חלקית לנספח הבינוי. לא נמצאה חריגה מקוי		
---	--	--

הבניין המאושרים ומגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי. לא תהא מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 51557 תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ב התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות מרבי, גובה מרבי לפי נספח 1, שטחי בנייה. פרסום הקלות הקלה מהוראות התב"ע בנייה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים בניית ממ"ד במיקום שונה מהמאושר בנספח הבנוי הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר	01/01/2025	חוות דעת תכנונית

התקבלו 3 התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה קומות, שטחי בנייה. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק כי שונה מיקום ממ"ד, צורת פתחים, מבוקשת מעטפת במקום שטחים בקומת מרתף. פורסמה הקלה מנספח הבינוי ושלבי ביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 7/03/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים מספר קומות		
--	--	--

מס קומות מותר עפ"י התכנית : $4 = 3$ מעל הכניסה הקובעת $1 +$ מתחת מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 12. לא מוצעת תוספת יח"ד. לציין כי לפי נסח טאבו רשומות בבניין 15 ת"ח. לפי המוצג בתכנית הבקשה קיימות בבניין 7 דירות ו 2 חנויות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : מגורים 1390,77 מ"ר , מסחר 119,13 מ"ר . לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 156 מ"ר . שטח שירות מוצע : ממ"ד 12,04 מ"ר . לא נמצאה חריגה מסך שטח השירות המותר.		
--	--	--

מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד נספח הבינוי כולל פתרון מיגון. מיקום ממ"ד בקומת מרתף שונה לקומת הדירה הקיימת בהקלה. אין מניעה לאשר. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. פגיעה בנכס (דירה 3) . עו גמת נפש ופגיעה קשה בבריאות השכנה בת 93 מצב בריאות רופף ולא יציב הפרת פסק הדין בעניין ת.א 59801-07-20 שנתן תוקף להסכם בין הצדדים הבקשה הנדונה הינה גילגול ה בקשה משנת 2014 שהגיש המבקש, לאחר שביצע שינוי תבי"ע בו סיפח חלקים מהרכוש המשותף אל דירתו . (הבנייה המוצעת לא חורגת מגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי) חסימת השטחים על ידי עמודים ו/או קירות שיחסמו את זכות השימוש ברכוש המשותף (כנראה כוונה למעטפת בקומת מרתף. השטח הוקצה בתבי"ע להרחבת דירת המבקש)		
--	--	--

גרם מדרגות על גבי הרכוש המשותף ל דירת המבקש ופתח כניסה פרטית לדירה דרך אותו גרם ה מדרגות (לא אותר גרם מדרגות חדש בין המבוקש בבקשה) מבקש רוצה ליצור לעצמו דירה פרטית על חשבון הרכוש המשותף. (תיאורטית קיימת אפשרות טכנית ליצור יח"ד נוספת בניגוד להוראות תב"ע . יש לרשות הערת אזהרה) לציין כי לדירת המבקש אין שטחי הצמדה, לדירת המתנגד מוצמד שטח שירותים בסך 4 מ"ר. מאחר ולא נמצאו חריגות מגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי להרחבות המבקש, מדובר הטענות קנייניות. למען הסר ספק יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. הסכמות וסימוכין קנייניים : לא הוצג מצב הסכמות פוזיטיביות לבקשה. בעמודה הנדונה קיימות רק 2 דירות. דירה מס' 3 מעל הנדונה שייכת המתנגד. קיימת דירת השכן בקיר צמוד. דירת המבקש לא חורגת מגבולותיה לפי נספח הבינוי. אין הצמדות קרקע לדירת המבקש. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. קיימת התאמה חלקית לנספח הבינוי. לא נמצאה חריגה מקוי הבניין המאושרים ומגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי. לא תהא מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות.		
--	--	--

השתלשלות האירועים שקדמו לפתיחת הבקשה 06/09/13 מתן תוקף תב"ע 51557 להרחבות בבניין. 21/01/14 יצא היתר 2014/0050 להרחבת 2 דירה 3 קיימת במפלסים +2,80 ו 5,56 ויסודות עם מילוי עפר להרחבה עתידית של דירת המבקש בקומת מרתף. 02/08/17 התקבלה החלטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה לשינויים בסמכות מה"ע 2014/0050.01 שנידונה בועדה עקב התנגדויות השכנים שהתקבלו. נסגרה ב 09/02/23 ללא קבלת אישור / הוצאת היתר : " לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים והמתנגדים החליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בתנאים : 1. לענין פסק הדין – בהתאם לפסק הדין , יפתח תיק תב"ע כתנאי להוצאת היתר ממגורים לחצר מקורה משותפת. יצוין כי הוועדה מחוייבת לכבד את פסק הדין כמו כן, תרשם הערת אזהרה של המפקח על בתים משותפים. 2. אין אפשרות לשנות את מיקום הממ"ד. הממד ממוקם על פי הנספח כמו שמצוין על גבי התכנית, ולכן נדחת טענות המבקשים לשנותו. 3. לענין הפתחים - במעמד הוועדה ציינו המתנגדים שאין להם בעיה עם הפתחים : 4. תשתיות חשמל – ככל שיהיה צורך יועתקו בהתאם לצורך 5. טענה לפגיעה ביכולת לבנות לפי תמ"א 38- ישנו רוב חוסם של 5 דיירים שמתנגדים לכך, לכן נדחת טענה זו. 6. לענין הגדרות - הגדרות הן משותפות המצויינות מחוץ למגרש-		
---	--	--

אין חובה לסמן להריסה " 24/01/22 ניתן פסק דין בית המשפט למתן תוקף להסכם בין הצדדים.		
הקלה מהוראות התבע בנייה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים בניית ממ"ד במיקום שונה מהמאושר בנספח הבנוי הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים על סך 96,408 ₪ לאגף שפ"ע	10
	תשלום היטל כספי על סך 1,373 ₪ לאגף שפ"ע	11
	רישום הערת אזהרה וצירופו כחלק מההערה, לפיה אין לו זכויות קנייניות תכנוניות או אחרות במקטע השטח, וכי	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בעיר גנים רח' דהומי 5 מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

בבניין בן 4 קומות, לפי המוצג בתכנית הבקשה קיימות בבניין 7 דירות ו 2 חנויות. לפי נסח טאבו רשומות במקום 15 ת"ח.

לפי תב"ע מס' יח"ד מרבי 12 .

תב"ע

מבטלת תכנית מתאר,

אזור מגורים 'ב

קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית : קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה קומות , שטחי בנייה.

סטייה ניכרת

קוי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות מרבי, גובה מרבי לפי נספח 1, שטחי בנייה.

הקלות

הקלה מהוראות התבע בנייה שלא בהינף אחד

הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים

בניית ממ"ד במיקום שונה מהמאושר בנספח הבנוי

הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר

התקבלו 3 התנגדויות.

התנגדויות.

טענות המתנגדים :

פגיעה בנכס (דירה 3) .

עו גמת נפש ופגיעה קשה בבריאות השכנה בת 93 מצב בריאות רופף ולא יציב

הפרת פסק הדין בעניין ת.א 59801-07-20 שנתן תוקף להסכם בין הצדדים

הבקשה הנדונה הינה גילגול ה בקשה משנת 2014 שהגיש המבקש, לאחר שביצע שינוי תב"ע בו סיפח חלקים מהרכוש המשותף אל דירתו. (הבנייה המוצעת לא חורגת מגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי)

חסימת השטחים על ידי עמודים ו/או קירות שיחסמו את זכות השימוש ברכוש המשותף (כנראה כוונה למעטפת בקומת מרתף. השטח הוקצה בתב"ע להרחבת דירת המבקש)

גרם מדרגות על גבי הרכוש המשותף ל דירת המבקש ופתח כניסה פרטית לדירה דרך אותו גרם ה מדרגות (לא אותר גרם מדרגות חדש בין המבוקש בבקשה)

מבקש רוצה ליצור לעצמו דירה פרטית על חשבון הרכוש המשותף. (תיאורטית קיימת אפשרות טכנית ליצור יח"ד נוספת בניגוד להוראות תב"ע. יש לרשות הערת אזהרה)

לציין כי לדירת המבקש אין שטחי הצמדה, לדירת המתנגד מוצמד שטח שירותים בסך 4 מ"ר.

מאחר ולא נמצאו חריגות מגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי להרחבות המבקש, מדובר הטענות קנייניות.

למען הסר ספק יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

הסכמות וסימוכין קנייניים :

לא הוצג מצב הסכמות פוזיטיביות לבקשה.

בעמודה הנדונה קיימות רק 2 דירות. דירה מס' 3 מעל הנדונה שייכת המתנגד.

קיימת דירת השכן בקיר צמוד.

דירת המבקש לא חורגת מגבולותיה לפי נספח הבינוי. אין הצמדות קרקע לדירת המבקש.

המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

קיימת התאמה חלקית לנספח הבינוי. לא נמצאה חריגה מקוי הבניין המאושרים ומגבולות שהוגדרו בנספח הבינוי. לא תהא מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

ת.ק: 2014/0050.02 מספר

תאריך: 05/09/2023

הגשה: 15:59:13

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	17739608	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אסתר	בן זקן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית מגן	דהומי

מספר בית	דירה	ת.ד
5	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5678000	050-5218202	frenkel@flfx.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9230107	רד"ק 7 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
854380	חיים פרנקל

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	frenkel@flfx.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5678000	050-5218202

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9366121	רד"ק 7 ירושלים

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לכנייה המבוקשת באותו הבנין של בקשת ההיתר
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

התנגדות לכל הבניה. גב' בן זקן בת 93 מצב בריאות רופף ולא
יציב 2. פגיעה בנכס. נזק לדירה 3. עגמת נפש ופגיעה קשה
בבריאות

Amir Schneidscher, Adv. & Notary
Ayelet Eshel Shepon, Adv. & Notary
Eitan Snir, Adv.
Noa Ruimy Adv.
Einat Ainbinder, Adv
Shira Aviya, Adv.
Arie Schneidscher, Adv. & Notary - Founder

SES
שניידשר, אשל, שניר ושות'
Schneidscher, Eshel, Snir & Co.

אמיר שניידשר, עורך דין ונוטריון
איילת אשל שפון, עורכת דין ונוטריון
איתן שניר, עורך דין
נועה רואימי, עורכת דין
עינת איינביןדר, עורכת דין
שירה אביה, עורכת דין
אריה שניידשר (1946-2001), עו"ד ונוטריון - מייסד

יום חמישי 26 יוני 2025

לכבוד :

עיריית ירושלים

האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

באמצעות אתר האינטרנט :

<https://jertichnunarhitnagdut.jerusalem.muni.il/rishuibnia/pRishuiMitnagdBase.aspx>

ג.א.נ;

מ.ל.ב.

הנדון : מרשינו ה"ה שפיצר שושנה ת.ז. 065110512 ואדלר משה ת.ז. 060955036

בקשה להיתר מס' : 2014/0050.02 (גוש 30438 חלקה : 102

דהומי 5 עיר גנים ירושלים

הודעה על הסרת התנגדות

נבקש להודיע לוועדה הנכבדה כי לאור עמידתו של מר דניאל בהוראות פסק הדין בעניין ת.א. 59801-07-20 פסק דין מיום 24.01.22 ורישום ההעדרה בפנקס הבתי המשותפים בפני רשם המקרקעין – בהתאם להוראות פסק הדין, וכל עוד עומדת הבקשה להיתר בהוראות פסק הדין, מסירים המתנגדים את התנגדותם בעניין בקשתו להיתר נשוא ההתנגדות.

הסרת ההתנגדות היא בקשר עם תוכנית 2014/0050.01 אשר הוצגה בפני המתנגדים בבית המשפט ובהתאם לקבוע בהסדר הפשרה שקיבל תוקף פס"ד באותו מועד ובמיוחד למצויין בסעיף ו' להסכם.

בכבוד רב ובברכה

אמיר שניידשר, עו"ד ונוטריון

שניידשר אשל שפון ושות' עורכי דין ונוטריונים

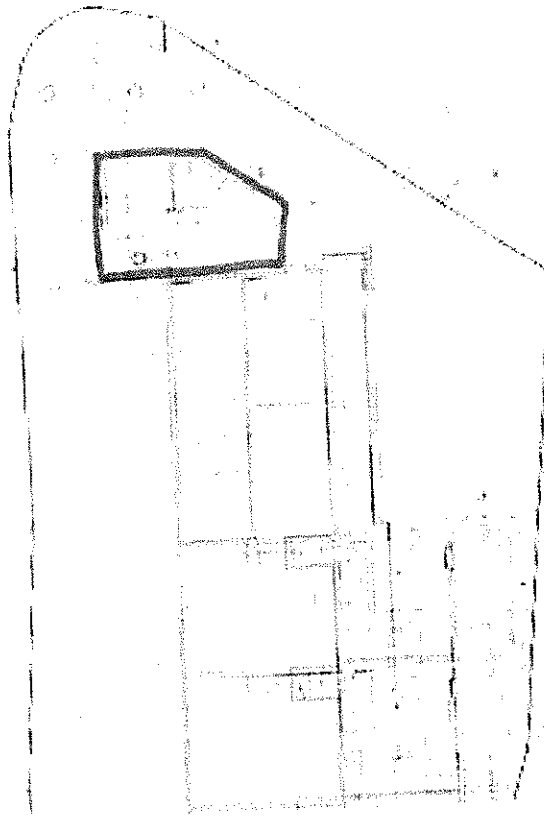
ירושלים – טל': 02-6244155 פקס: 02-6246362 רח' הלל 18 קומה 6 ת.ד. 710 ירושלים 910068

דוא"ל: office.jer@ses-law.co.il

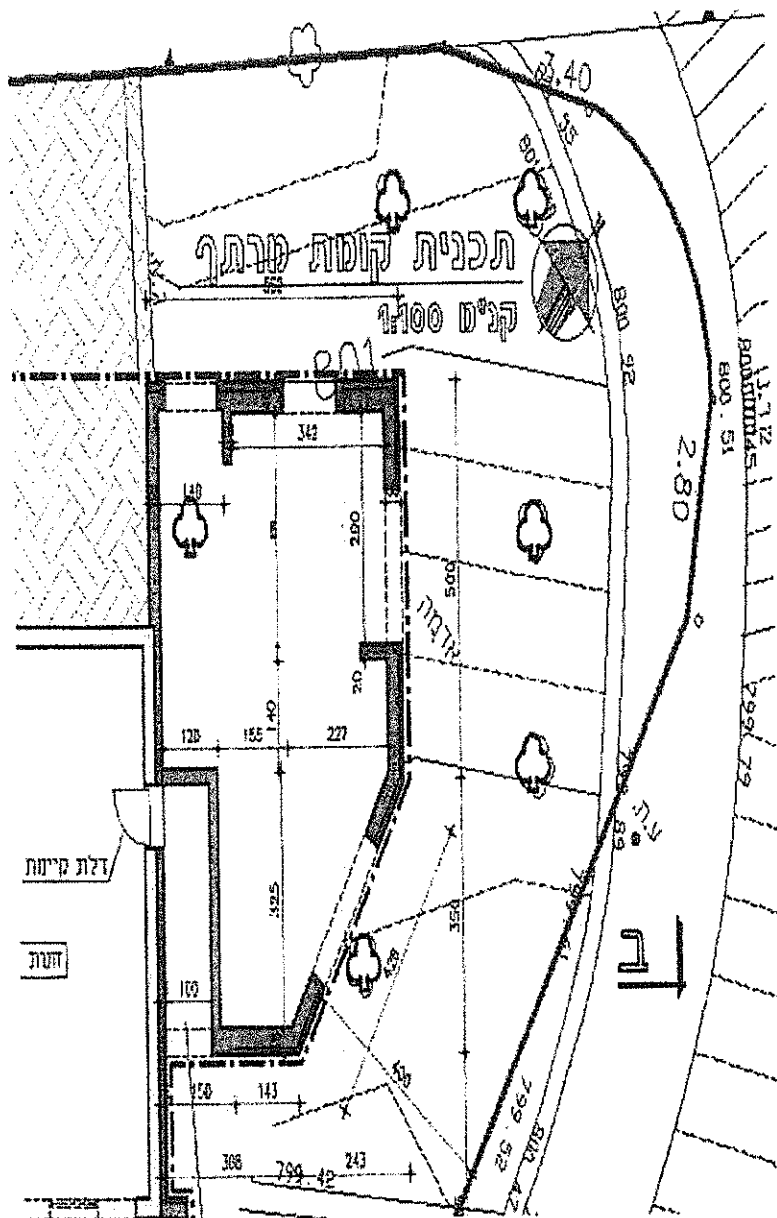
תל אביב - טל' 03-5244402 פקס: 03-5246515 מגדלי הארבעה- מגדל צפוני רח' הארבעה 28 תל אביב 6473925

דוא"ל: office.tlv@ses-law.co.il

X



24.01.2002



24-01-72

„FOLIO 7“