

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	1991/0492.08
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלון ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מרדכי זר 7, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
5/53/02	אושרה	15/04/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת בחלקה הנידונה הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן :

ביום 31.08.2020 עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר 2019/570.00. בהיתר זה אושרו 36.13 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 10.94 מ"ר למניין שטח מרפסות.

ביום 31.12.2018 עבור פיצול יחיד קיימות – צו שעה בתיק רישוי מספר 2015/450.00. ללא שינוי בשטחי בנייה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מרדכי זר 7 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30688, חלקה: 27.

מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 3 קומות מעל קומות מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפ' אלון מיח"ד מספר 14 מוצע:

במפלס +3.13 הרחבת בנייה ע"ג עמודים, מרפסת גג ודלת כניסה נוספת בגישה ישירה להרחבת הבנייה.

במפלס +6.28 הרחבת בנייה ע"ג עמוד, מרפסת גג.

במפלס +9.43 הרחבת בנייה ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2025/01/28. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי בניה: סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר. הערות גרפיות: על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר. במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען כי ההקלה מתייחסת לקיר ללא פתחים "ולמעשה יש פתח בקיר". נטען כי הבנייה מבוקשת שלא ע"ג קונטור קיים.		
הבנייה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית. נטען כי שטחי הבנייה אינם תואמים את התב"ע החלה במקום. נטען כי הבנייה תיפגע בערך דירתם. התייחסות האגף : כפי שניתן לראות בהרמוניקה במפלס +9.43 הקיר הדרומי החורג מקו בניין דרומי בקונטור הקיים מבוקש ללא פתחי בנייה. בהרמוניקה ניתן לראות כי המוצע מבוקש ע"ג קונטור הבנייה הקיימת. המוצע מבוקש בהתאם לתוספות שאושרו בעבר בבניין. התכנית גובשה בפגישה מסודרת עם הצוות המקצועי ואף קיבלה אישור ראש צוות עבור התכנון המוצע. יצוין, חדר על הגג מתאפשר עפ"י הוראות התכנית החלה ואינו מהווה תוספת קומה. ע"ג ההרמוניקה מפרט עורך הבקשה את יתרת שטחי בנייה. הוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים, הגם שלא הוצגה חו"ד שמאית לכך. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/02 תחילת תוקף : 15/04/1996 ייעוד הקרקע :	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה: התיק נידון ברשות הרישוי מיום 12.11.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. להלן התייחסות כפי החלטת רשות רישוי:		
קווי בניין: לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. התייחסות האגף: ביום 30.12.2024 הוחל בפרסום בנוסח "הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים". תום מועד הגשת התנגדויות: 2025/01/28. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. שטחי בניה: הרחבות בנייה: עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. התייחסות האגף: בפגישה שהתקיימה עם ע"ב והצוות המקצועי נשלחה תכנית מתוקנת בה ע"ב מציג פירוט שטחי בנייה לכלל ההיתרים במגרש 1065. נמצא כי ישנה יתרה של 31.58 מ"ר למימוש של החלק היחסי מכוח התב"ע לדירת המבקש. עפ"י היתרים קודמים שניתנו וכן עפ"י תצלום אוויר ניתן לראות כי כלל יח"ד מימשו את היתר הבנייה המקורי; כמו גם את ההרחבות מכוח התב"ע, פרט למבקש. על כן אין מניעה לאשר את השטח בסך של 31.58 מ"ר עבור המבקש.		

לעניין 30 מ"ר על הגג מעבר לשטחי הבנייה – ע"ב מציג חישוב של תוספת על הגג כולל שטח מדרגות בשטח של 30.00 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר.		
מרפסת גג: על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת ללא פרט זה. תנאי זה הועבר כתנאי לקבלת היתר בנייה. תנאי הוסף במערכת. מספר יחידות דיור: במפלס +3.13 עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יחידה. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי בוצע תכנון מחודש הכולל כניסה אחת לדירת המבקש. אישור שפ"ע: ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. התייחסות האגף: בבחינה מחודשת של הצוות המקצועי אל מול תצלום אוויר ניתן לראות כי ללא נגיעה בעצים או עצים בטווח הבינוי המוצע ועל כן תנאי זה אינו נדרש.		

חו"ד אדריכלית: בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליח"ד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יח"ד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות.		
התייחסות האגף: ניתנה התייחסות תחת כותרת "מספר יח"ד". עבור התכנית המתוקנת שהוגשה ולעניין פתחי הבנייה המוצעים, התקבל אישור עיצובי ע"י ראש הצוות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף: על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר. במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי ההקלה מתייחסת לקיר ללא פתחים "ולמעשה יש פתח בקיר". נטען כי הבנייה מבוקשת שלא ע"ג קונטור קיים. הבנייה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית. נטען כי שטחי הבנייה אינם תואמים את התב"ע החלה במקום. נטען כי הבנייה תיפגע בערך דירתם. התייחסות האגף:		

כפי שניתן לראות בהרמוניקה במפלס +9.43 הקיר הדרומי החורג מקו בניין דרומי בקונטור הקיים מבוקש ללא פתחי בנייה. בהרמוניקה ניתן לראות כי המוצע מבוקש ע"ג קונטור הבנייה הקיימת. המוצע מבוקש בהתאם לתוספות שאושרו בעבר בבניין. התכנית גובשה בפגישה מסודרת עם הצוות המקצועי ואף קיבלה אישור ראש צוות עבור התכנון המוצע. יצוין, חדר על הגג מתאפשר עפ"י הוראות התכנית החלה ואינו מהווה תוספת קומה. ע"ג ההרמוניקה מפרט עורך הבקשה את יתרת שטחי בנייה. הוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים, הגם שלא הוצגה חו"ד שמאית לכך. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
1. "הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים".	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קווי בניין: לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. שטחי בניה: הרחבות בנייה: עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מרפסת גג :		
על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. מספר יחידות דיור : במפלס 3.13+ עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יחיד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. אישור שפי"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפי"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפי"ע. חוו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליחיד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יחיד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית 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.		
לדחות במתכונת המוצעת: קווי בניין: לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. שטחי בניה: הרחבות בנייה: עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מרפסת גג: על עורך הבקשה להציג פרט מעקה.	01/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מספר יחידות דיור : במפלס 3.13+ עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יחיד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות.		
אישור שפ"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. חו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליחיד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יחיד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית 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 :	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

5/53/02 תחילת תוקף: 15/04/1996 ייעוד הקרקע:		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3602 תחילת תוקף 1991/04/25 - מגורים כללי - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט "מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה (1.5 מ')". המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לא נדרש בפרסום הקלות מאחר ואין פגיעה בנושאים מחייבים. יצוין, חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/07/02 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה:		

המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט: במפלס +9.43 נמצאה חריגה מקו בניין דרומי בשיעור של כ- 1 מטר, ע"ג הקונטור הקיים. לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין.		
שטחי בניה: הרחבת בנייה: מותר: עפ"י סעיף 9 ו' + ז' לתקנון התכנית, במגרש 1065 מותרים 1920 מ"ר, מרביים. בנוסף, יותר חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. מוצע: עיקרי בשטח של 58.03 מ"ר מכוח 30 מ"ר – חדר על הגג וכן מכוח יתרת שטחי בנייה. עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים לחשבם למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מדובר בבניה ע"ג חשבון שטח משותף. עפ"י רוב קנייני נדרשים המבקשים בהחתמת 2/3 מבעלי הזכות בחלקה. עת פתיחת הבקשה הוצגה הצמדה לדירת המבקש. מרפסת גג: מוצעות 3 מרפסות גג בשטח כולל של 43.34 מ"ר, לפי הפירוט הבא: במפלס +3.13 בשטח של 7.17 מ"ר. במפלס +6.28 בשטח של 7.17 מ"ר. במפלס +9.43 בשטח של 29.00 מ"ר. על עורך הבקשה להציג פרט מעקה.		

מספר קומות : ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. מוצע חדר על הגג. עפ"י סעיף 9 ז'(4) : "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן".		
מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד קיימות. במפלס +3.13 עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יח"ד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שפ"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימצא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. חו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליח"ד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יח"ד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות :		

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	על עורך הבקשה להציג פרט מעקה למרפסת גג	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכמוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר.

הערות גרפיות :

על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר.

במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן :

נטען כי ההקלה מתייחסת לקיר ללא פתחים "ולמעשה יש פתח בקיר".

נטען כי הבנייה מבוקשת שלא ע"ג קונטור קיים.

הבנייה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית.

נטען כי שטחי הבנייה אינם תואמים את התב"ע החלה במקום.

נטען כי הבנייה תיפגע בערך דירתם.

התייחסות האגף :

כפי שניתן לראות בהרמוניקה במפלס +9.43 הקיר הדרומי החורג מקו בניין דרומי בקונטור הקיים מבוקש ללא פתחי בנייה.

בהרמוניקה ניתן לראות כי המוצע מבוקש ע"ג קונטור הבנייה הקיימת.

המוצע מבוקש בהתאם לתוספות שאושרו בעבר בבניין. התכנית גובשה בפגישה מסודרת עם הצוות המקצועי ואף קיבלה אישור ראש צוות עבור התכנון המוצע. יצוין, חדר על הגג מתאפשר עפ"י הוראות התכנית החלה ואינו מהווה תוספת קומה.

ע"ג ההרמוניקה מפרט עורך הבקשה את יתרת שטחי בנייה.

הוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים, הגם שלא הוצגה חו"ד שמאית לכך.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מנשה נוראל / תאריך: 13:47 26/01/2025 / מספר בקשה:

3000476

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

נוראל

שם פרטי:

מנשה

דואר אלקטרוני:

mnuriel@gmail.com

תעודת זהות:

055560908

מספר תיק רישוי:

1991/0492.08

סטטוס טיפול

13:47 26/01/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1991/0492.08

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

מנשה

שם משפחה:

נוראל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

055560908

טלפון נייד:

3771900

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה מתחת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ירושלים

ישוב:

תא דואר:

9786207

מיקוד:

כתובת מלאה:

פסגת זאב

שכונה:

מרדכי זר

רחוב:

7

מס' בית:

כניסה:

9

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני הבעלים של דירה 9 ברחוב מרדכי זר 7, מתנגד להקלה מהסיבות הבאות:

1. ההקלה בקו הבניין הותנתה בכך שלא יהיו פתחים בקיר החיצוני ולמעשה יש פתח בקיר.
2. בהקלה נקבע כי הבניה היא על הקונטור הקיים של הבניין, אך למעשה הבנייה אינה על הקונטור הקיים.
3. הבניה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית בחזית הקידמית של הבניין (הפונה לרחוב מרדכי זר) ובהתייחס לשני הבניינים הסמוכים (מצורך בזה צילומי חזית רחוב של שני הבניינים הנוספים).
4. פרויקט זה הינו פרויקט מיוחד ברחוב שלנו "הבניינים של כחילה" ויש להם גם תוספת מחיר בהתאם, שינוי החזית יבטל את היחודיות של הפרוייקט.
5. הבנייה המבוקשת בקומה הראשונה והשנייה אינה תואמת בשטחה בהתייחס לתב"ע החלה במקום.
6. הבנייה המוצעת בהקלה תפגע בערך דירתי.
7. אבקש מכב' הוועדה הנכבדה להזמין אותי לדיון בהתנגדות על מנת שאבהיר בפני הוועדה את פרטי ההתנגדות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה יוסף שידלוב / תאריך: 26/01/2025 13:27 / מספר

בקשה: 3000353

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שידלוב

שם פרטי:

שלמה יוסף

דואר אלקטרוני:

shlomo.shidlov@gmail.com

תעודת זהות:

007157696

מספר תיק רישוי:

1991/0492.08

סטטוס טיפול

14:52 26/01/2025

נפתח לצפיה | אורית מלכה



13:27 26/01/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1991/0492.08

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שלמה יוסף

שם פרטי:

שידלוב

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

007157696

מזהה:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הבנייה הינה בקו הגבול של החלקה שלי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

קרית היובל

רחוב:

הנריטה סולד

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

125

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני הבעלים של דירה ברחוב מרדכי זר 7 והבנייה המוצעת בהקלה נושקת לקו הגבול של החלקה שלי, מתנגד להקלה מהסיבות הבאות:

1. ההקלה בקו הבניין הותנתה בכך שלא יהיו פתחים בקיר החיצוני ולמעשה יש פתח בקיר.
2. בהקלה נקבע כי הבניה היא על הקונטור הקיים של הבניין, אך למעשה הבנייה אינה על הקונטור הקיים.

3. הבנייה המוצעת מונעת אור ואויר מדירתי

4. הבנייה המוצעת גורמת להחשכת הכניסה לדירתי

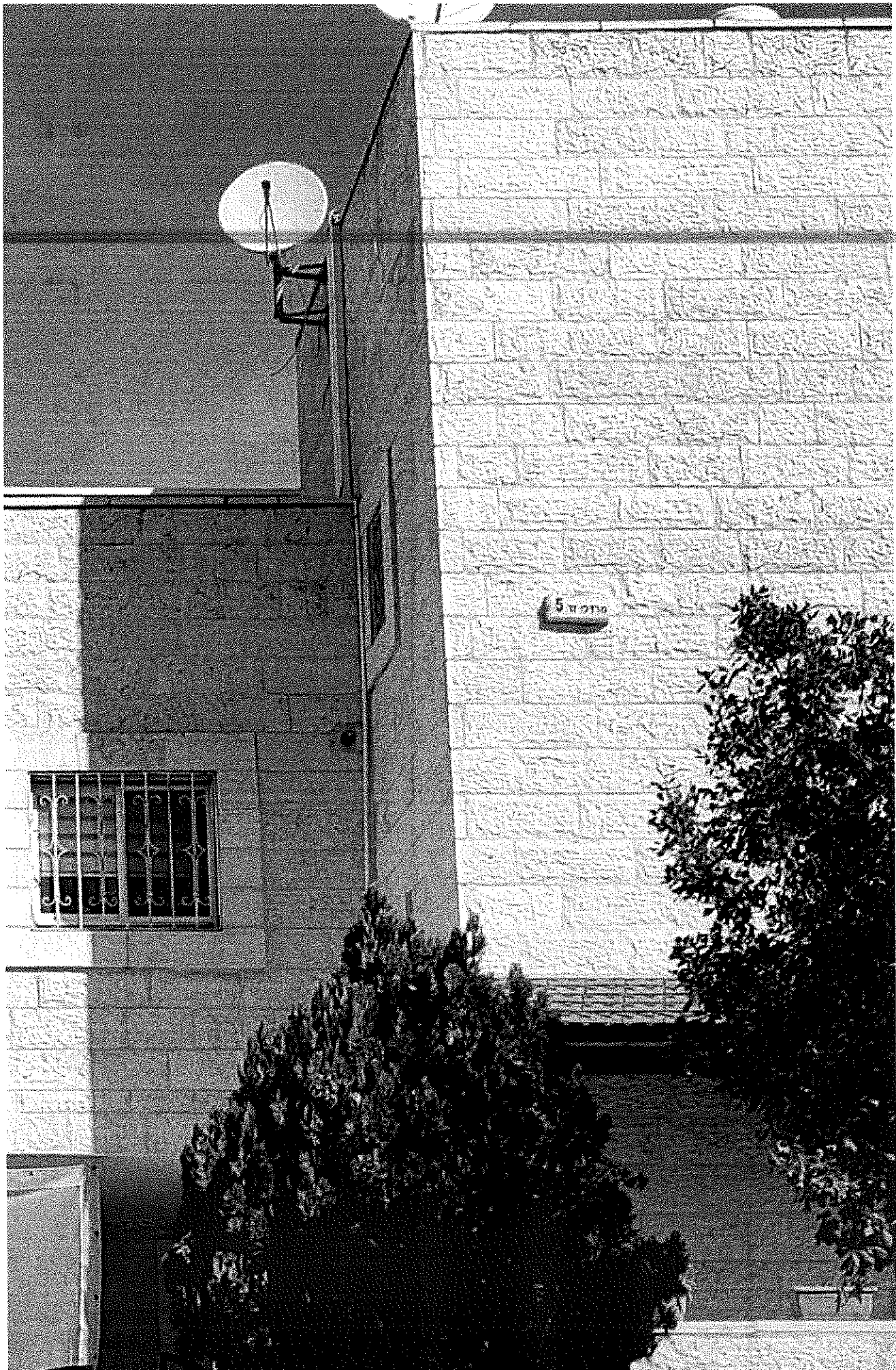
5. הבניה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית בחזית הקידמית של הבניין (הפונה לרחוב מרדכי זר) ובהתייחס לשני הבניינים הסמוכים (מצורף בזה צילומי חזית רחוב של שני הבניינים הנוספים).

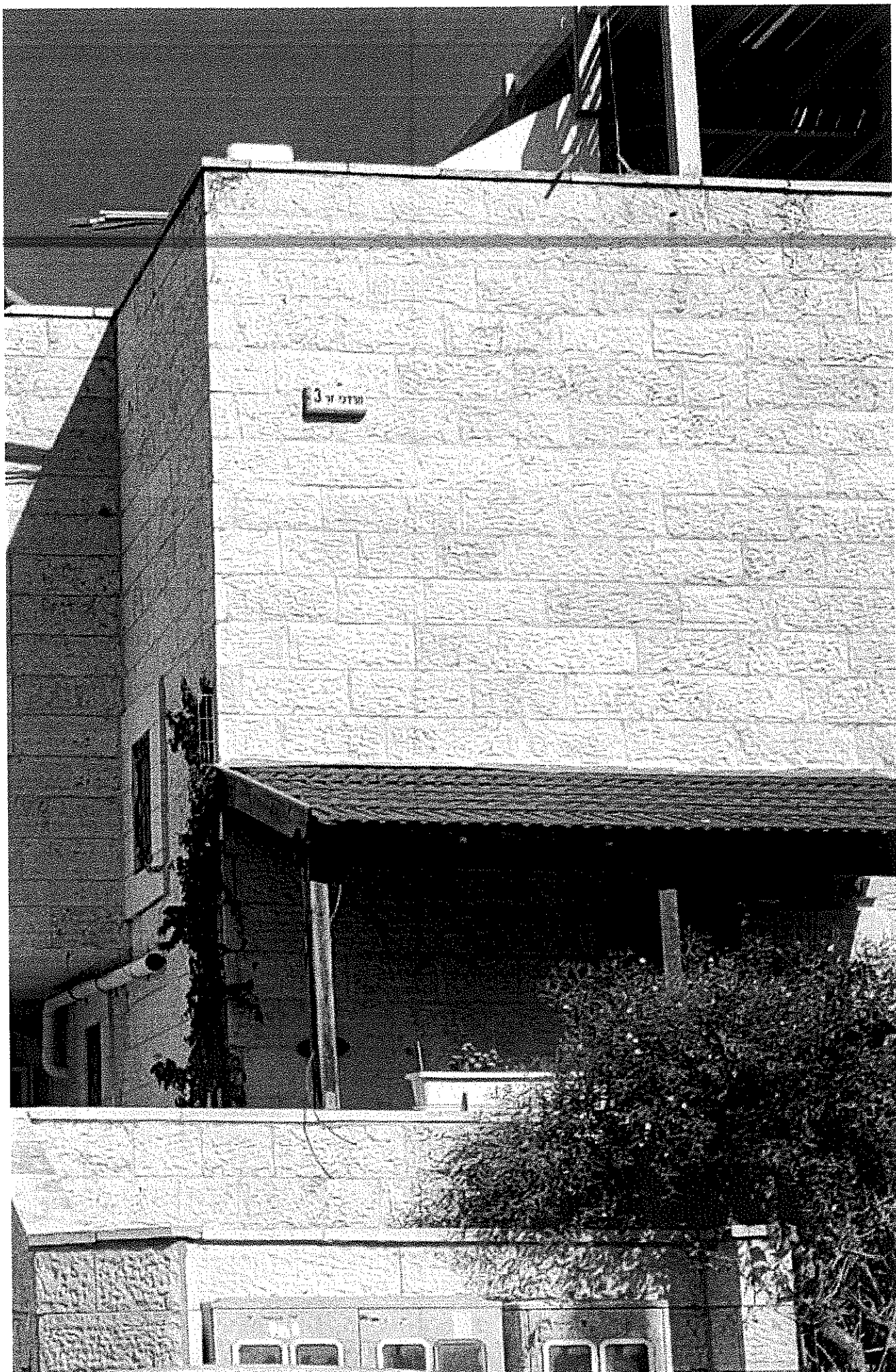
6. פרוייקט זה הינו פרוייקט מיוחד ברחוב שלנו "הבניינים של כחילה" ויש להם גם חוספת מחיר בהתאם, שינוי החזית יבטל את היחודיות של הפרוייקט.

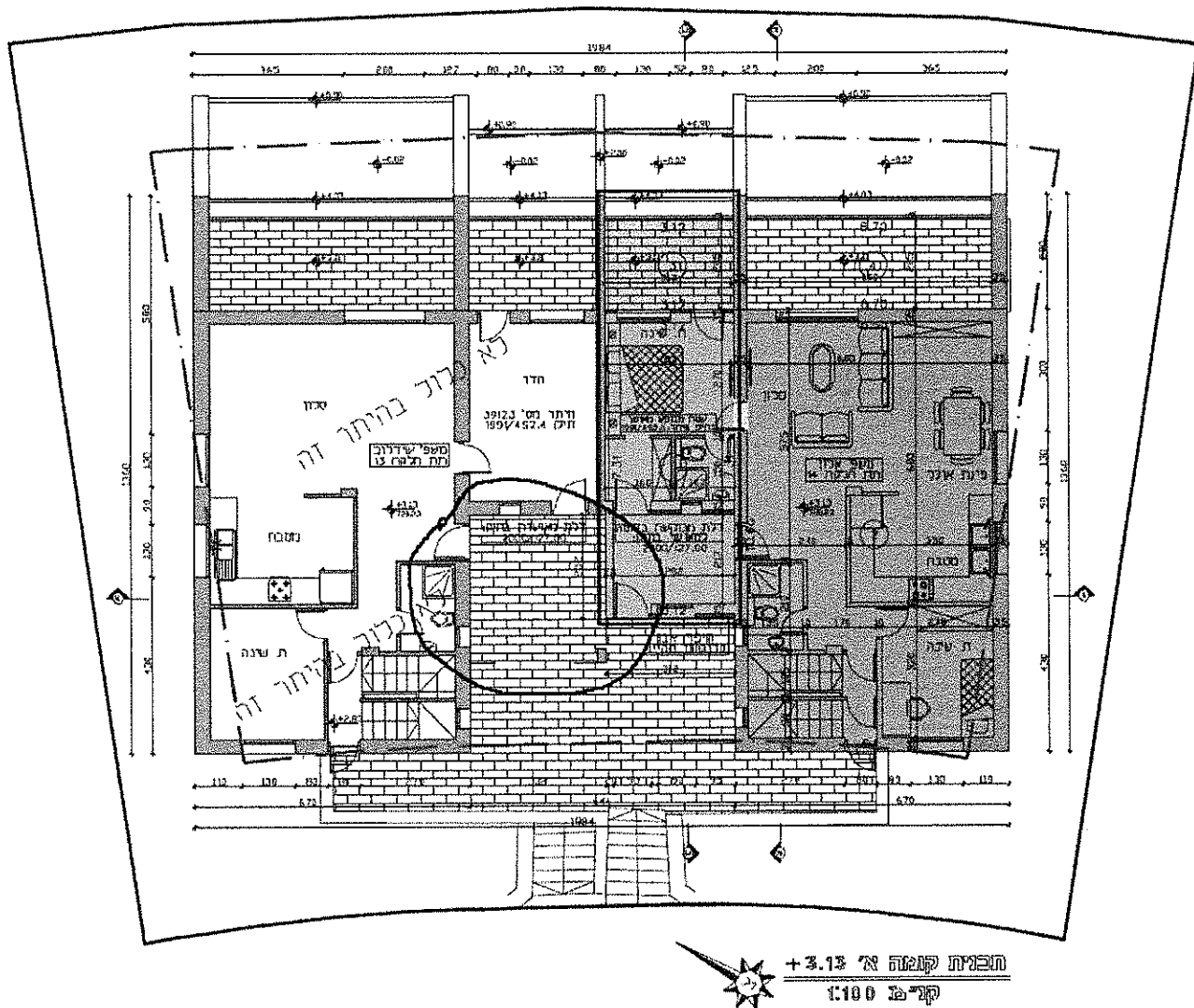
7. הבנייה המבוקשת בקומה הראשונה והשנייה אינה תואמת בשטחה בהתייחס לתב"ע החלה במקום, והיא פוגעת בזכויות הבנייה שלי.

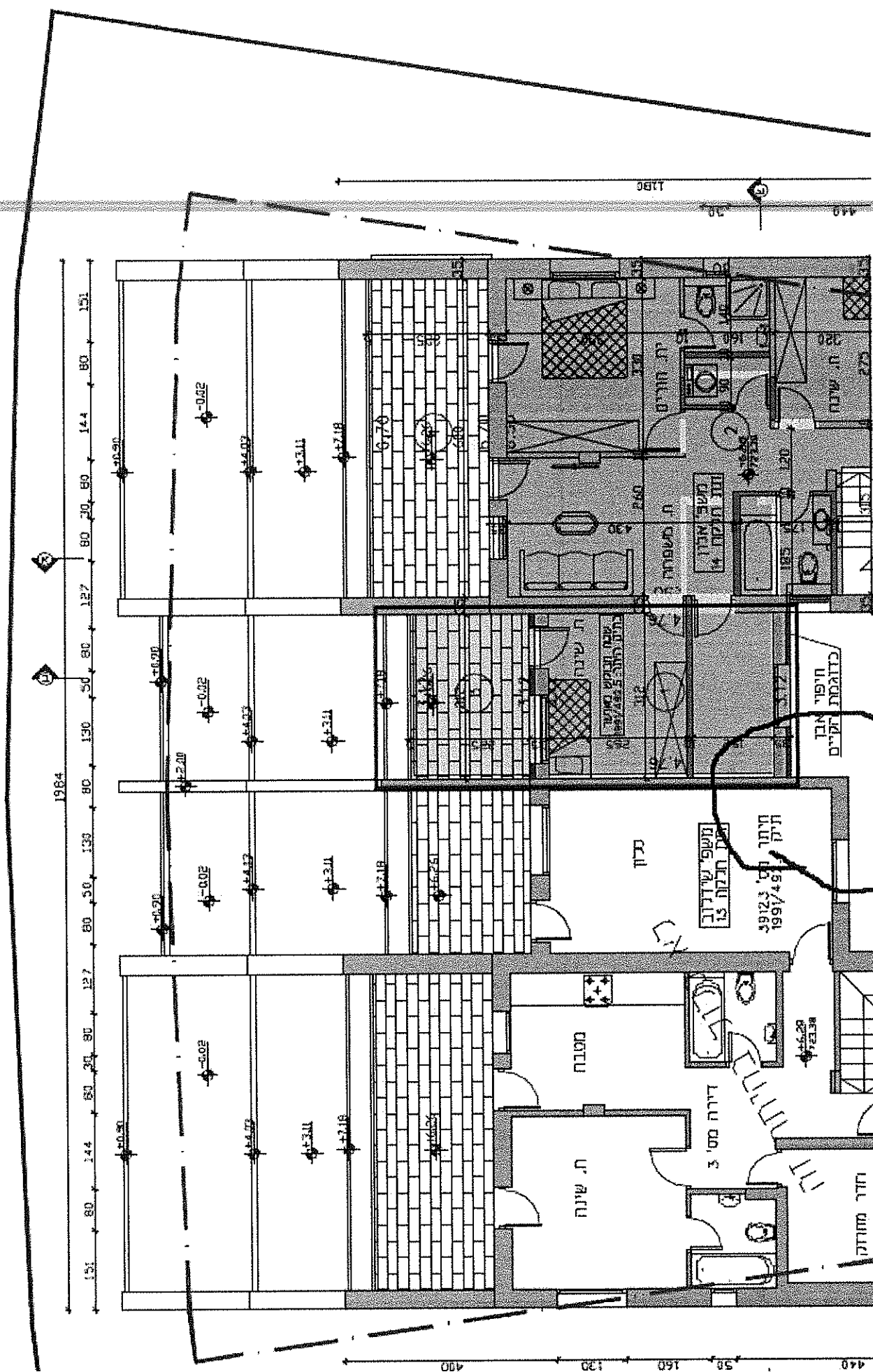
8. הבנייה המוצעת בהקלה תפגע בערך דירתי.

9. אבקש מכב' הוועדה הנכבדה להזמין אותי לדיון בהתנגדות על מנת שאבהיר בפני הוועדה את פרטי ההתנגדות.









סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2023/0015.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה למבנה חדש בהתאם לתב"ע 3839.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זכריה יאיר
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	אדריכל ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אילת 13, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	81	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתר בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת ברחוב : אילת 13 בשכונת מחנה יהודה גוש : 30045 חלקה : 5081.

מצב מוצע:

קומת מרתף , מפלס -2.61 :

מוצעת קומת מרתף עבור 4 מחסנים

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצע הריסה של הקירות הקיימים

מוצע 2 יח"ד הכוללת ממ"ד בכל אחת מהן

קומה א', מפלס +3.50 :

מוצע 2 יח"ד הכוללת ממ"ד בכל אחת מהן

וכן מוצעות מדרגות פנימיות לקומה העליונה

קומה ב' , מפלס +6.30 :

מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מקומה א.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 06/07/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5081

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את הליקויים עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה

וע"כ התיק מובא לוועדת התנגדויות להלן: התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן: 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" גובה בניה: על עורך הבקשה להטמיע חתך המציג את גובה הקומות של הבניינים הסמוכים ע"ג ההרמוניקה כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את שרטוט הקירות בקומת הקרקע כתנאי להפניה לגורמים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 18/12/2024 בה הוחלט :	13/03/2025	חוות דעת תכנונית

"לדחות במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים - הוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך 20/02/2025 עפ"י החלטת הוועדה והערות ע"ג ההרמוניקה להלן :		
נספח בינוי : לעניין שיפוע הגגות – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה – עורך הבקשה תקן את התוכנית והציע גג משופע ל-2 הכיוונים לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים - עורך הבקשה מציע בינוי בהתאם לתב"ע הכולל 2 קומות וחלל גג הרעפים לעניין גובה קומות גג הרעפים - על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר – עורך הבקשה מציע גובה של 6 מטר כמותר שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים – עורך הבקשה צמצם את התוכנית ובכך עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית כנדרש		
מס' יח"ד : על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר - עורך הבקשה מציע חישוב של כל יח"ד בבקשה ועומד במותר גובה בניה : לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - עורך הבקשה מציע חתך הכולל מדידה ע"י המודד המציג את גובה הקומות של הבניינים הסמוכים – על עורך הבקשה להטמיע חתך המציג את גובה הקומות של הבניינים הסמוכים ע"ג ההרמוניקה כתנאי להפניה לגורמים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה		

ולחציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג – עורך הבקשה תקן את התוכנית וע"כ המוצע בבקשה תואם את הוראות התוכנית והנספח מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר – עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת הכוללת 2 קומות וחלל גג רעפים מעל קומה א' בגובה של 2.00 מטר בחזית הפונה אל הרחוב ו-3.00 מטר בחזית הפנימית מחסן : קומת מרתף , מפלס -2.61 : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי – עורך הבקשה צמצם את שטחי המחסנים למותר לכדי 16.98 מ"ר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a – על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים ע"ג התוכנית כתנאי להפניה לגורמים התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו"		

לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. נספח בינוי : לעניין שיפוע הגגות – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים לעניין גובה קומת גג הרעפים – על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים מס' יח"ד : על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר גובה בניה : לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר מחסן : קומת מרתף , מפלס -2.61 : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן: 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" 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		
לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמ"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. נספח בינוי: לעניין שיפוע הגגות –על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות –על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה	05/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים לעניין גובה קומת גג הרעפים- על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים מס' יח"ד : על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר גובה בניה : לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר מחסן : קומת מרתף , מפלס -2.61 : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי חוות דעת אדריכלית :		

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן: 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" 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: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכנית הבאות:	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד", נספח מס' 1 ו-2. תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:		
עפ"י תב"ע סעיף (י"א) (4): "מספר הקומות, אחוזי הבניה, תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה נכרת" נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי: מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות ותכני רחוב בקני"מ של 1: 250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות: גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר." גובה קומות – גובה קומת קרקע החדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – מוצע גג משופע רק לכיוון הרחוב בעוד שהנספחים מציגים גג רעפים ל-2 הכיוונים וכן לא מוצג שיפוע הגג כאשר נספח הבינוי הינו מחייב לעניין עקרונות העיצוב וע"כ נדרש לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי וכן צורת הגג המוצעת מהווה הגדלת השטחים וכך מהווה סטייה נכרת לאחוזי הבניה – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטייה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית היות ומוצעות 3 קומות כאשר מותר 2 קומות כאשר הקומה השניה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים		

והמוצע בבקשה אינו כולל בחלקו גג רעפים – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים לעניין גובה קומת גג הרעפים : בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בגובה המותר מרצפת הקומה העליונה עד לשיא הגג של מטר – על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר		
שלביות ביצוע : סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $106 * 140\% = 148.40$ מ"ר. ש. עיקר מוצע : בסך 181.81 מ"ר < 148.40 מ"ר המוצע בבקשה חורג מהשטחים המותרים בתב"ע – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מוצע בבקשה : 4 יח"ד על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר גובה בניה : מותר לפי תב"ע סעיף 9(ג)(ד) : קווי הבניין לבניינים בן 2 קומות , שגובה הקומה השניה אינו		

עולה על 2.00 מטר עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בקו נקודה בטוש אדום גובה קומות – גובה קומת קרקע חדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה תורג ואינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – מוצע גובה קומת הקרקע של 3.10 נטו כאשר - על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : המוצע בבקשה הינו מעל 6.0 מטר הגם שמוצע קומה נוספת מעל הקומה שניה – על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים מס' קומות : מותר לפי תב"ע : מספר הקומות המירבי יהיה על פי קווי הבניין המצויינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים מוצע בבקשה : הקמת בניין חדש והריסת בניין קיים מוצע 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת – על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר ממ"ד : מותר לפי חוק : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצע 2 ממ"ד כאשר כל ממ"ד הוא בשטח של כ-9 מ"ר		

קומה א', מפלס +3.50 : מוצע 2 ממ"ד כאשר כל ממ"ד הוא בשטח של כ-9 מ"ר מחסן : מותר עפ"י התב"ע סעיף 9(ה)(3): "אחוזי הבניה העיקריים המרביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים: שטחי מרתפים תת קרקעיים אשר גובהם אינו עולה על 2.20 ושקרתם אינה גבוה מפני הדרך מ-1.00 מטר..." 148.40 מ"ר (שטח עיקרי המותר עפ"י התב"ע) * 8% (המותר לשטח המחסנים) = 11.87 מ"ר שטחי מחסנים המותרים בבקשה מוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.61 : מוצעת קומת מרתף עבור 4 מחסנים בשטח של 62.08 מ"ר < 11.87 מ"ר שטחי מחסנים מכוח 8% - על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 05/11/2024 ע"י שירה אדלר אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 02/08/2023 ע"י ורה באייר אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת בתאריך 15/02/2024 ע"י שני מזרחי		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 05/02/2024 ע"י שעיו גאולה. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור :		
התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 08/01/2024 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמ"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

	03/01/2023	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור הקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את הליקויים עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה

וע"כ התיק מובא לוועדת התנגדויות להלן:

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן:

1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 "

2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה

בבניין אילת 11 וביסדותיו"

3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו"

גובה בניה :

על עורך הבקשה להטמיע חתך המציג את גובה הקומות של הבניינים הסמוכים ע"ג ההרמוניקה
כתנאי להפניה לגורמים

חוות דעת אדריכלית :

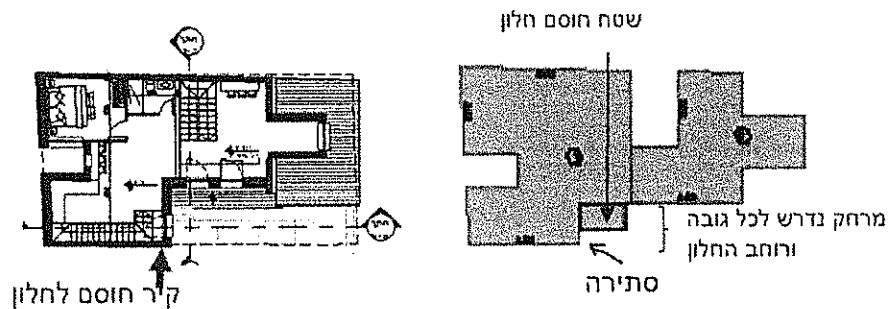
על עורך הבקשה לתקן את שרטוט הקירות בקומות הקרקע כתנאי להפניה לגורמים

קדמי 26.4
מגזר 6
==

שלום וברכה,

ברצוני להגיש התנגדות לתיק מס. 2023/0015.00
בגלל הסיבות הבאות:

1. חוסר התאמה בין איורים בתוכנית במיקום קריטי מול "חלון ההזנה" של כל בנין אילת 11 החלון ממקום באמצע הקיר הצפוני בחדר המדרגות של אילת 11 ואחראי על אור ואיורור לחלונות השירותים, המקלחות וכלל הבית וחדר המדרגות המקורה של הבנין:
 - a. חוסר התאמה: שטח בנוי של קומה ב (איור צהוב למטה מימין) לבין תוכנית הבנין של קומה (איור שחור לבן למטה משמאל) החסימה לפי האיור מימין היא לרוחב החלון משוך ממערב לכיוון מזרח לאמצע החלון.
 - b. חסימה נוספת היא בציר צפון דרום כך שקיר הבנין החדש מתקרב עד כדי חצי מטר במקום לשמור על קו הבנין באיזור המזרחי של אילת 13 המינימלי הסביר. נבקש לשמור על קו הבנין של אילת 13 הנמשך ממזרח, עד מול הקצה המערבי של החלון באילת 11.
 - c. גם שולי גג הרעפים מכיוון מערב יישארו מחוץ לשטח החלון.



2. נדרשת חפירה והריסת מבנה צמוד לקיר בחלקה שלנו ואף חפירת קומה שלמה מתחת לגובה הרחוב שחושפת קיר מקלט:
 - a. שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבנין אילת 11 וביסודותיו.
 - i. קימת בעיה בשימוש בכלים מכניים
 - b. נדרש בידוד ואיטום הקיר באילת 11 נגד מים
 3. לחלקה כיוון אויר אחד, תכנית סילוק המים יכולה להשפיע על החלקות מסביב. נדרש פתרון תיקני למצב זה, ותכנית שתנקז המים מקיר משותף במקלט שבחלקה שלנו. נדרש בידוד ואיטום נגד מים בקיר בין הבנינים, עם אחריות לשבע שנים.
 4. נדרשת פוליסת ביטוח לשיפוי נזקים (סדקים) שיגרמו לבנין אילת 11 הצמוד, עם אחריות ל 7 שנים או יותר לפי המקובל.
 5. נדרשת התחייבות לשיפוי נזקים בתשתיות רח. אילת בזמן העבודות.
 6. אשמח להצגת תכנית פינוי פסולת מהחלקה המיועדת לבניה.

הגשת ההתנגדות בוצעה דרך המייל בשל תקלה באתר בזמן הגשת ההתנגדות.
בברכה,
אריאל סולומון.

0526616838
רא אילת 11
מחל

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2014/0089.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוכמן אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יוסף דינה
מתכנן השלד	קפלן אילה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

אשר גולאק 26, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	71	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.04.1990 בת.ב 1973/0531.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש בן 8 קומות".

- בתאריך 18.09.2014 בת.ב 2014/0089.00 ובו אושר "מרפסות סוכה + יציאה לגינה", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- בתאריך 14.11.2023 בת.ב 2014/0089.01 ובו אושר "תוספת קומה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 26 בניין בן 8.

גוש : 30645 חלקה : 71.

מצב מוצע :

קומה ז' במפלס +21.00, +19.60

דירה מס' 31- מוצע שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

דירה מס' 29- מוצע שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומה ז' במפלס +23.79, +22.39 :

דירה מס' 31- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג.

דירה מס' 29- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ' " .

2. " תוספת שטחי שירות בגין תוספת חדר מחוזק" .

3. " שינוי בנספח הבינוי" .

תום מועד הגשת התנגדויות : 08/09/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 71.

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

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
02/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים

השטחים המוצעים בבקשה מכוח הקלה 6% והשלמת דירת גג עומדים בשטחים המותרים והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו לכך התנגדויות .		ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התנגדויות התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודים, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענות : * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. " הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." הבניה המתוכננת אינה להרחבת דירה קיימת גלבי כ"א מהמבקשים אלא בנית יחידת דיור נוספת על גג הבית המשותף". "באזור זה מבוצעות תוכניות של תמ"א או כל תוכנית אחרת דומה לה." המלצת האגף לזמן מתנגדים ומבקשים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3907	02/03/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 01/06/1998 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/10/13 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149 : וצגה סקיצה תכנונית במעמד הוועדה לתיקון התוכנית בהתאם להמלצת מנהל האגף התוכנית שהוצגה מקובלת חלקית מבחינה תכנונית כדלהלן : התכנון שהוצג לדירה 31 מקובל תכנונית, יש לתכנן בהתאמה גם את התוספת המוצעת לדירה 29 ולאפשר נסיגה בבינוי לכיוון דרום. יש לתכנן בהתאמה גם את תוכניות הצל. התוכנית המתוקנת תובא לאישור לעיני מנהל האגף ולאחר מכן תצא לפרסום, במידה ולא יתקבלו התנגדויות בגין תוכניות הצל החדשות ניתן יהיה לוותר על חתימה פוזיטיבית של בעלי הגגות. בנוסף, במידה והתוכנית תהיה מקובלת מבחינה תכנונית ניתן יהיה לאפשר וויתורי זכויות חלקיים בלבד בדומה למה שבוקש בפתיחת התיק ובכפוף לאישור מנהל האגף. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון התוכנית וביצוע הפרסום כנדרש יבחן נושא ההתנגדויות. הרמוניקה תוקנה בהתאם והתקבל אישור מנהל האגף לתכנון המוצע. הבקשה הופנתה לפרסם חוזר ולא התקבלו התנגדויות לכך, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף :		

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיוור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיוור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : ב תב"ע 3907 ו- 3907 א קיימים נספחי בינוי מפורט ים, למעט בניינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907 א'- בניין זה ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6695.00 שהוגש מיום 22.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה השלמת דירת גג ע"פ תבע –(ראה סעיף בהתאם).	

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם 5% השלמת דירת גג ו-6% הקלה כמותית וגם מכוח וויתור זכויות של 6% הקלה. בהיתר מס' 2014/0089.01 אושר תוספת שטחים ע"פ תבע 3907-25 מ"ר לשתי הדירות המבוקשות. תוספת 5% השלמת דירת גג : $1290 * 5\% = 50.64$ מ"ר - חלקי 4 דירות הגג בחלקה = 125.16 מ"ר. תוספת שטח 6% : $1290 * 6\% = 40.77$ מ"ר - חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו = 49.2 מ"ר. התקבלו וויתורי זכויות ע"ג ההרמוניקה משתי דיירים להקלה - 6% לדירה מס' 31. פורסמה הקלה 6% כנדרש. מוצע בבקשה : קומה ז' במפלס $+23.79, +22.39$: דירה מס' 31- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.50 מ"ר. דירה מס' 29- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.16 מ"ר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמות קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר.		

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי המוצע. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') –" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו מוצע בניה על הגג. מרפסות : קומה ז' במפלס +23.79 : דירה מס' 31- מוצע מרפסת גג בשטח- 26.17 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 29- מוצע מרפסת גג בשטח- 28.55 מ"ר- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי תוספת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.08.24 -"לאשר את הבקשה" .		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה . חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים בבקשה מכוח הקלה 6% והשלמת דירת גג עומדים בשטחים המותרים והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו לכך התנגדויות . התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודיס, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם : * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. " הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." הבנייה המתוכננת אינה להרחבת דירה קיימת גלבי כ"א מהמבקשים אלא בנית יחידת דיור נוספת על גג הבית המשותף". "באזור זה מבוצעות תוכניות של תמ"א או כל תוכנית אחרת דומה לה."		

המלצת האגף לזמן מתנגדים ומבקשים.		
תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת דירת קומת גג ללא ניסגה של 1.2 מ' תוספת שטחי שירות בגין תוספת חדר מחוץ. שינוי מנספח בינוי. תוספת שטחים במסגרת 6% משטח החלקה .	21/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוצגה סקיצה תכנונית במעמד הוועדה לתיקון התכנית בהתאם להמלצת מנהל האגף התכנית שהוצגה מקובלת חלקית מבחינה תכנונית כדלהלן : התכנון שהוצג לדירה 31 מקובל תכנונית, יש לתכנן בהתאמה גם את התוספת המוצעת לדירה 29 ולאפשר נסיגה בבינוי לכיוון דרום. יש לתכנן בהתאמה גם את תכניות הצל התכנית המתוקנת תובא לאישור לעיני מנהל האגף ולאחר מכן תצא לפרסום , במידה ולא יתקבלו התנגדויות בגין תכניות הצל החדשות ניתן יהיה לוותר על חתימה פוזיטיבית של בעלי הגגות. בנוסף, במידה והתכנית תהיה מקובלת מבחינה תכנונית ניתן יהיה לאפשר וויתורי זכויות חלקיים בלבד בדומה למה שבוקש בפתיחת התיק ובכפוף לאישור מנהל האגף. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לאחר תיקון התכנית וביצוע הפרסום כנדרש ייבחן נושא ההתנגדויות		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע אך אינו מקובל מבחינה תכנונית ואינו מהווה שיפור אדריכלי. -יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ. -יש להציג תוכנית צל כנדרש חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה. -יש לפרסם הקלה כמותית 6% כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: תוספת שטח 6% : במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה בגין תוספת שטחים מכוח 6%- יש לפרסם הקלה כנדרש. במידה ותפורסם הקלה בנידון ניתן לאשר רק את סך השטחים המותר לדירה זו באופן יחסי ולא ויתורי זכויות מכוח 6%. זאת מאחר שמוצג ויתור זכויות רק לדירה אחת מתוך 2 דירות המבקשות בינוי על הגג וכן לא הוצג בינוי בתכנית הצל לשאר בעלי דירות הגג הכולל ויתורי זכויות עתידיים בהתאם למבוקש במסגרת בקשה זו. כך שלא ניתן לבחון ולאשר זאת מבחינה חזותית וכן לא ניתן להבטיח כי בעתיד יתאפשר לממש בינוי זהה למבוקש מכוח ויתורי זכויות לדירות אחרות בגג. ע"כ יש להסיר את השטחים המוצעים מכוח ויתורי זכויות. חישוב השטחים המותרים לכל יח"ד מכוח 6% $1290 * 6\% = 77.40$ מ"ר - חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו = 2.49 מ"ר.	30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל כנדרש בהתאם לשינוי התכנוני המבוקש + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודיס, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם : * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. " הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית. 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	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907א תחילת תוקף : 01/06/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספת בינוי : ב תב"ע 3907 ו- 3907א קיימים נספחי בינוי מפורט ים, למעט בניינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכנו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907א'- בניין זה ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6695.00 שהוגש מיום 22.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה השלמת דירת גג ע"פ תבע –(ראה סעיף בהתאם). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים הנבחרים הם 5% השלמת דירת גג ו-6% הקלה כמותית וגם מכוח וויתור זכויות של 6% הקלה. בהיתר מס' 2014/0089.01 אושר תוספת שטחים ע"פ תבע 3907-25 מ"ר לשתי הדירות המבוקשות. תוספת 5% השלמת דירת גג : $1290 * 5\% = 50.64$ מ"ר - חלקי 4 דירות הגג בחלקה = 125.16 מ"ר. תוספת שטח 6% : במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה בגין תוספת שטחים מכוח 6%- יש לפרסם הקלה כנדרש. במידה ותפורסם הקלה בנידון ניתן לאשר רק את סך השטחים המותר לדירה זו באופן יחסי ולא ויתורי זכויות מכוח 6%. זאת מאחר שמוצג ויתור זכויות רק לדירה אחת מתוך 2 דירות המבקשות בינוי על הגג וכן לא הוצג בינוי בתכנית הצל לשאר בעלי דירות הגג הכולל ויתורי זכויות עתידיים בהתאם למבוקש במסגרת בקשה זו. כך שלא ניתן לבחון ולאשר זאת מבחינה חזותית וכן לא ניתן להבטיח כי בעתיד יתאפשר לממש בינוי זהה למבוקש מכוח ויתורי זכויות לדירות אחרות בגג. ע"כ יש להסיר את השטחים המוצעים מכוח ויתורי זכויות.		

חישוב השטחים המותרים לכל יחיד מכוח 6% $1290 * 6\% = 77.40$ מ"ר - חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו = 49.2 מ"ר . מוצע בבקשה : קומה ז' במפלס 23.79, 22.39 + : דירה מס' 31- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.50 מ"ר. דירה מס' 29- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.16 מ"ר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . יש להציג תוכנית צל לשתי דירות הגג הנוספות בהתאם לשינוי התכנוני הנדרש + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . חדר מחוץ : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוץ לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') –" תותר בנית תוספות הבניה	

בשלבם והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו מוצע בניה על הגג. מרפסות : קומה ז' במפלס +23.79 : דירה מס' 31- מוצע מרפסת גג בשטח- 26.17 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 29- מוצע מרפסת גג בשטח- 28.55 מ"ר- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי תוספת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.08.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה . חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מקובל מבחינה תכנונית ואינו מהווה שיפור אדריכלי. יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות	

המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל כנדרש חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . - יש להסיר את הבינוי מכוח ויתורי זכויות של 6% הקלה. -יש לפרסם הקלה כמותית 6% כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודיס, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם : * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. " הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית.		
תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ"מ תוספת שיתחי שרות בגין תוספת חדר מחוץ שינוי בנספח בינוי	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3 אישור פיקוד העורף הג"א	
4 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 יש לרשום בהערת אזהרה עניין וויתורי הזכויות של הקלה 6% משתי דירות לדירה מס' 31 הוכמן	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

השטחים המוצעים בבקשה מכוח הקלה 6% והשלמת דירת גג עומדים בשטחים המותרים והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו לכך התנגדויות .

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודים, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם :

* "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד".

מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים".

בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. "

הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן.

המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה."

הבניה המתוכננת אינה להרחבת דירה קיימת גלבי כ"א מהמבקשים אלא בנית יחידת דיור נוספת על גג הבית המשותף".

"באזור זה מבוצעות תוכניות של תמ"א או כל תוכנית אחרת דומה לה."

המלצת האגף לזמן מתנגדים ומבקשים.

בענין שבין: רחל גלרנטר, ת.ז. 54338868

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד י. פודים ואח'

מרח' יפו 33, בית יואל, ת.ד. 730, ירושלים 91007

טל': 02-6249286, פקס: 02-6231378.

המתנגדות

נגד

1. ביילא פינגבוים ת.ז. 336451463

2. אהרון הוכמן, ת.ז. 052696259

3. אליהו מאיר פינגבוים

4. אליעזר קופפר

כולם מרח' אשר גולאק 26, ירושלים

המבקשים - המשיבים

התנגדות לבקשה לתוספת בניה על הגג ומרפסת גג בחלקה 71, גוש
30645, ברח' אשר גולאק 26, ירושלים. תוספת שטחים –
2014/0089.03

1. המתנגדת היא היורשת של אחיה המנוח, יצחק גלרנטר ז"ל, שנפטר ביום 1.10.23 ומצ"ב צו קיום צוואתו שניתן ביום 5.2.24, נספח א' להתנגדות. הזכויות בדירה שבבית המשותף, תת חלקה 12, קומה שלישית, רשומות ע"ש המנוח יצחק גלרנטר ז"ל, כפי שעולה מנסח הרישום שצורף לבקשה להיתר.

2. מבקשי ההיתר היו אמורים למסור את ההודעה על בקשתם להיתר לכל בעלי הזכויות, במסירה אישית ובדואר רשום. ראה זה פלא: לתיק הבקשה צורף אישור על מסירת ההודעה על הבקשה, ממנו עולה שמדובר במסמך שמופנה ליצחק גלרנטר וכי המסמך נמסר לו ביום 13.8.24 ושהוא סירב לחתום עליו, נספח ב' להתנגדות.

3. מקום בו המנוח יצחק גלרנטר נפטר ביום 1.10.23, לא צריך להיות חולק שאותו מסמך לא נמסר לו ביום 13.8.24 ולא יעלה על הדעת שאדם שנפטר אמר שהוא מסרב לחתום ולמצער – עשה תנועה כלשהיא, ממנה השתמע שהמנוח סירב לחתום.

4. מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים, שבנסיבותיו הקיצוניות נכון יהיה שהועדה הנכבדה תידחה את הבקשה מטעם זה בלבד.

5. משום אותה התנהלות נפסדת של המבקשים, לא הוגשה התנגדות זו במועד שנקבע והמועד לכך הוארך, לפי בקשת המתנגדת עד ליום 8.9.24, קרי: לימים ספורים, חלף זכותה להגשת התנגדות בתוך התקופה שעומדת לכל מתנגד לפי הדין.

6. המשיבים הם בעלי הזכויות של דירות בבית המשותף:

דירה הידועה כתת חלקה 29, שרשומה ע"ש משיב 1.

דירה הידועה כתת חלקה 31, שרשומה ע"ש משיב 2.

שתי הדירות מצויות בקומה השביעית של המבנה.

במבנה 29 דירות, בנוסף על דירות המשיבים.

7. כ"א מהמשיבים מבקש לבנות תוספת לדירתו על הגג, מעל דירתו הקיימת, בשטח של 25 מ"ר ובסה"כ – השטח הכולל של התוספת כ – 50 מ"ר.

8. השטח הכולל של הגג הוא כ – 300 מ"ר ובנסיבות אלה לא יתאפשר לכלל בעלי הדירות, לממש זכויות בניה, של תוספת בניה על הגג.

המשיבים מנסים לייחד לעצמם את החלקים המיטביים שבגג ובעתיד, באופן שלדירי האחרים, לרבות המתנגדים, לא תיוותר שום "חלקה טובה", או שהמימוש לא יהיה בר השגה בכלל.

9. הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן, לרבות – הצמדות של חלקים מסויימים בגג.

10. למשיבים גם אין זכויות בניה שמוצמדים אליהם בכל דרך שהיא, לרבות בתקנון המוסכם.

11. יוצא, איפוא, שלמשיבים אין בכלל זכות לעתור למתן היתר בניה, שהרי הם אינם בעלי הזכויות בגג וזכויותיהם בו נגזרות בחלקים בלתי מסויימים ברכוש המשותף, דבר שאינו מקנה להם שום זכות, לייחד לעצמם חלקים מסויימים ברכוש המשותף ולממש בגג זכויות בניה כלשהם.

במסמכי מהות הבקשה, שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה נרשם ע"י המשיבים ש – 29 שכנים לא חתמו על הבקשה. משמעות הדבר היא שאיש מבעלי הזכויות בדירות שבמבנה לא נתן הסכמתו לבקשת ההיתר ומכאן עצם קיומה של התנגדות כוללת של בעלי הזכויות שבמבנה לביצוע עבודות הבניה.

במצב עניינים זה, נעלה מכל ספק, שאין למשיבים זכויות קנייניות בגג, לרבות זכויות באחוזי הבניה שניתנים למימוש בכלל.

בנסיבות שכאלה, אין על הוועדה הנכבדה לעשות מלאכתה סרק ולדון בבקשה להיתר, לבזבז משאבים לריק והתוצאה היא שיש להפנות את המשיבים לבימ"ש המוסמך, על מנת שיקבע את זכויות המשיבים במקרקעין וזכויותיהם לביצוע אותן עבודות בניה. רק לאחר שיהיה בידי המשיבים פס"ד כאמור, יוכלו לפנות לוועדת התכנון בבקשתם הנוכחית.

ראה בענין זה: עע"מ 795/19, קנרוב טליאט ואח' נגד הוועדה לתכנון ולבניה במחוז תל אביב ואח'.

12. בנסיבות המתוארות עד כאן ברור הוא, שצריך עזות מצח של ממש להגיש את הבקשה להיתר, כפי שהוגשה וביתר שאת: אפילו יינתן למשיבים היתר בניה והם יחזיקו בידם היתר בניה, כפי בקשתם, לא תהיה להם אפשרות לממש אותו, בין היתר, משום שבמימושו יהיה משום פגיעה בזכויות קנייניות של המתנגדת ויינתן נגדם צו מניעה על אתר, במועד שבו יחלו בעבודות בניה כלשהם.

13. המתנגדת נחושה למנוע את הבניה המתוכננת ותעשה כל שלא ידה למנוע אותה בכל דרך חוקית שעומדת לרשותה.

14. התמונות שצורפו לבקשה להיתר, ממחישות את הפגיעה התכנונית במבנה. ככל שיבנו אותן תוספות בניה מבוקשות, יפגע קו הריקיע של המבנה, שגגו שטוח ויראו על גגו שתי בליטות, נפרדות, בשטח כולל של כ- 50 מ"ר, הן במבנה עצמו והן ביחס למבנים הסמוכים.

15. המבנה ישן מאוד וספק אם ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, בוודאי שלא כאשר גם דיירים אחרים יבקשו לממש זכויות כאלה. כשכך יהיה תקום סכנה של ממש ליציבותו של המבנה.

16. מאחר ומדובר במבנה ישן ובאזור מבוצעות תוכניות של תמ"א, או כל תוכנית אחרת דומה לה, כי אז ייהנו המשיבים מיתרונות על פני המתנגדת והשכנים האחרים, במובן זה שהמשיבים יזכו לזכויות עודפות עליהם, משום הגדלת שטח דירתם של כ"א מהם. במקרה כזה, מדובר יהיה בגזל של זכויות.

17. אישור בקשת ההיתר תכער את המבנה ותעמיס על המתנגדת ויתר הדיירים בהוצאות הבית המשותף למיניהן, לרבות, צריכת חשמל, צפיפות ותוספת דיירים, באשפה וניקיון וכל כיוצ"ב.

18. באופן שבו המשיבים מנסים לבנות את תוספת הבניה לדירתם, מעל דירותיהם, אלה ייהנו מחלונות, אור, אוויר, נוף ויתרונות אדריכליים אחרים ונוספים.

במבנה 4 דירות בכל קומה. יוצא, איפוא, שהמתנגדת ודיירים אחרים, שאינם מתגוררים בקומה השביעית ויבקשו לממש את זכויות הבניה בגג, ניתן יהיה לעשות זאת ללא חלונות, ללא אוויר ואור ואלה יבנו בתוך המרחב הפנימי והדבר לא יעלה על הדעת.

19. האמת ניתנת להיאמר שנשגב מבינתה של המתנגדת, מנין למשיבים התעוזה, שמא החוצפה, בהגשת בקשתם להיתר בניה, תוך ניסיון עקר לזכות ביתרונות כלכליים, תכנוניים וקנייניים, שאין להם, שלעולם לא יהיו להם, משל – אני ואפסי עוד?

20. למרות כל אותן הטענות של המתנגדים דאז, קרי: המתנגדת ואחיה המנוח, יצחק גלרנטר ז"ל, דחתה הועזה את ההתנגדות שלהם, אישרה את הבקשה להיתר בניה, ללא קיום דיון פרוטלי והדבר תמוה.

21. גם אם לוועדה סמכות לדון בבקשת היתר, ללא קיום דיון בנוכחות הצדדים, לא היה נכון שכך יעשה, בנסיבות המקרה שלפנינו.

22. נדמה שהמשיבים פועלים בשיטת הסלמי: אותו היתר בניה שניתן להם בזמנו פקע, משום שלא מומש ועתה הם עותרים ל"תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קטמת גג ללא נסיגה של 1.2 מ', תוספת שטחי שירות בגין תוספת חדר מחוץ ושינוי בנספח בינוי".

בנסיבות בקשה זו, כל אותן טענות שנטענו ע"י המתנגדים דאז, מקבלים משנה תוקף וכוחם יפה שבעתיים.

23. זאת על הועדה הנכבדה והמשיבים לדעת: במקביל להגשת התנגדות זו תעתור המתנגדת למפקחת על בתים משותפים בירושלים, על מנת למנוע את הבניה על גג הבית המשותף ולמצער – על מנת להגן ולשמור על זכויותיה הקנייניות.

לכן, כל אותם הליכי תכנון ואישורי הוועדה וההיתרים שינתנו על ידה למשיבים, לא יועילו להם והמבקשים, כמו גם הוועדה ימצאו שמלאכתם – סרק היא.

24. מעבר לצורך: במבנה חריגות ותוספות בניה רבות ולא יהיה זה נכון שהוועדה תתעלם מהם, תותיר אותם על כנם ולא תורה על סילוקם והריסתם.

25. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדת לדיון בפני הוועדה, על מנת שיתאפשר לה לטעון בע"פ ועל מנת לנסות ולהראות, באורים ותומים, שמדובר בבקשת נפל שדינה אחת – דחיה.

גדעון פודיס, עו"ד

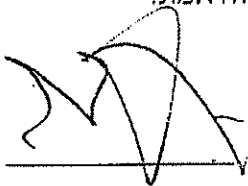
ב"כ המתנגדת

תצהיר

אני הח"מ, רחל גלרנטר, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

1. אני נותנת תצהירי זה כתצהיר אימות להתנגדות שלי לבקשה להיתר בניה שהוגשה בתיק 2014/0089.03 ע"י ביילא פיגנבוים, אהרון הוכמן, אליעזר קופפר ואליהו מאיר פיגנבוים לתוספת קומה ולתוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ', לתוספת שיטחי שירות בגין תוספת חדר מחוזק ושינוי בנספח בינוי, במבנה שברח' אשר גולאק 26, בירושלים, חלקה 71 בגוש 30645.
2. אני היורשת היחידה של אחי המנוח, יצחק גלרנטר ז"ל, הרשום כבעלים של דירה שבקומה השלישית במבנה הידועה גם כת"ח 12, בגוש 30645, בהתאם לצו הירושה שניתן ביום 5.2.24, המצורף להתנגדות.
3. העובדות שבסעיפים 1 – 24 שבהתנגדות מטעמי הן אמת.

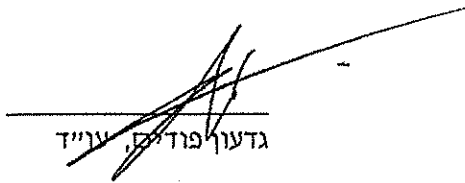
4. אני מצהירה כי זה שמני, החתימה מטה חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.



רחל גלרנטר

אישור

אנו הח"מ, גדעון פודים, 'עו"ד', מאשר בזה כי בתאריך 8.9.24, הופיעה בפני, הגב' רחל גלרנטר, המוכרת לי אישית ולאחר שהוזהרתי כחוק כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא תעשה כן, הצהירה בפני הצהרתה לעיל וחתימה עליה בנוכחותי.



גדעון פודים, עו"ד

עמוד 1 מתוך 4 עמודים

תיק מספר : 65059



מדינת ישראל

תיק מס' 65059

בפני הרשם לענייני ירושה
בירושלים

צו קיום צוואה

בעניין עיזבון המנוח יצחק גלרנטר ז"ל, מס' ת"ז 051561272 שנפטר ביום 01/10/2023 ומענו היה ירושלים.

הנני מצהירה כי צוואתו של המנוח מיום 18/08/2021, שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בת תוקף.

לא מונה מנהל עזבון.

צו זה ניתן היום: כ"ן שבט תשפ"ד
(05/02/2024)

ציפי סולומון-דרמר
רשם/ת לענייני ירושה

הצו נחתם ע"י ציפי סולומון-דרמר רשם/ת לענייני ירושה



צו זה אושר ונחתם אלקטרונית
לצפייה בפרטי החתימה האלקטרונית
לחץ על לוח החתימה

צוואה

הואיל ואין אדם יודע פקודתו.

והואיל וברצוני לסדר צוואה ולהביע בה את רצוני האחרון ואת הוראותי, על מה שיעשה ברכושי, אחרי אריכות ימי ושנותי.

לכן, אני הח"מ, יצחק גלרנטר, ת.ז. 51561272, תושב ואזרח ישראל, בדעה צלולה, שפויה ומיושבת עלי, כשיר מכל הבחינות הדרושות עפ"י החוק לערוך צוואה ולהורות מה יעשה בעזבוני, לאחר מותי, בלי כל לחץ, אילוץ, כפייה, או השפעה בלתי הוגנת ומרצוני הטוב והחופשי ובהכרה מלאה, מצווה בזה לאמור:

1. הנני מבטל בזה כל צוואה אחרת שנעשתה על ידי, בין בע"פ ובין בכתב, בזמן מן הזמנים, קודם לצוואה זו ומורה שלא ינתן תוקף לכל צוואה אחרת, לבד מן הצוואה הזאת. ברם, הרשות בידי, בכל עת שארצה לבטל, לשנות, להוסיף או לגרוע, מדברי צוואה זו, בחתימתי ידי ובנוכחות שני עדים, לעשות אחרת במקומה וכל זמן שלא אשנה אותה, תישאר צוואה זו בתוקפה המלא, הכל- במגבלות והסייגים של הוראות הדין והחלכות המשפטיות הנוגעות לצוואתי זו.
2. ראשית, הנני מצווה לשלם מעזבוני, את כל החובות הצודקים שיגיעו ממני ושהיו בלתי מסולקים, קודם פטירתי וכן כל ההוצאות לעריכת הלוויית וקבורתי, כיתוב על המצבה, הוצאות ימי השבעה וה-30 שלי, אמירת קדיש יתום וקדיש דרבנן, עליי, בשנה הראשונה לפטירתי.
3. אני מצווה את כל רכושי, מכל סוג שהוא, לרבות כספים, מקרקעין וזכויות, קיימות, או עתידיות, בישראל ומחוצה לה, לרבות כספים, נירות ערך, קופות גמל, קרנות פנסיה, תוכניות חסכון, מטלטלין, נכסי דנידי ודלא נידי, לרבות כלי רכב, לאחר מותי, לאחותי, רחל גלרנטר, ת.ז. 54338868.
4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מורה כדלקמן:

- א. אני מבקש לשמור על מנהגי היארציט, בימי הזיכרון שלי ושל הוריי: אבי, אלעזר מנחם בן יעקב אליהו, ב- יג' אדר ובשנה מעוברת, ביג' אדר א', ואימי, מרים חנה, בת הרב יהודה, ב- ז' טבת, כולל קדיש יתום וקדיש דרבנן, אל מלא רחמים ביום קריאה בתורה, כשהוא ביום היארציט או ביום קריאה בתורה ביום שלפניו וכן בשבת שלפני יום היארציט, אמירת אל מלא רחמים, על יד ספר התורה ואמירת קדיש במוצאי שבת שלפני יום היארציט.
- ב. אני מבקש שבימי היארציט, ילמדו משניות, לפי אותיות השם ומשניות נשמה. די במשנה אחת לכל אות ואנ"א שלאחר לימוד.
- ג. אני מבקש לפקוד את כל הציונים, בימי היארציט (גם ללא מניין שלם) לפחות פעם אחת בשנה, כולל אמירת תהילים ואל מלא רחמים וכשאין מניין בלא "ונאמר אמן". (קדיש ניתן לומר בבית הכנסת) להדליק נר נשמה ביום השנה לפטירתי וביום הזיכרון שלי ושל פטירתי

21

הוריי, להדליק נר זכרון חשמלי בבית הכנסת או בבית ואם יש סיום מסכת, באחד מימי היארצייט, ניתן לערוך סעודה קלה.

- ד. לומר יזכור ב-4 ימי הזכרת נשמות והם יום כיפור, שמחת תורה (ובח"ל- שמיני עצרת), בשביעי של פסח (ובח"ל- אחרון של חג) ובחג שבועות. (בארץ או בח"ל)
 - ה. לתת בכל יום היארצייט תרומה קטנה לבית כנסת, סידור (בנוסף שבו מתפללים בבית הכנסת או סידור חזן) או ספר תהילים או סט חומ"שים אחד או ספר מוסר אחד ולהכניס לקופת הצדקה, בבית הכנסת, תרומה צנועה של מספר שקלים.
 - ו. להכין חותמת זיכרון על שמי (בנוסף לחותמת שעל שם הורי, הקיימת) ולהחתים בחותמות אלו את ספרי התרומה.
 - ז. להכין פרוכת, מפת שולחן לבימה ולעמוד החזן, על שם הוריי ושמי.
 - ח. להוציא חוברת פרפראות הגיגים וחידודים שכתבתי ולהוסיף תמונות של הוריי ושלי ולהוסיף תמונות מהכנסת ספר תורה ופרסומים שהיו בקשר לכך. תמונה וכיתובים על שם הרחוב של אבי המנוח, בהר חומה.
 - ט. רחל תשמור על ספרים שחלקם נדירים, מדליות מטבעות וכו' ובהם ספר היחס ואבני האורים, ספר חברון, ספר הצאצאים של חב"ד וכו'.
 - י. אני מבקש לשמור 3 תמונות, התלויות על הקיר: פיפר בגוש עציון, חדירה למצרים 1948 מבצע חורב ואל עריש. ציור של סבא של אבא שלי ותמונות של זקני וסבתי, אבי ושתי אחיותיו.
 - אבקש שאת כל המנהגים כאמור, ישמרו לפחות 20 שנה שלאחר לכתי.
 - יא. אני מציע לתת שמות על הוריי ועליי כגון: אלמוג, (אלעזר ומרים גלרנטר), גיא (גלרנטר יעקב ואלעזר או יצחק ואלעזר) אביגיל (אלעזר בן יעקב גלרנטר). יצחק/צח (מתוך השם יצחק) מרים חנה / רם או רמי. יעקב אליהו. (או לפחות יעקב)
 - לצורך קיום הוראותיי ובקשותיי, כאמור בסעיף 4 הנ"ל, אני מבקש שמתוך עזבוני, יועבר סך של 300,000 ₪, לחשבון בנק סולידי וממנו ישולמו ויועברו כספים, לצורך קיום הנ"ל.
5. למען תהיה צוואה זו שרירה וקיימת הנני חותם עליה בנוכחות שני עדים, שבפניהם הצהרתי שזו צוואתי האחרונה וזה רצוני.

ולראיה באתי על החתום, בנוכחות העדים החתומים מטה.

ירושלים, היום 18, לחודש אוגוסט, שנת 2021.

יצחק גלרנטר

אנו העדים החתומים מטה, מצהירים בזה שגילנו מעל 18 שנה, וכי אין אנו מפיקים כל טובת הנאה עפ"י הצוואה הזו.

אנו מעידים ומצהירים כי המצווה הנ"ל, יצחק גלרנטר, אשר זיהה עצמו עפ"י ת.ז. 51561272, חתם על הצוואה בנוכחות שנינו, בהיותנו נוכחים שנינו ביחד איתו וכי הוא חתם בהיותו בדעה צלולה ומיושבת, מרצונו הטוב והחופשי ומבלי שום אונס, או כפיה, לחץ, אילוץ, או השפעה בלתי הוגנת, ולאחר שהצהיר בפנינו כי הבין את כל הכתוב בצוואתו וכי האמור בה הוא רצונו ולאחר שזו הוקראה לו בפנינו, ע"י עו"ד גדעון פודים והוא אישר את כל הכתוב בה.

ולראיה באנו על החתום ירושלים, היום 18, לחודש אוגוסט, שנת 2021

עד מס' 2

עד מס' 1

שם: י. י. י. י.

ת.ז.: 050231497

כתובת: אלון 33 תל אביב 3

חתימה: [חתימה]

שם: א. א. א. א.

ת.ז.: 021396825

כתובת: י. כ. 37 י.

חתימה: [חתימה]

7
תיק בניה: 2014/0089.03

ע"ש: אהרון הוכמן

מס' תיק פנימי: 14357

לכבוד

שם: גלרנטר יצחק

כתובת: משה קול 8

ישוב: ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: הודעה לפי חוק התכנון והבניה למתן הקלה / שימוש חורג.

רצ"ב הודעה למתן הקלה / שימוש חורג

בכבוד רב

הועדה המקומית לתכנון ובניה

1. אני הנמען מאשר קבלת ההודעה:

תאריך: שם מלא:

חתימה:

2. מסרב לחתום. תאריך: 18/8/14

3. לא נמצא בבית:

א. תאריך: שעה: חתימת המבקר:

ב. תאריך: שעה: חתימת המבקר:

ג. תאריך: שעה: חתימת המבקר:

☐ נתלה על הדלת

4. אחר:

שם המוסר: תאריך: חתימה:

א. הנמען נפטר

ב. הנמען אינו מצוי בכתובת זו

ג. הנמען עבר לכתובת אחרת:

ד. הנמען מתגורר מחוץ לירושלים וההודעה נשלחה לו בדואר רשום.

חתימת השליח:

ייפוי כח

אנו הח"מ מטה, רחל גלרנטר, ת.ז. 54338868, ממנה בזה את עורכי הדין ג. פודיס ו/או י. פודיס, להיות באי כוחי ולייצג אותי בהתנגדות לבקשה להיתר בניה שמספרה 2014/0089.03 שהוגשה ע"י ה"ה פיגנבוים, הוכמן, בקשר לבניין שברחי אשר גואלק 26 שבירושלים וכן גיהול הליך בפני המפקח על בתים משותפים כנגד מגישי הבקשה הנ"ל וביחס לכל בקשה להיתר.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, תגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינני מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
 15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרים ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרכים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 8 לחודש ספטמבר 2024.



הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדעון פודים / תאריך: 12:58 08/09/2024 / מספר בקשה: 2757357

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פודים
שם פרטי:	גדעון
דואר אלקטרוני:	office@pudimlaw.co.il
תעודת זהות:	021396825
מספר תיק רישוי:	2014/0089.03

סטטוס טיפול

12:58 08/09/2024
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2014/0089.03
מספר תיק רישוי:	
הערות:	
שם פרטי:	גדעון
שם משפחה:	פודים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	021396825
טלפון נייד:	7787802
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6249286

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

באותו הבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

רחוב יפו 33 ירושלים

כתובת מלאה:

שכונה:

16700612

רחוב:

33

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מצ"ב התנגדות מפורטת, הכוללת נספחים ותצהיר וכן יפוי כח מתאים.

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

רחל

שם פרטי:

גלרנטר

שם משפחה:

T.I.

סוג זיהוי:

54338868

מזהה:

7787802

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

6249286

טלפון:

02

קידומת טלפון:

office@pudimlaw.co.il

דוא"ל:

סדר יום לועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

מסריק 4, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980			
2154	תחילת תוקף	18/09/1980	75	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/530 רחוב מסריק 4 – תמ"א 38

גוש: 30003

חלקה: 2

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות על גבי קומת מחסנים תת קרקעית וגג רעפים לא מוגבה. המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית ובעל 2 כניסות 61 יח"ד בקומה טיפוסית 41 יח"ד בקומת כניסה. סה"כ קיימות 18 יח"ד במבנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בנין חדש בן 6 קומות מעל 2.5 קומות תת קרקעיות עבור חניה

ומחסנים. בבניין החדש מוצעות 32 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 8.40- קומת מרתף 3 – מוצעים 18 מחסנים חדשים בשטח משותף אשר הגישה אליהם הינה דרך חדרי מדרגות חדשים 21 מעליות חדשות, אחד בכל כניסה.

מפלס 5.60- קומת מרתף 2 – מוצעת קומת חניה ובה 19 חניות. מוצעים 4 מחסנים חדשים וחדר טרפו. ירידה לחדר טרפו הינה דרך מדרגות חיצוניות. מוצע המשך לחדרי מדרגות המוצעים בקומת מרתף תחתונה.

מפלס 2.80- קומת מרתף 1 – קומת חניה ובה מוצעות 14 חניות חדשות. מוצעים 10 מחסנים במפלס זה. מוצע חדר טרפו נוסף.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה חדשה, 2 כניסות. בכל כניסה 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות. מוצע לובי עבור כל כניסה עם מעבר לחדר מדרגות ומעלית. בתכנית הפיתוח מוצע חדר אשפה, מדרגות ירידה לחדר טרפו וכן מיקום בלוני גז לכיוון חזית דרומית מזרחית.

מפלס 3.50+ קומה א' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 7.00+ קומה ב' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 10.50+ קומה ג' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 14.00+ קומה ד' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 17.50+ קומה ה' – קומה חדשה ובה 2 יח"ד להן הכניסה מוצעת מחדר מדרגות מזרחי. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס 21.00+ קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדרי מדרגות משותפים.

נמצא היתר להקמת הבניין לפיו הבניין נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20. קיים תיק רישוי במערכת 1963/0743.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 2154 משנת 1980 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4. התכנית הנ"ל מסמנת את המבנה כמבנה חריג. התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 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	
25/05/2025	הכנת המלצה

תכנונית : לזמן
מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי
בתאריך 28.5.2024 :

מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה.

מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום
חניה אחד בקרן חניה כללית.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א
38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר
. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיו מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את
שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן
אינו עולה על 14 מ"ר.

ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו.

כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש.

מחסנים

מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד.

תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה
נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה.

שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים
המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי
אחסנה בסך של 204.99 מ"ר.

בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים
המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל
זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה
בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים
העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים
גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים

בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכן מתקן אשפה ל4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות בכ1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברו כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד חו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר על בקשה להריסה ובנייה ללא אלמנטים לשימור. חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות להריסה מלאה לבניין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך : 28.9.2022 נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריג משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וזאת בהתייחס לגודל המגרש ולמספר יחידות הידור הקיימות וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לשמור על מרחקים אשר יאפשרו שמירה על עץ מספר 2 ו-14. יש להתאים את קווי הבניין לקווי הבניין הנדרשים לטור ב'. יצוין כי הבקשה המוצעת כוללת עמודות ממ"דים רבות הבולטות ממישור החזית, חלונות ממ"דים כלפי הרחוב וכן	25/05/2025	חוות דעת תכנונית

מישורים אחרים בולטים. יש לבחון חלופה נוספת המאופיינת בפשטות עיצובית. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 28.5.2024 : מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מושבות מסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 שימור מרקמי, 150%170% אחוזי בנייה למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית. 4-5 קומות, קווי בניין יהיו קדמי לפי הקיים בחורב, צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. נמצא כי הבקשה חורגת מהמדיניות לנושא קומות, בקומה אחת ואחוזי בנייה עיליים, 37%. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (18 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בשטח חלקה גדולה מדונס_1040 מ"ר) אשר מלוא הזכויות מומשו לעניין גובה המבנה ואף בחריגה. כמו כן, בעבר אושרו בקשות מסוג זה לעניין קומות ואחוזי בנייה. לאור עדיפות חלופה של הריסה ובנייה מחדש אשר מאפשרת עמידה בקווי בניין למעט חריגות מינוריות מקווי בניין ע"פ מדיניות ופתרון חניה מלא, ניתן לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-18 קיימות – סה"כ 32 יח"ד. הקמת חדר יציאה לגג הקומה אחרונה – בהתאם לדרישות כבאות. הקמת מרפסת זיו בעומק עד 2 מטרים. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין.	

הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי – דרישת חברת החשמל. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 למבנה בן 6 קומות הינם 4 מטרים לחזית קדמית ו 3 מטרים לחזית אחורית וצידית. ישנן חריגות מינוריות מקווי הבניין ע"פ תכנית אב אך הבינוי המוצע בבקשה עומד בקווי בניין מכוח תכנית 10038. בקומות החניה והמחסנים יש לסמן קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר . השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר . חריגה של 40.82 מ"ר . יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיו מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר. ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו. כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד. תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הני"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב 8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הני"ל.		

תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכן מתקן אשפה ל4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות ב1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 13 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות המנהל הקהילתי: חריגה בגובה במבנה, שימוש בגמר		

שאינו תואם לשכונה ההיסטורית, דרישה לעמידה בתקן של בנייה ירוקה. חריגה ממדיניות ומתכנית האב בנושא קומות, קווי בניין, אחוזי בניין, שימור עצים, נפח הבנייה, תכסית. טענה למצוקת חניה שתיווצר עקב הבנייה. התנגדות למיקום תחנת השנאים הממוקמת בקירוב לבניין המתנגדים ברחוב מסריק 6. חסימת אור ואוויר. פגיעה קניינית ברחוב מסריק 6 עקב הבינוי המוצע. המרפסות המוצעות יוצרות קירוב בין הבניינים. פגיעה ביכולת מסריק 6 לבצע הרחבות גם כן עקב התקרבות המגרש.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין 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.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף :	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד חו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר על בקשה להריסה ובנייה ללא אלמנטים לשימור. חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות להריסה מלאה לבניין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך 28.9.2022: נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריג משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וזאת בהתייחס לגודל המגרש ולמספר יחידות הידור הקיימות וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לשמור על מרחקים אשר יאפשרו שמירה על עץ מספר 2 ו-14. יש להתאים את קווי הבניין לקווי הבניין הנדרשים לטור ב'. יצוין כי הבקשה המוצעת כוללת עמודות ממ"דים רבות הבולטות ממישור החזית, חלונות ממ"דים כלפי הרחוב וכן מישורים אחרים בולטים. יש לבחון חלופה נוספת המאופיינת בפשטות עיצובית. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 28.5.2024: מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום		

חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מושבות מסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 שימור מרקמי, 150%170% אחוזי בנייה למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית. 4-5 קומות, קווי בניין יהיו קדמי לפי הקיים בחורב, צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. נמצא כי הבקשה חורגת מהמדיניות לנושא קומות, בקומה אחת ואחוזי בנייה עיליים, 37%. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים(18 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בשטח חלקה גדולה מדונם 1040 מ"ר) אשר מלוא הזכויות מומשו לעניין גובה המבנה ואף בחריגה. כמו כן, בעבר אושרו בקשות מסוג זה לעניין קומות ואחוזי בנייה. לאור עדיפות חלופה של הריסה ובנייה מחדש אשר מאפשרת עמידה בקווי בניין למעט חריגות מינוריות מקווי בניין ע"פ מדיניות ופתרון חניה מלא, ניתן לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-18 קיימות – סה"כ 32 יח"ד. הקמת חדר יציאה לגג הקומה אחרונה – בהתאם לדרישות כבאות. הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין. הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי – דרישת חברת החשמל. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 למבנה בן 6 קומות הינם 4 מטרים לחזית קדמית ו-3 מטרים לחזית אחורית וצידיית. ישנן חריגות מינוריות מקווי הבניין ע"פ תכנית אב אך הבינוי המוצע בבקשה עומד בקווי בניין מכוח תכנית 10038. בקומות החניה והמחסנים יש לסמן קווי בניין תמ"א ותב"ע.		

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר. ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו. כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד. תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכנן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות		

בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות ב1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 13 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות המנהל הקהילתי: חריגה בגובה במבנה, שימוש בגמר שאינו תואם לשכונה ההיסטורית, דרישה לעמידה בתקן של בנייה ירוקה. חריגה ממדיניות ומתכנית האב בנושא קומות, קווי בניין, אחוזי בניין, שימור עצים, נפח הבנייה, תכסית. טענה למצוקת חניה שתיוצר עקב הבנייה.	

התנגדות למיקום תחנת השנאים הממוקמת בקירוב לבניין המתנגדים ברחוב מסריק 6. חסימת אור ואוויר. פגיעה קניינית ברחוב מסריק 6 עקב הבינוי המוצע. המרפסות המוצעות יוצרות קירוב בין הבניינים. פגיעה ביכולת מסריק 6 לבצע הרחבות גם כן עקב התקרבות המגרש.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין 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.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיוזק בניין בפני רעידות אדמה הוספת 14 דירות חדשות מעבר ל 18 הקיימות- סה"כ 32 יח"ד הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים ובחריגה מקו בניין. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	הגשת ערבות בנקאית על סך 49,794 ₪ עבור שימור העצים.
14	תשלום היטל כספי על סך 9,613 ש"ח
15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
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	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 28.5.2024 :

מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה.

מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח

העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר . חריגה של 40.82 מ"ר . יש לצמצם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר.

ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו.

כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש.

מחסנים

מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד.

תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה.

שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר.

בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר.

ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל.

תברואה

ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכנן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח של 1000 ליטר.

בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש.

עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר

בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספיק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילת ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות בכל 1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים.

תשתיות

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברזי כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא

על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

ניקוז מי נגר

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

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

95.0.24 36



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

07 פברואר 2024
כ"ח שבט תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

באמצעות גב' רוחמה יעקבי

בדוא"ל YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

ועדה נכבדה,

הנדון: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התנגדות לבקשה להיתר מס'
2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

1. אתכבד לפנות בשם תושבי רחוב מסריק 6 ירושלים, אשר גרים בצמידות למבנה ברחוב מסריק 4, לגביו הוגשה הבקשה שבנדון (העתק יפוי כח לצורך הגשת בקשה זו, חתומה על ידי נציג הדיירים, מר לירן רזינסקי, מצי"ב).
2. דבר הבקשה נודעה לתושבי מסריק 6 רק השבוע. הם מעוניינים להגיש התנגדות לבקשה להיתר ולשם כך פנו כעת אל הח"מ ואל אדריכל, לצורך קבלת חוות דעת.
3. ואולם, נוכח פרק הזמן הקצר מועד שנותר לצורך הגשת ההתנגדות (על פי המידע שנמסר להם – עד ליום 13.2.24), מבקשים תושבי מסריק 6 לקבל הארכת מועד להגשת ההתנגדות מטעמם, על מנת שניתן יהיה לבדוק כדבעי את הבקשה להיתר ולהגיש התנגדות מפורטת.
4. נוכח האמור, מתבקשת הועדה הנכבדה להאריך את המועד להגשת ההתנגדות ב-15 ימים נוספים.
5. תודתנו למענה מהיר וחיובי נתונה מראש.

בכבוד רב,

דנה יאראק-זהרוביץ, עו"ד

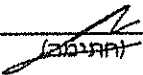
דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך

יפוי כח

אני הח"מ, לירן רזיינסקי ת.ז. 027110261, כנציג הדיירים ברחוב מסריק 6, ירושלים ממנה/ים בזה את
עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ באת-כוח/נוגו ושלוחת/נוגו לצורך הגשת בקשה להארכת מועד להגשת
התנגדות לבקשה לחיתור עם הקלה מס. 00.0530/2023 בגוש 30003 חלקה 2, רח' מסריק 4, ירושלים.

ולראיה באתי/נוגו על החתום:

ביום ____ לחודש ____ שנת 2024


(חתימה)



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

23 פברואר 2024
י"ד אדר א תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בנין 1

כיכר ספרא

באמצעות גב' רוחמה יעקבי YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

1. בשם מרשיי, דיירי הבית המשותף ברחוב מסריק 6, על פי הרשימה המצורפת להתנגדות זו, אתכבד להגיש התנגדות זו לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים (להלן – "הבקשה" ו"המקרקעין").

רשימת המתנגדים ופרטיהם מפורטים ביפוי הכח, המצורף להתנגדות זו.

2. התנגדות זו כוללת גם חוות דעת מקצועית של אדריכל ומתכנן ערים, מנחם גרוס (להלן – "חוות הדעת"). חוות הדעת, לרבות כל נימוקיה (אשר עיקרם יוזכר בקצרה להלן), מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, והיא מצורפת ומסומנת 1.

כללי

שכונת המושבה הגרמנית, עקרונות שימור ותכניות חלות

3. המושבה הגרמנית היא אחת מארבע המושבות שהוקמו מדרום מערב לחומות העיר העתיקה (המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, טלביה וקטמון הישנה).
4. המושבה הוקמה כגרעין התיישבות טמפלרי, לאורך נחל רפאים.
5. לאור ייחודה וחשיבותה של השכונה, נקבעו עקרונות שימור ומגבלות תכנון בשכונה במספר תכניות שונות, אשר כולן מכוונות שימור והתאמה של בינוי חדש לאופי השכונה הקיימת.

דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך



תכנית המתאר לירושלים מס' 62

6. בהתאם לתכנית 62, המקרקעין הינם באזור מגורים 4, בו מותרת הקמת 2 קומות בלבד עם 70% אחוזי בניה.

תכנית 2154 שמור המושבה הגרמנית

7. בהתאם לתכנית זו, המקרקעין הינם חלק מ"אזור מגורים 4 מיוחד".
8. המבנה הוא מבנה "חריג" (שאינו מיועד לשימור).
9. על פי התכנית, ניתן להקים מבנה בן 2 קומות בלבד, מעל קומת מרתף, ב-70% אחוזי בניה וללא מרפסות בולטות מקירות הבנין.
10. על פי סעיף 9(11) לא תותר פגיעה או עקירה של עצים קיימים.
11. סעיף 10(11) לתקנון קובע במפורש כי כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה.

תכנית אב למושבות ירושלים

12. בהתאם לתכנית אב למושבות, המקרקעין הם חלק מ"אזור 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה".
13. המקרקעין אינם מסומנים כמבנה לשימור ובהתאם, ניתן להחיל עליהם את הוראות סעיף 2.1.2 יד, המאפשרות "במקרים יוצאי דופן", את הריסת המבנה, בשני תנאים: אישור ועדת שימור עירונית וקיום דיון בוועדה המחוזית.
14. בהתאם להוראות הסעיף הדן ב"תנאים למתן היתר בניה באזורי מגורים 2 ו-3", יש לכלול בכל בקשה להיתר תיק פיתוח הכולל שמירה על צמחיה ובעיקר שימור עצים. עוד נקבע (בסעיף קטן ח'), כי תנאי מקדמי למתן הקלות הוא, בין היתר, השתלבות המבנה בסביבתו וכי לא מומלץ לאשר הקלות בקווי בנין. כן הומלץ שלא לאשר בינוי על גג הבנין.
15. בהתאם לטבלת הזכויות (סעיף 2.1.5), מותרת הקמת 4-5 קומות בקו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, קו צדי 4 מ' וקו אחורי 5 מ', אחוזי בניה של 150%-170% ובגובה מירבי של 16.5 מ' (ל-5 קומות).

תכנית 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

16. בהתאם לתקנון תכנית 10038, המושבה הגרמנית הינה בתחום "העיר ההיסטורית".
17. כאמור ברישא התכנית, מודגשת בתכנית החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית ושמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמים הייחודיים.



18. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 ניתן לאשר הריסת מבנה מגורים והקמתו מחדש, כאשר הזכויות למבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים ובכפוף למגבלות המפורטות באותו סעיף, ובהם, שטחי הבניה לתוספת של עד 2.5 קומות.

19. עוד נקבע בסעיף 4.1.2.2 לתכנית, כי קוי הבנין לא יחרוג מ-4 מ' קו קדמי ו-3 מ' בשאר הצדדים. בנוסף, נקבע כי קוי הבנין יקבעו, בין היתר, בכפוף לאמור בסעיף 15 לתמ"א 38 - אשר קובע כי קוי הבנין 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.

המקרקעין ועיקרי הבקשה

20. המקרקעין הינו בנין בן 3 קומות וגג רעפים, על שטח של 1,040 מ"ר וכולל 18 יח"ד.
21. לחלן עיקרי הבקשה:

- 21.1. הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים;
- 21.2. הוספת 14 יח"ד בנוסף ל-18 יח"ד קיימות, ובסך הכל – 32 יח"ד;
- 21.3. הקמת 2 חדרי יציאה לגג (קומה שביעית);
- 21.4. הקמת מרפסות זיו בעומק עד 2 מטרים (בחריגה מקווי בניין קיימים);
- 21.5. בניית חדר אשפה מקורה;
- 21.6. בניית חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי.

עיקרי ההתנגדות

לא אותר פרוטוקול דיון בוועדה המחוזית

- 22. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושבנות, תנאי לאישור בקשה להריסה ובניה מחדש הינו קיום דיון בוועדה המחוזית.
- 23. ככל שעלה בידי המתנגדים לבדוק, לא אותר פרוטוקול דיון כאמור בוועדה המחוזית.
- 24. לפיכך ובטרם כל דיון בתכנית יש לקיים דיון בוועדה המחוזית או לחילופין ל"שקף" את הפרוטוקול ככל שאכן היה דיון בנושא.



שמירה על עצים

25. כאמור לעיל, הן בהתאם לתכנית 2154 והן בהתאם לתכנית האב למושב, יש לשמור על העצים הקיימים ואין לאפשר עקירתם.

26. על אף האמור, בהתאם לבקשה, מתוכננת עקירת 16 עצים.

27. המתנגדים ערים להמלצת ועדת שימור בדבר נטיעת 16 עצים חדשים אך סבורים כי לאור הוראות התכנית כאמור לעיל, לא היה מקום לאשר את עקירת העצים ללא נימוק וללא חוות דעת אגרונום.

28. יתרה מכך, לא ברור כיצד ניתן יהיה לנטוע 16 עצים חדשים כאשר מתוכנן חניון תת קרקעי, דבר שמדגיש את ההכרח לבדוק את היתכנות הנטיעות כבר עתה.

חריגה מקווי בנין

29. קווי הבנין המבוקשים בהתאם לבקשה הינם 4 מ' קו קדמי ו-3 מ' קו אחורי וצדי.

30. כאמור לעיל, אמנם לכאורה, קוי הבנין תואמים את קוי הבנין שנקבעו בתכנית 10038, אך בפועל הם חורגים הן מקוי הבנין שיש לאשר בהתאם להוראות סעיף 15 לתמ"א 38 והן מקווי הבנין שנקבעו בתכנית האב למושב והם פחות ממה שקיים היום, כאשר גובה הבנין חצי.

31. עוד יש לציין כי ישנה חריגה נוספת בקווי הבנין עבור מרפסות, בניגוד להוראות תכנית האב למושב, הקובעת קו בנין צדי של 4 מ', כולל המרפסות.

32. אין כל סיבה נראית לעין, מדוע יש לאפשר בנייה בקו בנין צידי הפחות מ-4 מ', כאשר הבניה המבוקשת קרובה באופן בלתי נדרש לדירות המתנגדים, באופן שייצור היזק ראיה ומפגעי אקוסטיקה עבור המתנגדים, המגוררים בבית המצרני, ברחוב מסריק 6.

33. לפיכך, יש להורות על תיקון התכנית והתאמה לקוי הבנין לפי תכנית האב למושב ותמ"א 38, ללא חריגה מקוי הבנין לצורך המרפסות.

נפח הבניה ותכסית

34. כמפורט בחוות דעתו של אדרי' גרוס, הבינוי המוצע חורג מכל בחינה מהמותר והמאושר באזור המושבה הגרמנית וכולל חריגה של יותר מ-60% מנפח הבניה המותר בהתאם להוראות תכנית האב למושב.

35. נפח בניה זה הוא חריג לחלוטין מהבינוי הקיים והמאושר באזור.

36. כך הם פני הדברים ביחס לתכסית המתוכננת, שהינה 50%, במקום 40% מותרים. יודגש כי לא פורסמה הקלה בעניין זה!



37. לפיכך, אישור נפח הבניה והתכסית החריגים איננו תואם את דרישת התכניות החלות להתאמת הבינוי לסביבתו ויש לדחותם, להקטינם ולהתאימם לנפח ולתכסית המותרים בהתאם לתכנית האב למושבות.

מספר הקומות, בניה על הגג וגובה המבנה

38. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושבות ניתן להקים מבנה בן מקסימום 5 קומות ובגובה מקסימלי של 16.5 מ'.
39. כמפורט בחוות דעתו של אדרי' גרוס, היזם בענייננו מבקש להקים מבנה בן 6 קומות, בתוספת 2 חדרי יציאה לגג, בגובה 22.5 מ'.
40. שוב, מדובר בחריגה משמעותית המנוגדת לחלוטין למבנים בסביבה וחורגת מעקרונות השימור עליהם הושם דגש בתכניות החלות.
41. למותר לציין כי המבנה בגובהו המוצע יגרום לפגיעה בערך נכסיהם של המתנגדים, לרבות בשל הסתרת אור השמש.
42. יוזר, כאמור לעיל, כי תכנית האב למושבות מתייחסת במפורש לצורך להימנע מאישור חריגה בגובה המבנה.
43. זאת ועוד, כאמור מתוכננת בהתאם לבקשה בניה על הגג וזאת בניגוד להוראות תכנית האב למושבות אשר ממליצה שלא לאשר בניה כאמור, מסיבות ארכיטקטוניות.
44. לפיכך, יש לתקן את התכנית ולהתאים את מספר הקומות ואת גובה המבנה לזה הקבוע בהוראות תכנית האב למושבות ולבטל את הבניה על הגג (למעט יציאת חדר המדרגות).

חוסר במקומות חניה

45. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, יש לתקן את התכנית כך שכלל החניות הנדרשות לטובת הפרויקט, ובכלל זה חניות שיגרעו בשל הבניה מרחוב מסריק (שהינו רחוב דל בחניות עוד בטרם הבניה), יבנו בתוך תחום המגרש.

תחנת שנאים

46. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, מבנה תחנת השנאים ממוקמת בקו בנין 0 צדי, בצמוד לבנין המתנגדים במסריק 6, בניגוד להוראות בדבר בניה במרווחים, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970 ומבלי שפורסמה הקלה בעניין זה.
47. מיקומה של תחנת השנאים שגויה הן בשל הצמדתה למסריק 6, תוך פגיעה במתנגדים ובשווי נכסיהם והן בשל מיקומם של חלק מהדירות בפרויקט המוצע, אשר אינן מרוחקות מתחום הקרינה.

דנה יאראק זורביץ משרד עורכי דין
חשפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך



דנה יאראק זהרוביץ
משרד עורכי דין

48. לפיכך וכאמור בחוות הדעת, יש לשנות את מיקום תחנת השנאים ולהרחיקה ממסריק 6.

נישה לבלוני גז ונישה למד מים

49. יש לכלול את שטחי המבנה לבלוני הגז בחישוב השטחים, להרחיקו מקו בנין 0 שצמוד לכניסה של הדיירים במסריק 6.

50. בכל הנוגע לנישה למד מים ראשי, יש לתכנן מחדש ולהתאים לדרישה להציב את הנישה בניצב לדרך.

סיכום

51. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הבקשה, כמפורט וכמבוקש לעיל ובחוות דעת המתנגדים.

52. ההתנגדות נתמכת בתצהיר נציג המתנגדים, מר לירן רזיינסקי.

בכבוד רב,

דנה יאראק-זהרוביץ, עו"ד

דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך

תצהיר

אני הח"מ, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלהלן:

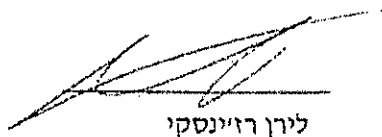
1. הנני מתגורר ברחוב מסריק 6 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי ובשם

~~שכני, כמפורט בימיו הכח המצורף להתנגדות לבקשה להיתר נס' 2023/0530.00 בנוש~~

30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

2. אני מאשר את נימוקי ההתנגדות, כמפורט בכתב ההתנגדות החתום על ידי באת כוחנו.

3. אני מצהיר כי שמי הוא כאמור לעיל, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



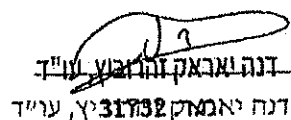
לירן רוזינסקי

אישור חתימה

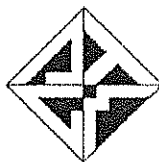
הריני מאשרת, כי ביום 22 בחודש פברואר בשנת 2024, בשעה 15:3, הופיע לפניי עו"ד דנה יאראק זהרוביץ, מ.ר. 31732, משד' הרכס 13, מודיעין, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, שזוהה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלכות מאת מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין.

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו לתצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד
דנה יאראק 31732, עו"ד



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: גרוס מנחם ת.ז. 6783168 - אדריכל רשום ורשוי מס' 35245.

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי עו"ד דנה יאראק לחוות את דעתי המקצועית בנושא המפורט להלן.
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי דין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

מוסמך לארכיטקטורה ובינוי ערים בהצטיינות - הטכניון חיפה. – 1985

ואלה פרטי נסיוני:

1985 - 1984 - פיקוח על עבודות פתוח בניה ותשתית בחב' ב.ס.ר. מהנדסים.

1987 - 1985 - תכנון מגורים, מבני ציבור, מוסדות ופיתוח, כשכיר במשרדי אדריכלים ב' - מ.

1994 - 1992 - "מהנדס החברה" וסמנכ"ל חברה הנדסית ארצית לביקורת מבנים ובקרת איכות בניה.

החל מ - 1987 - ... בעל משרד אדריכלות שעוסק בתכנון מבני מגורים, תעשייה, נופש, מבני ציבור ומוסדות כולל תכניות בנין ערים.

הגני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

חתימה

20.2.2024 י"א אדר א תשפ"ד

תאריך



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

וזאת חוות דעתי:

א. כללי

1. לבקשת עו"ד דנה יאראק המייצגת מס' בעלי נכס ברח' מסריק 6 בחלקה המצרית ממזרח לחלקה בה הוגשה תכנית בקשה להיתר בהליך של תמ"א 38/2 2023/0530.00, הנני מתכבד בזאת לחוות את דעתי המקצועית לגבי תכנית הבקשה כלהלן.
2. חוות דעתי מתבססת ומתייחסת בין היתר על :
 - תקנות חוק תכנון ובניה
 - תב"ע 2154 החלה על המקום
 - תכנית האב למושבות
 - תכנית בקשה להיתר בניה 2023/0530
 - תיק מידע להיתר וקווי בניין מס' 2021/7095.00
 - תכנית 10038/2
3. כמו כן ערכתי ביקור במקום ב-12.2.2024 ג' אדר א תשפ"ד.
4. ממצאי בדיקתי וכן חוות דעתי מרוכזים ומפורטים בדו"ח זה המכיל 18 עמודים (כולל התצהיר והנספחים), וכן נספחים ה.1-ה.16.
5. חוות דעתי זו מתייחסת בעיקר להשלכות והשפעות הבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 על החלקה והנכס ברחוב מסריק 6 שמצרני ממזרח לבקשה.

ב. תיאור כללי

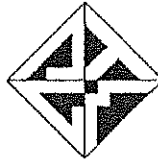
המבנה נמצא בתחום שכונת המושבה הגרמנית. בגוש 30003 חלקה 2. ראה נספח – מס' ה.1, ה.2. שטח החלקה ע"פ מדידה הינו 1040 מ"ר.

המבנה הקיים בן 3 קומות וגג רעפים (ללא שימוש מגורים) ובו 18 יח"ד קיימות.

התכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש במסגרת תכנית 10038- תמ"א 38/2.

בחלקה חלה תכנית מאושרת שמספרה 2154 המייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים 4 מיוחד (כפוף לתכנית 62) ומאפשרת בחלקה בינוי עד 70% ב-2 קומות + גג רעפים וללא מרפסות זיז - ראה נספחים ה.3-.

על החלקה נשוא הבקשה חלה תכנית האב למושבות המסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 "שימור מרקמי ותוספת מתונה" - ראה נספחים ה.6-ה.10.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ג. ממצאים

ראשית לכל, ידוע שתכנית 10038 מעניקה זכויות בניה עבור תמריץ לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, אולם, בכל מקרה היא כפופה לתכנית מתאר שחלה במקום ואין בכוחה לאפשר פגיעה בסביבה ע"ח טובת המגרש הבודד.

להלן מס' נושאים בהם התכנית המוצעת פוגעת בסביבתה הרחבה והמקומית ובפרט בדיירי החלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

1. קווי בניין

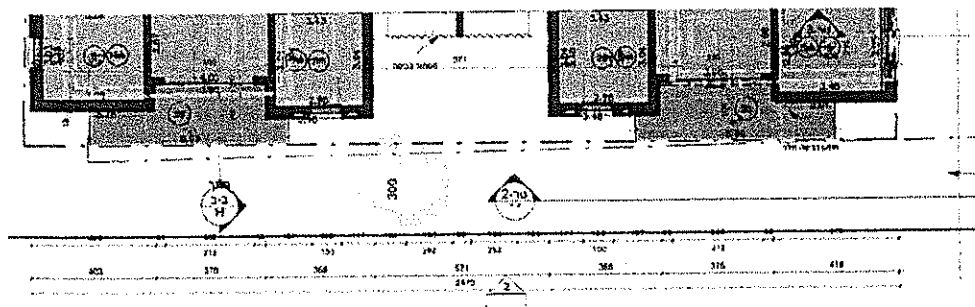
תכנית 10038 מגדירה כי קווי הבניין בתהליך הריסה ובניה נקבעים ע"פ קווי הבניין בתכנית מאושרת. התכנית המאושרת מגדירה קו בניין צידי של 3 מטר, אולם יש סעיף נוסף בנושא קווי הבניין והמרפסות לפיו לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מקירות החוץ של הבניין. ראה נספח ה.11. בתכנית האב למושבות השכונתית נקבע כי קווי הבניין הצידי יהיו 4 מטר. בבקשה להיתר נראה שיש ניסיון "להנות מכל העולמות", מחד מציעים 3 מטר לפי התבע אך מאידך לא מתייחסים לנושא המרפסות שכן חורגות מעבר לקירות החוץ של הבניין. לא מיותר לציין כאן כי החריגה מקו הבניין במרפסות מהווה פגיעה קשה יום יומית באיכות החיים של דיירי מסריק 6, (לפחות כפי שקיימת היום) וממילא פגיעה בערך הנכס.

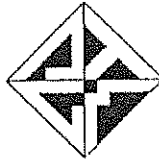
כלל ידוע בתכנון אורבני שכלל שגובה הבנין גדל כך המרחק לבניינים המצרניים במיוחד הקיימים צריך לגדול ובדואי שלא להצטמצם כפי שמוצע כאן.

לאור זאת שקו בניין של 3 מטר בתב"ע מתייחס למבנה בן 2 קומות וגרעפים, לא ניתן לאמץ קו בניין כזה במבנה שגובהו כמעט פי 3, ויש להתייחס לקו הבניין שמגדירה תכנית האב- 4 מטר כולל מרפסות.

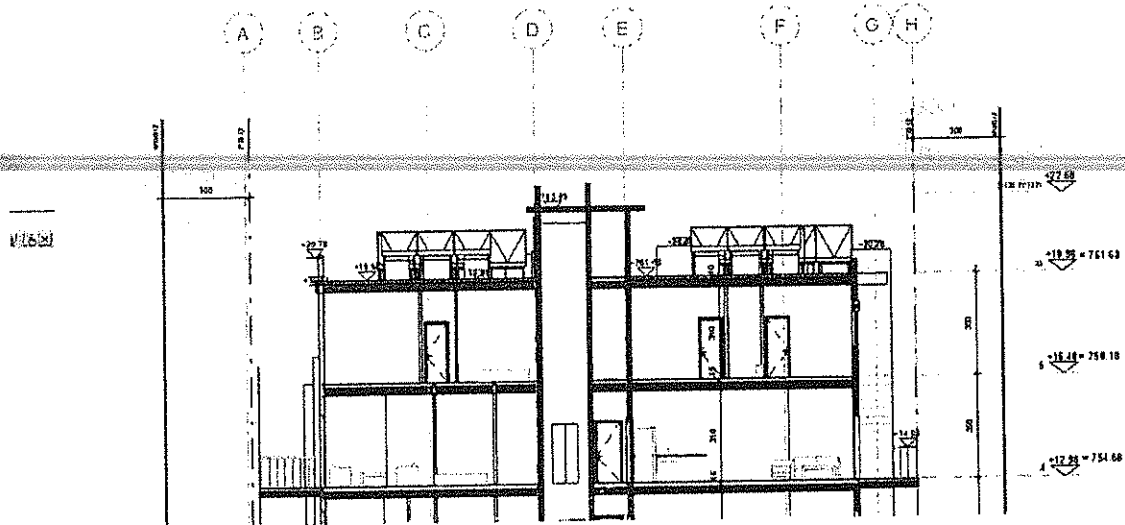
2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

דרגת שימוש מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בניית מעל לקרקע (ו)	תכנית (א) משטח תא (השטח) (ו)	גובה מבנה (במטר) (ו)	מספר קומות מירבי (ו)	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה					איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים 2 - שימוש מרקמי	עד 500	110	125	30							
	501-600	115	135	33							
	601-700	120	145	35							
	701-1,000	135	155	37							
	1,001 ומעלה	150	170	40							





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים



2. נפח הבניה המוצע

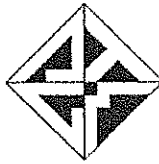
תכנית הבקשה להיתר מציעה בינוי כולל בנפח עצום של 4665 מ"ר שמהווה 447.5% משטח המגרש גם אם נחלק את נפח הבינוי לשטח מעל לקרקע וזה שתחתיו יתקבל נתון מוגזם בכל קנה מידה של 2945 מ"ר מעל הקרקע המהווים 282% משטח המגרש. ע"פ הגדרת יעוד הקרקע במגרש זה, תכנית האב למושבבות מאשרת 150-170% תוספת חריגה של יותר מ 60%.

הבינוי המוצע חורג מכל בחינה מהמותר בתכנית האב למושבבות וייצור אלמנט מונומנטלי שפוגע בסביבתו הייחודית שהינה בעלת אופי שימורי מובהק.

השטחים המבוקשים לבניה בכך מפלס בנפרד (ע"פ תכנית הבניה)

לפני שטח נבנה																											
מסלול		מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול									

x:\reports\4 -תמא 38\מסריק 4\חוות דעת מומחה מסריק 4.docx



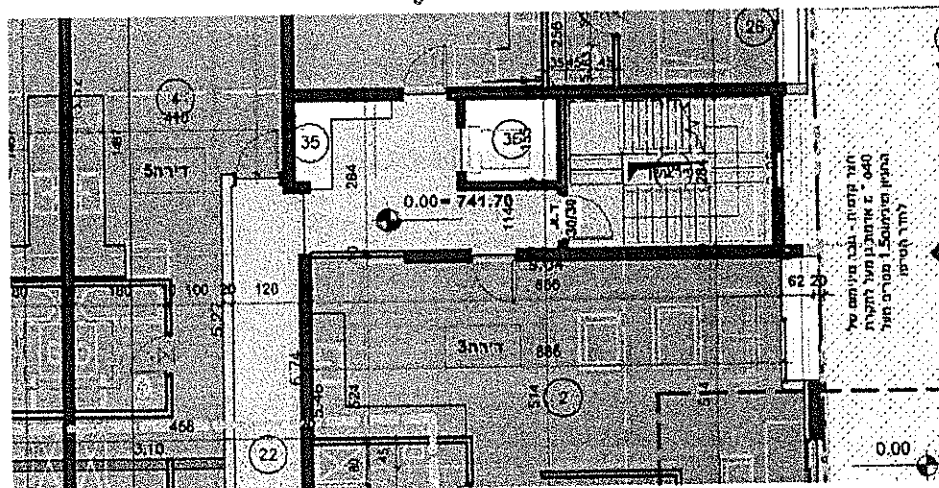
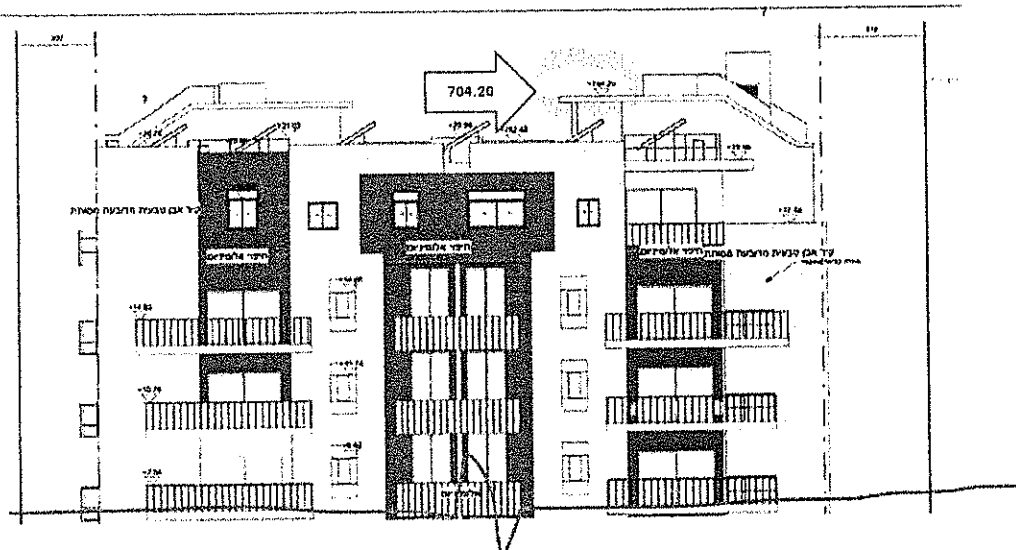
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

3. מספר הקומות וגובה המבנה

התכנית מציעה מבנה בן 6 קומות + 2 חדרי יציאה לגג, הכל מעל 3 קומות תת קרקעיות. מפלס הבניין המירבי הינו 764.20, וביחס לגובה מפלס הקובע 0.00 שהינו 741.70 יוצא שגובה הבניין הוא 22.5 מטר.

תכנית אב המושבות קובעת בטבלת הזכויות סעיף 2.1.5 כי באיזור מגורים 2- שימור מרקמי ותוספת מתונה מותרת בניה של 5 קומות בגובה בניין מירבי של 16.5 מטר.

המוצע הינו בחריגה משמעותית של 6 מטר גובה וכן קומת מגורים אחת מעל למותר בתכנית האב למושבות, שמתייחסת במפורש להימנעות ממטן הקלות בגובה, במספר הקומות ובנושאים נוספים על מנת למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפיתוח שבסביבת המבנה. ראה נספח ה.8.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

4. תכנית

תכנית המתאר קובעת בטבלת הזכויות כי אחוז התכסית משטח תא השטח יהיה 40% גם בתכנית 10038 יש דרישה לנושא ולהצגת סכמת תכנית/ חלחול אולם בבקשה כלל אין התייחסות. מחישוב שטח קומת הקרקע המוצע, נראה כי מוצעים 516 מ"ר מבונה המהווים כ- 50% תכסית. לא פורסמה הקלה בנושא. יש לצמצם את הבינוי לגבולות המותר הן מבחינת קווי הבניין והן מבחינת התכסית וכן לנושא החילחול.

5. פיתוח

התכנית אינה מציגה תכנית פיתוח ברורה ובהירה עם מפלסים וחיבור לרחוב ולמפלסים הקיימים. מוצג ממידע חלקי ועמום ולא ניתן להבין מתוכו תמונת מצב בהירה להשלכות התכנית.

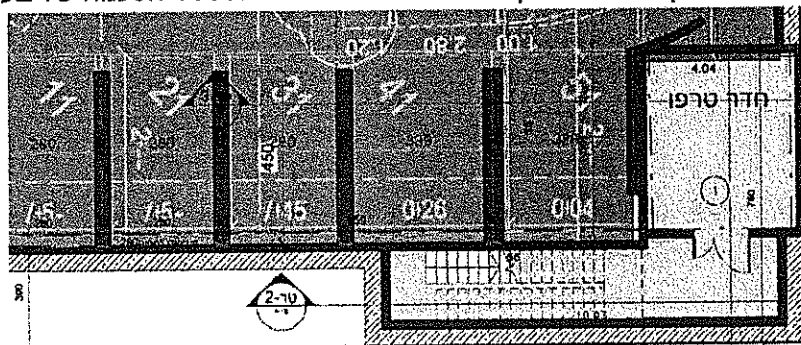
יחד עם זאת, אף במצב המוצג ישנם מספר נושאים שלהם השלכות מהותיות על סביבתם הקרובה והרחוקה ובפרט על דיירי החלקה המצרנית מדרום מזרח- רח' מסריק 6.

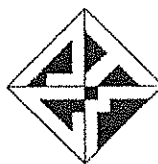
5.1. תחנת שנאים

עפ"י דרישת חברת החשמל (ראה נספח ה.11) צוין כי יש לתכנן תחנת שנאים בתחום המגרש עבור שנאי אחד. בהנחיות המסמך רשומות גם הוראות למרחקים משטחים מאוכלסים למניעת קרינה. - ראה נספח ה.12. - שבו מפורט- 5 מטר ממבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס. לגבי המיקום המתוכנן- הכניסה לחדר השנאים הינה ממבנה מקורה בגובה כולל של כ- 2.60 מ' (ע"פ מדידה בתכנית) הממוקם בקו בניין " 0" צידי צמוד למגרש מסריק 6 ומנוגדת לסעיפי בניה במרווחים. לא פורסמה הקלה בנושא.

ולנושא הקרינה – על התכנית מצויין תחום קרינה אולם נראה שאינו עומד בדרישות 5 מטר וכן נראה שישנן דירות בפריקט המוצע ששטחן המאוכלס המיועד למגורים אינו מרוחק מתחום הקרינה ע"פ ההנחיות. ולגבי הדיירים במסריק 6, עצם המצאות חדר טרפו בקרבה לחלקה המצרנית ואף אם עומד במרחק הבטיחות הנדרש, תגרום פגיעה בערך הנכס של דירותיהם. כיום ישנה מודעות לסכנה במגורים בקרבה, ולכן הרבה יעדיפו להתרחק מחדר טרפו וממילא לא ירצו לקנות דירה שקרובה אליו. לכן יש להעביר את חדר הטרפו למערב היכן שגם ישנה גישה חופשית לתחזוקתו עם משאית מנוף וכו' כמו גם במיקום ש.ח. סימנו את החיבור של חברת חשמל.

5.2. עוגנים לכלונסאות (חדר טרפו) – בשל הבניה לעומק על קו בניין 0 צידי תת קרקעי, ככל שיש צורך בעוגנים יש לציין בתכנית הבקשה להיתר שזה מחייב 100% הסכמה של בעלי הנכס במסריק 6.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

5.3. נישה לבלוני גז

מוצעת נישה בגבול מגרש קו בנין "0". עם סימון סכמטי עבור 17 בלוני גז (בבניין מתוכננות 32 יח"ד).

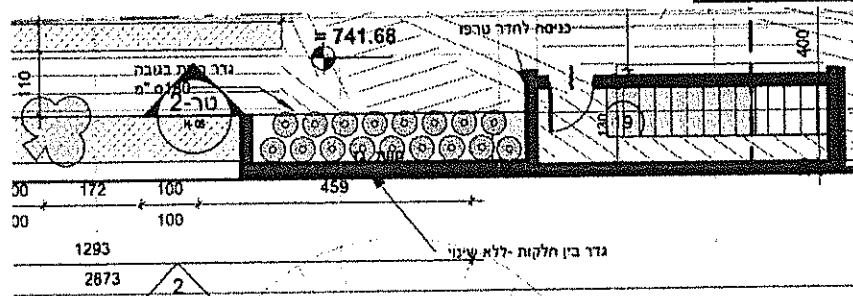
ע"פ תקן ישראלי 158 חלק 1-נישה לבלוני גז צריכה שתהיה בעלת תקרה וקירות עשויים בטון עמיד אש ל 3 שעות וגובהם יהיה 180 ס"מ לפחות.

ע"פ התיאור המוצג בתכנית הבקשה נראה כי ע"פ התכנון "חוות" הגז המתוכננת תהיה עשויה מבנה בטון מעל הקרקע שגובהו משמעותי ומחייב הכללתו בחישוב שטחים וכי לא ניתן לבנות אותו מחוץ לקו בניין כמתחייב מתקנות תכנון ובניה- בניה במרווחים.

לא פורסמה הקלה. לא חושב בחישוב שטחים.

הפתרון של מכלאה לבלוני גז (במקום יישום צובר תת קרקעי) כרוך במזילות, ריחות והשלכות נוספות שיפגעו קשות בכניסה הראשית למסריק 6 שצמודה אליהן.

כמו כן הקרבה למדרגות הירידה לחדר טרפו (אלמנט חשמלי עם סיכון לניצוץ חשמל וכו') מהווה מפגע בטיחותי.



5.4. נישה למד מים ראשי- מנוגדת להנחיות בשכונה ולהנחיות המרחביות שקובעות נישות בניצב לדרך.

6. מקומות חניה

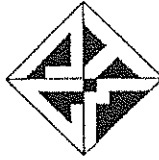
ע"פ נספח התנועה (ראה להלן נספח ה.15) מוצעות 33 חניות בתחום המגרש מתוכן 2 חניות נכה כאשר חניות הנכה אמורות להיות מחושבות מעבר לתקן שכן לא מצמידים אותן לאחת מהדירות.

כמו כן חלק מהחניות המוצעות במפלס התחתון הינם חניות רכבת כאשר ברור שלא ניתן יהיה להצמידן לטובת יותר מיח"ד אחת לכל חניה חזיתית.

לאור זאת תמונת המצב המוצגת במאזן החניה כאילו חסרה רק חניה אחת ביחס לדרוש אינה ברורה בלשון המעטה, וככה"נ חסרות 3 חניות וזאת מעבר לחניות שמתבטלות בתחום הדרך לצורך הכניסה לחניה בתחום הדרך והחניה הציבורית שברחוב.

היות והרחוב ממילא עמוס ולא מספק את צרכי החניה הדרושים, והפרויקט המוצע מעמיס מאד על התשתית הקיימת, יש לדרוש להמציא את כל החניות הנדרשות בפרויקט בתחום המגרש.

ע"פ המוצג בנספח החניה/תנועה נראה שישנה הצרה משמעותית של המדרכה הציבורית ברחוב (122 ס"מ) ובעיקר שהצרה זו צמודה לדרך הכניסה והיציאה מהחניון על כל המשתמע מבחינה בטיחותית.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

7. חדר היציאה לגג

לא ברור ייעודו של חדר היציאה לגג בקומה השביעית, מה גם שבתכנית אב המושבות ישנה התייחסות לנושא חריגה מגובה קומות וכן סעיף בינוי ע"ג עליה לגג שטוח- ראה נספח ה.8, סעיף 5 בטבלה. ושם רשום כי "מומלץ לא לאשר בינוי על גג הבניינים ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית מסיבות ארכיטקטוניות."

8. תחום העיר ההיסטורית-

היות והבניין נשוא הבקשה להיתר הינו בתחום העיר ההיסטורית, ועל אף שאינו מבנה לשימור ע"פ חוות דעת מחלקת שימור, על כל פנים חלה חובת שילוב אדריכל שימור ללווי הפרויקט והטמעת מאפיינים יחודיים. ראה סעיף 6.5.7. בתקנון תכנית 10038.

ד. מסקנות והמלצות

המבנה המוצע חורג מסביבתו באופן בולט. הוא מציע בינוי מאסיבי/מונומנטלי שכלל לא משתלב/ מתחשב בסביבתו הקרובה ובאופי השכונה הייחודי כל כך.

השכונה הינה שכונה ייחודית בעלת אופי שימורי מובהק ולא לחינם נעשתה עבודה מקצועית לגיבוש תכנית אב שאמורה להגביל את זכויות הבניה וזאת על מנת לשמר את אופייה ואיכותה המיוחדת שהיא נכנס ציבורי ולא של חלקה כזו או אחרת.

החריגה המוצעת בבקשה זו מתבטאת הן בקווי הבניין, הן באחוזי הבניה המוצעים והן בגובה. המוצע כלל אינו מתכתב עם תכנית האב למושבות שלא לחינם יצרה הגבלות ותנאים מיוחדים לבינוי. ככל שקיימת תכנית אב המתווה מדיניות תכנון - יש לשמור על המדיניות על מנת לשמר את האופי והיופי של המושבות.

נפח הבניה המוצעת, מספר הקומות והגובה שחורגים מתכנית האב למושבות פוגעים באופי והיופי של השכונה והסביבה.

למרות שאי אפשר להתעלם מהצורך והחיוניות של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, נראה שכאן ישנו ניסיון מוגזם ל"ניצול" בעייתי של הצורך הזה, שמשנה את אופי השכונה ונוגד את שמה "המושבה" ומימלא פוגע בסביבה הקרובה והמצרנית על כל הכרוך בירידת ערך הנכס ופגיעה באיכות החיים.

לסיים, אחטא אם לא אציין כי התכנון האדריכלי מרשים, אך באותה מידה חורג מסביבתו ומקומו עד כדי איום לשינוי אופי השכונה ופגיעה בסביבה הרחבה והקרובה ובעיקר בחלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

יש לעדכן את התכנון ולצמצם הן את נפח הבניה והן את מספר הקומות בהתאם למדיניות תכנית האב למושבות.

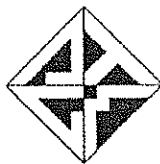


חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה. נספחים

ה. 1. תצ"א על רקע גבולות החלקה נשואת הבקשה להיתר וחלקת המתנגדים



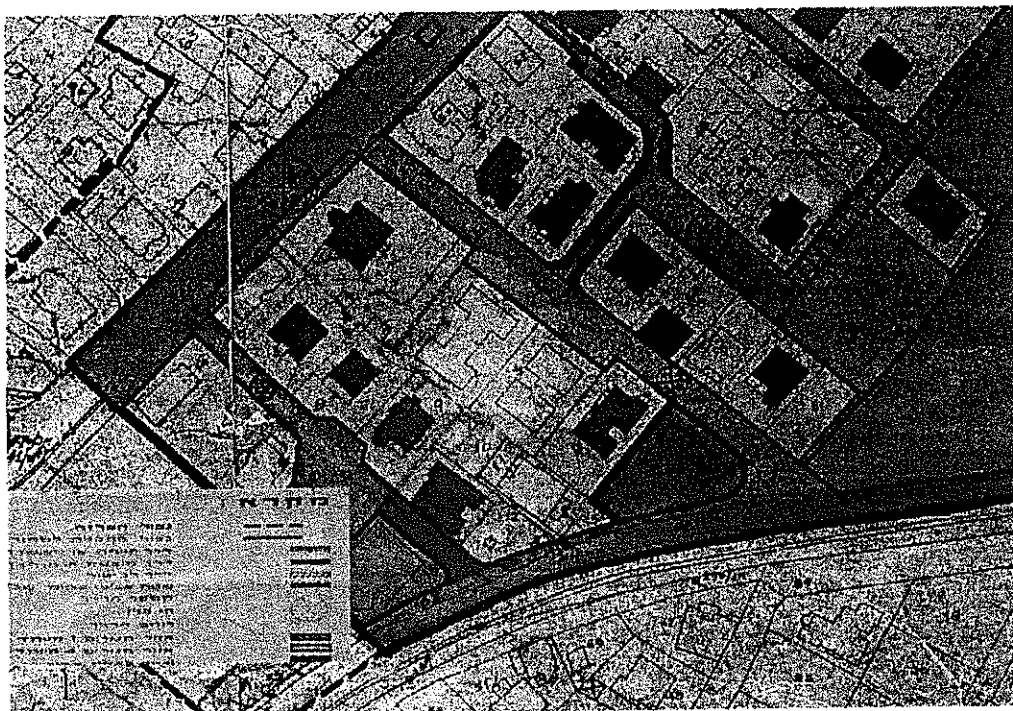


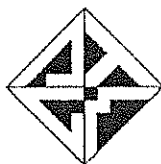
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.2. סימון החלקה נשוא הבקשה בתכנית החלוקה למתחמים של המושבה



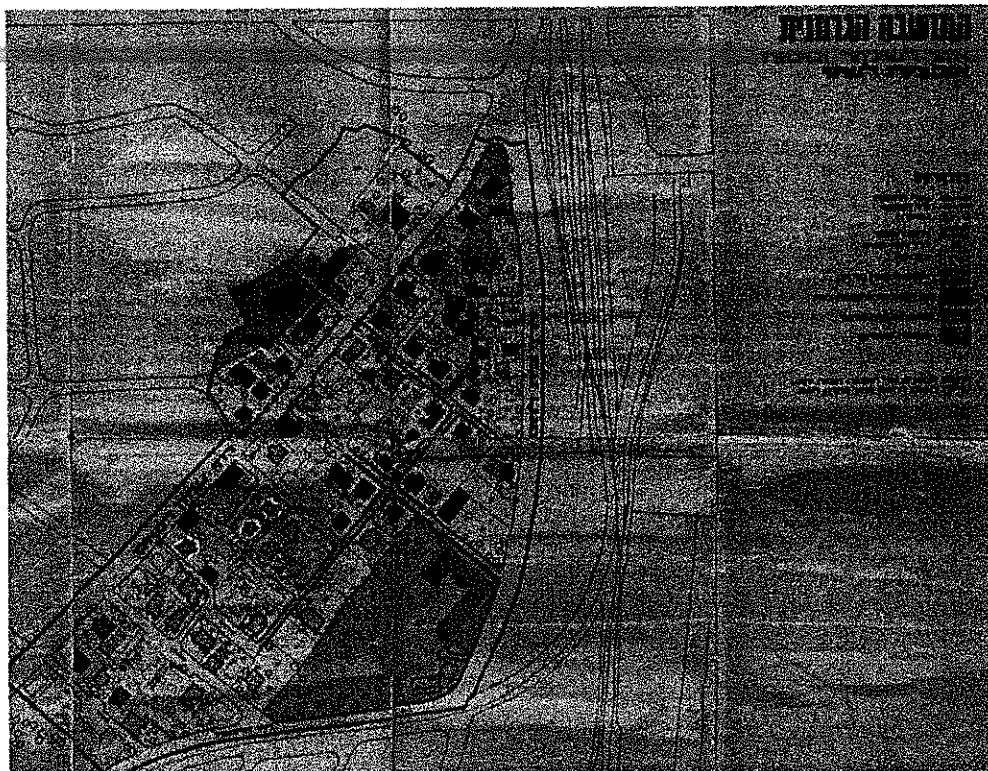
ה.3. תשריט תכנית 2154





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.4.נספח מתכנית 2154



ה.5.סעיפים מתוך תקנון תכנית 2154

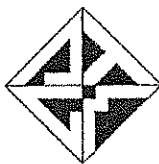
מרחב חכנון מקומי ירושלים

תכנית חכנון עיר מס' 2154

חיקון מס' 11 שנת 1975 לתכנית המתאר לירושלים מס' 62

שטח שכונת המושבה הגרמנית

ל. בנין המסומן בנספח בטימן יקרא בנין חריג אשר חותר הריכמו.
בנין חריג במקומו מביא למי המסומן בנספח ובהתאם להנחיות הסופיעות.
בסעיף 11.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ג. קווי בניין

1. קווי בניין של חזית הבניינים יהיה כמסומן בחשורים פרט לאמור להלן.
2. קו הבניין של חוספת הבניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.
3. בבניין קיים תבנוי בקו בניין אסמ אשר בו חומר חוספת בניה של קומה נוספת חיבנה גם החוספת לפי קו בניין אסמ.
4. בשטחים המסומנים לחוספת יקבעו קווי הבניין בכל מקרה לגופו.
5. לא תותר בניה בחלקות ששטחם גדול מ-1500 מ"ר בלב לפי תכנית מפורטת שהייתה מוגשת אף אומי האזור.

ה. תכנית אב המושבות- מבוא לתכנית

תכנית האב למושבות, היא תכנית מוטת שימור, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב המשלימות הוראות תכניות בתוקף לעת הוצאת היתרים והנחיות תכנון לתוספות בניה ובנייה חדשה, ולהכנת תכניות. (נקודתיות או מתחמיות)



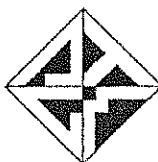
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.7. נספח מתחמים ושימושים בתכנית אב



ה.8. התייחסות לנושא חריגות מתכנית אב מושבות

ח. חקלות	
1.	תנאי מקדמי לבחינת מתן חקלות בתחום תכנית האב למושבות, חינו השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית (סגנון אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים ועוד), והן מבחינה תכנונית (גובה מרב, מסי קומות, תכנית, קווי בניין). בחינת חשלוות מתן החקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של יחידת שימור בעיריית ירושלים ומחננס העיר.
2.	מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בקווי בניין עילי ובתכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנוי למני, המחווה אחד העקרונות לשימור המרקם הקיים ע"פ תכנית האב למושבות.
3.	מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בגובה המרבי מהמוצע בתכנית האב, כאשר אלה חריגים בסביבתם, בכדי למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפתוח שבסביבת המבנה.
4.	חוספת קומות בחקלה מעבר למספר הקומות המותר בתכנית ותואפשר בתנאי שחבנין משולב בסביבתו הקרובה.
5.	מומלץ לא לאשר בנייני על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעליות, מסיבות ארכיטקטוניות.
6.	במסגרת הבקשה להקלה, יוגשו תוך של המכנים חסמוכים משני צידי הרחוב, חתך אורך וחזית רחוב, וכן הדמיות בהתאם לנדרש.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.9. טבלת זכויות ועקרונות תכנון לפי מתחמים

תכנית אב למיזבוב ירושלים

ה.9.1. טבלת זכויות לעוספות בניית למגורים

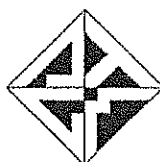
גורם סיכומי רשמי	גודל מגורש (מ"ר)	סח"כ % בניית מעל לקרקע (א)	תכנית (%) משטח תא חשופה (א)	גובה מבנה (במטר) (א)	מספר קומות מירבני (א)	קווי בנין (מטר) לבניית חדשה				איחוד וחלוקה			
		סוד א'	סוד ב'		סוד א'	סוד ב'	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
מגורים 2 - שימוש מרקמי	עד 500	110	125	30	13.5	16.5	4	5	לפי קיים ברחוב (א)	4	4	5	אסור
	501-600	115	125	33									
	601-700	120	145	35									
	701-1,000	135	155	37									
	1,001 ומעלה	150	170	40									
מגורים 3 - יבני מרקם קיים	עד 500	145	165	33	16.5	19.5 (א)	5	6 (א)	לפי קיים ברחוב (א)	4	4	5	אסור
	501-600	155	175	35									
	601-700	165	185	37									
	701-1,000	180	210	40									
	1,001 ומעלה	195	215	45									
גורם מס' 4 התחדשות עירונית	על פי תכנית מפורטת			על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת (א)	על פי תכנית מפורטת				מותר	

ה.10. הערות לטבלת זכויות בניה שבתכנית אב מושבות

תכנית אב למיזבוב ירושלים

הערות לטבלה:

- א. אחוזי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה הנגלים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחניית תחייק.
- ב. כל השטחים המותרים על פי תכנית מתאר 62, דחייקו, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חניה, ותוספת מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית.
- ג. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
- ד. שטחי שטח יותקנו בחלל גגות רעפים או בחלל מנימי. קולטני שטח וכן מליים מוטו-וולטאיים, יושלכו בגגות רעפים במישור חג, ובגגות שטחים יבחנו חפירות כך שלא יחיו נזפים משטחים ציבוריים.
- ה. במסגרת תכנון כולל, ובכפוף לבחינת התכנית בתכנית מפורטת יניתן יהיה לשקול מתן זכויות בניה כמפורט באזור גי לתלקות מספר 74-76, 74-81,109 בגוש 30005
- ו. **11) שינוי המגרש לעור א' או ג' בטבלה ייעשה לפי מפתח של רחב רחב ומו בניין קדמי, וכן לפי מרחק מינימלי מבנין סמוך קיים:**
 - כשהמרחק בין ציר אמצע וכות הדרך לקו הבניין הקדמי המונה אליה בקובע לצורך העניין.
 - באזור מגורים 2 מיוחד בחזית רחב חזיתו המפלד, יחיה תשינו לעור א' ללא תלות ברחוב הדרך.
 - במסריק 4 חסם המרחק מבנין סמוך קיים מעט מ-5 מטר, ישינו המגרש לעור א'.
 - במבנה בעל גג שטח: גובה המבנה יחושב ממפלס חזיתת הקובעת (0.00) תוך קצה מעקת חג.
 - במבנה בעל גג רעפים, מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות וקומת רביעית מובלעת בגג רעפים, גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' ממני מפלס הכניסה חקובעת. שפוע חג לא יעלה על 30%, סוג חג יקבע בכפוף לחתיות מתי השימוש בכפוף לתוכנית המרזב וראו חויד יתפי שימוש.
- ז. **12) מני בנין קדמיים - חתירות:**
 - לאורך חזית רחב עסק ראים תחזיקו במגרשים המסומנים באזור מגורים 3, יהיה קו הבניין הקדמי 0.
 - לאורך חזית רחב יוחגן ג' וכאן, יחיה קו הבניין הקדמי 0. בקומת הקרקע תחיה חזית מסחרית / ארקה מסחרית במפלס הרחוב.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.11. תיק מידע וקווי בניין



עיריית ירושלים
מחלקת המידע והמיפוי

תאריך: 5/1/2022

לכבוד:
חברה איחוד יסודות חברה לבניין
בעמ
ארוזים 9, בית הכ
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2021/7095.00

תאריך קבלת תיק	29/12/2021
יעוד	אזור מגורים 4 מיוחד
כתובת	מסריק 4, מושבה גרמנית

גוש	30003	חלקה	2	בשלמות
				לא

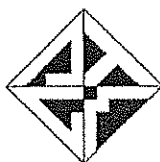
תבע	2154	מסמטוס	תחילת תוקף	ת.מסמטוס	תא שטח	יעוד	שטח
		18/09/1980	75	אזור מגורים 4 מיוחד			

להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבניין:

1	הנחיות לתיק מידע נותנו ע"פ תכנית 2154 לחלקה 2 ומתאר 62 אזור מגורים 4
2	קו הבנין מסומן באדום
3	הקו המסומן בורוד הינו בניין חורג (כמסומן בנספח הבינוי - ראה עיף 11 בתקנון
4	זכויות הבניה בחלקה הן 70 % מספר הקומות הינו 2
5	החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת השימור
6	תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בנייה לוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור
7	קירות החוץ יהיו בנויים מאבן תלטיש או טובזה
8	המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקווי הבנין
9	לא תותר בנייה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין
10	לא תותר בניה של קומת עמודים פתוחה
11	לידיעתך ביום 1.3.22 תחולנה תקנות התכנון ותבניה(תכנ הבנייה) (בניה בת ק"מה), התש"פ-2020
12	קובץ התקנות בדבר בניה בת ק"מה מצורף לתיק זה

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתרי בניה.

הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.12. אישור חברת החשמל והנחיות לתחנת שנאים

1/3

חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת השיווק וקשרי לקוחות



מחלקת תכנון



מחוז ירושלים והנגב

לכבוד: שרה דנק 02-5702051	תאריך: 29/12/2021	מס' סידורי: 28553 ת

הנידון: מידע נדרש להיתר בניה למבנה

סימוכין: תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר) התשנ"ב - 1992

ישוב: ירושלים	שכונה:	רחוב: מסריק 4
גוש: 30003	חלקה: 2	מגרש:
שם חמבקש: יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ	שם היזם:	תב"ע:
יועץ החשמל: אייל שר שלום	שם האדריכל: ארד זאב	
מהות הפרויקט: בקשה להריסה ובנייה לפי תמ"א 2/38		

המידע המפורט להלן מתבסס אך ורק על נתונים שנמסרו ע"י מבקש המידע או בשמו ביום 29/12/21 (נא לציין את היום בו העביר מבקש המידע את החומר הרלוונטי). חברת החשמל לא תישא באחריות כלשהי במקרה בו המידע שנמסר לה הינו שגוי ו/או לא מדויק ו/או אינו מלא.
בכפוף לכך שהנתונים שנמסרו לנו ע"י מבקש המידע הינם נכונים, מדויקים ומלאים, הרינו להודיעכם:

1. ☐ לא נדרש מהפונה מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג.

☒ נדרש מהפונה 1 מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג עבור 1 שנאים. על מבקש ההיתר לכלול את תכנית המבנה/החדר(ים) לתחנת טרנספורמציה, כפי שיוסכם עם חברת החשמל, בבקשה להיתר בניה שיגיש לכם.

בהתאם לאמות המידה שפורסמו ע"י הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, רשאת חברת החשמל לחבר חצרים או מקומות צרכנות אחרים למיתקני החשמל או לשרת באמצעותם צרכנים אחרים, ובלבד שלא תפגע אספקת החשמל לצרכנים הקיימים.

<https://iec-hamaagat.co.il/construction> (מפרט תכנון תחנות טרנספורמציה)

☐ אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג חדש ב - גוש/חלקה/מגרש/רחוב/כתובת :

☒ יש צורך בהעתקת תשתיות חח"י, במקרה זה יש לפתוח תיק במחלקה המסחרית. העדות כלליות:

חיבור מבוקש:	גודל [A]:	כמות:	עבור:	גודל [A]:	כמות:	עבור:
1	3X25A	30	דירות	4	-	-



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.13. הנחיות לשמירה על מרחק מתנאת שנאים

3/3

תחנת טרנספורמציה פנימית (תח"פ) / תחנת טרנספורמציה זעירה (ת"ז) / תחנת מיתוג:

המרחק האופקי המזערי בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין מבנה התחנה:

5.0 מ' עבור תחנות עם עד שני שנאים

6.0 מ' עבור תחנות עם שלושה שנאים

5.0 מ' עבור תחנת במבנה נפרד עם עד 3 שנאים.

3.0 מ' עבור תחנת מיתוג או השנאה זעירה.

2.5 מ' עבור תחנות מיתוג.

יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לבחון האפשרות לסטות מן המרחקים המפורטים לעיל.
הנחיות חברת חשמל לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימיות -

<https://www.iec.co.il/electricityprofessionals/pages/guidelinesransforin.aspx>

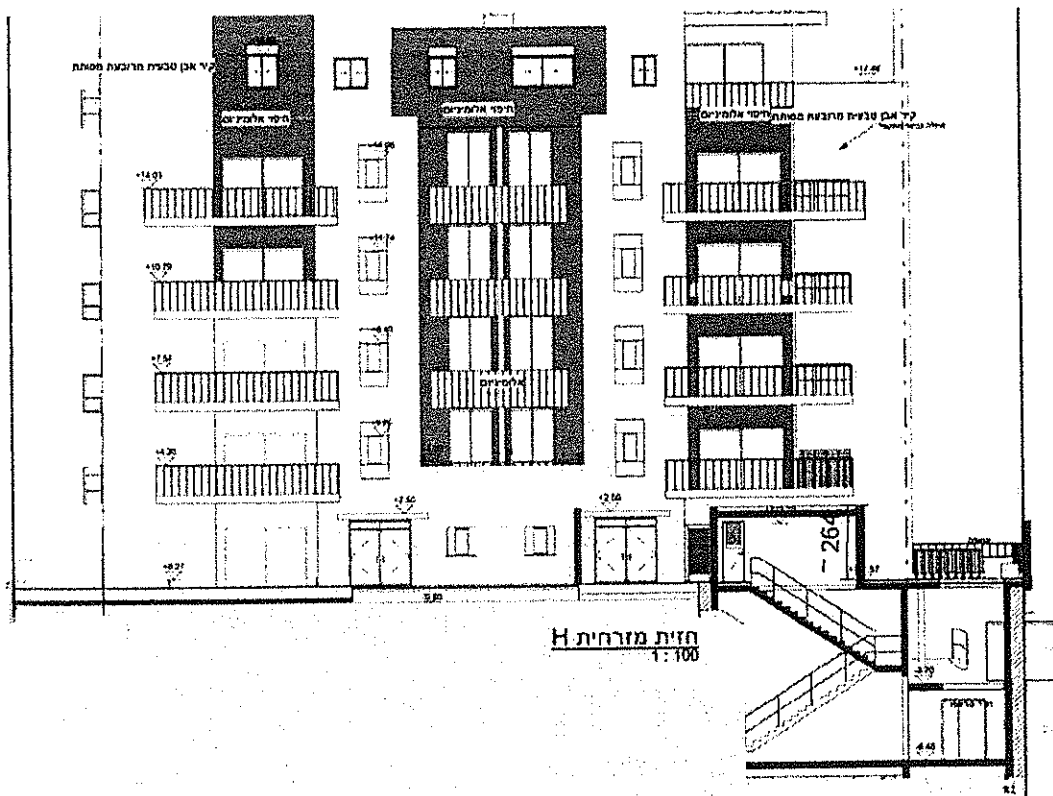
ארינות חלוקה:

המרחק האופקי המזערי המותר בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין כל דופן של הארון

הינו: 1.0 מ'

כללי:

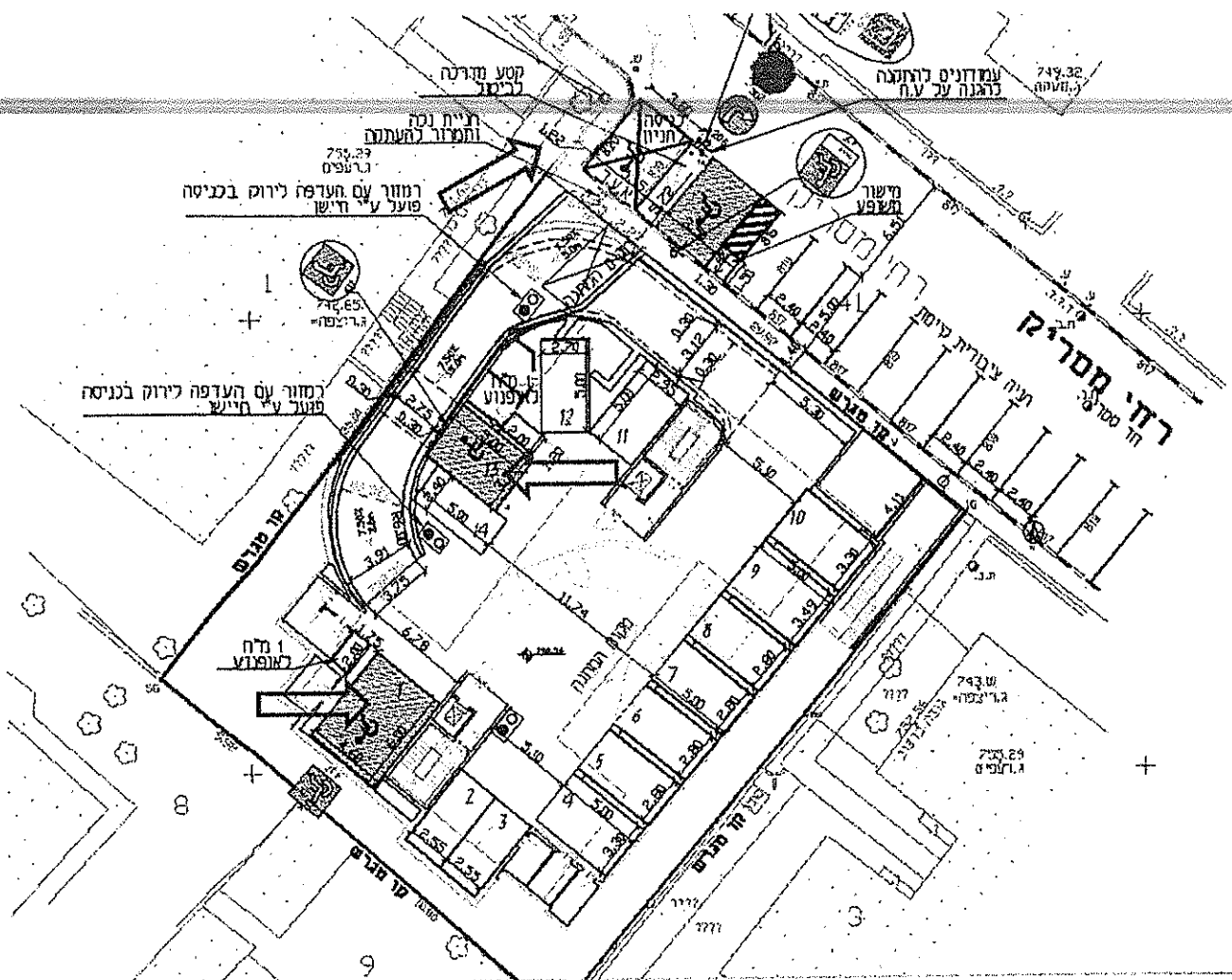
ה.14. גובה מבנה הגישה לתחנת השנאים כפי שמוצג בבקשה



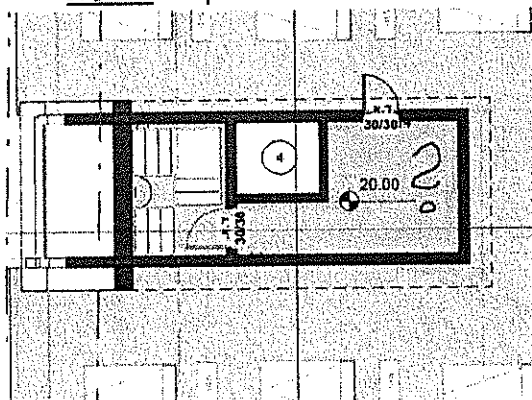


חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.15. תכנית התניה



ה.16. קטע ממבנה היציאה לגג- לא ברור מה ייעודו ויוצר קומה שביעית



11/2/24

לכבוד
ועדה להתנגדויות
הוועדה המחוזית
ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0182667 ברחוב דוד המלך 8

שלום רב,

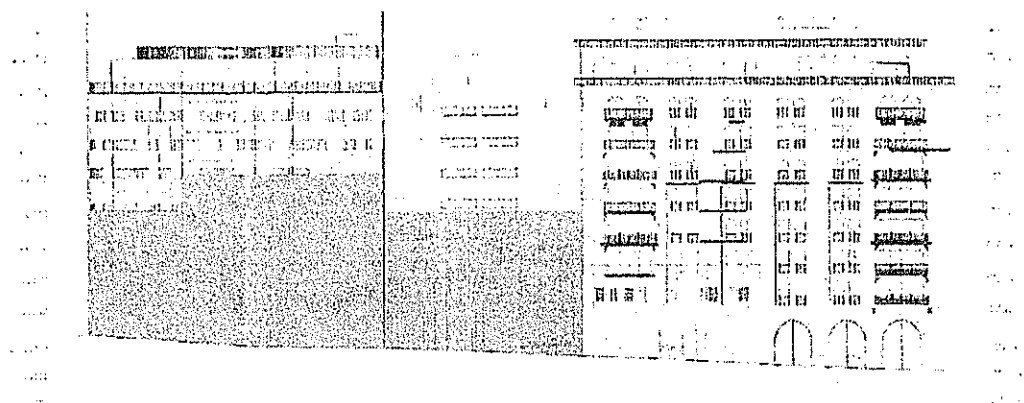
מתכבדים להציג את התנגדות הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר על התכנית שבנדון.

בעיקרון הפורום לא דן על תכניות פרטיות אלא אם כן יש להן מרכיב ציבורי, הן חורגות ממדיניות תכניות באיזור, כוללות מבנה או עצים לשימור או מציעות פרוגרמה לצורכי ציבור. התכנית שבנדון מציעה תוספת בנייה מעל מבנה לשימור ברחוב דוד המלך 8. בניין פינתי בעל 4 קומות בסגנון בינלאומי טיפוסי - חלונות ארוכים וקווים מעוגלים. התכנית מציעה למצות את הזכויות של 8 קומות ולהוסיף עוד קומה אחת (סה"כ 9 קומות בחריגה). התכנית מציעה שימושים של מסחר, מלונאות ומגורים. כמו כן, להוסיף 4 קומות תת קרקעיות לשטחי שירות וחניה.

בעיקרון המינהל מעודד התחדשות עירונית ומתן מענה לצרכים בעיר למגורים, מסחר ומלונאות, עפ"י האיזור והצורך.

1. חריגה בגובה

התוכנית מציעה חריגה של קומה אחת מעל המותר באיזור, על סמך גובה של מתחם מלונאות וולדורף הסמוך. אין להשוות תכנית אחת עם תוכנית אחרת, כאשר תכנית מתחם המלון חרגה מהגובה ברחוב. חריגה אחת לא מצדיקה חריגה נוספת ולכן, אין להשוות בין פרויקט אחד לפרויקט אחר.



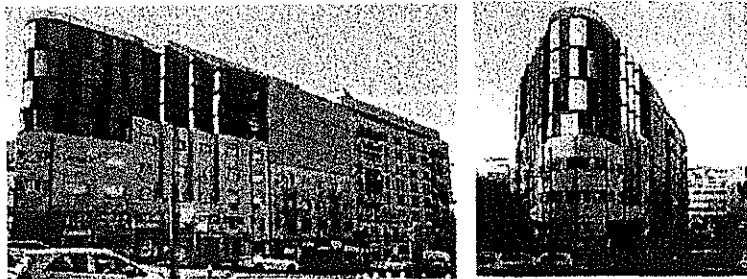
חזית רחוב דוד המלך מתוך נספח הבינוי.

המינהל מתנגד לתוספת קומה תשיעית מכמה סיבות. (א) אין כל הצדקה לכך (ב) חריגה קודמת לא מצדיקה חריגה עתידית (ג) כל חריגה נוספת תהווה בסיס לחריגות עתידיות. אנו מתנגדים בתוקף לחריגה המוצעת.

2. קונטקסט התוכנית

רחוב דוד המלך הוא אחד הרחובות הייצוגיים, ההיסטוריים והחשובים בעיר. חזית הרחוב כוללת מבנים היסטוריים רבים ביניהם מבנים איקוניים כגון ימקא ומלון דוד המלך. כל הבנייה החדשה ברחוב מתייחסת לקונטקסט ההיסטורי של הרחוב בכבוד וברצינות רבה. גם תוכניות מודרניסטיות יותר, כמו השער החדש של היברו יוניון קולג' ע"י אדר' קרלוס פרוס, המתחם של היברו יוניון קולג' ע"י אדר' משה ספדיא ומבנה למגורים ומסחר בפניה של רחוב חס ע"י אדר' קולקר קולקר אפשטיין, מתייחסים לרחוב ולבנייה הקיימת ברצינות ובתכנון איכותי המשלב אלמנטים של אבן, זכוכית ואלמנטים טרומיים מחומרים שונים, הכל במינוחים ואיזונים ששומרים ומכבדים את אופי הרחוב.

לצערנו, התכנית שבנדון אינה מתייחסת כלל לקונטקסט ההיסטורי של הרחוב. נהפוך הוא. התוכנית מתעלמת לחלוטין מהמבנה לשימור ומהרחוב ההיסטורי. התכנית מציעה תוספת מעל מבנה מאבן, בצורה ברוטלית שלא מתייחסת לא בחומר, לא בטקסטורה, לא בגיאומטריה ולא בצבע. המבנה המוצע מעל המבנה לשימור, היה יכול להיות בכל מקום. הוא לא צריך את הקונטקסט ההיסטורי המיוחד של רחוב דוד המלך. הוא לא מתייחס אליו ולא מכבד אותו כלל.



הדמיות של התכניות המוצעות מתוך גספח הבינוי.

מסיבות אלה המינהל מתנגד בתוקף לתכנון החזיתות של התוספת מעל המבנה לשימור. אנו מבקשים מהאדריכל ללמוד את המקום ולהתייחס אליו בכבוד וברצינות המגיעה לו. מבקשים לפסול על הסף את התכנון המוצע ומבקשים לקבל לפחות 3 חלופות עפ"י ההנחיות התכנית.

סעיף 4.1 ה' 4:

תותר תוספת בניה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובהתאם לגספח הבינוי.

לא הוצג שם של אדריכל לשימור המלווה ומנחה את התכנון. מבקשים ליישם את הנחיות סעיף התקנון ולצרף אדריכל לשימור לצוות התכנית.

סעיף 4.1 ה' 9:

עיצוב חזיתות התוספת לרבות פירוט חומרי גמר יהיה בהתאמה לערכי השימור.

עפ"י מסמכי התכנית, החזיתות לא מתייחסות כלל לחזיתות לשימור. מתנגדים בתוקף ומבקשים ליישם את הסעיף בהנחיות התכנית.

סעיף 4.1 ה' 10:

יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.

מבקשים ממגיש הבקשה להציג פרוטוקול תיאום עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.

סעיף 4.1. ה' 11:
לבקשת היתר בניה יצורף גספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקיימת.
מבקשים ממגיש הבקשה להציג את המסמך הנדרש.

סעיף 4.1. ז' 1:
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
המינהל מתנגד לתוקף לחוסר התאמה המבנה החדש למבנה הקיים ומבקשים ליישם במלואו את הסעיף בתקנון התכנית.

סעיף 4.1. ז' 4:
חזיתות הקומות החדשות מעל הבניין המיועד לשימור תיבנה באבן בשילוב זכוכית. לא תותר הקמת מזכוכית במלואן.
המינהל מתנגד לתוקף לחוסר התאמה המבנה החדש למבנה הקיים ומבקשים ליישם במלואו את הסעיף הבתקנון התכנית.

3. בנייה ירוקה
לאור העובדה כי תקן 5281 חובה וכאשר הנושא לא נכלל בתקנון התכנית, המינהל דורש שהתכנית תעמוד בדרישות התקן.

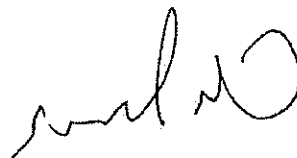
מודים על התייחסותכם התנגדות המינהל ומבקשים להיות מוזמנים לדיון על מנת להציג את עמדת מינהל קהילתי גינות העיר לפני הוועדה המכובדת.

בברכה,

אדר' רונית לומברוז

יו"ר, פורום אורבני גינות העיר

(מינהל קהילתי גינות העיר



מרכז את הפורום האורבני גינות העיר:

אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני

elias@ginothair.org.il / urbani.ginot@gmail.com

13/2/24

לכבוד
ועדה להתנגדויות
ועדה מקומית
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4 במושב הגרמנית

שלום רב,

מתכבדים להציג את התנגדות הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר על התכנית שבנדון.

בעיקרון הפורום לא דן על תכניות פרטיות אם כן יש להן מרכיב ציבורי, חורגות ממדיניות תכניות באיזור, כוללות מבנה או עצים לשימור או מציעות פרוגרמה לצורכי ציבור. התכנית שבנדון מציעה הריסה ובניה מכוח תמ"א 38. המבנה הקיים בן 3 קומות בסה"כ 18 יח"ד. שטח עיקרי קיים עפ"י היתר 945.60 מ"ר ועוד 124.98 מ"ר שטחי שירות. קומת מרתף עם 2 מחסנים בשטח 17.39 מ"ר. התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים ובנייה של מבנה חדש בן 6 קומות ו-32 יח"ד.

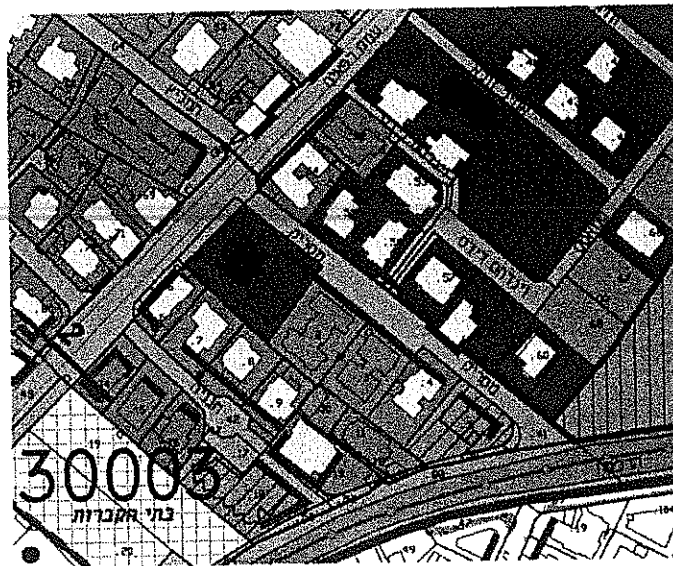
התכנית המוצעת פורסמה להקלות בנושאים הבאים:

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות.
- הוספת 14 דירות חדשות ל-18 דירות קיימות בסה"כ 32 יח"ד.
- הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה.
- הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ'.
- בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין.
- הקמת חדר טרפו' בגבול מגרש קדמי.

1. מיקום החלקה במושב

החלקה נמצאת ברחוב מסריק מספר 4 במרקם בצבע כתום 'מרקם קיים לעיבוי'. עפ"י מדיניות תכנית אב למושב, לחלקה בגודל 1042.29 מ"ר:

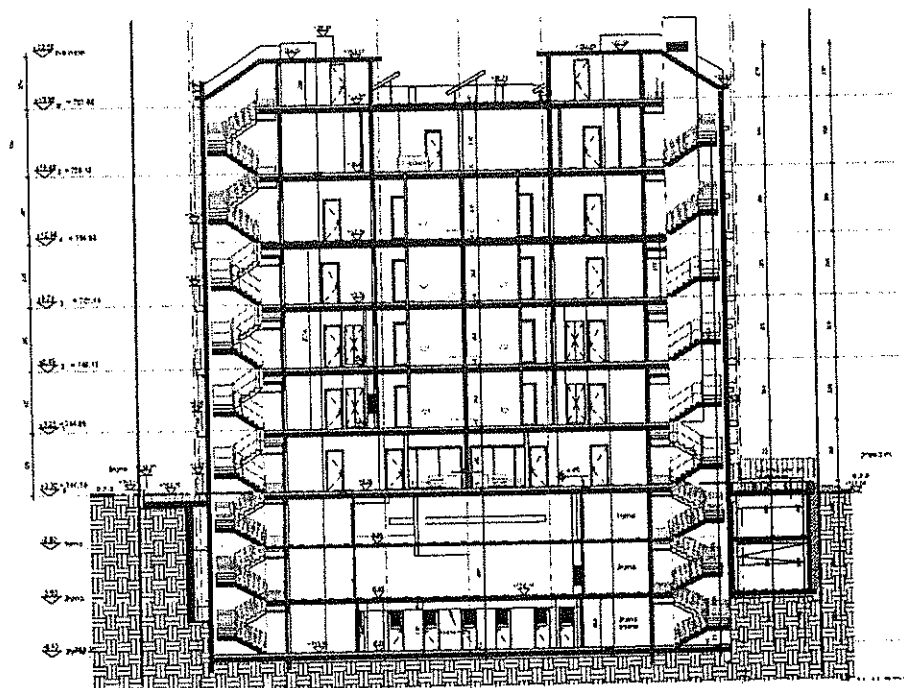
- 215% (טור ב')
- 45% תכסית.
- גובה מקסימלי: 19.5 מ'.
- מספר קומות מרבי: 6.
- קווי בנין: צדדי 4 מ', אחרי 5 מ'.
- עפ"י תכנית אב למושב, חזית מסריק אמורה להיות חזית מסחרית.



ממפת מדרג שימור של תכנית אב למושבות.

2. חריגה בגובה המבנה

התכנית מציעה 6 קומות מגורים ו-3 קומות תת קרקעיות למחסנים וחניות.



עפ"י מסמכי התכנית, המבנה מציע גובה מפלס הגג 19.98, גובה מעקה לגג 20.78 וגובה מקסימלי ליציאה לגג 22.40 מעל מפלס הקרקע וקומת הכניסה. מדובר על חריגה מאד משמעותית של 3 מ' מעל המותר עפ"י המדיניות של המושבות.

ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר

3. סוג חומרי הגמר בחזיתות המבנה

התכנית מציעה שימוש באלומיניום בחלקים גדולים של החזית. עפ"י מדיניות תכנית אב למושבנות מתבקש שימוש באבן שתתאים את החומר של השכונה ההיסטורית. כמו כן, אלומיניום אינו חומר מחזיר אור וחום ולכן, עלול להשפיע ולפגוע בבתים סמוכים בשעות היום.

ולכן, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לבחירת החומר כפי שהתכנית מציעה ומבקשים לבחון מחדש את בחירת החומרים ועיצוב חזיתות המבנה, בלב שכונה היסטורית. מבקשים לבחור בחומרים לחזיתות שיתאימו לאופי השכונה ההיסטורית עפ"י הנחיות תכנית אב למושבנות.

4. בנייה ירוקה

לאור העובדה כי תקן 5281 חובה וכאשר הנושא לא נכלל בתקנון התכנית, המינהל דורש שהתכנית תעמוד בדרישות התקן.

מודים על התייחסותכם להתנגדות המינהל ומבקשים להיות מוזמנים לדיון על מנת להציג את עמדת מינהל קהילתי גינות העיר לפני הוועדה המכובדת.

בברכה,

אדר' רונית לומברוז

יו"ר, פורום אורבני גינות העיר

מינהל קהילתי גינות העיר

מרכז את הפורום האורבני גינות העיר:

אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני

elias@ginothair.org.il / urbani.ginot@gmail.com

הח' איליאס מסינס
1 חנואל

02-5664144 50

ירושלים, 23.2.24

25.9.24 אד"ר
25.9.24 ג' - 6

התנגדות לתכנית הבניה 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4

במכתב זה אני מבקש להעלות את התנגדותי לתכנית הבניה המוצעת 2023/0530.00 ברחוב מסריק 4. גוש 30003 חלקה 2.

אקדים ואומר שלצערי אינני תולה תקווה רבה בוועדה המקומית שהיא תמצא לנכון להתייחס לדברים. הלוואי ואתבדה. קראתי את התכנית המוצעת לבניה ברחוב מסריק 4, ראיתי עד כמה הן חורגות מהתכנון ומההמלצות התכנוניות של העיריה עצמה למושבה ומכל סבירות תכנונית ואדריכלית לאזור זה, ויהיטי במסמכים את מה שנדמה כמו רצון עז של העיריה להעביר את התכנית הזו, שחורגת מאד מהמותר ומהמקובל, שמהווה מפגע בלב המושבה, ושמקודמת בנמרצות. אני יודע שהפגיעה בי, בקנין שלי, ובאיכות חיי לא מעניינת את העיריה. בכל זאת אני מבקש להתנגד לתכנית הבניה, וזאת מהסיבות הבאות:

היקפי בניה ואחוזי בניה חריגים ולא פרופורציוניים, בוודאי לשכונה.

הבנין המוצע הוא בעל היקף בינוי עצום בייחס למושבה הגרמנית: 6 קומות וחדרי גג בקומה שביעית, 6 דירות בקומה. הוא יוצר גוש (בעיקר מצפון לדרום) מסיבי וגבוה שבנוי תוך התעלמות מוחלטת מסביבתו וחוסר השתלבות פנומנלי.

הרצון להגן מרעידות אדמה ולצופף בניה מובן. אבל לשכונות בירושלים יש אופי, ויש סיבה למשל שברחובות המושבה מסתובבות קבוצות מבקרים ותיירים כל הזמן. הם באו לראות את השכונה המיוחדת, ההסטורית בעלת האופי הייחודי. אם ימוססו ויידרסו המגבלות על הבניה בכל מקום ובכל שכונה, לא תשאר ירושלים לטייל בה וזה גם יפגע בעיר בהמשך שתהפוך לפחות אטרקטיבית. הרעיונות המופשטים האלו באים לידי ביטוי בהגבלות שקובעות תכניות התכנוניות העירוניות לשכונות השונות. התכניות למושבה קובעות בבירור בניה מדודה בגובה נמוך. האם מישוהו יכול לטעון שהבנין המוצא הוא בניה מדודה בגובה סביר? האם מישוהו יכול לטעון שהוא משתלב בסביבתו? הבנין בנפח עצום יהיה חריג מאד מסביבתו וישנה אותה כך לחלוטין.

הבניה המתוכננת חריגה מאד - בקומות, ובאחוזי הבניה גם מבניינים שנבנו בתמ"א רק בשנים האחרונות ברדיוס של פחות ממאה מטר - למשל: רח' וינדהם דיס 6 (ארבע וחצי קומות), רח' אמיל זולא 6 (ארבע קומות וחדר גג), רח' עמק רפאים 29 (4 קומות וחמישית בנסיגה, וזאת עוד על רחוב עמק רפאים הראשי ותוואי הרכבת), רח' הרכבת 18 (5 וחדר יציאה לגג). שני הבניינים היחידים במושבה בהיקפים כאלו הם ברחוב קליין - שם מדובר בשיכון רכבת שלם ומוזנח שנהרס ומצוי בגבול השכונה, וברחוב הרכבת 20 מעל כריכת ירושלים - שם היום

קיבלת הקלות מפליגות בשל העבודה שבתחום המבנה מצוי אזור לשימוש הציבור - בריכת ירושלים (ואפילו שם הנסיגה מתחילה אחרי 4 קומות). כלומר, לא רק שהבנין המוצע ברחוב מסריק 4 חורג מהתכנונים למושבה הוא גם חורג בהרבה בפועל ממה שאושר בשנים האחרונות בפרוייקטים של תמ"א. על שום מה מוצאת לנכון העיריה ומהנדס העיר לאשר בניה חריגה כל כך דווקא פה? מהו הייחוד של המקרה הנדון שמצריך כיפוף, ושבירה של כל חשיבה תכנונית עירונית וכל תכנית קיימת לאזור המושבה? לאור החריגה אני מבקש לצמצם מאד את היקפי הבניה כך שיתאימו למקובל בשכונה, לתכניות העירוניות עבור השכונה ולמקובל בה, לרבות בתכניות תמ"א.

חריגה מתכנית המתאר והעקרונות התכנוניים לאזור

העובדה שתכנית הבניה המוצעת אינה פרופורציונית לשכונה אינה שייכת לאופיה של השכונה ומהווה חריגה מכל עקרון תכנוני עולה בבירור מקריאת חוות הדעת של מהנדס העיר עצמ והנספחים. כך למשל קובעת תכנית 2154, 1980 כי "כל בניה חדשה תבנה בהתאם לאופי השכונה". אבל הבנין הוא לחלוטין לא בהתאם לאופי השכונה וכל אחד שמעיין בתכנית מבין זאת. האם הוועדה סבורה שהתכנית המוצעת היא "בהתאם לאופי השכונה"? הבנין מסומן על ידי פי תכנית אב למושב "יעוד מגורים 2 שימור מרקמי". התכנית המוצעת רחוקה מ"שימור מרקמי" כרחוב מזרח ממערב.

נאמר בפירוש בתכנית האב 4-5 קומות, אך בתכנית המוצעת 6 קומות ובנוסף, חדרי יציאה לגג. בסעיף ד', "התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון נאמר במפורש, שחור על גבי לבן, בסעיף 2, התאמת התכנית למדיניות", ש- "התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות הן בגובה והן באחוזי בניה" (207% מול 170% ותוספת קומה שלמה (לא מפורטים שם אפילו חדרי יציאה לגג. נכתב שהקומה השישית בנסיגה ו"נשכחו" החדרים בקומה שביעית!).

מדוע שתאושר חריגה גדולה כך כך? מדוע שהעיריה תחלק מתנות ליזם על חשבון כלל תושבי ירושלים שנראות עירם תפגע מכך ועל חשבון תושבי הרחוב?

בסעיף 5 "השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי" נאמר בפירוש שהמבנה חורג מסביבתו בענין מספר הקומות. נאמר גם "הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-3 קומות. מדוע אם כן לאשר זאת אם הוא חורג כל כך (פי 2!) מסביבתו?

חניה

על אף נסיונותיי לא הצלחתי לפענח באופן מלא מה מתוכנן לקרות עם מקומות החניה הקיימים כיום לאורך הבנין ברחוב מסריק (11 מקומות). כמה מהם נגרעים? מה התכנון לגבי רחבת כיבוי האש? (כרגע מופיעה משום מה גם חנית נכה ברחוב שתי חניות. מדוע? (ייתכן משום שבעבר היתה חניה כזו במקום זה, אך היא בוטלה). רחוב מסריק רחוב קשה לחניה כבר היום. העמסת דיירים תקשה עוד יותר אבל לא דווקא בגלל המכוניות שלהם אלא בגלל המבקרים, או העובדים בכל דירה ואפשרות של יותר ממכונית אחת. גם היום, בעיית החניה ברחוב אינה

דווקא של רכבי הדיירים. ב 3 בלילה יש חניה בשפע. הבעיה היא במהלך היום עם מבקרים ואורחים של דיירי הרחוב ובעיקר באי המסעדות והחנויות ברחוב עמק רפאים. גריעת מקומות חניה מהרחוב תרע את המצב ותהפוך את החניה לבלתי נסבלת. מקומות חניה פרטיים לבנין אינם פותרים את הבעיה הזו. יש לוודא שלא נגרעים בשום אופן מקומות חניה כלל מהרחוב במסגרת הבניה להוציא 2 מקומות לשם הכניסה לחניון. אציין שגם אם לא היו נגרעים מקומות כלל, הוספת 14 לדירות תחמיר את בעיית החניה כי כאמור לדירות יש מבקרים ועובדים ולחלקן שתי מכוניות וכל אלו לא יחנו בחניה הפרטית. מאחר והבעיה אינה עם רכבי השכנים עצמם, הוספת החניון אינה פותרת זו.

הפרעה במהלך העבודות

ידוע לי היטב שהעיריה נוטה לא להתחשב בשיקולים מעין אלו. אבל זו אותה העיריה שמאפשר ליזם לבנות בנין מסיבי כל כך המלווה בחפירת שלוש קומות באדמה בקרבה גדולה כזו לבתים מסביב. אני לא אוכל להתגורר בדירה במהלך העבודות ולא אוכל להשכיר אותה. המרחק בין חלונות דירתי לדפנות הבור קטן מאוד והחפירתה והבניה לא תאפשרנה מגורים. חברת יסודות תרוויח היטב, הדיירים במסריק 4 ירוויחו לערך דירתם, אני אפסיד כסף וחיי יפגעו. כלומר, אם העיריה היתה מאשרת בינוי רגיל שם - נוח. מאחר ומדובר בבינוי מסיבי כך כך עם חניון גדול, הפגיעה גדולה יותר והיא תוצאה גם של החלטות העיריה.

חסימת אור וקרבה בין בניינים

הבנין המתוכנן יוצר גוש אחיד וגבוה מאד ובקרבה גדולה לדירות בצד המזרחי למסריק 6. אחרי בנייתו יגיע הרבה פחות אור לדירה שלי, באופן משמעותי, ולא אזכה לראות שמים בכלל, ואור במשורה. זו כמובן פגיעה גדולה בערכה של הדירה. הנוף השמים הנשקפים מהחלונות היו פונקציות חשובות בקנייתה, כמו גם המרחק בין השכנים, שהיה סביר, וכעת מצטמצם למרחק קטן ולמסה שניצבת מול העין (השילוב של רוחב הבנין ובעיקר גובהו). ושוב: מישור אחד גוזר רווחים מאד גדולים אבל זה בא על חשבוננו של מישור אחר. אני רוצה להדגיש כאן את אחריותה של העיריה - זו העיריה שמאפשרת ליזם לבנות בניה בגובה ובנפחים גדולים בהרבה מהמקובל בשכונה, זו היא מאפשרת לו חריגה מהמותר בהתקרבות בין הבניינים. כלומר זו לא גזירת גורל, לא מדובר בבניה שמתיישרת עם התכניות הקיימות לשכונה אלא בבניה שחורגת בהרבה מהן, ומכאן הבעיה. האחריות על כן היא גמעל העיריה שמאפשרת את זה. זו פגיעה קניינית בדירה שלי. מיותר לציין כי חסימת השמש הדי מוחלטת מכיוון מערב תפגע גם בצמחיה (הן בשטח מסריק 6 והן בזו המתוכננת, לכאורה, במסריק 4).

אסבסט

אין שום התייחסות בתכניות לעובדה שיש בבנין הקיים גגונים ומחיצות בבנין שעשויים מאסבסט. אבקש לראות התייחסות מסודרת להסרת ופינוי האסבסט באופן תקין ובטיחותי.

אבל מעבר לכך, זה בנין ישן מאד ושברי אסבסט ואבק אסבסט פוזרו במגרש במשך עשרות שנים. חפירה של המגרש כולו והעלאת כל האבק לאוויר מהווים מפגע בטיחותי. אשמח לראות התייחסות לטיפול מתאים לעפר ולשרידי האסבסט בתוכו בשעת העבודות.

חדר שנאים וקרינה

התכנית ממקמת את חדר השנאים על גבול מגרש מול מסריק 6 במרחק קטן מהדירות. חדר השנאים גם צמוד לשביל הכניסה לבנין בו אנחנו עובדים פעמים רבות. הקרינה מחדר השנאים עלולה לפגוע בנו, ומעבר לזה כמוכן להפחית מאד את ערך דירותינו. אני דורש לשנות את מיקומו כך שיורחק מאיתנו. כמו כן, מאחר ויש כיווניות לחדר שנאים (מתח גבוה ונמוך), יש לדאוג שהכיווניות המסוכנת יותר תהיה לכיוון מי שהוא שייך לו, מסריק 4, ולא אלינו. ככלל, ניכר בתכנון שהמתכננים דחפו את כל התשתיות הלאה מהבנין במסריק 4 לכיוונינו, השכנים במסריק 6.

החניון

חפירת חניון כה עמוק ובמיקום כה קרוב לקו מגרש מעוררת מספר חששות.

ראשית, עולה חשש לפגיעה ביציבות המבנה השכן במסריק 6. האם נבדקו ההשלכות האפשריות ליציבות המבנה והובטח שהוא לא יעורער או יינזק?

שנית, האם דופן החניון ועוגניו לא ימנעו בעתיד חפירת חניון דומה במסריק 6 אם יהיה צורך (למשל בהתרחבות לתמ"א)?

שלישית, מאחר ומדובר בחפירה עמוקה מאד, האם נסקרו כראוי השאלות הגאולוגיות? יש לבצע בדיקות מתאימות על איכות הקרקע וההיבטים השונים של החפירה לפני אישור התכנית, בין היתר כדי להמנע מעיכובים שיתגלו לאחר תחילת ביצוע העבודות (מים למשל) שעלולים לגרום להן להתמשך ולהפריע עוד יותר.

בנוסף, התכנית מוחירה שטח אדמה קטן מאד בתחומי המגרש של מסריק 4 והחניון עמוק. מה תהיינה ההשלכות לניקוז מי הגשמים?

בנוסף, חפירת חניון כה קרוב לקו בנין תפגע בשורשי העצים במסריק 6 ותגרום למותם או ניוונום (הנושא אפילו מצויין בחו"ד מהנדס העיר עמ' 6 סעיף 6 שם נכתב על 9 עצים בוגרים בצמוד לחלקה. עצים אלו יתנוונו עם חפירת החניון על חשבון חלק ניכר משרשיהם).

יתרה מזאת, כפי שצוין, החניון לא מאפשר בפועל שתילת עצים שיתפתחו כראוי במסריק 4 עצמו, ובכך מקלקל מאד את נראות המושבה. נזכיר כי לשם הבניה נעקרים עצים בוגרים רבים אך התכנית, בגלל התכסית והחניון, אינה מאפשרת צמיחה עצים נוספים.

עצים

ההתוויות של מחלקת השימור (חוו"ד מהנדס העיר, עמ' 7) קובעות כתנאי למתן היתר נטיעת 16 עצים חדשים. אבל התכנית כוללת חניון על חלק גדול מאד של המגרש ובחלקים שאין בניה מעליו מתוכנן לקרות אותו בסך הכל ב- 40 ס"מ אדמה. זו אינה מספיקה לצמיחה של שום עץ (גם 1.5 מ' רחוק מלהספיק לגדילה של עץ בוגר). כיצד מאשרים זאת אם כך? כלומר חוות הדעת של מהנדס העיר מנוגדת לקביעת מח' השימור וגם מנוגדת למתחייב לגבי אופיה הירוק של המושבה.

יתרה מכך, חניון לאורך כל המגרש בעומק כזה יפגע גם בשורשים של העצים הקיימים בבנין שלנו, מסריק 6 ולכן גם הם יפגעו.

מרפסות

בתנאים לקבלת היתר המצורפים לתכנית נאמר (סעיף 9) כי "לא תותר בנייה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין" בכל זאת, מתוכננות מרפסות בולטות לכיוון מסריק 4. לא רק שהן בולטות, הן מקרבות את הבנין מעבר לקבוע בחוק למסריק 4. המרחק בינן לקו מגרש קטן מאד ואינו חוקי. לאור גובה הבנין זה מטרד גדול עוד יותר יש לבטלן משתי סיבות אלו.

מרחק בין הבניינים

בסעיף ג' בחוו"ד מהנדס העיר, "תאור הבקשה" - נאמר שהבנייני המבוקש בקווי בנין הוא הוא 3 מטר צידי אבל נאמר בתכנית הסטוטורית החלה (פרק "נתונים סטטוטורים" סעיף 6) שדרושים 4 מטר בקו צידי. אם דרושים 4 מטר למה מאושרים 3 מטר (ייתכן שכאן לא הבנתי נכון, אנא תקנו אותי אם טעיתי) אם כן, בסעיף 3, "התאמת התכנית לקווי בנין" נאמר שהתכנית תואמת ברובה למדינית בחלקה אך זה אינו נכון, היא אינה תואמת קו בנין צידי (סוגית ה 4 מטר ונוסף על כך סוגיית המרפסות).

פגיעה ביכולת ההתרחבות העתידית של הבנין במסריק 6.

בחוות דעתו, מהנדס העיר מציין את המרחב המינימלי בין קירות בתים. המרחק הקיים וזה שבתכנית החדשה מתבסס גם על המרחק בין הבנין במסריק 6 לקו בנין. עולה חשש שעם התקרבותו של מסריק 4 לגבולות המגרש, (בייחוד המרפסות), תפגע התרחבות אפשרית עתידית של מסריק 6 משום שתנאי זה של מרחק בין בתים לא יקויים.

כמו כן יש לוודא שהקמת החניון אינה מסכנת גם היא אפשרות התרחבות עתידית לרבות בניית חניון במסריק 4.

הבטחת הזכויות העתידיות של מסריק 6

אני מבקש כאמור להתנגד לתכנית המוצעת במסריק 4 על היקפיה חסרי התקדים. אבל למקרה שהוועדה המקומית תחליט לאשר את התכנית, אני מבקש לקבוע כבר עתה כי זכויות ההתרחבות של מסריק 6 לא ייפחתו בעתיד מאלו של מסריק 4 - בגובה, תכנית ואחוזי בניה. כלומר, אני דורש כי אם בניגוד למקובל ותכנית המתאר השונות, העיריה מאפשרת את החריגות הללו, ייקבע בבירור כי חריגה זוהי לפחות תאושר בעתיד גם בבנין במסריק 6.

לכאורה, תשובה אפשרית לכך תהיה - תקבלו בעתיד לפי התכנית. אבל בדיוק הענין הוא שכרגע הבניה המוצעת חורגת מהתכנית, ובהמון. הבנין החדש קיבל הקלות מאד משמעותיות וזכויות בניה יתרות בניגוד לתכנית. לפיכך, אני דורש שהעיריה תקבע, אם היא מחליטה לאשרן, שהקלות וזכויות אלו יחולו בעתיד גם על הבנין התאום במסריק 6 (וזאת מבלי לסתור את העובדה שאני מבקש כלל לא לאשר את ההקלות הללו במקרה של מסריק 4).

דברי סיכום

מקריאת התכנית ניתן אם כן לזהות חריגה והקלה בכל מקום ומקום. מה מצדיק את ההקלות יוצאות הדופן האלו ואת אחוזי הבניה החריגים והעליה לגובה כפול מגובהם של הבניינים סמוכים? מה מצדיק את זה גם כשמתבוננים במחיר - בחייהם של התושבים מסביב, בזכויות הקנייניות של הנכסים שלהם, ובאופיה של השכונה ושל ירושלים? מראה שכונת המושבה הגרמנית הוא שיקול קולקטיבי ציבורי. אין ספק שלא נשקלו באישור התכנית לא רק שיקוליהם של הדיירים המתגוררים בסמוך לגבולות המגרש, אלא גם שיקוליהם של כלל תושבי המושבה והאינטרסים העירוניים של ירושלים כעיר שמעוניינת לשמור על צביון ייחודי ועל אטרקטיביות לתיירים ותושבים. היזם באופן טבעי מעונין להגדיל את הרווחים שלו והגיש תכנית גרנדיוזית. זו זכותו, הוא תושב רק על שיקוליו. אבל מהעיריה מצופה לשקול את השיקול המערכתי העירוני, וניכר שכל זה לא נשקל. לא יתכן שרצונו של היזם ברווח יבוא על חשבון השכנים, על חשבון שאר תושבי ירושלים, ועל חשבון אופיה של העיר והמושבה. אחוזי בניה ותוספת גובה הם מתנה ליזם. כל אחוז נוסף הוא רווח. מאיפה יוצא הכסף הזה? מהנראות הכללית של האזור. בשביל זה קיימות תכניות מתאר תכניות אב וכו' - כדי לוודא שהמראה והאופי הכללי של שכונה יישאר והאינטרס הציבורי וזה הקנייני של השכנים ישמרו. אני דורש מהוועדה להגן על האינטרס הציבורי ולא על זה של היזם, לדאוג שהמושבה תמשיך להראות כמו המושבה. הבנין במסריק 4 מהווה פגיעה קשה באופיה של המושבה ויהווה גם תקדים מסוכן.

מקריאת חוות הדעת של מהנדס העיר ואישורי המחלקות השונות המצורפות לה מצטייר רצון בהול לאשר את התכנית המוצעת בכל מחיר, אף על פי שהבעיות והחריגות מצויות שם שחור על גבי לבן כפי שפרטתי לעיל בסעיף

"חריגה מתכניות המתאר והעקרונות התכנוניים לאזור". כיצד ועל סמך מה קובע מהנדס העיר על חריגות בהיקפים עצומים כך כך באחוזי בניה ובגובה ש- "החריגות זניחות" (על 207% במקום 170% אחוזי בניה, ועל חריגת גובה כזו)? אם אפשר להגיד "זניחות" לאשר ולחתום הלאה על זה, החוק והעבודה התכנונית בעיר הופכות לאות מתה. ברור לכך בר דעת שהחריגות הן עצומות ופוגעות בוודאי בהנתן ההקשר המרחבי הספציפי של המושבה. הנייר אינו סובל הכל החריגות כלל אינן זניחות. להיפך, היקף הבניה והגובה בבירור אינו שייך לאזור. נדמה שהתכנית

היתה אמורה להזרק מכל המדרגות כבר בשלב ההצעה. כלל לא ברור למה תכנית שמבקשת מבנה חריג ובולט כל כך בהיקפים כאלו כלל הגיעה לשולחנה של הוועדה המקומית.

מודע ממליץ מהנדס העיר (עמ' 10) לאשר את התכנית למרות החריגות הגדולות מכל מסמך מדיניות ותכנון החל על החלקה? מדוע הוד אינה רועדת? מדוע משרת הציבור שאמור להבטיח את ייחודה האורבני של ירושלים והאינטרס הציבורי, ושאמור לאכוף את תכניות האב והמדיניות התכנונית שנוסחו בעמל רב וחוף מחשבה כוללת ולא על אינטרס של יום זה או אחר, מאפשר חריגות מגוחכות כל כך ששמות ללעג את המדיניות התכנונית של עירית ירושלים עצמה?

ייתכן והיום יבוא ויאמר שאם תקוצץ התכנית כמתחייב מהשכל הישר, מהתקנות העירוניות ותוכניות המתאר ומהאינטרס הציבורי, תשחק הרווחיות שלו והוא לא יוכל להקים את הבנין. הרווח של היום אינו מענייני כלל. אין הוא נזק פשוט יד שמתפקידי לתת מכיסי למען כלכלתו. אפשר גם לאשר לו בנין של 30 קומות ואז יהיה לו רווח יותר גדול. השאלה אם הבנין המתוכנן מתאים או לא לסביבה ואם הוא עומד בכללים התכנוניים של ירושלים. הוא בפירוש לא, עומד בשני הקריטריונים האלו.

אסיים ואומר שהתכנית כל כך לא סבירות בעיני שהן מערערות את האמון של האזרח הפשוט בכך שהגופים הממסדיים בעיריה שומרים על האינטרסים שלו. אם התכנית הגרנדיוזית במסריק 4 תאושר, באמת שאין שום בנין בטוח בעיר. כל מקום ומקום יהי מועמד לשינוי באופן של מתיישב כלל עם אופיו של האזור. בציניות אעיר אני מחכה בקוצר רוח לבנין המשרדים בן 40 הקומות שהוועדה תאשר בלב העיר העתיקה.

אני מבקש להשתתף באופן אישי ולהציג את דבריי בכל ישיבה של הוועדה המקומית בנושא תכנית זו.

על החתום ובברכה,

פרופ' לירן רזינסקי

דייר ברחוב מסריק 6 דירה 9

אמייל: liranrazin@gmail.com

טלפון: 054-3455068

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עידו וינטר / תאריך: 15:11 07/02/2024 / מספר בקשה:

2398207

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינטר

שם פרטי:

עידו

דואר אלקטרוני:

iddo.winter@gmail.com

תעודת זהות:

012210134

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

08:29 08/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:11 07/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עידו

שם משפחה:

וינטר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012210134

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6781041

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

iddo.winter@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

הבית שלנו בחלקה הצמודה לבניה המבוקשת

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9310306

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

6

כניסה:

מס' דירה:

11

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנייה המבוקשת היא לבנות בניין מאוד גבוה: 6 קומות, שהינו פי 2 מגובה הבניין הקיים וגבוה פי 2 מכל הבניינים האחרים ברחוב. בניין כזה גבוה יסתיר לנו את האור, השמש והאוויר, יאפיל עלינו ויפגע במרקם של הרחוב. רחוב מסריק כיום הינו בעל אופי שקט, מאופק, ירוק וכמעט כפרי. הבנייה המוצעת תשנה את המראה של הרחוב לרעה, תפגע במרקם שלו, ותכניס לתוכו גורם שלא משתלב בו. בנוסף, הבניין יגרע ממקומות החניה ברחוב שגם ככה יש בו מצוקת חניה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אדר לביא / תאריך: 12:48 09/02/2024 / מספר בקשה:

2401054

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

לביא

שם פרטי:

אדר

דואר אלקטרוני:

laviead@gmail.com

תעודת זהות:

055041529

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

08:02 11/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



12:48 09/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



11:44 09/02/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אדר

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	055041529
טלפון גייד:	9739364
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6414979
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	laviead@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בעלות המתנגד
	מסריק 6 בניין סמוך למסריק 4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9640715
כתובת מלאה:	רח' אריה דולצין 55 דירה 3 ירושלים
שכונה:	16900128
רחוב:	16701291
מס' בית:	55
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

א. חריגה של 37% בהרחבת בניה שתקרר את הבניה למסריק 6 ותפגע בזכויות הבניה בהמשך. ב. מיקום חדר שנאים המפיץ קרינה בקרבה רבה לכניסה ולדירות במסריק 6. ג. העדר תכנון מספק של מקומות חניה. יהיו 32 דירות, במקום 18 שישנן כיום, דבר שיגביר את מצוקת החניה שקיימת כבר היום ברחוב. (תכנון החניה התת קרקעית בבניין המתוכנן אינה עונה לצרכי החניה שיעלו וספק אם עומדת בתקן). ד. מדובר ברחוב צר וחד סטרי כך שתוספת מכוניות תיצור פקקים בשעות העומס. ה. חשש לפגיעה ביסודות הבניין של מסריק 6 בשל החפירות העמוקות. ו. גובה הבניין המתוכנן פוגע בקו המתאר של השכונה והרחוב. ז. פגיעה אפשרית בשל הבניה, החפירות, הקרבה של חדר השנאים, ופגיעה בחנייה עלולים לפגוע בערך הדירה שבבעלותנו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: 'גולי גולדברג-בטוין / תאריך: 11/02/2024 14:47 / מספר בקשה: 2402869
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גולדברג-בטוין

שם פרטי:

גולי

דואר אלקטרוני:

juliegbp@yahoo.com

תעודת זהות:

015904576

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:17 11/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



14:47 11/02/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גולי

שם משפחה:

גולדברג-בטוין

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

015904576

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

juliegbp@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מול

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

1

מיקוד:

93016

כתובת מלאה:

7 מסר'ק ירושלים 93106

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

7

כניסה:

א

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנחנו לא רוצים בניין 6 קומות ברחוב השקת שלנו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איראירנה ביממן / תאריך: 11/02/2024 10:32 / מספר בקשה:

2402004

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ביממן

שם פרטי:

איראירנה

דואר אלקטרוני:

mazower_nurit@hotmail.com

תעודת זהות:

014546659

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:19 11/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



10:32 11/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

איראירנה

שם משפחה:

ביממן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

014546659

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6250555

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

mazower_nurit@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

הדירה נמצאת במגרש הגובל עם הנכס נושא הבקשה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16700415

רחוב:

9

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המבקשת מתנגדת לבניה מכל אחד ואחד מהנמוקים המפורטים: מדובר בבקשה חריגה מוגזמת וקיצונית בהתייחס למקום ולסביבה. הבניה המבוקשת תשפיע על אופי הסביבה והשכונה מתן ההיתר יהווה פריצת דרך ותקדים לבניות נוספות. הרצון של הבעלים להתעשר לא צריך להעשות על חשבון פגיעה לדורות באופי השכונה בו נמצא הבית שלהם והבתים של השכנים. מתן ההיתר יהווה פגיעה חמורה בשווי הנכסים בשכונה. הבניה המבוקשת תמנע בניית ממדים וכל תוספת מותרת אחרת בבנין של המתלוננת. הבניה תגרום להחשכת והצללת הדירה ומניעת כניסת אוויר ואור שמש. כבר היום יש ברחוב מצוקת חניה קשה והוספת דירות תעמיס עוד יותר על מצוקה זו, שהרי לדירות שיתווספו יגיעו אורחים וכו' אשר לא יהיו להם מקום חניה בחניית הבניין והם יאלצו לחנות ברחוב. אין צורך להרוס את ירושלים היפה ואת השכונה ע"י מתן היתר לכל תוספת דירות אפשרית וללא כל התחשבות בשיקולים אורבניים תכנוניים, אסטטיים ושיקולים חברתיים. אבקש להזמין אותי לדיון.

פרטי בא כח המתנגד:

נורית

שם פרטי:

מזובר

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

000990267

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6250555

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

mazower_nurit@hotmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נטע בן-פורת / תאריך: 09:09 13/02/2024 / מספר בקשה: 2405998
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בן-פורת

שם פרטי:

נטע

דואר אלקטרוני:

benporat@netvision.net.il

תעודת זהות:

7422017

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



09:09 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

נטע

שם משפחה:

בן-פורת

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

7422017

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

benporat@netvision.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

2 מטר בניין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שבעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה- כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי- פגיע בחיי היום יום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו- עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה-כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורה דוידסון / תאריך: 08:58 13/02/2024 / מספר בקשה:

2405969

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוידסון

שם פרטי:

ורה

דואר אלקטרוני:

ceraglass@gmail.com

תעודת זהות:

067179234

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



08:58 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור המסמכים:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

ורה

שם משפחה:

דוידסון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

067179234

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ceraglass@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין צמוד 2 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שכעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה- כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי- פגיע בחיי היום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו- עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה- כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליעד דוידסון / תאריך: 08:49 13/02/2024 / מספר בקשה:

2405956

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דוידסון

שם פרטי:

אליעד

דואר אלקטרוני:

elyaddavid@gmail.com

תעודת זהות:

026124784

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

16:42 13/02/2024

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי



08:49 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

שם פרטי:

אליעד

שם משפחה:

דוידסון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

026124784

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

elyaddavid@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

בניין צמוד מהגדר המפרידה 2 מטר

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900520

רחוב:

16701656

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

- התכנית גוזלת כ- 11 מקומות חנייה שכעת קיימים לרשות הציבור. גם כך יש מצוקת חנייה ברחוב קטן ועמוס במבקרים רבים מעמק רפאים ומבעלי דירות קיימות כבר. היכן כל אלו יחנו? - הבניין שלנו צמוד לבניין המתוכנן להבנות. אנו גרים בקומה ראשונה החלונות המשמעותיים המכניסים אור לסלון ולמטבח פונים לבניין המתוכנן. הבניין החדש שיבנה קרוב וצמוד יותר מזה שקיים כבר אך יותר מכך בשל הגובה שיבנה- כל הדירה שלנו תוחשך באופן משמעותי- פגיע בחיי היום יום ובערך הדירה. - חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו- עשויה לערער את הבניין, הגדרות, שביל הכניסה על המדרגות ומרפסת הכניסה, מערכת הביוב, מערכת הגז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. - משום מה אושרו חריגות בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלות במושבה- כגון צמצום קווי בנייה, גובה חריג מעל לכל מה שנבנה עד כה במושבה. הגורמות לנזק אסטטי, לקיחת שטחי ציבור וחנייה, פגיע - החשכה על מבנים סמוכים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הופבואר מיכאל / תאריך: 17:34 13/02/2024 / מספר בקשה:

2407408

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מיכאל

שם פרטי:

הופבואר

דואר אלקטרוני:

Robert@kleimanrealestate.com

תעודת זהות:

525621561

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

10:00 14/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:34 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |

17:34 13/02/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

הופבואר

שם פרטי:

סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	525621561
טלפון נייד:	2380638
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6507516
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Robert@kleimanrealestate.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9310612
כתובת מלאה:	מסריק 2 דירה 5 ירושלים
שכונה:	16900520
רחוב:	16701656
מס' בית:	2
כניסה:	א
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התוכנית גוזלת 11 מקומות חניה ברחוב שכבר יש בעיות חניה. 2. חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו - עשויה לערער את הבניין. הגדרות - שביל כניסה - המדרגות ומרפסת הכניסה - מערכת הביוב - מערכות גז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטלציה. 3. חריגות אושר בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלת בשכונת המושבה הגרמנית - כגון צימצום קווי בנייה - גובה חריג מעל כל מה שנבנה עד כה במושבה - הגורמות לנזק אסטטי-לקיחת שטחי ציבור וחנייה החשכה על מבנים סמוכים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ויטרבי אלן / תאריך: 17:22 13/02/2024 / מספר בקשה:

2407387

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלן

שם פרטי:

ויטרבי

דואר אלקטרוני:

Robert@kleimanrealestate.com

תעודת זהות:

A11573536

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

17:22 13/02/2024

ממתין לבדיקת האגף |



17:20 13/02/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ויטרבי

שם משפחה:

אלן

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

A11573536

052	קידומת טלפון נייד:
5638403	טלפון:
02	קידומת טלפון:
Robert@kleimanrealestate.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
מייד על יד	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000	יישוב:
	תא דואר:
9310612	מיקוד:
מסריק 2 דירה 6	כתובת מלאה:
16900520	שכונה:
16701656	רחוב:
2	מס' בית:
א	כניסה:
6	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

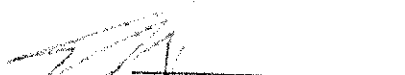
נימוקי ההתנגדות:

1. התוכנית גוזלת 11 מקומות חניה ברחוב שכבר יש בעיות חניה.2. חפירת בור עמוק בצמידות כה גדולה לבניין שלנו - עשויה לערער את הבניין - הגדרות - שביל כניסה - המדרגות ומרפסת הכניסה - מערכת הביוב - מערכות גז הקיימת על הגדר הצמודה והאינסטילציה. 3. חריגות אושר בהיתר הבנייה שכלל לא מקובלת בשכונת המושבה הגרמנית - כגון צימצום קווי בנייה - גובה חריג מעל כל מה שנבנה עד כה במושבה - הגורמות לנזק אסטטי-לקיחת שטחי ציבור וחנייה החשכה על מבנים סמוכים

תצהיר

אני הח"מ, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלהלן:

1. הנני מתגורר ברחוב מסריק 6 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים.
2. אני מאשר את נימוקי ההתנגדות, כמפורט בכתב ההתנגדות.
3. אני מצהיר כי שמי הוא כאמור לעיל, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


לירן רוזינסקי

אישור חתימה

הריני מאשרת, כי ביום 25 בחודש פברואר בשנת 2024, בשעה 17:15, הופיע לפניי עו"ד דנה יאראק זהרוביץ, מ.ר. 31732, משד' הרכס 13, מודיעין, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, שזוהה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלקוח מאת מערכת ההודעות הממשלתית של ממשל זמין

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניי והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.


דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד
מ.ר. 31732
דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דנה יאראק זהרוביץ / תאריך: 23/02/2024 10:31 / מספר בקשה: 2422358
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

יאראק זהרוביץ

שם פרטי:

דנה

דואר אלקטרוני:

dana@djz-law.co.il

תעודת זהות:

038425013

מספר תיק רישוי:

2023/0530.00

סטטוס טיפול

08:17 25/02/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:31 23/02/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0530.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דנה

שם משפחה:

יאראק זהרוביץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038425013

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

dana@djz-law.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין שכן מצרני מסריק 6

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36101200

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שדרות הרכס 13

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצורף כתב התנגדות בשם תושבי בניין מסריק 6, כולל חוות דעת אדריכל. כן מצורפים יפויי
כח.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

דנה

שם משפחה:

יארק זהרוביץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038425013

טלפון נייד:

4330946

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

dana@djz-law.co.il



23 פברואר 2024

י"ד אדר א תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בנין 1

כיכר ספרא

באמצעות גב' רוחמה יעקבי YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים

1. בשם מרשיי, דיירי הבית המשותף ברחוב מסריק 6, על פי הרשימה המצורפת להתנגדות זו, אתכבד להגיש התנגדות זו לבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים (להלן – "הבקשה" ו"המקרקעין").
רשימת המתנגדים ופרטיהם מפורטים ביפוי הכח, המצורף להתנגדות זו.
2. התנגדות זו כוללת גם חוות דעת מקצועית של אדריכל ומתכנן ערים, מנחם גרוס (להלן – "חוות הדעת").
חוות הדעת, לרבות כל נימוקיה (אשר עיקרם יוזכר בקצרה להלן), מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, והיא מצורפת ומסומנת 1.

כללי

שכונת המושבה הגרמנית, עקרונות שימור ותכנון חלות

3. המושבה הגרמנית היא אחת מארבע המושבות שהוקמו מדרום מערב לחומות העיר העתיקה (המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, טלביה וקטמון הישנה).
4. המושבה הוקמה כגרעין התיישבות טמפלרי, לאורך נחל רפאים.
5. לאור ייחודה וחשיבותה של השכונה, נקבעו עקרונות שימור ומגבלות תכנון בשכונה במספר תכנון שונות, אשר כולן מכוונות שימור והתאמה של בינוי חדש לאופי השכונה הקיימת.



תכנית המתאר לירושלים מס' 62

6. בהתאם לתכנית 62, המקרקעין הינם באזור מגורים 4, בו מותרת הקמת 2 קומות בלבד עם 70% אחוזי בניה.

תכנית 2154 שמור המושבה הגרמנית

7. בהתאם לתכנית זו, המקרקעין הינם חלק מ"אזור מגורים 4 מיוחד".
8. המבנה הוא מבנה "חריג" (שאינו מיועד לשימור).
9. על פי התכנית, ניתן להקים מבנה בן 2 קומות בלבד, מעל קומת מרתף, ב-70% אחוזי בניה וללא מרפסות בולטות מקירות הבנין.
10. על פי סעיף 11(9) לא תותר פגיעה או עקירה של עצים קיימים.
11. סעיף 11(10) לתקנון קובע במפורש כי כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה.

תכנית אב למושבות ירושלים

12. בהתאם לתכנית אב למושבות, המקרקעין הם חלק מ"אזור 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה".
13. המקרקעין אינם מסומנים כמבנה לשימור ובהתאם, ניתן להחיל עליהם את הוראות סעיף 2.1.2 יד, המאפשרות "במקרים יוצאי דופן", את הריסת המבנה, בשני תנאים: אישור ועדת שימור עירונית וקיום דיון בוועדה המחוזית.
14. בהתאם להוראות הסעיף הדן ב"תנאים למתן היתר בניה באזורי מגורים 2 ו-3", יש לכלול בכל בקשה להיתר תיק פיתוח הכולל שמירה על צמחיה ובעיקר שימור עצים. עוד נקבע (בסעיף קטן ח'), כי תנאי מקדמי למתן הקלות הוא, בין היתר, השתלבות המבנה בסביבתו וכי לא מומלץ לאשר הקלות בקווי בנין. כן הומלץ שלא לאשר בינוי על גג הבניין.
15. בהתאם לטבלת הזכויות (סעיף 2.1.5), מותרת הקמת 4-5 קומות בקו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, קו צדי 4 מ' וקו אחורי 5 מ', אחוזי בניה של 150%-170% ובגובה מירבי של 16.5 מ' (ל-5 קומות).

תכנית 10038 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים

16. בהתאם לתקנון תכנית 10038, המושבה הגרמנית הינה בתחום "העיר ההיסטורית".
17. כאמור ברישא התכנית, מודגשת בתכנית החשיבות הרבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית ושמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמים הייחודיים.



18. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.2 ניתן לאשר הריסת מבנה מגורים והקמתו מחדש, כאשר הזכויות למבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים ובכפוף למגבלות המפורטות באותו סעיף, ובהם, שטחי הבנייה לתוספת של עד 2.5 קומות.
19. עוד נקבע בסעיף 4.1.2.2 לתכנית, כי קוי הבנין לא יחרגו מ-4 מ' קו קדמי ו-3 מ' בשאר הצדדים. בנוסף, נקבע כי קוי הבנין יקבעו, בין היתר, בכפוף לאמור בסעיף 15 לתמ"א 38 - אשר קובע כי קוי הבנין 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.

המקרקעין ועיקרי הבקשה

20. המקרקעין הינו בנין בן 3 קומות וגג רעפים, על שטח של 1,040 מ"ר וכולל 18 יח"ד.
21. להלן עיקרי הבקשה:
- 21.1. הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים;
- 21.2. הוספת 14 יח"ד בנוסף ל-18 יח"ד קיימות, ובסך הכל – 32 יח"ד;
- 21.3. הקמת 2 חדרי יציאה לגג (קומה שביעית);
- 21.4. הקמת מרפסות זיו בעומק עד 2 מטרים (בחריגה מקווי בנין קיימים);
- 21.5. בניית חדר אשפה מקורה;
- 21.6. בניית חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי.

עיקרי ההתנגדות

לא אותר פרוטוקול דיון בועדה המחוזית

22. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושב, תנאי לאישור בקשה להריסה ובניה מחדש הינו קיום דיון בועדה המחוזית.
23. ככל שעלה בידי המתנגדים לבדוק, לא אותר פרוטוקול דיון כאמור בועדה המחוזית.
24. לפיכך ובטרם כל דיון בתכנית יש לקיים דיון בועדה המחוזית או לחילופין "לשקף" את הפרוטוקול ככל שאכן היה דיון בנושא.



שמירה על עצים

25. כאמור לעיל, הן בהתאם לתכנית 2154 והן בהתאם לתכנית האב למושבות, יש לשמור על העצים הקיימים ואין לאפשר עקירתם.
26. על אף האמור, בהתאם לבקשה, מתוכננת עקירת 16 עצים.
27. המתנגדים ערים להמלצת ועדת שימור בדבר נטיעת 16 עצים חדשים אך סבורים כי לאור הוראות התכניות כאמור לעיל, לא היה מקום לאשר את עקירת העצים ללא נימוק וללא חוות דעת אגרונום.
28. יתרה מכך, לא ברור כיצד ניתן יהיה לנטוע 16 עצים חדשים כאשר מתוכנן חניון תת קרקעי, דבר שמדגיש את ההכרח לבדוק את היתכנות הנטיעות כבר עתה.

חריגה מקווי בנין

29. קווי הבנין המבוקשים בהתאם לבקשה הינם 4 מ' קו קדמי ו-3 מ' קו אחורי וצדי.
30. כאמור לעיל, אמנם לכאורה, קוי הבנין תואמים את קוי הבנין שנקבעו בתכנית 10038, אך בפועל הם חורגים הן מקוי הבנין שיש לאשר בהתאם להוראות סעיף 15 לתמ"א 38 והן מקווי הבנין שנקבעו בתכנית האב למושבות והם פחות ממה שקיים היום, כאשר גובה הבנין חצי.
31. עוד יש לציין כי ישנה חריגה נוספת בקווי הבנין עבור מרפסות, בניגוד להוראות תכנית האב למושבות, הקובעת קו בנין צדי של 4 מ', כולל המרפסות.
32. אין כל סיבה נראית לעין, מדוע יש לאפשר בנייה בקו בנין צידי הפחות מ-4 מ', כאשר הבניה המבוקשת קרובה באופן בלתי נדרש לדירות המתנגדים, באופן שייצור היזק ראה ומפגעי אקוסטיקה עבור המתנגדים, המגוררים בבית המצרי, ברחוב מסריק 6.
33. לפיכך, יש להורות על תיקון התכנית והתאמה לקוי הבנין לפי תכנית האב למושבות ותמ"א 38, ללא חריגה מקוי הבנין לצורך המרפסות.

נפח הבניה ותכסית

34. כמפורט בחוות דעתו של אדרי' גרוס, הבינוי המוצע חורג מכל בחינה מהמותר והמאושר באזור המושבה הגרמנית וכולל חריגה של יותר מ-60% מנפח הבניה המותר בהתאם להוראות תכנית האב למושבות.
35. נפח בניה זה הוא חריג לחלוטין מהבינוי הקיים והמאושר באזור.
36. כך הם פני הדברים ביחס לתכסית המתוכננת, שהינה 50%, במקום 40% מותרים. יודגש כי לא פורסמה הקלה בעניין זה!



37. לפיכך, אישור נפח הבניה והתכסית החריגים איננו תואם את דרישת התכניות החלות להתאמת הבינוי לסביבתו ויש לדחותם, להקטינם ולהתאימם לנפח ולתכסית המותרים בהתאם לתכנית האב למושב.

מספר הקומות, בניה על הגג וגובה המבנה

38. כאמור לעיל, בהתאם לתכנית האב למושב ניתן להקים מבנה בן מקסימום 5 קומות ובגובה מקסימלי של 16.5 מ'.
39. כמפורט בחוות דעתו של אדרי' גרוס, היזם בעניינו מבקש להקים מבנה בן 6 קומות, בתוספת 2 חדרי יציאה לגג, בגובה 22.5 מ'.
40. שוב, מדובר בחריגה משמעותית המנוגדת לחלוטין למבנים בסביבה וחורגת מעקרונות השימור עליהם הושם דגש בתכניות החלות.
41. למותר לציין כי המבנה בגובהו המוצע יגרום לפגיעה בערך נכסיהם של המתנגדים, לרבות בשל הסתרת אור השמש.
42. יוזכר, כאמור לעיל, כי תכנית האב למושב מתייחסת במפורש לצורך להימנע מאישור חריגה בגובה המבנה.
43. זאת ועוד, כאמור מתוכננת בהתאם לבקשה בניה על הגג וזאת בניגוד להוראות תכנית האב למושב אשר ממליצה שלא לאשר בניה כאמור, מסיבות ארכיטקטוניות.
44. לפיכך, יש לתקן את התכנית ולהתאים את מספר הקומות ואת גובה המבנה לזה הקבוע בהוראות תכנית האב למושב ולבטל את הבניה על הגג (למעט יציאת חדר המדרגות).

חוסר במקומות חניה

45. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, יש לתקן את התכנית כך שכלל החניות הנדרשות לטובת הפרויקט, ובכלל זה חניות שיגרעו בשל הבניה מרחוב מסריק (שהינו רחוב דל בחניות עוד בטרם הבניה), יבנו בתוך תחום המגרש.

תחנת שנאים

46. כמפורט בחוות דעת אדרי' גרוס, מבנה תחנת השנאים ממוקמת בקו בנין 0 צדי, בצמוד לבנין המתנגדים במסריק 6, בניגוד להוראות בדבר בניה במרווחים, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 ומבלי שפורסמה הקלה בעניין זה.
47. מיקומה של תחנת השנאים שגויה הן בשל הצמדתה למסריק 6, תוך פגיעה במתנגדים ובשווי נכסיהם והן בשל מיקומם של חלק מהדירות בפרויקט המוצע, אשר אינן מרוחקות מתחום הקרינה.

דנה יאראק זהרוביץ משרד עורכי דין
משפט מנהלי | דיני מכרזים | תכנון ובניה | דיני חינוך



48. לפיכך וכאמור בחוות הדעת, יש לשנות את מיקום תחנת השנאים ולהרחיקה ממסריק 6.

נישה לבלוני גז ונישה למד מים

49. יש לכלול את שטחי המבנה לבלוני הגז בחישוב השטחים, להרחיקו מקו בנין 0 שצמוד לכניסה של הדיירים במסריק 6.

50. בכל הנוגע לנישה למד מים ראשי, יש לתכנן מחדש ולהתאים לדרישה להציב את הנישה בניצב לדרך.

סיכום

51. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הבקשה, כמפורט וכמבוקש לעיל ובחוות דעת המתנגדים.

52. ההתנגדות נתמכת בתצהיר נציג המתנגדים, מר לירן רוזינסקי.

בכבוד רב,

דנה יאראק-זהרוביץ, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלהלן:

1. הנני מתגורר ברחוב מסריק 6 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי ובשם שכניי, כמפורט ביפוי הכח המצורף להתנגדות לבקשה להיתר נסי' 2023/0530.00 בגוש 30003 חלקה 2, רחוב מסריק 4, ירושלים
2. אני מאשר את נימוקי ההתנגדות, כמפורט בכתב ההתנגדות החתום על ידי באת כוחנו.
3. אני מצהיר כי שמי הוא כאמור לעיל, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



לירן רוזינסקי

אישור חתימה

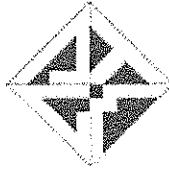
הריני מאשרת, כי ביום 22 בחודש פברואר בשנת 2024, בשעה 15:30, הופיע לפניי עו"ד דנה יאראק זהרוביץ, מ.ר. 31732, משד' הרכס 13, מודיעין, לירן רוזינסקי, נושא ת.ז. 027110261, שזוהה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלקוח מאת מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין.

ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר מצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו, אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



דנה יאראק זהרוביץ, עו"ד
דנה יאראק 31732 יץ, עו"ד



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: גרוס מנחם ת.ז. 6783168 - אדריכל רשום ורשוי מס' 35245.

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי עו"ד דנה יאראק לחוות את דעתי המקצועית בנושא המפורט להלן.
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

מוסמך לארכיטקטורה ובינוי ערים בהצטיינות - הטכניון חיפה. – 1985

ואלה פרטי נסיוני:

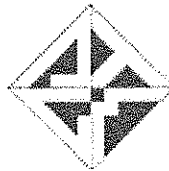
1984 - 1985 - פיקוח על עבודות פתוח בניה ותשתית בחב' ב.ס.ר. מהנדסים .
1985 - 1987 - תכנון מגורים, מבני ציבור, מוסדות ופיתוח, כשכיר במשרדי אדריכלים ב' - מ.
1992 - 1994 - "מהנדס החברה" וסמנכ"ל חברה הנדסית ארצית לביקורת מבנים ובקרת איכות בניה.
החל מ - 1987 - ... בעל משרד אדריכלות שעוסק בתכנון מבני מגורים, תעשייה, נופש, מבני ציבור ומוסדות כולל תכניות בנין ערים.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

חתימה

20.2.2024 י"א אדר א תשפ"ד

תאריך



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

וזאת חוות דעתי:

א. כללי

1. לבקשת עו"ד דנה יאראק המייצגת מס' בעלי נכס ברח' מסריק 6 בחלקה המצרנית ממזרח לחלקה בה הוגשה תכנית בקשה להיתר בהליך של תמ"א 38/2 2023/0530.00, הנני מתכבד בזאת לחוות את דעתי המקצועית לגבי תכנית הבקשה כלהלן.
2. חוות דעתי מתבססת ומתייחסת בין היתר על:
 - תקנות חוק תכנון ובניה
 - תב"ע 2154 החלה על המקום
 - תכנית האב למושב
 - תכנית בקשה להיתר בניה 2023/0530
 - תיק מידע להיתר וקווי בניין מס' 2021/7095.00
 - תכנית 10038/2
3. כמו כן ערכתי ביקור במקום ב-12.2.2024 ג' אדר א תשפ"ד.
4. ממצאי בדיקתי וכן חוות דעתי מרוכזים ומפורטים בדו"ח זה המכיל 18 עמודים (כולל התצהיר והנספחים), וכן נספחים ה.1-ה.16.
5. חוות דעתי זו מתייחסת בעיקר להשלכות והשפעות הבקשה להיתר מס' 2023/0530.00 על החלקה והנכס ברחוב מסריק 6 שמצרני ממזרח לבקשה.

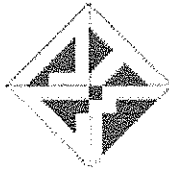
ב. תיאור כללי

- המבנה נמצא בתחום שכונת המושבה הגרמנית. בגוש 30003 חלקה 2. ראה נספח – מס' ה.1, ה.2. שטח החלקה ע"פ מדידה הינו 1040 מ"ר.
- המבנה הקיים בן 3 קומות וגג רעפים (ללא שימוש מגורים) ובו 18 יח"ד קיימות.
- התכנית מציעה הריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש במסגרת תכנית 10038- תמ"א 38/2.
- בחלקה חלה תכנית מאושרת שמספרה 2154 המייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים 4 מיוחד (כפוף לתכנית 62) ומאפשרת בחלקה בינוי עד 70% ב-2 קומות+ גג רעפים וללא מרפסות זיז- ראה נספחים ה.3-3.
- על החלקה נשוא הבקשה חלה תכנית האב למושב המסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 "שימור מרקמי ותוספת מתונה"- ראה נספחים ה.6-ה.10.

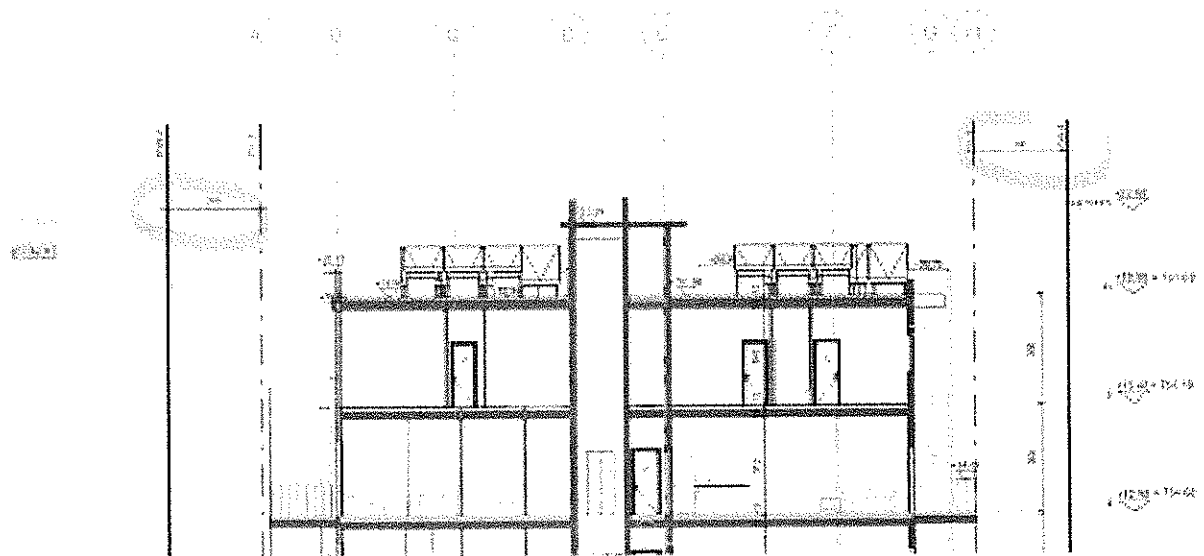
ג. ממצאים

להלן מס' נושאים בהם התכנית המוצעת פוגעת בסביבתה הרחבה והמקומית ובפרט בדיירי החלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים



חוות דעת מומחה - בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים



2. נפח הבניה המוצע

תכנית הבקשה להיתר מציעה בינוי כולל בנפח עצום של 4665 מ"ר שמהווה 447.5% משטח המגרש גם אם נחלק את נפח הבינוי לשטח מעל לקרקע וזה שתחתיו יתקבל נתון מוגזם בכל קנה מידה של 2945 מ"ר מעל הקרקע המהווים 282% משטח המגרש.

ע"פ הגדרת יעוד הקרקע במגרש זה, תכנית האב למושבות מאשרת 150-170% תוספת חריגה של יותר מ 60%.

הבינוי המוצע חורג מכל בחינה מהמותר בתכנית האב למושבות וייצור אלמנט מונומנטלי שפוגע בסביבתו הייחודית שהינה בעלת אופי שימורי מובהק.

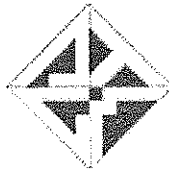
14-00000

[illegible]

1. 凡在本行开立存款账户的客户，均可向本行申请开立定期存款账户。

z:\reports\4 תסריט 4\חוור מומחה\חוור\38-תמא.docx

www.mgarch.co.il | mgarch@023.net | P.O.Box 3825 Jerusalem 91030 07071713825 .J.D
Cell phone: 050-4671201 : 077170 | Tel/fax: 02-6521555 | 6515505 : 07070



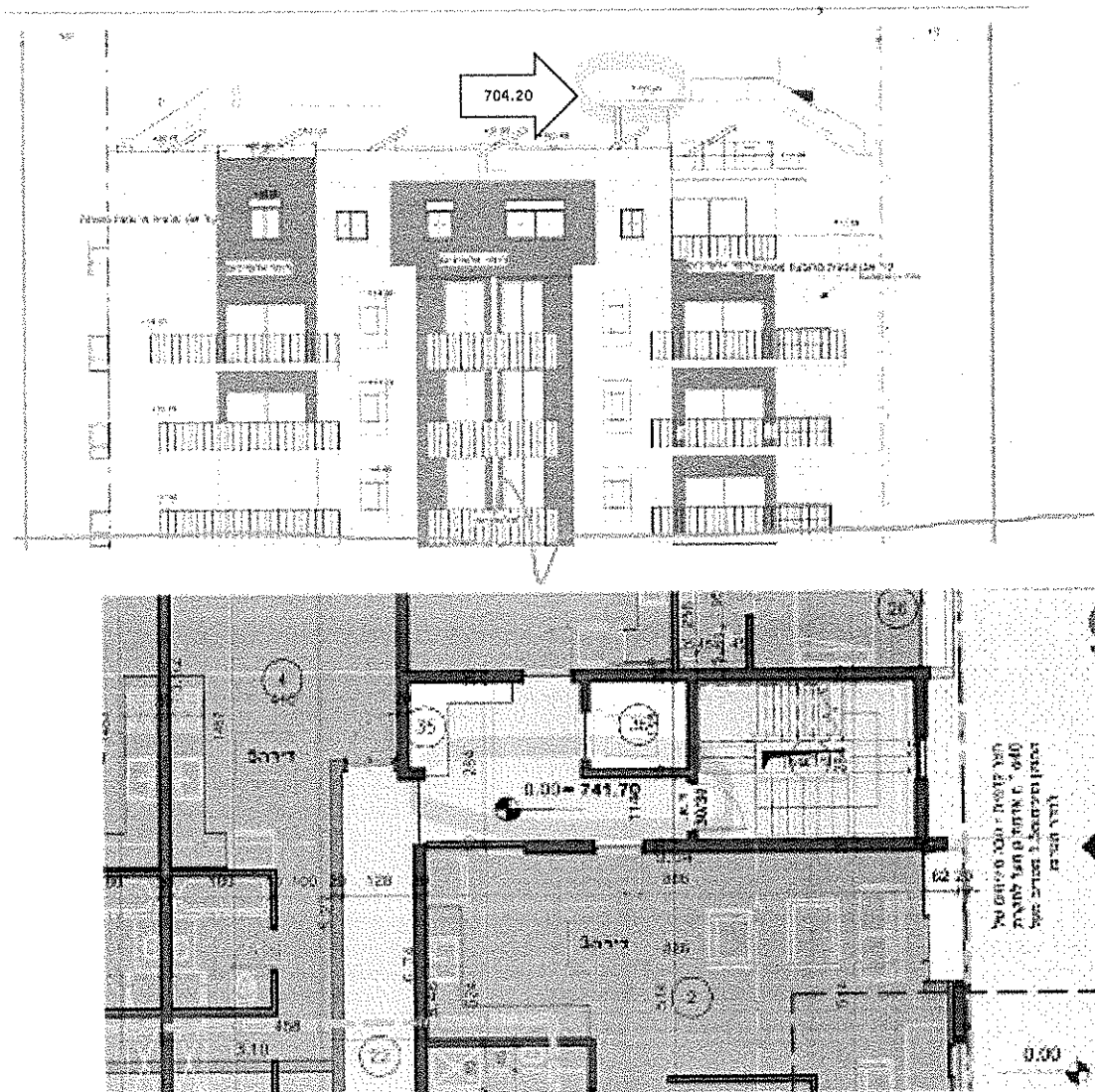
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

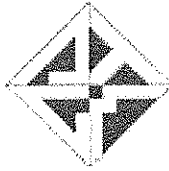
3. מספר הקומות וגובה המבנה

התכנית מציעה מבנה בן 6 קומות + 2 חדרי יציאה לגג, הכל מעל 3 קומות תת קרקעיות . מפלס הבניין המירבי הינו 764.20, וביחס לגובה מפלס הקובע 0.00 שהינו 741.70 יוצא שגובה הבניין הוא 22.5 מטר.

תכנית אב המושבות קובעת בטבלת הזכויות סעיף 2.1.5 כי באיזור מגורים 2- שימור מרקמי ותוספת מתונה מותרת בניה של 5 קומות בגובה בנין מירבי של 16.5 מטר.

המוצע הינו בחריגה משמעותית של 6 מטר גובה וכן קומת מגורים אחת מעל למותר בתכנית האב למושבות, שמתייחסת במפורש להימנעות ממתן הקלות בגובה, במספר הקומות ובנושאים נוספים על מנת למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפיתוח שבסביבת המבנה. ראה נספח ה.8.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

4. תכנית

תכנית המתאר קובעת בטבלת הזכויות כי אחוז התכנית משטח תא השטח יהיה 40% גם בתכנית 10038 יש דרישה לנושא ולהצגת סכמת תכנית/ חלחול אולם בבקשה כלל אין התייחסות. מחישוב שטח קומת הקרקע המוצע, נראה כי מוצעים 516 מ"ר מבונה המהווים כ- 50% תכנית. לא פורסמה הקלה בנושא. יש לצמצם את הבינוי לגבולות המותר הן מבחינת קווי הבניין והן מבחינת התכנית וכן לנושא החילחול.

5. פיתוח

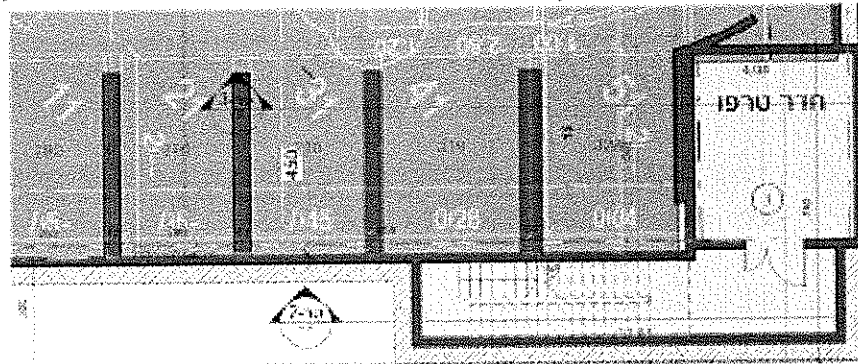
התכנית אינה מציגה תכנית פיתוח ברורה ובהירה עם מפלסים וחיבור לרחוב ולמפלסים הקיימים. מוצג מידע חלקי ועמום ולא ניתן להבין מתוכו תמונת מצב בהירה להשלכות התכנית. יחד עם זאת, אף במצב המוצג ישנם מספר נושאים שלהם השלכות מהותיות על סביבתם הקרובה והרחוקה ובפרט על דיירי החלקה המצרנית מדרום מזרח- רח' מסריק 6.

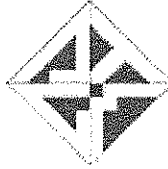
5.1. תחנת שנאים

עפ"י דרישת חברת החשמל (ראה נספח ה.11) צוין כי יש לתכנן תחנת שנאים בתחום המגרש עבור שנאי אחד. בהנחיות המסמך רשומות גם הוראות למרחקים משטחים מאוכלסים למניעת קרינה. ראה נספח ה.12. שבו מפורט- 5 מטר ממבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס. לגבי המיקום המתוכנן- הכניסה לחדר השנאים הינה ממבנה מקורה בגובה כולל של כ- 2.60 מ' (ע"פ מדידה בתכנית) הממוקם בקו בניין "0" צידי צמוד למגרש מסריק 6 ומנוגדת לסעיפי בניה במרווחים. לא פורסמה הקלה בנושא.

ולנושא הקרינה – על התכנית מצוין תחום קרינה אולם נראה שאינו עומד בדרישות 5 מטר וכן נראה שישנן דירות בפרויקט המוצע ששטחן המאוכלס המיועד למגורים אינו מרוחק מתחום הקרינה ע"פ ההנחיות. ולגבי הדיירים במסריק 6, עצם המצאות חדר טרפו בקרבה לחלקה המצרנית ואף אם עומד במרחק הבטיחות הנדרש, תגרם פגיעה בערך הנכס של דירותיהם. כיום ישנה מודעות לסכנה במגורים בקרבה, ולכן הרבה יעדיפו להתרחק מחדר טרפו וממילא לא ירצו לקנות דירה שקרובה אליו. לכן יש להעביר את חדר הטרפו למערב היכן שגם ישנה גישה חופשית לתחזוקתו עם משאית מנוף וכו' כמו גם במיקום שח.ח. סימנו את החיבור של חברת חשמל.

5.2. עוגנים לכלונסאות (חדר טרפו) – בשל הבניה לעומק על קו בניין 0 צידי תת קרקעי, ככל שיש צורך בעוגנים יש לציין בתכנית הבקשה להיתר שזה מחייב 100% הסכמה של בעלי הנכס במסריק 6.





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

5.3. נישה לבלוני גז

מוצעת נישה בגבול מגרש קו בנין "0". עם סימון סכמטי עבור 17 בלוני גז (בבניין מתוכננות 32 יח"ד).

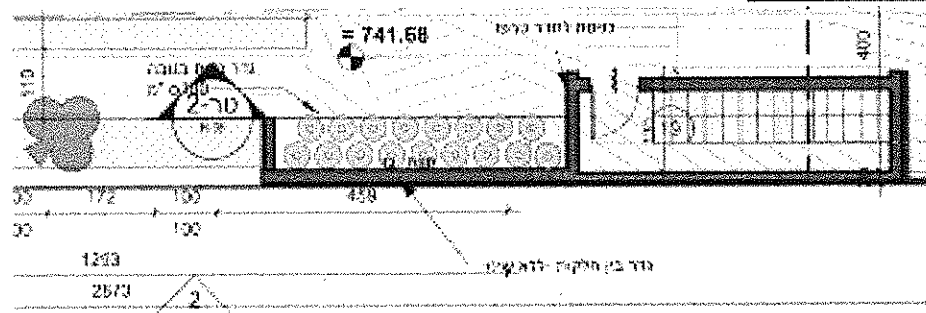
ע"פ תקן ישראלי 158 חלק 1 -נישה לבלוני גז צריכה שתהיה בעלת תקרה וקירות עשויים בטון עמיד אש ל 3 שעות וגובהם יהיה 180 ס"מ לפחות.

ע"פ התיאור המוצג בתכנית הבקשה נראה כי ע"פ התכנון "חוות" הגז המתוכננת תהיה עשויה מבנה בטון מעל הקרקע שגובהו משמעותי ומחייב הכללתו בחישוב שטחים וכי לא ניתן לבנות אותו מחוץ לקו בניין כמתחייב מתקנות תכנון ובניה- בניה במרווחים.

לא פורסמה הקלה. לא חושב בחישוב שטחים.

הפתרון של מכלאה לבלוני גז (במקום יישום צובר תת קרקעי) כרוך בנדילות, ריחות והשלכות נוספות שיפגעו קשות בכניסה הראשית למסריק 6 שצמודה אליהן.

כמו כן הקרבה למדרגות הירידה לחדר טרפו (אלמנט חשמלי עם סיכון לניצוץ חשמל וכו') מהווה מפגע בטיחותי.



5.4. נישה למד מים ראשי- מנוגדת להנחיות בשכונה ולהנחיות המרחביות שקובעות נישות בניצב לדרך.

6. מקומות חניה

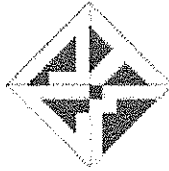
ע"פ נספח התנועה (ראה להלן נספח ה.15) מוצעות 33 חניות בתחום המגרש מתוכן 2 חניות נכה כאשר חניות הנכה אמורות להיות מחושבות מעבר לתקן שכן לא מצמידים אותן לאחת מהדירות.

כמו כן חלק מהחניות המוצעות במפלס התחתון הינם חניות רכבת כאשר ברור שלא ניתן יהיה להצמידן לטובת יותר מיח"ד אחת לכל חניה חזיתית.

לאור זאת תמונת המצב המוצגת במאזן החניה כאילו חסרה רק חניה אחת ביחס לדרוש אינה ברורה בלשון המעטה, וככה"נ חסרות 3 חניות וזאת מעבר לחניות שמתבטלות בתחום הדרך לצורך הכניסה לחניה בתחום הדרך והחניה הציבורית שברחוב.

היות והרחוב ממילא עמוס ולא מספק את צרכי החניה הדרושים, והפרויקט המוצע מעמיס מאד על התשתית הקיימת, יש לדרוש להמציא את כל החניות הנדרשות בפרויקט בתחום המגרש.

ע"פ המוצג בנספח החניה/תנועה נראה שישנה הצרה משמעותית של המדרכה הציבורית ברחוב (122 ס"מ) ובעיקר שהצרה זו צמודה לדרך הכניסה והיציאה מהחניון על כל המשתמע מבחינה בטיחותית.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

7. חדר היציאה לגג

לא ברור ייעודו של חדר היציאה לגג בקומה השביעית, מה גם שבתכנית אב המושבות ישנה התייחסות לנושא חריגה מגובה קומות וכן סעיף בינוי ע"ג עליה לגג שטוח- ראה נספח ה.8. סעיף 5 בטבלה. ושם רשום כי "מומלץ לא לאשר בינוי על גג הבניינים ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית מסיבות ארכיטקטוניות".

8. תחום העיר ההיסטורית-

היות והבניין נשוא הבקשה להיתר הינו בתחום העיר ההיסטורית, ועל אף שאינו מבנה לשימור ע"פ חוות דעת מחלקת שימור, על כל פנים חלה חובת שילוב אדריכל שימור ללווי הפרויקט והטמעת מאפיינים ייחודיים. ראה סעיף 6.5.7. בתקנון תכנית 10038.

ד. מסקנות והמלצות

המבנה המוצע חורג מסביבתו באופן בולט. הוא מציע בינוי מאסיבי/מונומנטלי שכלל לא משתלב/ מתחשב בסביבתו הקרובה ובאופי השכונה הייחודי כל כך.

השכונה הינה שכונה ייחודית בעלת אופי שימורי מובהק ולא לחינם נעשתה עבודה מקצועית לגיבוש תכנית אב שאמורה להגביל את זכויות הבניה וזאת על מנת לשמר את אופייה ואיכותה המיוחדת שהיא נכנס ציבורי ולא של חלקה כזו או אחרת.

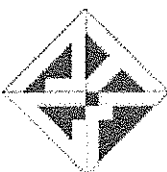
החריגה המוצעת בבקשה זו מתבטאת הן בקווי הבניין, הן באחוזי הבניה המוצעים והן בגובה. המוצע כלל אינו מתכתב עם תכנית האב למושבות שלא לחינם יצרה הגבלות ותנאים מיוחדים לבינוי. ככל שקיימת תכנית אב המתווה מדיניות תכנון - יש לשמור על המדיניות על מנת לשמר את האופי והיופי של המושבות.

נפח הבניה המוצעת, מספר הקומות והגובה שחורגים מתכנית האב למושבות פוגעים באופי והיופי של השכונה והסביבה.

למרות שאי אפשר להתעלם מהצורך והחיוניות של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, נראה שכאן ישנו ניסיון מוגזם ל"ניצול" בעייתי של הצורך הזה, שמשנה את אופי השכונה ונוגד את שמה "המושבה" ומימלא פוגע בסביבה הקרובה והמצרנית על כל הכרוך בירידת ערך הנכס ופגיעה באיכות החיים.

לסיום, אחטא אם לא אציין כי התכנון האדריכלי מרשים, אך באותה מידה חורג מסביבתו ומקומו עד כדי איום לשינוי אופי השכונה ופגיעה בסביבה הרחבה והקרובה ובעיקר בחלקה המצרנית ממזרח (מסריק 6).

יש לעדכן את התכנון ולצמצם הן את נפח הבניה והן את מספר הקומות בהתאם למדיניות תכנית האב למושבות.

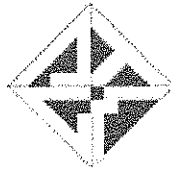


חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה. נספחים

ה.1. תצ"א על רקע גבולות החלקה נשואת הבקשה להיתר וחלקת המתנגדים



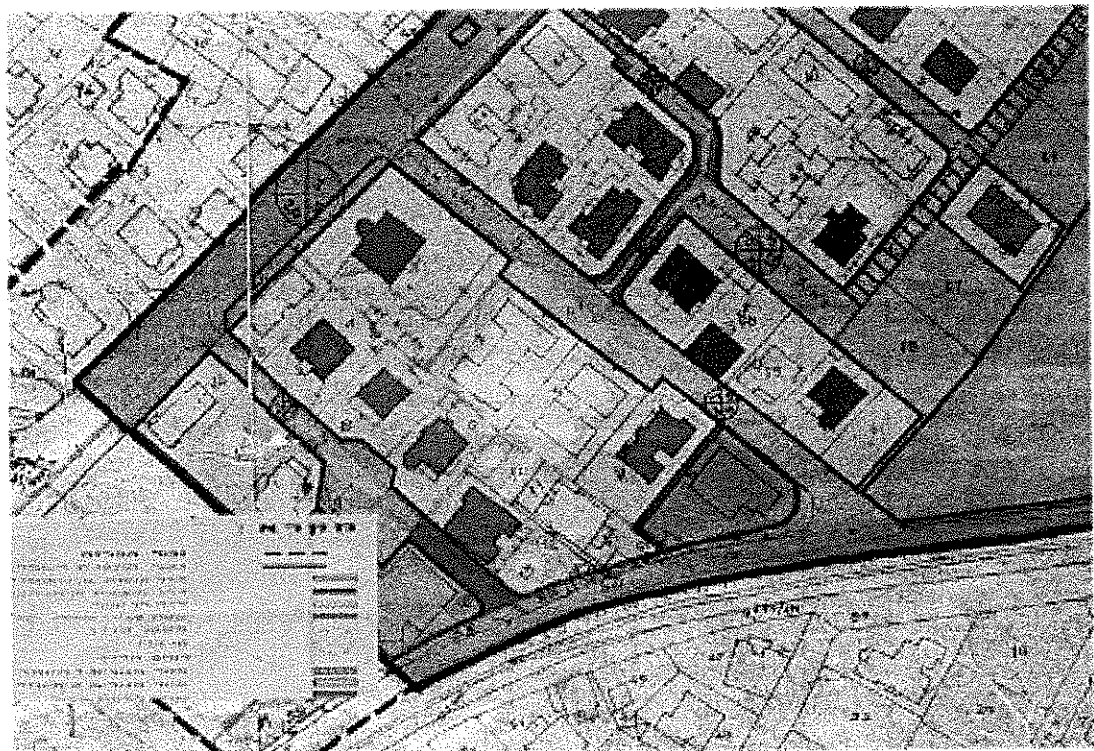


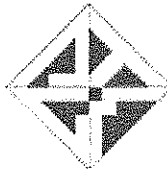
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.2. סימון החלקה נשוא הבקשה בתכנית החלוקה למתחמים של המושבה



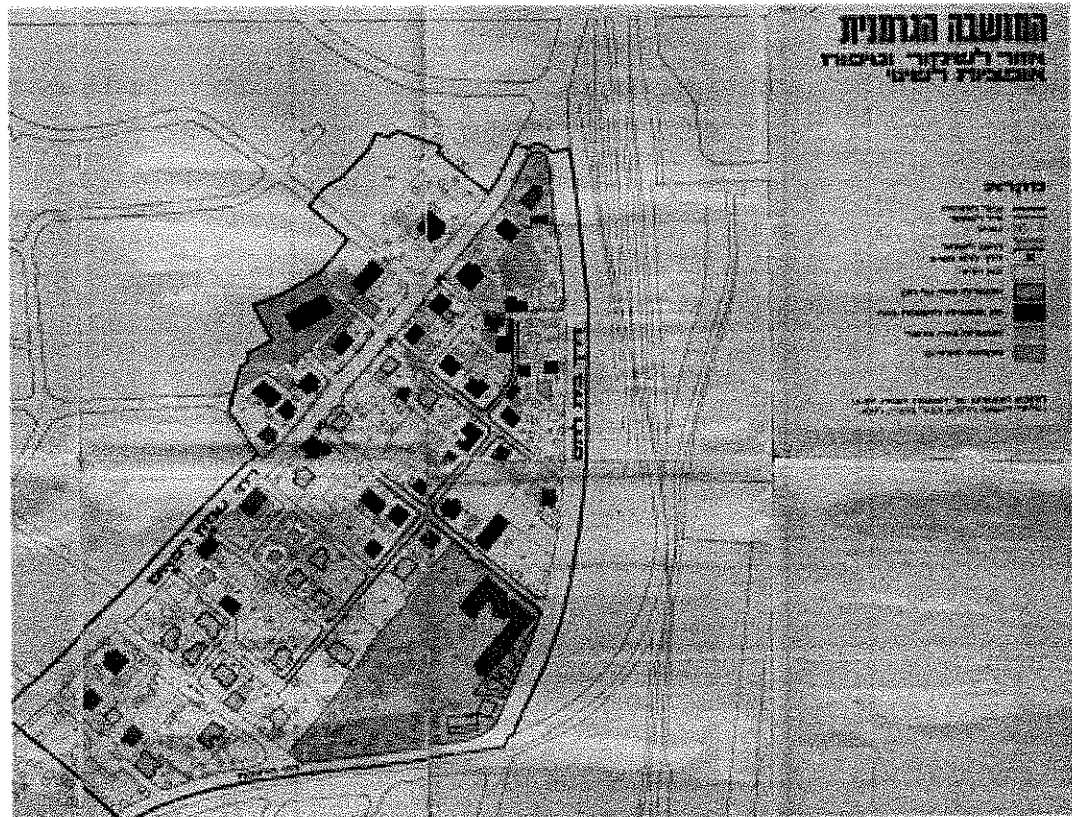
ה.3. תשריט תכנית 2154





חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.4.נספח מתכנית 2154



ה.5.סעיפים מתוך תקנון תכנית 2154

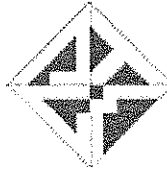
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מס' 2154

חיקון מס' 11 שנת 1975 לתכנית המתאר לירושלים מס' 62

ספור שכונת המושבה הגרמנית

4. בניין המסומן בנספח בסימן [] יקרא בניין חריג אשר מותר הריסתו.
בניין חריג במקומו תהיה לסי המסומן בנספח וכתואם להנחיות המוסמכות
בסעיף 11.



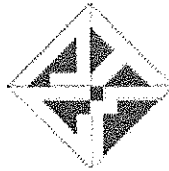
חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ג. קווי בניין

1. קווי בניין של חזית הבניינים יהיה במסומן כחשודים פרט לאמנה להלן.
2. קו הבניין של חוספת הבניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.
3. בבניין קיים הבנוי כקו בגין אסמ אשר כוז חומר חוספת כניה של קומה נוספת חיבבה גם בחוספת לפי קו בניין אסמ.
4. במסחים המסומנים לחוספת יקבעו קווי הבניין בכל מקרה לגזעו.
5. לא מותר בניה בחלקות שטחם גדול מ-1500 מ"ר שלא לפי הבניין המורשית שבהייתה מואמנה או אוסי האזור.

ה.6. תכנית אב המושבות- מבוא לתכנית

תכנית האב למושבות, היא תכנית מוטת שימור, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב המשלימות תוראות תכנוניות בתוקף לעת הצאת היתרים והנחיות תכנון לתוספות בניה ובנייה חדשה, ולהכנת תכניות (נקודתיות או מתחמיות)



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.7. נספח מתחמים ושימושים בתכנית אב



ה.8. הת"יחסות לנושא חריגות מתכנית אב מושבות

ח. הקלות	1.	הטא נקדמי לנחיתת טון הקלטה בתחום תכנית האב לטושבית, ודע השתלכות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית ושטחן אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים וחדון, והן מבחינה תכנונית (גובה מרבי, מסי קישות, תכנית, קווי בניין). בחירת השלכות טון החקלית תיעשה בכפוף לחוות הדעת של יועצת מייטור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.
	2.	מומלץ לא לאשר בקשות לחקלה בקווי בניין צילוי ובתוכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנין לבנין, המרחיק אחד העקרונות לעיסוק הפרטס הקיים ציפ תכנית האב לטושבית.
	3.	מומלץ לא לאשר בקשות לחקלה בגובה המרבי מהמצע בתכנית האב, כאשר אלה חדינים כסביבתם, נכדי לשטח מניעה מפרטס הבנין והמרחק שבסביבת המבנה.
	4.	הוספת קישות בחקלה מעבר למספר הקושות המותר בתכנית תותאשר בתנאי שהבנין משתלב בשביבתו הקרובה.
	5.	מומלץ לא לאשר בנין על גבי הבנינים, במצאות מחדרי מדרגות ומעלית, מסיבות ארכיטקטוניות.
	6.	במסגרת הבקשה להקלה, יוגשו חזן של המבנים הסמוכים משני צידי הרחוב, חזן אחר וחווית רחוב, וכן הרמיות בהתאם לדרש.

z:\reports\4 ק"ר\ממלכת ישראל\4 ק"ר\38 ממל-38.docx

www.mgarch.co.il | mgarch@013.net | P.O.Box 3825 Jerusalem 91030 D-70/1713025 T.D
Cell phone: 050-4671201 :07170 | TelFax: 02-6521555 | 6515505 :07070

ה.9.טבלת זכויות ועקרונות תכנון לפי מתחמים

2.1.5 סבלות וכוונות לתוספות בעייה למגורים

רמת שטח דקטו	גודל מרש (מ"ר)	סח"ב % בנייה סגל פיקס	מבטות לה מטבחית השטח	מבט סגל (מסלול)	מספר קומות מבני	קייבני (מסלול/בנייה חדשה)	מיוחד (מסלול)
	סד א'	סד ב'	סד א'	סד ב'	סד א'	סד ב'	מבט
מסלול 1 מקסי	עד 500	115	115	11.5	18.5	4	קטן לפי קיים ברדס 10
	501-700	115	115				
	701-1000	115	115				
	1001 ומעלה	115	115				
מסלול 2 מבני מרש קיים	עד 500	115	115	18.5	18.5	4	קטן לפי קיים ברדס 20
	501-700	115	115				
	701-1000	115	115				
	1001 ומעלה	115	115				

[illegible]

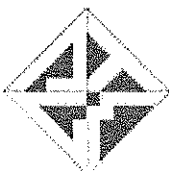
* איננו מונח במלל זה כל סמך המונח תועלת, לא להפחית תועלת מקדים תועלת אלא, להפחית תועלת, שתועלת תועלת, ותועלת תועלת.

כל המעשים הנזכרים לעיל הם חלק מהתהליך של פיקוח ופיקוד על התחבורה הציבורית, והם נועדו להבטיח את אמינות השירותים ולמנוע הפרות חוק.

- [illegible]

12. ה'תשנ"ח - תשנ"ט

- * תאריך: 15.05.2017, שם: ד"ר דוד גורן, תפקיד: מנהל מחלקת המחקר, משרד החינוך, תל אביב.
- * תאריך: 15.05.2017, שם: ד"ר דוד גורן, תפקיד: מנהל מחלקת המחקר, משרד החינוך, תל אביב.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.11. תיק מידע וקווי בניין



עיריית ירושלים
מחלקת הרישום והסדר

תאריך 5/1/2022

לכבוד:
חברה איחוד יסודות חברה לבניין
בעם
אדריכל 9, בית הכ
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2021/7095.00

תאריך קבלת תיק	29/12/2021
יעוד	אזור מגורים 4 מיוחד
כתובת	מסריק 4, טושבה נרמנית

גוש	30003
חלקה	2
בשלמות	לא

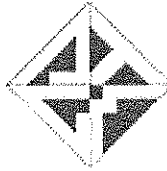
תבע	2154	מסמס	מסמס	תא שטח	יעוד	שטח
		18/09/1980	75	אזור מגורים 4 מיוחד		

להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

1	הנחיות לתיק מידע נותנו על פתחנית 2154 לחלקה 2 ומתאר 62 אזור מגורים 4
2	קו הבנין מסומן באדום
3	הקו המסומן ברוד הינו בנין חורג (כמסומן בנספח הביניים - ראה עף 11 בתקנון)
4	זכויות הבניה בחלקה הן 70% מספר הקומות הינו 2
5	החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיכוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת השימור
6	תנאי לשיכוץ בקשה להיתר בניה לוועדה - קבלת תו"ד ממחלקת השימור
7	קירות החוץ יהיו בגוים מאבן תלשיש או טוביה
8	המבנה/ים שבחלקה חורג/ים חקי הבנין
9	לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבנין
10	לא תותר בניה של קומת עמודים פתוחה
11	לידיעתך ביום 1.3.22 תחוללה תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בניה בת קיימה), התש"ף-2020
12	קובץ התקנות בדבר בניה בת קיימה מצורף לתיק זה

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למחן היתרי בניה.

הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.12. אישור חברת החשמל והנחיות לתחנת שנאים

1/3

חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת השיווק וקשרי לקוחות



מחלקת תכנון

מחוז ירושלים והנגב

לכבוד: שרה דנק 02-5702051	תאריך: 29/12/2021	מסי סידורי: 28553 ת

הגידון: מידע נדרש להיתר בניה למבנה

סימון: תקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר) התשנ"ב - 1992

ישוב: ירושלים	שכונה:	רחוב: מסריק 4
נוש: 30003	חלקה: 2	מגרש:
שם המבקש: יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ	שם היזם:	תביע:
יעץ החשמל: אייל שר שלום	שם האדריכל: ארד זאב	
מהות הפרויקט: בקשה להריסה ובנייה למי תמ"א 2/38		

המידע המפורט להלן מתבסס אך ורק על נתונים שנמסרו ע"י מבקש המידע או בשמו ביום 29/12/21 (נא לציין את היום בו העביר מבקש המידע את החומר הרלוונטי). חברת החשמל לא תישא באחריות כלשהי במקרה בו המידע שנמסר לה הינו שגוי ו/או לא מדויק ו/או אינו מלא.
בכפוף לכך שהנתונים שנמסרו לנו ע"י מבקש המידע הינם נכונים, מדויקים ומלאים, הרינו להודיעכם:

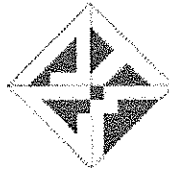
1. ☐ לא נדרש מהפונה מבנה/חדרנים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג.

- ☒ נדרש מהפונה I מבנה/חדרנים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג עבור I שנאים.
על מבקש ההיתר לכלול את תכנית המבנה/החדרנים) לתחנת טרנספורמציה, כפי שיוכנס עם חברת החשמל, בבקשה להיתר בניה שיוגש לכם.
בהתאם לאמות המידה שפורסמו ע"י הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, רשאית חברת החשמל לחבר חצרים או מקומות צרכנות אחרים למיתקני החשמל או לשרת באמצעות צדכנים אחרים, ובלבד שלא תפגע אספקת החשמל לצרכנים הקיימים.
<https://iec-hanagat.co.il/construction> (מפרט הכנון תחנת טרנספורמציה)
☐ אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג חדש
ב - נוש/חלקה/מגרש/רחוב/כתובת:

☒ יש צורך בהעתקת תשתיות חח"י, במקרה זה יש לפתוח תיק במחלקת המסחרות.

הערות כלליות:

חיבור	מדל [A]	כמות:	עבור:	מדל [A]	כמות:	עבור:
סבוקש:	I	3X25A	30	4	-	-



חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.13. הנחיות לשמירה על מרחק מתנאת שנאים

3/3

חתנת טרנספורמציה מנימית (תח"פ/תחנת טרנספורמציה ועירה) תח"פ/תחנת מיחויג:
המרחק האופקי המועדף בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין מבנה התחנה:

5.0 מ' עבור חתנות עם עד שני שנאים

6.0 מ' עבור חתנות עם שלושה שנאים

5.0 מ' עבור חתנת במבנה נפרד עם עד 3 שנאים.

3.0 מ' עבור חתנת מיתוג או השואה ועירה.

2.5 מ' עבור חתנות מיתוג.

יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לבחון האפשרות לסטות מן המרחקים המפורטים לעיל.
הנחיות חברת חשמל לחנון חתנות טרנספורמציה מנימית:

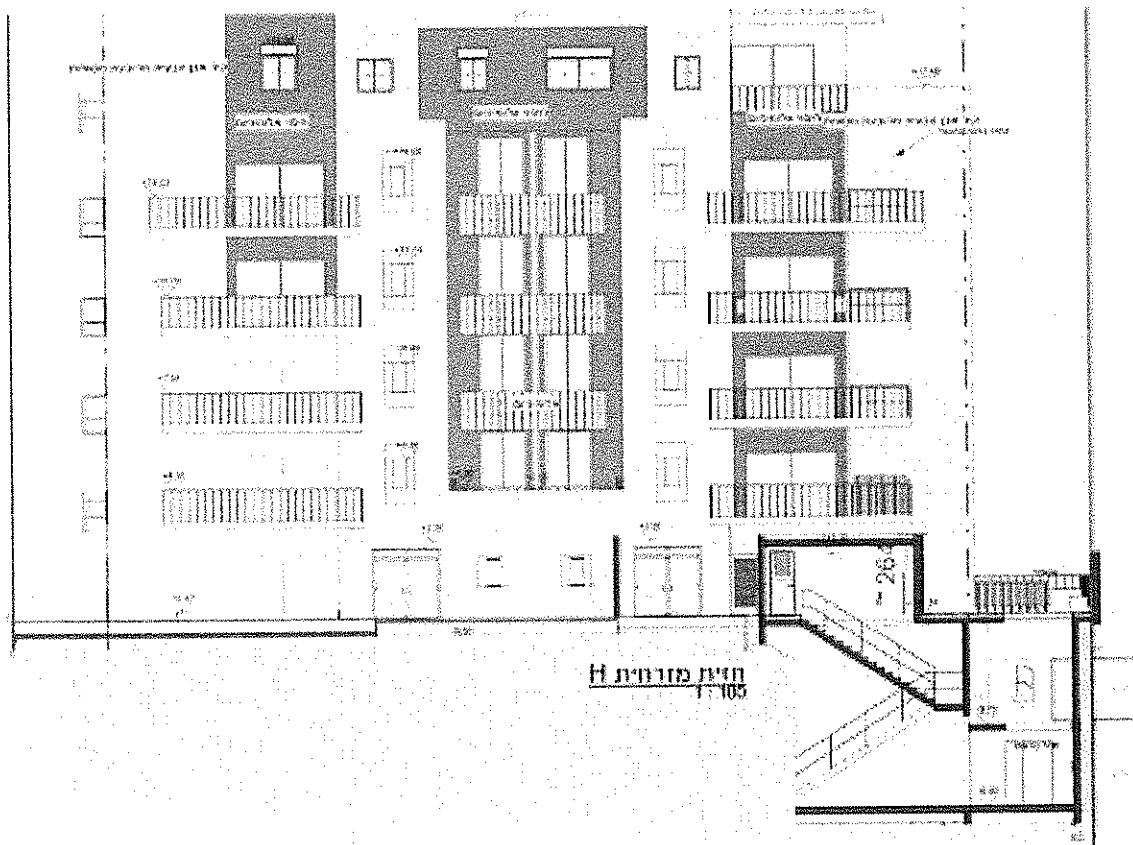
<https://www.iec.co.il/electricityprofessionals/pages/guidelinesforin.aspx>

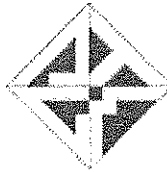
אירנות חלוקה:

המרחק האופקי המועדף המותר בין מבנה מאוכלס או שנועד לאכלוס לבין כל דופן של הצדק
הינו: 1.0 מ'

כללי:

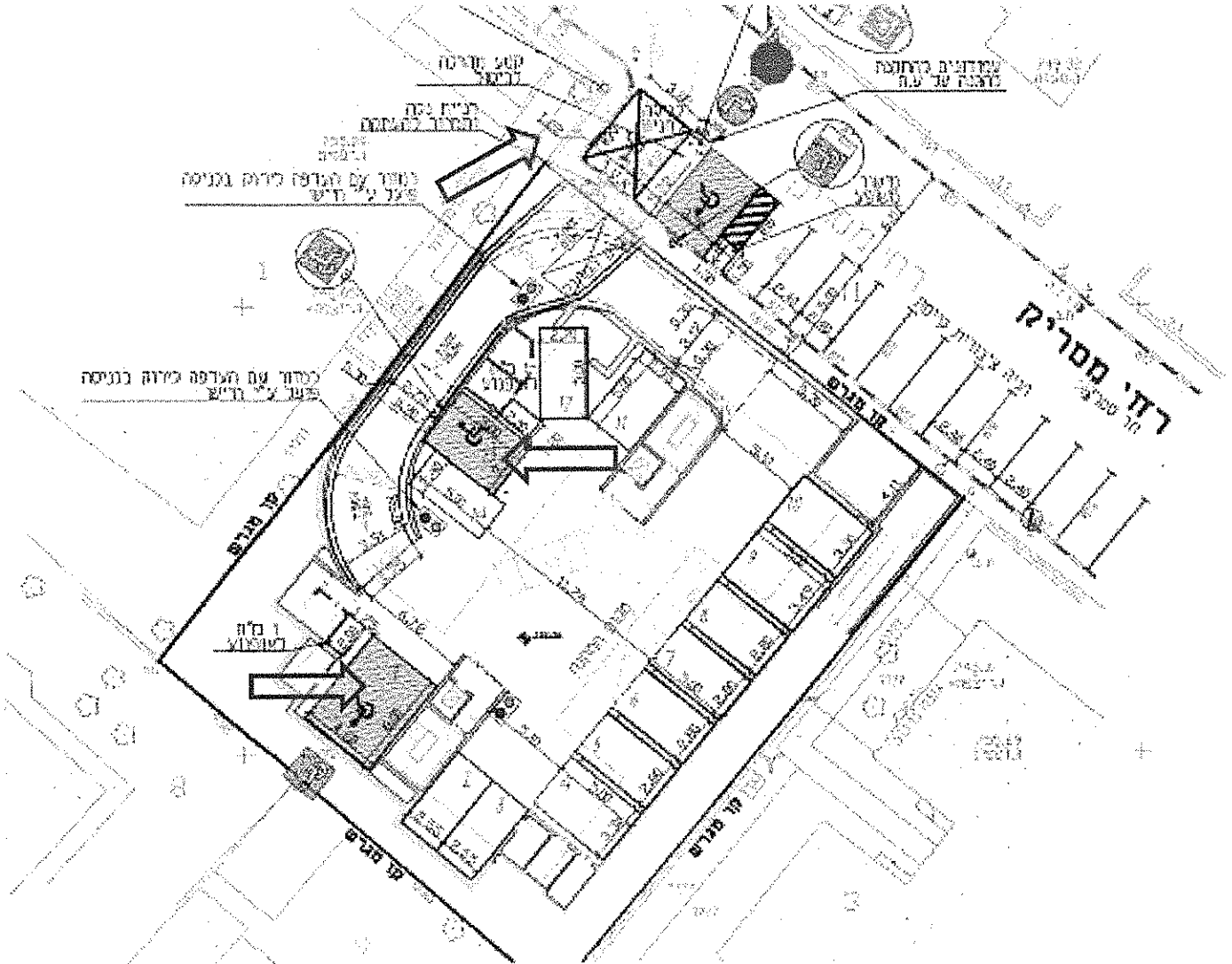
ה.14. גובה מבנה הגישה לתחנת השנאים כפי שמוצג בבקשה



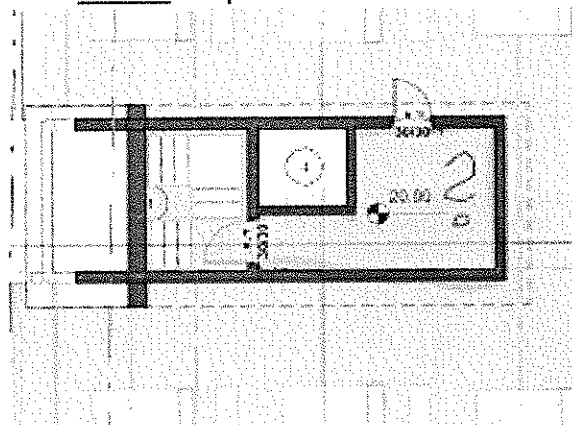


חוות דעת מומחה – בקשה להיתר 2023/0530.00 מסריק 4 - ירושלים

ה.15. תכנית החניה



ה.16. קטע ממבנה היציאה לגג- לא ברור מה ייעודו ויוצר קומה שביעית



יפוי כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוח/נו ושלוחת/נו ולהופיע ולפעול עבור/נו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה לחיתור 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבור/נו בכל ההליכים בפני חוצות המקומית לתכנון ובניית ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באת/נו על החתום:

ביום 22 לחודש פברואר שנת 2024


(חתימה)

[illegible]

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המציינת, מסמכים כוח את שורת
 הדיון דנה יאראק-והרוביץ ואנו עו"ד טל מורחי ואנו עו"ד נופר אלון לחיות באת-בוחימו ושלוחתמו
 ולהופיע ולפעול עבורנו בשמינו ובמקומינו בעניין. **התנגדות לבקשת לחזור 2023-0530.00 רצוב מסריק**
4. ירושלים והנני מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל לחמוץ בשמינו ועברינו בכל ההליכים לפי תנאי
המקומות למכנו ובית ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין,
 ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני מרשה/ים את
 שלוחתי הנ"ל והסמכים את כוחו להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי תביעות, כתבי תביעות,
 כתבי תביעה נגדית, כתבי השבונות, בקשות, הסדרות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', תענות ביניים,
 הסדרות מיוחדות, בקשות לפירוק חברות והכרזות משיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות
 לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט,
 לבקש רשות לשיתוף בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או השבונות, לבקש עיקולים ומניסים
 ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מחא"ר, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי ממרץ, מינוי מנהל עיזבון
 ולבקש צרף בעל דין, לבקש מתיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ואו
 ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואו משיטת רגל, לבקש הפרדת ואו איחוד הדיון בתובענות,
 לשלוח הודעות, התראות או חומשות, להופיע, לערוך רשימת פטנטאות ואו מוסכמות, לקבל הודעות,
 חומשות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל הצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם,
 לבקש גביית עדות מוצף לתחום השמט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון
 במסמכים, לבקש מלוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואו בעובדות, להציג שאלות
 בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין,
 צו יחוש, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לצא לידי משרות, הסכמים, ויתורים ופשלולות לא
 תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש
 שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת
 מטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת מסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש
 אכיפת מסקי חוץ, להתנגד לאכיפת מסקי חוץ, לפנות תיקים ולקוט בחליכים בלשכת החוצאה לפועל,
 למנות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והוצאות ערובות לבית
 המשפט וללשכת החוצאה לפועל, וחכל כפי שיראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו
 מסכים/ים כי שלוחתי תחיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין
 לפי הרשאה זו

שלוחתי הנ"ל תחיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחתים של שולחים
 אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא
 הרשאה זו

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוש אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי
 כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, וחשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם
 נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראית באותו/נו על התחום

בחם 2 לחודש תשרי שנת 2024


 (חתימת)

[illegible]

זירות בנכסים ברחוב מסריק, 6 ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה
ח יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות
תמנו ולחופיע ולפעול עבור/נו בשמנו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה
21 רחוב מסריק, 4 ירושלים והנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל לחופיע
בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם
ז, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה
לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפח/ים
ל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה
ות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות
רוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות
רים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום
רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש
ישורם, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי
עיצובן ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף
איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת
ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. לחופיע,
נאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות,
פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום
נת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי
ומכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים,
לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו
יאה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים
ז, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות,
ש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל
כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי
פת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח
כים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות
לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה
יראה לשלוח/נו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי
ות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה

היה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחתי/ם של
והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תהיה מורשית הוצאה לפועל

[illegible]

ייפוי כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוח/נו ושלוחת/נו ולהופיע ולפעול עבור/נו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה להיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבור/נו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/ו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שנת 2024 2 ביום 8 לחודש


אורימח

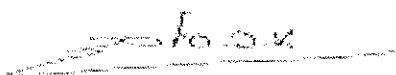
[illegible]

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוחינו ושלוחתינו ולהופיע ולפעול עבורינו בשמינו ובמקומינו בעניין התנגדות לבקשה להיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמינו ועבורינו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזות פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/ו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתי/נו על החתום:



[illegible]

אילנה סילבר

דף 2

אנו הת"ם, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרישומה המצ"ב, ממנהלים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זתרובץ ואו עו"ד טל מנחם ואו עו"ד נופר אלון לחיות באת-כוחנו ושלוחתנו ולהופיע ולפעול עבורנו בשמנו ובמקומנו בעניין התנגדות לבקשת חזרה 2023/0539.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמנו ועבורנו בכל ההליכים בפני תביעה משפטית לתביעה ולפיקדון ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפהלים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ואו ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואו פשיטת רגל, לבקש הפרדה ואו איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ואו מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השמוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואו בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירשעה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופשרות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלליות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוחנו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באתנו על החתום:

ביום 11 לתשרי 2024 שנת 5784


(חתימה)

[illegible]

התחייבות לתשלום

אני הח"מ, שבבעלותי דירה ברחוב מסריק 6, מתחייב/ת בזאת לשאת בחלקי בתשלום שכר הטרחה של עורכת הדין דנה זאראק זהרוביץ ואדריכל מנחם גרוס על מנת להגיש את ההתנגדות בשם קבוצת הדיירים לוועדה המקומית בענין תכנית הבניה ברחוב מסריק.4. הסכום הכול לתשלום: עו"ד דנה זאראק זהרוביץ (7500) : פלוס מע"מ 8775 = (ש"ח אדריכל גרוס (12000) : פלוס מע"מ 14040 : (ש"ח

הסכום יחולק בין הדיירים. כרגע בין 6 ל 7 דיירים התחייבו לשלם והעלות לכל אחד תהיה בין 3260 ל 3802. אני מתחייב לשלם את הסכום הדרוש במלואו. אם יחול שינוי העלות תהיה גבוהה יותר - למי החלוקה הייחסית.

אעביר את הכספים ישירות לעו"ד זאראק זהרוביץ ואדריכל גרוס, או ללירן רזינסקי מדירה 9 שיירכו את התשלום עבורם. כחצי מהתשלום יועבר לפני ה 12 במרואר. 2024

ולראיה באתי על החתום:

ביום 9 לחודש 02 שנת 2024

שם: יו"ר (ס)

ת.ז.: 927419 0368

מספר דירה 01

מספר טלפון: 0525200957

חתימה) (ט)

[illegible]

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק, 6 ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב. ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ואנו ע"י טל מזרחי ואנו ע"י נופר אלון לחיות באת-כוח/ינו ושלוחת/נו ולהופיע ולפעול עבור/נו בשמ/נו ובמקומינו כעניין התנגדות לבקשה להיתר 2023/0530.00 רחוב מסריק, 4 ירושלים והנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמ/נו ועבור/נו בכל החליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ובכסף להסכם שכיט מתאים בתוסף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שוה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/נו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שוה לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי וביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג, טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערר, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשון להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים ומגנים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג, לבקש איחוד משפטים ואנו ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ואנו פשיטת רגל, לבקש הפרדה ואנו איחוד חדיין בתובענות, לשלות הודעת, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ואנו מוטכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבעות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ואנו בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ואנו בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין תלקי וכל טעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ומעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או להזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתחל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולנות פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להונגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להונגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בחליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות אונ כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוח/ינו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/נו מסכים/ים כי שלוחתי ותהיה רשאית להושות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בטשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/נו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את התרשאה כאילו נעשתה על ידי כל התנותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי דאות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל התנותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראית באת/נו על החתום:

ביום 22 לחודש בבוא שנת 2024

h f a / a

[illegible]

יפ"פ כח

אנו הח"מ, בעלי זכויות בנכסים ברחוב מסריק 6, ירושלים, לפי הרשימה המצ"ב, ממנה/ים בזה את עורכת הדין דנה יאראק-זהרוביץ ו/או עו"ד טל מזרחי ו/או עו"ד נופר אלון להיות באת-כוח/נו ושלוחת/נו ולהופיע ולפעול עבור/נו בשמ/נו ובמקומ/נו בעניין התנגדות לבקשה לחיתור 2023/0530.00 רחוב מסריק 4, ירושלים והנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל להופיע בשמ/נו ועבור/נו בכל ההליכים בפני הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ובכפוף להסכם שכ"ט מתאים בתוקף, גם בפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הנני/ו מרשה/ים את שלוחתי הנ"ל ומיפה/ים את כוחה להגיש כל כתבי בי-דין שהם לרבות תובענות, כתבי טענות, כתבי תביעה, כתבי תביעה נגדית, כתבי חשבונות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות ביניים, המרצות פתיחה, בקשות לפירוק חברות והכרזת פשיטת רגל, לבקש פרטים, לתת פרטים, לבקש רשות לערער, להגיש ערעורים, לבקש משפט חוזר, לבקש דיון נוסף, לבקש רשות להגן, לבקש קיום קדם משפט, לבקש רשות לשינויים בכתבי הטענות, לבקש עריכת חקירות או חשבונות, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, לבקש עיכוב יציאה מהארץ, לבקש מינוי כונס נכסים, לבקש מינוי מפרק, מינוי מנהל עיזבון ולבקש צרוף בעל דין, לבקש מחיקת בעל דין, לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים ו/או ערעורים, לבקש להצטרף לבקשות פירוק ו/או פשיטת רגל, לבקש הפרדה ו/או איחוד הדיון בתובענות, לשלוח הודעות, התראות או הזמנות. להופיע, לערוך רשימת פלוגתאות ו/או מוסכמות, לקבל הודעות, הזמנות וכתבי בי-דין, להשביע שבועות, לקבל תצהירים לפי פקודת העדות, לבקש הזמנת עדים ולחקרם, לבקש גביית עדות מחוץ לתחום השפוט ולבקש קביעת מומחה רפואי, לבקש הצגת מסמכים, לבקש עיון במסמכים, לבקש גילוי מסמכים, להציג מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, להשיב לשאלונים, לעשות הודאה במסמכים ו/או בעובדות, להגיש בקשה לפסיקתא, פסק-דין, צו ירושה, צו קיום צוואה, פסק דין חלקי וכל סעד זמני, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, להגיש קובלנות, לכפור באשמה, לבקש שהמשפט יתנהל שלא בפנינו, להודות באשמה או בעובדות הכלולות בכל כתב אשמה, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, להגיש בעיות, לבקש אכיפת פסקי בורר, להתנגד לאכיפת פסק בורר, לבקש אכיפת פסקי חוץ, להתנגד לאכיפת פסקי חוץ, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, והכל כפי שייראה לשלוח/נו בקשר עם נושא הרשאה זו. הנני/ו מסכים/ים כי שלוחתי תהיה רשאית להרשות לכל עורך דין או עורכי דין אחרים לשמש תחתיה בכל עניין לפי הרשאה זו.

שלוחתי הנ"ל תהיה רשאית להיות בקשר לנושא הרשאה זו גם שלוחיהם של שולחים אחרים והנני/ו מסכים/ים ששלוחתי הנ"ל תקבל טובת הנאה מאנשים אחרים בקשר לנושא הרשאה זו.

אם נחתמה הרשאה זו על ידי יותר משלוח אחד, יראו את ההרשאה כאילו נעשתה על ידי כל החותמים ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד, והשלוחה תפעל לפי ראות עיניה, בקשר עם נושא הרשאה זו בשם כל החותמים ביחד ובשם כל אחד מהם לחוד.

ולראיה באת/נו על החתום :

ביום 22 לחודש 2 שנת 2024

חני שטרנברג

(חתימה)

[illegible]

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2024/0397.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק וחידוש הבנין ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	ניסים שלומי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חובבי ציון 27, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	1088	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/397 רח' חובבי ציון 27 טלביה – תמ"א 38/1 תוספות

גוש : 30021

חלקה : 25

מהות הבקשה :

מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות ובינוי חלקי בקומת הגג, סה"כ 4 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים. בבניין קיימות 10 יח"ד, 3 יח"ד בכל קומה ועוד יח"ד אחת בקומת הגג החלקית. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה תושלם הקומה החלקית הקיימת ותתווסף קומה חדשה ו- 4 יח"ד.

סה"כ 14 יח"ד ו- 5 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בנייה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים, כולל הריסת מרפסות וגג קיימים.

קומת מרתף, מפלס -1.81:

קיים מקלט ובור מים. מוצע שימוש בשטחו עבור מחסן כללי וחדרי מערכות

בצד הצפוני מוצע מחסן יזם וחפירה כגישה אליו. בצד הדרומי מוצעת חפירה כגישה אל מחסן נוסף, חדר משאבות ומאגר מים מוצעים.

קומת קרקע מפלס 0.00:

קיימות 3 יח"ד. עבור יח"ד מס' 1, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד וכן מוצע ריצוף חצר. עבור יח"ד מס' 2 קיימת, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת. עבור יח"ד מס' 3 מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת.

מרחוב יצחק אלחנן מוצע שביל גישה, נישא לפחי אשפה, גמל מים ומיכלי גז, וכן מוצעת גישה נוספת מרחוב חובבי ציון.

קומה א', מפלס +21.3:

קיימות 3 יח"ד. עבור יח"ד מס' 4, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסות זיז. עבור יח"ד מס' 5, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת זיז. עבור יח"ד מס' 6, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה ב', מפלס +6.36:

קיימות 3 יח"ד. עבור יח"ד מס' 7, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסות זיז. עבור יח"ד מס' 8, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת זיז. עבור יח"ד מס' 9, מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה ג', מפלס +10.53:

קיימת יח"ד אחת בקומה, עבורה מוצע חדר ממ"ד ומרפסות זיז.

בחלקו המזרחי של הבניין מוצעות 2 יח"ד חדשות (כאשר הצפונית כוללת חלק מהשטח הקיים בקומה) הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל אחת.

קומה ד', מפלס +10.50:

מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות גג עבור כל אחת.

עבור יח"ד מס' 14 המערבית מוצעות מדרגות חיצוניות ממרפסת הגג אל מרפסת הגג העליון במפלס מעל.

מוצעים מעברים וחדר מדרגות כהמשך לחדר מדרגות קיים וכן המשך פיר המעלית.

קומת גג, מפלס +314.0:

מוצעת יציאה לגג משותף טכני מחדר המדרגות ומעלית בצדו הדרומי של הגג.

בצדו הצפוני מוצעת מרפסת גג שהגישה אליה ע"י מדרגות ממרפסת יח"ד מס' 14 בקומה שמתחת. המרפסת כוללת בריכה בשטח של 14 מ"ר בפינה הצפונית, ע"ג עמודת הממ"ד.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

קיים היתר קודם בתיק רישוי 2003/166 משנת 2003 עבור תוספת מרפסת ליח"ד דרום מזרחית בקומת קרקע

ע"פ חו"ד מחלקת השימור משוער כי המבנה הוקם לפני שנת 1959 ע"פ תאריך תשריט בית משותף.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 3137 תחילת תוקף 15/10/1989 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 מיוחד.

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

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

מידע קודם

מתאריך	
10/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לעניין חנייה. חו"ד הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 20/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי. החלטת המחלקה לאשר את הבקשה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 יח"ד, ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 2 מק"ח. מוצע 1 מק"ח - חסר 1 מק"ח - יש לשלם קרן חניה חניון עומריה/משכנות התיאטרון בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצע מקום חניה עם גישה מרחוב ראשי יצחק אלחנן. מבחינה תכנונית אינו מקובל מאחר ונותן רק פתרון חניה אחד עבור 5 יח"ד מוצעות כמו כן כניסה לחניה פוגעת ברצף הליכתי ברחוב זה. חשוב לציין כי המבנה נמצא כ-250 מ' מקו רכבת עתידי.

יש לשלם קרן חניה עבור חבור 2 מק"ח – חניון התיאטרון/עומריה. התייחסות אגף הרישוי לחניה: נראה כי החניה המוצעת אינה ישימה מאחר וממוקמת בין חדר האשפה לתשתיות מים וגז. במידה ויחנה שם רכב לא תהיה גישה אל המערכות הללו כנדרש. קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 (בתחום העיר ההיסטורית) לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. מדובר בחלקה פינתית שלה 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ללא חריגה - יש להציג קו בניין תב"ע בתכניות. שטחי בניה: שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 250 מ"ר עבור 10 יח"ד קיימות. נראה כי שטחי ההרחבות המוצעים בבקשה עומדים במותר - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. שטחי בניה בקומות החדשות: שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 505 מ"ר. מוצע בבקשה 469 מ"ר ב-1.5 הקומות (כולל השלמת קומת הגג). יש להציע 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בשטח של עד 89 מ"ר. לא פורסמה הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה לצמצם שטח יח"ד זו ובמקביל לייצר יח"ד נוספת בשטח של 80 מ"ר. תכנון: בחזית מערבית בקומה עליונה מוצעות מדרגות חיצוניות בזיז אשר מיועדות לגישה לגג עליון לשימוש יח"ד 14 בלבד, בכפוף להנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בניה בזיז ובנוסף אין סיבה להציע מדרגות חיצוניות כאשר מדובר בשימוש עבור יח"ד אחת - על עורך הבקשה להציע מדרגות פנימיות לעליה למרפסת הגג במקום החיצוניות. יש לפרט את הבריקה והמדרגות המובילות אליה לעניין תקינות גובה המעקה. מעקה הבריקה ישולב יחד עם מעקה בנוי של הגג.	

יש לבחון מעקה סורגים מעל מעקה בנוי או כל פיתרון אחר תואם הנחיות מרחביות. התאמה למדיניות : התכנית חורגת ממדיניות לעניין גובה ומס' קומות. החרیגה מקובלת תכנונית לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום גובה קומה אחרונה בהתאם לגובה הקומה שמתחתיה. עצים – חו"ד תכנון עיר : עצים מס' 24,25,28 אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן העבודות, יש לקבל חו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2,8,3,27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפ"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות. התייחסות אגף הרישוי : הוטמע סקר עצים ע"ג ההרמוניקה אשר מציע את עצים 24,25 ו-28 לכריתה. סקר העצים אושר ע"י מחלקת שפ"ע. תברואה : לפי חו"ד מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1,100 ליטר גודל מתקן 230/150 – עורך הבקשה מציג בהרמוניקה, יש לציין פירוט. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע :	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2 מיוחד חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הנדסית : התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק רישוי מיום 28/01/2025. חו"ד שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 12/11/2024 ע"י קארין הלוי. החלטת המחלקה לאשר את הבקשה. חו"ד הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 20/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי. החלטת המחלקה לאשר את הבקשה: אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 יח"ד, ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 2 מק"ח. מוצע 1 מק"ח - חסר 1 מק"ח - יש לשלם קרן חניה חניון עומריה/משכנות התיאטרון בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצע מקום חניה עם גישה מרחוב ראשי יצחק אלחנן. מבחינה תכנונית אינו מקובל מאחר ונותן רק פתרון חניה אחד עבור 5 יח"ד מוצעות כמו כן כניסה לחניה פוגעת ברצף הליכתי ברחוב זה. חשוב לציין כי המבנה נמצא כ-250 מ' מקו רכבת עתידי. יש לשלם קרן חניה עבור חבור 2 מק"ח - חניון התיאטרון/עומריה. התייחסות אגף הרישוי לחניה : נראה כי החניה המוצעת אינה ישימה מאחר וממוקמת בין חדר האשפה לתשתיות מים וגז. במידה ויחנה שם רכב לא תהיה גישה אל המערכות הללו כנדרש. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : התקבל אישור ביום 23/02/2025. החלטת המחלקה לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר :		

1. העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה. 2. הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט. חוו"ד מחלקת דרכים : התקבל אישור ביום 25/12/2024. החלטת המחלקה לאשר את הבקשה. אין התנגדות. מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. תנאים לטופס 4 : 1. בניית קירות חדשים בגבולות חלקה חוקיים. ביצוע דרישת מחלקת הסדרי תנועה. חוו"ד מחלקת תברואה : התקבל אישור ביום 26/11/2024. החלטת המחלקה לאשר את הבקשה. 14 יחידות דיור 2x1100 גודל מתקן (320x150) מנטו. חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור ביום 25/03/2025. החלטת המחלקה לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 107,478 ש"ח עבור שימור העצים . 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 9,753 ש"ח עבור פיצוי נופי. 3. הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל. מדיניות תכנונית : תכנית אב המושבות : ע"פ תכנית המושבות החלקה בייעוד "איזור ליבה" – גרעין שכונה היסטורית. הבינוי יהיה ע"פ תכנית 3137 סעיפים 9, 14-17.	

הבינוי המוצע חורג מהמדיניות לעניין גובה מבנה בקומה אחת, לעניין ההנחיות לתוספות הבינוי אשר אינן מוצעות ע"פ קונטור קומה קיימת + תוספות בחזיתות קדמיות. לעניין קווי הבינוי: קדמי מזרחי בכ-2.5 מ', קדמי דרומי בכ-3 מ', צידי צפוני בכ-1 מ', צידי מערבי חריגה עבור מרפסות בלבד, כמו כן עיצוב המבנה אינו אופייני לאזור ליבה. בבחינה של מגמות התכנון באזור והתכניות המאושרות בחלקות המצרניות נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחד למדיניות וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חוו"ד מחלקת הרישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: - הקלה בשימוש בגג לטובת בניית בריכה בחזית אחורית בשטח של 15 מ"ר. -הקלה בניוד שטחים מקומה ג (תמא 1) לקומה ד" (תמא 2). -הקלה בעומק מרפסות עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית, צידית ואחורית -חריגה מקו בניין קדמי עבור בניית חדר אשפה -חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880 -מוצע על בניין קיים בן 3.5 קומות תוספת של 1.5 קומות. -קיימות 10 יח"ד ומוצעות תוספת של 4 יח"ד. -בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 (בתחום העיר ההיסטורית) לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. מדובר בחלקה פינתית שלה 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ללא חריגה - יש להציג קו בניין תב"ע בתכניות.		

שטחי בניה: שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 250 מ"ר עבור 10 יח"ד קיימות. נראה כי שטחי ההרחבות המוצעים בבקשה עומדים במותר - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. שטחי בניה בקומות החדשות: שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 505 מ"ר. מוצע בבקשה 469 מ"ר ב-1.5 הקומות (כולל השלמת קומת הגג). יש להציע 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בשטח של עד 89 מ"ר. לא פורסמה הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה לצמצם שטח יח"ד זו ובמקביל לייצר יח"ד נוספת בשטח של 80 מ"ר. מעלית: מוצעת מעלית פנימית במפלס +0.00 בתוך גרם מדרגות קיים, אין מניעה לאשר. מחסנים/ שטחים טכניים: תכנית החלה בחלקה הינה 3137 אשר כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. בבקשה מוצעים 2 מחסנים בקומת מרתף, מחסן אחד כללי בשטח של 6.32 מ"ר ומחסן יזם בשטח של 12.84 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לכך שגובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ' נטו. שטח המחסנים צריך לעמוד ב-8% (לא פורסמה הקלה בעניין) - המוצע בבקשה עומד במותר. כמו כן מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 11.63 מ"ר - עומד במותר לשטחי שירות (2% משטח המגרש = 15.18 מ"ר). מרפסות: כלל המרפסות המוצעות, זיז וגג, הינן בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 ובעומק שאינו עולה על עומק של 2 מ'. תכנון:		

בבחזית מערבית בקומה עליונה מוצעות מדרגות חיצוניות בזיו אשר מיועדות לגישה לגג עליון לשימוש יח"ד 14 בלבד, בכפוף להנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בניה בזיו ובנוסף אין סיבה להציע מדרגות חיצוניות כאשר מדובר בשימוש עבור יח"ד אחת - על עורך הבקשה להציע מדרגות פנימיות לעליה למרפסת הגג במקום החיצוניות.

יש לפרט את הבריקה והמדרגות המובילות אליה לעניין תקינות גובה המעקה. מעקה הבריקה ישולב יחד עם מעקה בנוי של הגג. יש לבחון מעקה סורגים מעל מעקה בנוי או כל פיתרון אחר תואם הנחיות מרחביות.

התאמה למדיניות :

התכנית חורגת ממדיניות לעניין גובה ומס' קומות. החריגה מקובלת תכנונית לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום גובה קומה אחרונה בהתאם לגובה הקומה שמתחתיה.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים מס' 24,25,28 אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן העבודות, יש לקבל חו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2,8,3,27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפ"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות.

התייחסות אגף הרישוי :

הוטמע סקר עצים ע"ג ההרמוניקה אשר מציע את עצים 24,25 ו-28 לכריתה. סקר העצים אושר ע"י מחלקת שפ"ע.

תברואה :

לפי חו"ד מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1,100 ליטר גודל מתקן 230/150 – עורך הבקשה מציג בהרמוניקה, יש לציין פירוט.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

עורך הבקשה מציג בתכנית קומת קרקע בפינה צפונית מזרחית את מיקום מיכלי גז, גמל מים ובפיר המדרגות מציג מיקום ארונות חשמל ואינסטלציה.

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 – הוצג פתרון חלחול התואם את אישור איכות הסביבה במערכת. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : -חסימת אור טבעי עקב הוספת הקומות. -ירידה בערך הנכס עבור הדירות הסמוכות בעקבות השינוי במבנה מבחינה אסטטית. -מדובר בשכונה בעלת אופי שקט, הוספת בריכה על הגג עלולה לגרום להפרעות כגון רעש ואירועים שאינם הולמים את אופיה הדתי והמסורתי של הקהילה המקומית. -מדובר במבנה בעל ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי, תוספת קומות ובריכה עלולה לפגוע באותנטיות וערך המבנה. - התנגדות בעלים יח"ד מס' 9 : -טענה לפגיעה ביח"ד מס' 9 בעקבות תכנון מרפסות בקרבה לחלונות ביתו, שיגרום לחסימת אור ואוויר ונוף. -תמורה לא שוויונית. - חריגה מתכנית 3137 ותכנית 10038. - בקשה לחלוקה שוויונית של מחסנים עבור כלל יחידות הדיור.		
הקלה בשימוש בגג לטובת בניית בריכה בחזית אחורית בשטח של 15 מ"ר הקלה בנייד שטחים מקומה ג (תמא 1) לקומה ד" (תמא 2) הקלה בעומק מרפסות עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית, צידית ואחורית חריגה מקו בניין קדמי עבור בניית חדר אשפה חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מוצע על בניין קיים בן 3.5 קומות תוספת של 1.5 קומות. קיימות 10 יח"ד ומוצעות תוספת של 4 יח"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה		

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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 107,478 ש"ח עבור שימור העצים.	15
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 9,753 ש"ח עבור פיצוי נופי.	16
	שפ"ע - הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל.	17
	תשלום קרן חניה חניון עומריה/משכנות התיאטרון	18
	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.	19

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה :

מובא להכרעת ועדה לעניין חנייה.

חוי"ד הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 20/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי. החלטת המחלקה
לאשר את הבקשה :

אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 יח"ד, ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 2 מק"ח. מוצע 1 מק"ח - חסר 1 מק"ח - יש לשלם קרן חניה חניון עומריה/משכנות התיאטרון בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מוצע מקום חניה עם גישה מרחוב ראשי יצחק אלחנן. מבחינה תכנונית אינו מקובל מאחר ונותן רק פתרון חניה אחד עבור 5 יח"ד מוצעות כמו כן כניסה לחניה פוגעת ברצף הליכתי ברחוב זה. חשוב לציין כי המבנה נמצא כ-250 מ' מקו רכבת עתידי.

יש לשלם קרן חניה עבור חבור 2 מק"ח – חניון התיאטרון/עומריה.

התייחסות אגף הרישוי לחניה:

נראה כי החניה המוצעת אינה ישימה מאחר וממוקמת בין חדר האשפה לתשתיות מים וגז. במידה ויחנה שם רכב לא תהיה גישה אל המערכות הללו כנדרש.

קווי בניין:

קווי הבניין לפי 10038 (בתחום העיר ההיסטורית) לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.

מדובר בחלקה פינתית שלה 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ללא חריגה - יש להציג קו בניין תב"ע בתכניות.

שטחי בניה:

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 250 מ"ר עבור 10 יח"ד קיימות.

נראה כי שטחי ההרחבות המוצעים בבקשה עומדים במותר - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

שטחי בניה בקומות החדשות:

שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 505 מ"ר.

מוצע בבקשה 469 מ"ר ב-1.5 הקומות (כולל השלמת קומת הגג).

יש להציע 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בשטח של עד 89 מ"ר. לא פורסמה הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה לצמצם שטח יח"ד זו ובמקביל לייצר יח"ד נוספת בשטח של 80 מ"ר.

תכנון:

בחזית מערבית בקומה עליונה מוצעות מדרגות חיצוניות בזיז אשר מיועדות לגישה לגג עליון לשימוש יח"ד 14 בלבד, בכפוף להנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בניה בזיז ובנוסף אין סיבה להציע מדרגות חיצוניות כאשר מדובר בשימוש עבור יח"ד אחת - על עורך הבקשה להציע מדרגות פנימיות לעליה למרפסת הגג במקום החיצוניות.

יש לפרט את הבריקה והמדרגות המובילות אליה לעניין תקינות גובה המעקה. מעקה הבריקה ישולב יחד עם מעקה בנוי של הגג. יש לבחון מעקה סורגים מעל מעקה בנוי או כל פיתרון אחר

תואם הנחיות מרחביות.

התאמה למדיניות :

התכנית חורגת ממדיניות לעניין גובה ומס' קומות. החריגה מקובלת תכנונית לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום גובה קומה אחרונה בהתאם לגובה הקומה שמתחתיה.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים מס' 24,25,28 אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן העבודות, יש לקבל חו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2,8,3,27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפ"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות.

התייחסות אגף הרישוי :

הוטמע סקר עצים ע"ג ההרמוניקה אשר מציע את עצים 24,25 ו-28 לכריתה. סקר העצים אושר ע"י מחלקת שפ"ע.

תברואה :

לפי חו"ד מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1,100 ליטר גודל מתקן 230/150 – עורך הבקשה מציג בהרמוניקה, יש לציין פירוט.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נעם קולודני / תאריך: 16:14 18/11/2024 / מספר בקשה: 2861748
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קולודני
שם פרטי:	נעם
דואר אלקטרוני:	noam@kolodnylaw.co.il
תעודת זהות:	057832461
מספר תיק רישוי:	2024/0397.00

סטטוס טיפול
16:14 18/11/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0397.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נעם
שם משפחה:	קולודני
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057832461
טלפון נייד:	4262987
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6441175

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בתוך המבנה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36108600

תא דואר:

5252007

מיקוד:

כתובת מלאה:

משרד עו"ד קולודני מגדל משה אביב ק' 41 ז'בוטינסקי 7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצב

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

נעם

שם משפחה:

קולודני

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057832461

טלפון נייד:

4262987

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

6441175

קידומת טלפון:

03

דוא"ל:

noam@kolodnylaw.co.il

בדוא"ל

19.11.2024

לכבוד מר אליעזר ראוכברגר

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות למתן לבקשה להיתר בנייה של הבניין ברחוב חובבי ציון 27

סימוכין: בקשה מס' 2024/0397.00 גר"ח 25/30021 רח' חובבי ציון 27 י-ם ("המקרקעין")

בשם מרשי מר יאיר מישור, בעל נכס במקרקעין (להלן: "המתנגד"), מוגשת בזאת התנגדות לבקשה למתן היתרי בנייה במקרקעין (להלן: "הבקשה להיתר"). לא מתכוון להביא שום חו"ד אדריכלית

הקדמה

1. לאחרונה פורסמה לידיעת הציבור בקשה מקוונת להיתרי בניה במקרקעין.

• עותק הפרסום מצ"ב כנספח 1.

2. ההתנגדות מבוססת על אדנים תכנוניים, הכוללים בין היתר התנגדות להעברת חזית הנכס מצדו הדרומי של המקרקעין, הפונה לעבר רחוב חובבי ציון, לעבר צידו המערבי הפונה לחצר המקרקעין ברחוב חובבי ציון 25.



3. במצב הקיים, המקרקעין הנדון הנו מבנה ביעוד מגורים המונה 10 יח"ד. המבנה בן 3.5 קומות על גבי קומת מרתף; גוש הבניין המזרחי בן 3 קומות וגוש הבניין המערבי בן 4 קומות. המקרקעין ממוקם בצומת דרכים בין רחוב חובבי ציון לרחוב יצחק אלחנן.

4. על המקרקעין חלה התכנית 3137, (להלן: "**התכנית התקפה**") המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2 מיוחד, היקף זכויות בניה 120% ב-4 קומות מעל קומת מרתף ותוספת 1% עבור בניין פינתי לכל קומה; וכן תכנית 10038 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים.

5. הבקשה הינה להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, בפרויקט חיזוק וחידוש הבניין. במבנה מבוקשת בנייה של 5 קומות מגורים. ודוק, אנו מצויים בשלהי תקופת תמ"א 38 ובקשה זו עושה שימוש ציני בדקה האחרונה, רק בכדי להפקיע מן המתנגד את חלקו ברכוש המשותף.

6. המתנגד הוא בעלי דירה מס' 9 (משפ' מישר), הצפויים להיפגע אם תתקבל הבקשה להיתר במתכונתה הנוכחית. מצ"ב **כנספח 2** נסח רישום מקרקעין.

7. ההקלות שפורסמו כוללות בין היתר:

א. הקלה בשימוש בגג לטובת בניית בריכת בחזית אחורית בשטח 15 מ"ר.

ב. הקלה בניוד שטחים מקומה ג' לקומה ד'

ג. חריגה מקו בניין קדמי

ד. תוספת 4 יח"ד

ה. הקלה בעומק מרפסות ל 2 מ' במקום 1.5 מ' מותרים.

ו. תוספת 1.5 קומות.

8. המתנגד מוצא כי ההקלות המצוינות יפגעו בו ומתנגד להן ופי שיפורט בהמשך. אין דרך לבצע שיוך קנייני של הגג המשותף, אגב אורחא, לצורך בניית בריכת שחיה והדבר חייב להיעשות בהליך קנייני מסודר.

9. כפי העולה מטבלת הישוב השטחים, המתנגד מתבקש לוותר על זכויותיו המשמעותיות ברכוש המשותף, לטובת חברת יתד התחדשות עירונית בע"מ, לא רק בנייד עדשים, אל חמור מכך תוך פגיעה משמעותית באיכות חייו בשל התכנון הפוגעני שמתבצע וכפי שיפורט לעיל.

10. בתמצית, ככל וינתן היתר הבניה, איכות חייו וערך נכסו של המתנגד יפגע אנושות; זאת עקב מספר שינויים מבניים במקרקעין. הוספת מרפסות באחורי הבית כמבוקש ימקמו מרפסות אלו בצמוד לחלונותיהם של המתנגדים ובכך יחסמו כניסת אור יום וזרימת אוויר לחדרים שונים בביתם לרבות חדר השינה, המטבח והשירותים. כמו כן, הכיוון אליו פונה סלוננו של המתנגד צפוי להשתנות, ומנוף הפונה לרחוב חובבי ציון, צפוי הסלון לפנות לעבר "קיר" עצים גבוה המוצב במרחק 4.5 מטרים בלבד מחלונם. באופן טבעי וחד משמעי, **המהלכים האמורים צפויים להחשיך את דירתם של המתנגדים. ולמעשה לפגוע בערך דירתו ובאיכות חייו.**

11. התכנית המבוקשת כוללת מספר רב של פגמים תכנוניים, שראשיתם בסטייה מתוכניות המתאר ומתוכנית האב, וסופם בתכנון אדריכלי לקוי ובתמורה בלתי שוויונית.

12. הבקשה כוללת בין השאר חריגה מקווי בניין: בקו בניין קדמי ומזרחי – בכ2.5 מ'; בקו בניין קדמי ודרומי בכ-3 מ' ובקו בניין צידי צפוני בכ-1 מ'. כמו כן, עיצוב המבנה אינו אופייני לאזור הליבה. זאת בניגוד לאמור בתוכנית 10038 (מצ"ב כנספח 3), תכנית אב למושבות ירושלים והוראות תוכנית 101-0615880 (שינוי קווי בניין מרפסות ומחסנית לתכנית 10038).
13. למרות עקירה מתוכננת של עצים בקומת הקרקע, לא הוצגה חו"ד אגרונום המאשרת עקירה מבוקשת זו, ולא הוצג אישור פקיד היערות כנדרש. העקירה נעשית בניגוד לתכנית התקפה.
14. בקשות מכוח תמ"א 38 (אשר מצוייה כאמור בשלהי תקופתה) הינן בקשות אשר בשיקול דעת הוועדה המקומית, ההקלות והחריגות כאן אינן למטרות להן נועדה תמ"א 38 – חיזוק המבנה ובניית ממ"דים אלא אך ורק לצורך בניית דירות גג, כאשר התמ"א היא כסות תכנונית וכלכלית לכך.
15. כמו כן, לעניין הקומות המתוכננות להתווסף, מבוקשת תוספת קומות בניגוד לתכנית התקפה.
16. גג המבנה המתוכנן לא יהיה גג רעפים כנדרש בתכנית התקפה.
17. הבינוי חורג בכ-5 מ"ר מהשטחים המותרים עפ"י תכנית 10038. אין הדבר בסמכות הוועדה לאשר חריגה זה. לפיכך, על הבינוי המוצע בקומות החדשות להיות מצומצם כך שיותאם לתוכנית 10038.
18. לאור העובדה שמוצעת חריגה במספר הקומות ובגובה הבנייה באזור ליבה, יש לצמצם את גובה הקומה האחרונה בהתאם לגובה הקומה שמתחתיה.
19. בכל החזיתות, למעט בחזית הצפונית אשר אינה פונה לרחוב, מוצעות מרפסות קופצות אשר אינן אופייניות לרחוב.
20. טבלת חישוב השטחים איננה כוללת את שטח המרפסות, המצויות בין 3 קירות.
21. במסגרת התכנית מוצעים 3 מחסנים המיועדים לשמש 5 יח"ד מוצעות. יש לייצר מחסנים לכל יח"ד מוצעת.
22. הקלות אלה אינן נדרשות, וממילא תיקון מס' 134 לחוק התכנון והבניה שנכנס לתוקף ב-01.01.2023 (תיקון סעיף 151(ב) לחוק) קובע כי אין מקום לאפשר יותר מתן הקלות בדמותן.
23. לפיכך, ועדה נכבדה זו מתבקשת לדחות את ההיתר נשוא ההתנגדות, או לכל הפחות להורות על שינויים מהותיים בו, שיש בהם כדי לרפא את הנזק שצפוי להיגרם לדיירי הבניין, עד הכרעה בכלל הנושאים הקניינים.

עיקרי ההתנגדות

24. לפי סעיף 9 לתקנון תכנית 3137 (מצ"ב כנספח 4) החלה על המקרקעין כאזור מגורים 2 מיוחד, מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מרתף.

התכנית פוגעת בדירת המתנגד

25. הבקשה משנה לרעה את מצבו של המתנגד. הפגיעה בפרטיות המתנגד ואובדן השמש נעשית גם על חשבון השטחים המשותפים ואלו הציבוריים.

26. התוכנית פוגעת במתנגד באופן שאינו מידתי, בוודאי לעומת יתר דיירי הבניין.

27. הפסיקה המנחה כפי שנקבעה בבית המשפט העליון ברע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח', קובעת, בין היתר, כי:

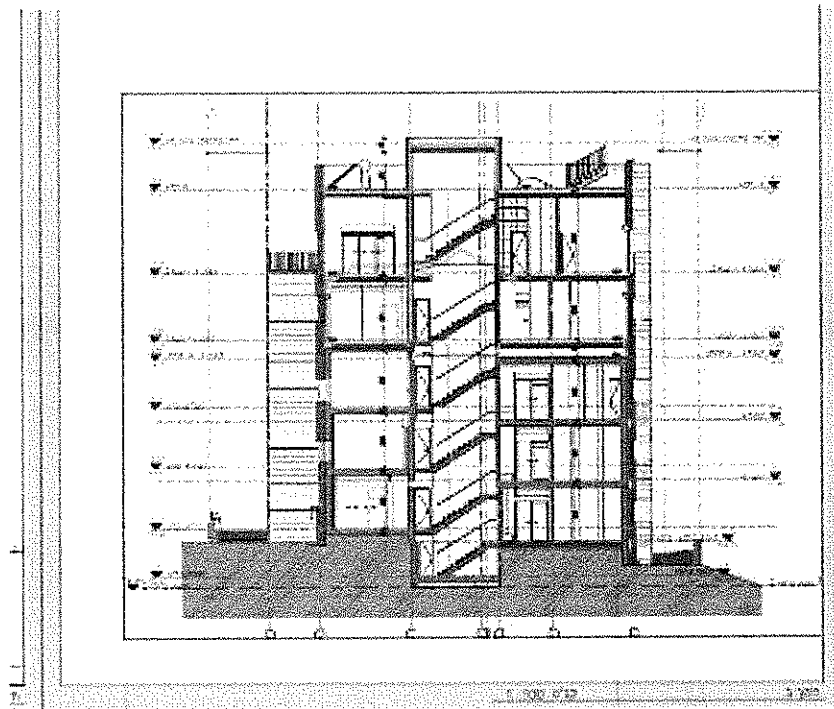
"אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני" ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין."

28. יובהר, המתנגד אינו מתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 במגרש מסיבה עקרונית ומעוניין בקידומה של תוכנית כזו במקרקעין. כל רצונו של המתנגד הוא להביא למימוש תוכנית ראויה יותר שתבצע באופן שוויוני. תוכנית חלופית שכזו לא הוצגה לנתבע.

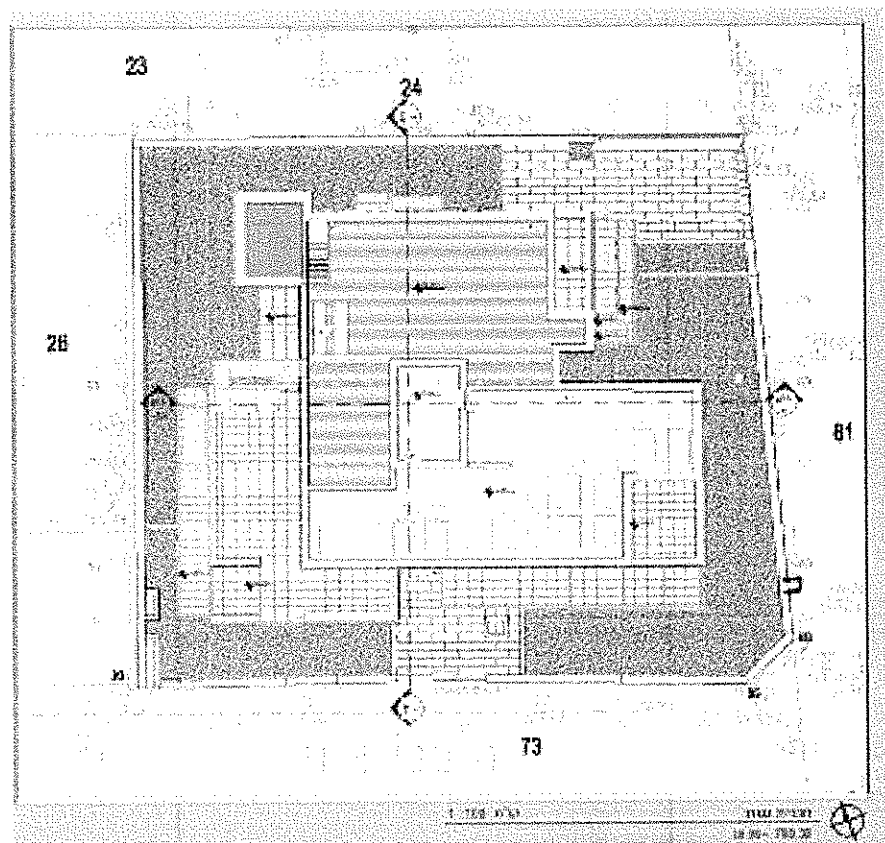
29. לתוכנית לא צורפו חוות דעת כנדרש ובין היתר חו"ד אקלימית-תכנונית, חו"ד תחבורתית-חניה וכן לא צורפה חו"ד כלכלית לבסס את ההפקעה, הלכה למעשה, של השטחים המשותפים.

30. התוכנית הנדונה רצופה נזקים ומבוצעת באופן שאינו שוויוני, תוך שהיא פוגעת בעיקר בדירת המתנגד.

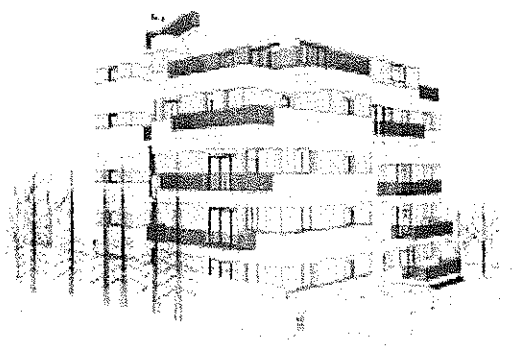
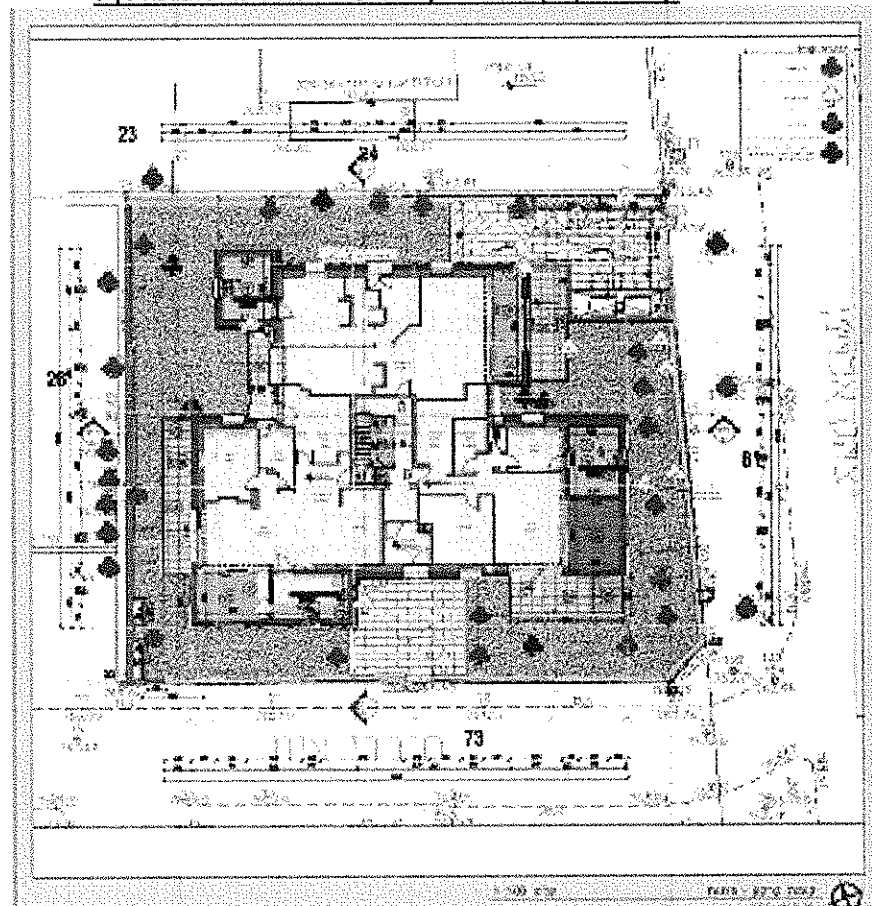
להלן חתכים מהתוכנית המוצעת המדגימים את השינוי המבוקש:



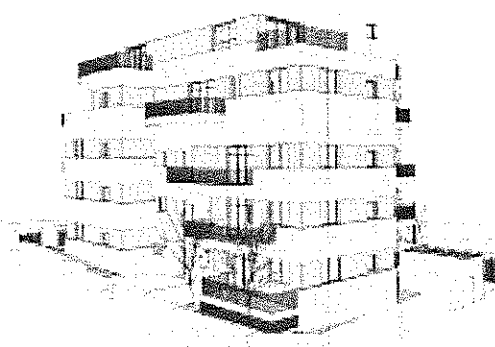
קומת הגג עם בריכת השחייה:



קומת הקרקע עם מיקום העצים והבינוי המתווסף:



מבט 2



מבט 1

נימוקי ההתנגדות:

הפקעת הרכוש המשותף בנויד עדשים:

31. כמפורט, הלכה למעשה נעשה שימוש בכסות של תמ"א 38, רגע לפני פקיעתה, לצורך "הפקעה" הלכה למעשה של השטחים המשותפים לטובת היזם.

32. באופן זה "מופקע" גג המבנה לטובת **בניית דירת גג עם בריכת שחיה פרטית**, בניגוד לדין ובניגוד לתכנית התקפה.

33. לא בכדי לא צורפה חוות דעת כלכלית שהיתה בוחנת את התמורות השוליות, הניתנות למתנגד, אל מול השטחים המשותפים הנלקחים ממנו. חו"ד כלכלית שכזו, היתה מגלה אל נקלה את חוסר השיוויון בתמורה הניתנת.

בניית גג פרטי תוך הפקעתו מן הרכוש המשותף:

34. כמפורט, הבקשה כוללת בניית גג פרטי תוך הפקעתו אגב אורחא מן הרכוש המשותף.
35. הדבר נעשה אף בניגוד לתוכנית התקפה המגבילה כאמור את מספר הקומות ודורשת גג רעפים (ולא בריכת שחיה):

(א) כביית חדשה:

1) מספר הקומות המסוימת לא יעלה על תמורת באזור
סגורים 2 (3 קומות או 4 קומות מעל קומת שרף)
כאשר הקומה העליונה במג'ן הקומות תהיה קומת רעפים
שחלל במג'ן זכויות חכירה (כלומר, הקומה העליונה
מובלעת בחלל גג הרעפים). ראה הוראות בדבר גג
רעפים סעיף 9 (ד) להלן.

עקירת עצים בלא אישור פקיד היערות ובלא חו"ד נדרשות:

36. כמפורט, הבקשה כוללת עקירת עצים בניגוד לתוכנית התקפה:

17. עצים לשימור:

(א) בכל בקשת למתן כביית הן לתוספות כביית ואין לכביית חדשה
יסומנו כל העצים המוגדרים בחלקה. לא תותר עקירת העצים
למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל
אפשרות אחרת לכביית בחלקה. והכל כאישור מהנדס העיר.
(ב) ראה סעיף 21 (ד) להלן.

37. לא הוצגה חו"ד מהנדס העיר, כנדרש, לא צורפה חו"ד אגרונום כמתבקש ולא צורף אישור פקיד היערות כמתחייב.

א. סטיות מתוכניות מתאר אחרות ללא בקשת הקלה כנדרש:

38. התכנית התקפה קובעת:

8. העקר

בסעיף 66 (בהתאם לסעיף 66 יעסיף סעיף 63 (7) לחוק
והכנסת והכנסת כי הכנסת יעסיף חתכנית סכנת את אפשרויות
שמן החקלוח כגבול סטיה בלתי נזכרת וכל חוסמת קומות או
הגדלת אזורי בנייה שלא כהתאם לחכנית זו מראת כסטיה נזכרת
כסטיה על פי סעיף 1 (1) לחקנות החכנוך והכנסת (סטיה
נזכרת שחכנית) חשכ"ז - 1967.

9. אזור סגור
2 סעיף

החלטת חכנוך כסטיה כעכב כחול על רקע קוים אלכסוניים הוא
אזור סגור 2 סעיף וחלוח על סטת זה התוראות הכלולות
בחכנית חשכ"ז לגבי אזור סגור 2 לסעיף חוראות העומדות
כסטיה לחוראות חשכ"ז חלוח:

(א) בניה חדשה:

(1) מספר הקומות חשכ"ז לא יעלה על חסותי באזור
סגור 2 (3 קומות או 4 קומות על קומת שיתף)
כאשר הקומה העליונה כגלין חקנות חתית קומת יעסיף
שכלל כסטיה זכריות חכנית (כלומר, חכנית העליונה
בובלעה כחלל בג רעסיים). ראה חוראות כדבר גג
רעסיים סעיף 9 (ד) לחוק.

מספר הקומות המירבי וגג רעפים:

39. התכנית התקפה מגבילה את מספר הקומות ב-4 קומות ומחייבת בניית גג רעפים שני הדברים
לא מתקיימים בבקשה.

העדר חו"ד תחבורתית – פתרון חניית:

40. הבקשה אינה כוללת מספר חניות מספק ובניגוד לתכנית התקפה:

20. חניית מרפסות:

הועדה חקומית רשאית לעכב שמן חיתר בניה כסטיה אלא אם כן
חשכ"ז כי קיים פתרון חנית מרפסות חדרות לרעמת כהתאם לחקן
חכנית לבנין או לבנינים חוקמו כסטיה, אולם במקרים כהם
סוככעה חועדה כי אין אפשרות לספק את שלוח חקן חכנית
ואופי שחכ"ז חכנית וסככעה חחיל קיצוץ בסספר חקומות
חכנית רשאית חועדה להוציא חיתר בניה עם חכנית חלקיה או
ללא חכנית.

41. לא צורפה חו"ד תחבורתית המפרטת כיצד יפתרו בעיות החניה והתחבורה שהבקשה יוצרת.

נסיגת קומת הגג

42. חריגה מהגדרות הנסיגה של התוכנית מהווה סטיה ניכרת מהתוכנית, ועל-כן יש לדחות את
בקשת ההיתר ולו מסיבה זו.

חריגה מסימון קווי בניין ומשטחי הבנייה המותרים

43. התכנון המבוקש אינו תואם את חוראות תוכנית המתאר, ככל שלא התקבל אישור מיוחד
בגינו. מיותר לציון שאישור כאמור לא התקבל, וסטייה זו מהווה סטייה ניכרת מהחוראות
תוכנית המתאר.

44. משכך, חורגים קוו הבניין מהגבולות המותרים ויוצרים תכסית רחבה יותר מהמותר. כתוצאה
מכך, ובתוספת חריגה מהגדרות הנסיגה בקומת הקרקע, ההיתר מבקש שטחי בנייה רחבים
יותר מהמותר בתוכנית, באופן שמהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

מעקה בריכת השחייה:

45. במסגרת בקשת ההיתר מתוכננת בריכת שחייה על הגג העליון של הבניין. הבריכה זו אינה מסומנת בחתך. בריכת שחייה מחייבת הקמת מעקה גג בגובה תקני, שיגרום להגבהת המבנה בניגוד להוראות תוכנית וניגוד להצהרת היוזם, אין היתכנות תכנונית להקים בריכה על גג הבניין ללא בקשת הקלה מסודרת.

46. מיותר לציין, כי בקשה כאמור לא הוגשה, וחריגה מהגובה המקסימלי בשל הקמת המעקה מהווה סטייה ניכרת מהתוכנית, ודינה להידחות.

נפקות הסטייה מהוראות התוכניות התקפות

47. מבקשי ההיתר לא עמדו בהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, המחייב לפרסם הקלות טרם הבקשה להיתר. המתנגדים יבקשו לטעון כי הבקשה רצופה הקלות "נסתרות" אשר לא הובאו לידיעת הציבור כנדרש בחוק.

48. אין להקדים מאוחר למוקדם בהליכים למתן הקלה או שימוש חורג, כך קבע כב' השופט ויתקון בפסק הדין בבג"ץ 137/76 "רמת מוצא" אגודה שיתופית בע"מ ו-2 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, לא (1) 365. באותו מקרה, דנה הוועדה המקומית בבקשה לשימוש חורג, קבעה כי הינה רואה בחיוב את הבקשה, וקבעה כי אישורה מותנה בקיום הליכי החוק בדבר פרסום שימוש חורג. על כך עתרו תושבים אשר התנגדו לבקשה.

49. בפסק הדין מתייחס כב' השופט ויתקון להוראות סעיף 149 לחוק וקובע כי: "ברור שלפי הוראות אלו אין להקדים מאוחר למוקדם, ומכאן שהחלטות שנתקבלו תוך הפיכת היוצרות, הרי הן בטלות. אך לא רק נוסח החוק תומך בעמדת באי-כוח הוועדה המחוזית והעותרים וסותר את עמדת בא-כוח הוועדה המקומית, אלא גם ההגיונות וכללי המנהל התקין מחייבים אותו פירוש. והיא הנותנת, כיצד אפשר לדון בהתנגדויות, כשהדיון מתקיים לאחר שנתקבלו כבר החלטות "עקרוניות" להיתר את השימוש החורג ולאשר את ההיתר!! דיון כזה אינו אלא פורמליות חסרת תוכן ומשקל, שאיש לא יתייחס אליו באמון."

50. דברי השופט ויתקון נכונים גם לענייננו. סדר הדברים הנכון הוא פרסום ההקלות לידיעת הציבור, פתיחת הפתח להגשת התנגדויות, ורק לאחר מכן אישור ההיתר בוועדה. אי-לכך, מתחייב פרסום חדש של הבקשה, וכי עד לפרסום החדש אין בסמכותה של הוועדה המקומית לדון בבקשות.

51. אך גם לגופו של עניין, בשורה של פסקי דין הבהיר בית המשפט העליון כי יש להגביל ולרסן את מוסד ההקלה, כך שלא תהפוך למסלול עוקף תכנון, תוך פגיעה באינטרסים תכנוניים כלליים וזכויות של פרטים ספציפיים. אף שמוסד ההקלה הוא מוסד חשוב על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית, יש להיזהר שמוסד זה לא יטשטש את ההפרדה בין הליך התכנון להליך הרישוי ויהפוך למסלול עוקף תכנון תוך פגיעה בסביבה ובשכנים.

52. לעניין זה ר' קביעת בית המשפט בפסק הדין בע"א 5927/98 בחוס גאן נ' הוועדה המקומית חיפה ואח', פ"ד נ"ז (5) 752:

"ההליך התכנוני והמשפט אינם רואים בעין יפה הרחבת החריגות מתוכנית. אלה נחזות לא אחת כרע הכרחי, אולם הנטייה המובהקת היא להיזקק להן בצמצום, כדי שלא יהוו אמצעי העוקף את הצורך בהכנת תוכניות חדשות ותיקון תוכניות קימות".

53. למעלה מכך, סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבנייה, שנכנס לתוקף לאחרונה, קובע שלא תינתן הקלה בנוגע להוספת קומות או הגדלת שטחי בנייה. חלק מהחריגות שהוצגו לעיל עסקינן בהקלות מסוג זה, ועל כן אין לקבלן – סוף פסוק:

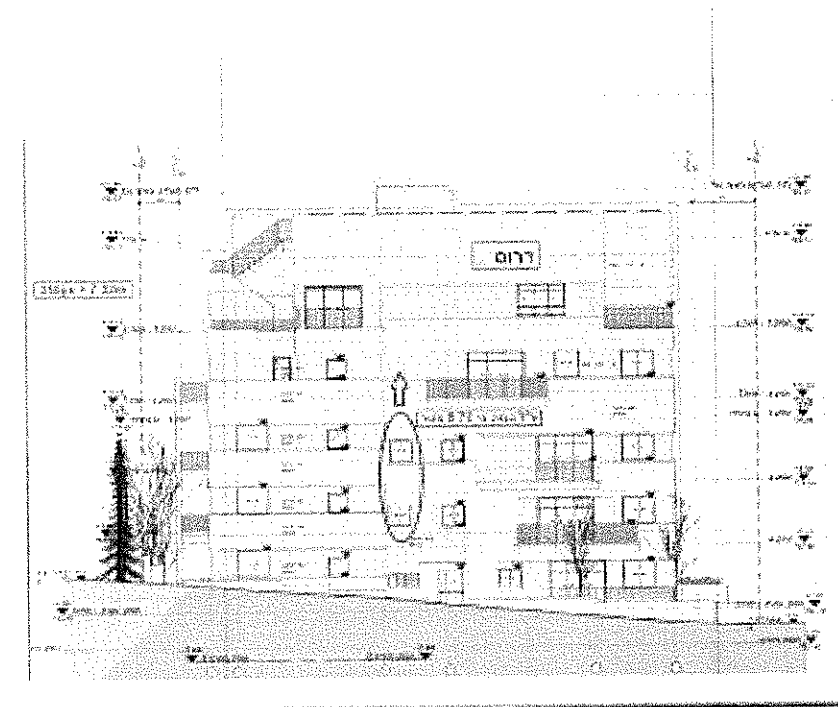
(תיקון מס' 134) תשפ"ב-2021

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

ב. כשלים תכנוניים בנכס

54. בנוסף על האמור, הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את בקשת ההיתר או למצער להורות על תיקונה, בשל גממים תכנוניים מהותיים, אשר כל אחד בנפרד ועל אחת כמה וכמה בהצטרפם יחד, פוגעים במתנגדים פגיעה של ממש.

55. תרשים חזית דרום שגויה. החלוונות המסומנים שייכים לדירות משמאל ולא מימין ולפיכך גבוהים ב- 72 ס"מ מגובהם בתרשים להלן.



56. לאור האמור לעיל, הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את ההיתר שהוגשו, או לכל הפחות להורות על ביצוע שינויים בו.

(א) חזית דרום – מפגע אקוסטי ואיורור:

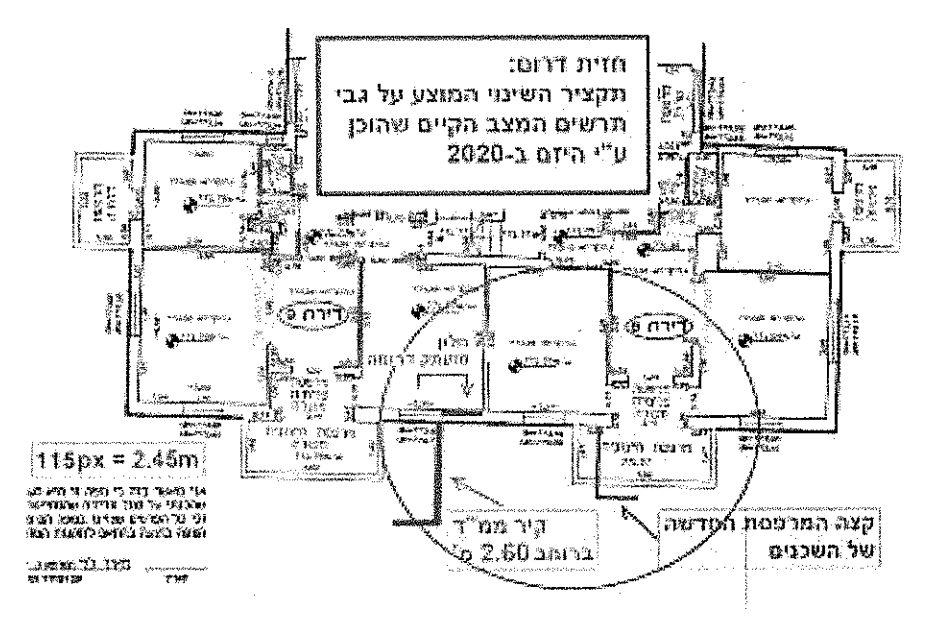
57. תיאור מצב קיים:

מצב כיום, אין שום קיר שמחזיר קולות מדירות 8,5 (10 לא קיימת) אל החלון המדובר:



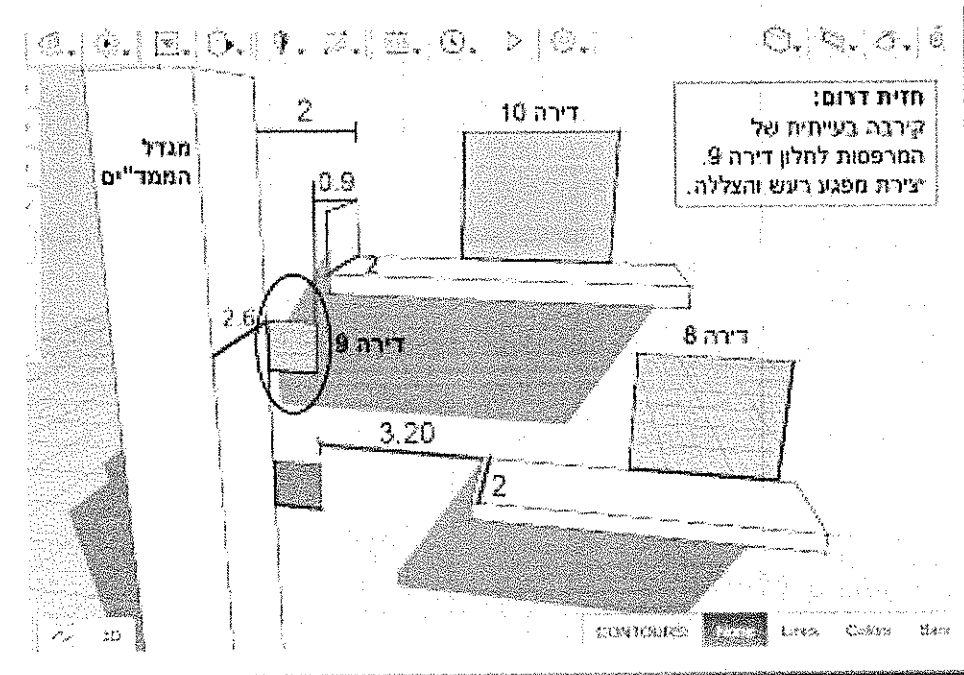
58. הצעת היזום:

להלן תקציר של חלק מהצעת היזום לגבי החזית הדרומית, "מולבש" על תרשים המצב הקיים, כפי שהופק על ידי היזום בשנת 2020 (תרשים מלא בנספח):



במסמך זה מוצגים תרשימי תלת-מימד של הבניין עם הצללות שלו כפונקציה של מיקום הבניין והזמן ביממה. ראה על כך ב"הערות טכניות 2" בנספח.

59. להלן תרשים 3D (חלקי) של הצעת היזם לחזית הדרומית:

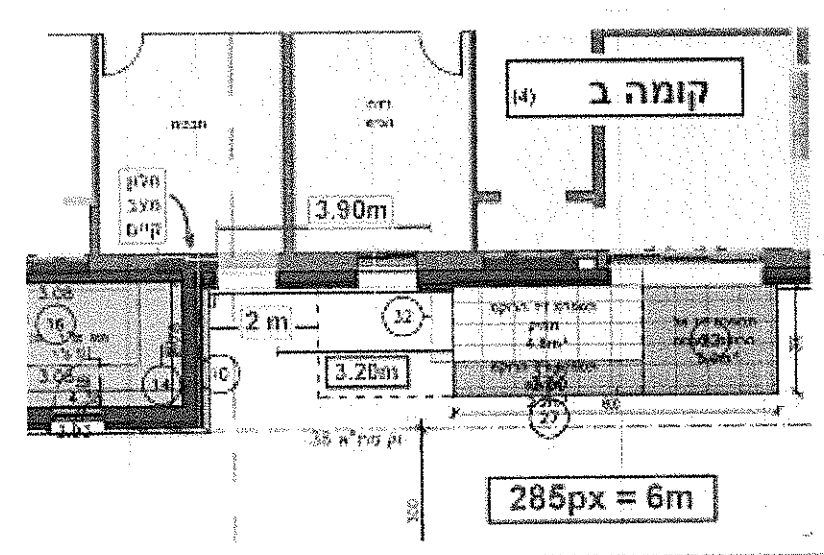


60. הבעיה בתיכנון:

קיר מגדל המנד"ים, הצמוד לחלון דירה 9 (דירת המתנגד) ושעומקו 2.6 מטרים, יחזיר כרפלקטור את קולות היושבים המדברים במרפסות של דירות 5, 8, 10 (לא מצויינות), והם יישמעו היטב בחדר הנ"ל של דירה 9 – בכך יהיו מפגע אקוסטי בלתי נסבל.

61. תאור הבעיה במספרים:

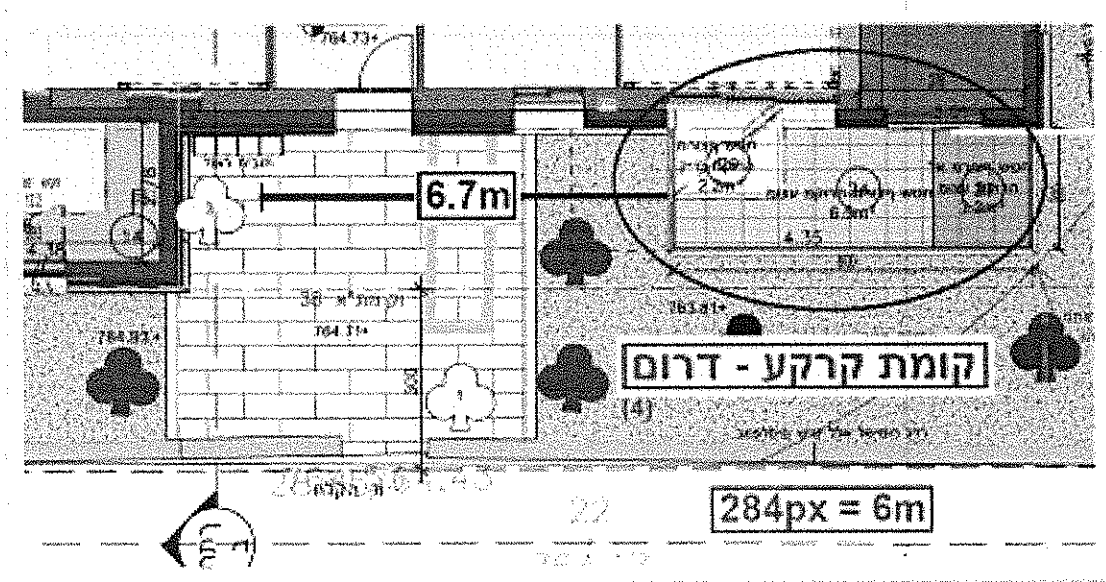
תרשים קומה ב' של היזם (שחלקו הרלוונטי מוצג למטה), מראה שהמרחק במצב הקיים בין החלון המדובר של דירה 9 למרפסת הקיימת של דירה 5 הוא 3.9 מ. לאחר השינוי, המרחק יקטן לכדי 3.20 מטר.



62. פתרון מוצע:

על בעיית המפגע האקוסטי שנוצרה ניתן לפצות באמצעות הגדלת המרחק הקיים בין החלון למרפסות למקסימום הניתן.

63. פתרון הגדלת המרחק אפשרי. היזם מדגים זאת היטב בתרשים קומת הקרקע, צד דרום, שבו מרפסת דירה 2 רחוקה מרחק סביר ממגדל הממד"ים:



64. יש לציין, ששטח המרפסות של דירות 10,8,5 שיורחקו מזרחה לא מצריך שינוי גודלן ובכך בעלי הדירות הנ"ל לא יפגעו.

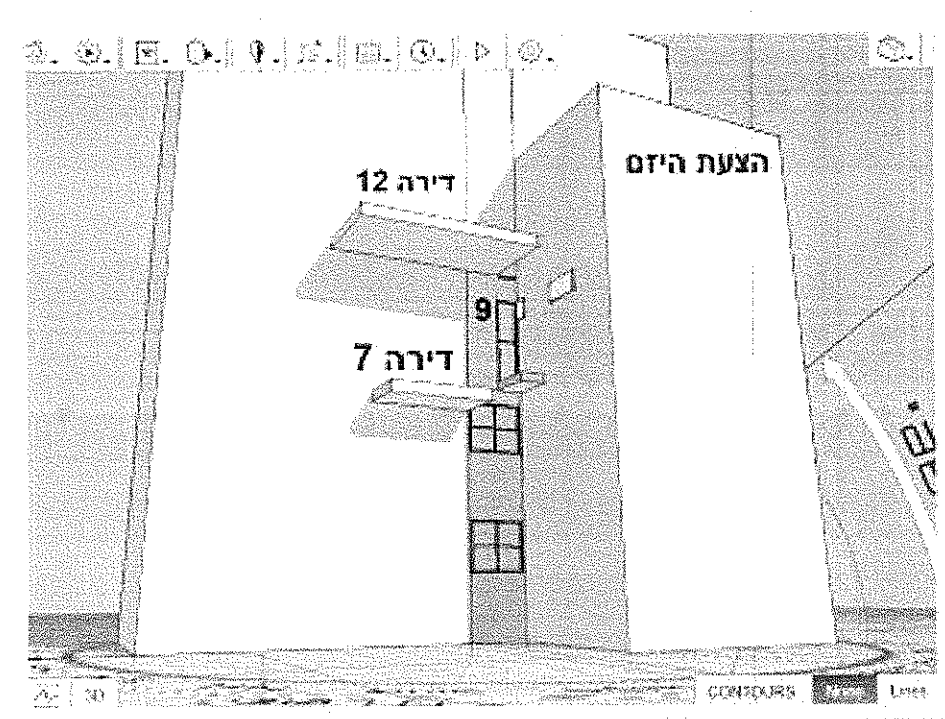
65. הרחקת המרפסות מבטלת את האפשרות למרפסות סוכה אבל אין הדבר פוגע במי מהבעלים היות וכולם, למעט המתנגד, חתמו זה מכבר (עוד לפני החתימה על הגרמושקה) על החוזה עם היזם, שלפיו היזם מסייג את התחייבותו לבניית מרפסות הסוכה בהסכמת הרשויות, ואילו הבעלים מצידם מוותרים על זכותם לערער על ההיתר שיתקבל ובפרט על אי-בניית מרפסות סוכה בהוראת הרשויות. הפירוט המלא בנספחים.

(ב) חזית הצפון – מפגע אקוסטי ואיוורור:

מצב קיים:



הדמייה 3D של הצעת היזם - רק של קומה ב' (הקומות האחרות במצב הקיים):



אווור:

66. לשם התקנת מזגנים בפינת הבניין מתכוון היזם לאטום את חלון המטבח ולהתקין דלת במקומה. הדלת הזו תהיה צמודה לחלון השירותים ולא תאפשר שום איורור של המטבח כי חלון המטבח יהיה חייב להיות סגור תמיד – היום, חלון זה מאפשר איורור מהיותו בעל 4 כנפיים המאפשרות מצב בו החלק הפתוח שלו נמצא הרחק מהשירותים (כלומר מוסט לצפון).
67. כל הנ"ל, הופך לפארסה את הגדרת "חלון" בתקנות התכנון והבניה ובפרט בהיבט האיורור (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970:

"חלון" - פתח המשמש אמצעי תאורה ואיורור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או לחצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא באלה;

אקוסיטיקה:

68. מזגנים בפינה הנ"ל או בסמוך לה הם פוטנציאל לויברציות ורעש שיתגברו ע"י הדהוד בין שני הקירות המהווים את הפינה. זהו מפגע אקוסטי חמור בפרט כאשר הדבר נעשה בסמוך לחדר השינה כמופיע בצילום הפינה המדוברת למעלה.

המזגנים יכולים להיות מותקנים על הגג כפי שמציע מהנדס העיר כאפשרות (הערות לגורמים ע"מ 11, חזיתות).

גם אתר העיריה מתיר זאת, ראה: מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר.

כמו כן, גם היזם לקח מלכתחילה פתרון זה כאפשרות סבירה, אחרת לא היה מציע לחותמים על החוזה איתו את פתרון הגג: סעיף 2.4 בחוזה:

"הגג החדש" - הגג העליון שיווצר לאחר בניית דירות היזם. מובהר כי חלק מן הגג החדש בשטח שלא יפחת ממחצית השטח, יהיה רכוש משותף ויהיה בשטח מספיק לשם התקנת כל המתקנים הציבוריים ו/או הפרטיים המותקנים מטיבם על גגות מבנים כגון דודי שמש, אנטנות, צלחות לוויין, משאבות חום, מזגנים וכיו"ב לרבות כלל המתקנים הקיימים כיום על הגג, כולל גישה נוחה למתקנים אלו, ..."

המרפסות בגדלים משתנים של בעורף הבניין:

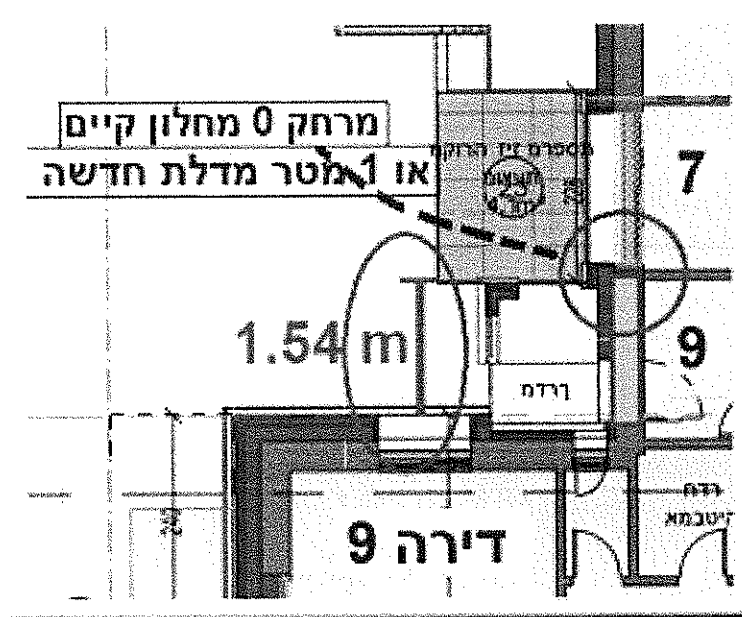
המרפסות באגף הצפוני נוצרו כיוון שהיזם מימש את תוכניתו לבנות מרפסות סוכה בחזית מזרח ע"י דרוג המרפסות לעומק. לשם השלמת השטח שהבטיח לבעלים, בנה בעורף המערבי מרפסות השלמת שטח.

מרפסת דירה 7 קרובה כדי 1.5 מ' מחלון חדר השינה – זו פגיעה בפרטיות ומפגע אקוסטי. יש לפסול את הקמתה.

70. יתר על כן, אם חלון המטבח ישאר כמות שהוא היום (כי לא יבנה המדרך), אזי מרפסת 7 תימצא במרחק 0 מטר (!) מהחלון הזה. ואם תבנה דלת חדשה בשביל המדרך, אזי מרפסת 7

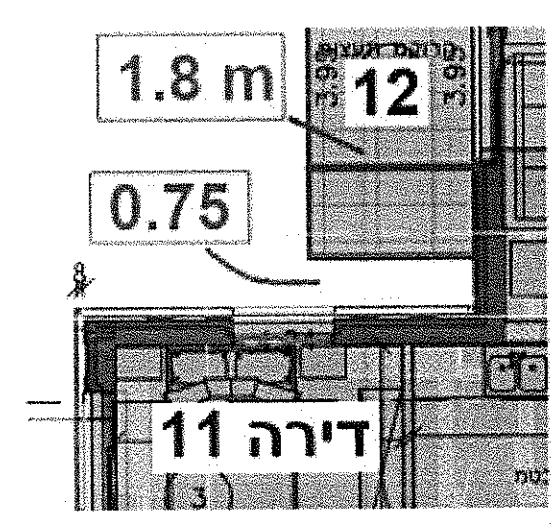
תימצא במרחק 1 מטר מהדלת.

כך - בין אם ייבנה מדרג ובין אם לא - עקב הקרבה הנ"ל לצורותיה יש לבטל את מרפסת 7.

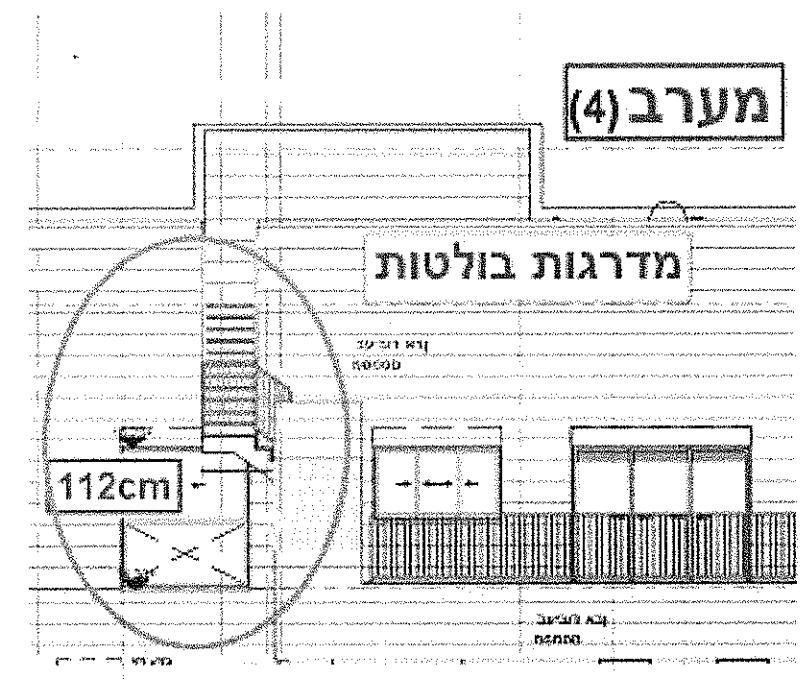


71. מרפסת דירה 12 בקומה ד' מעל, עומקה 1.8 מ' והיא מכסה כמעט את כל השמים מעל חלון המטבח ומותירה פיסה ברוחב 0.75 מ'. בנוסף, כל העומד על המרפסת יכול להציץ למטה לחדר השינה – פגיעה בפרטיות. בנוסף, כל מי שמדבר בה, קולו מוחזר מהקיר הדרומי שלידה למטבח ולחדר השינה – מפגע אקוסטי.

72. בכך מהווה מרפסת 12 פגיעה חמורה בפרטיות, מחשיכה, חוסמת את שדה הראיה, מהווה מפגע אקוסטי - יש לבטלה.



73. יש להסיר את המדרגות הבולטות מקו הבניין בקומה ד' כדי 1.1 מטרים. גם מהנדס העיריה העיר על כך ב"הערות לגורמים עמ' 11, פרק 2 תכנון, נקודה 4"



החשכה וחסימת שדה הראייה:

(א) חזית דרום:

74. מרפסת דרום של דירה 10:

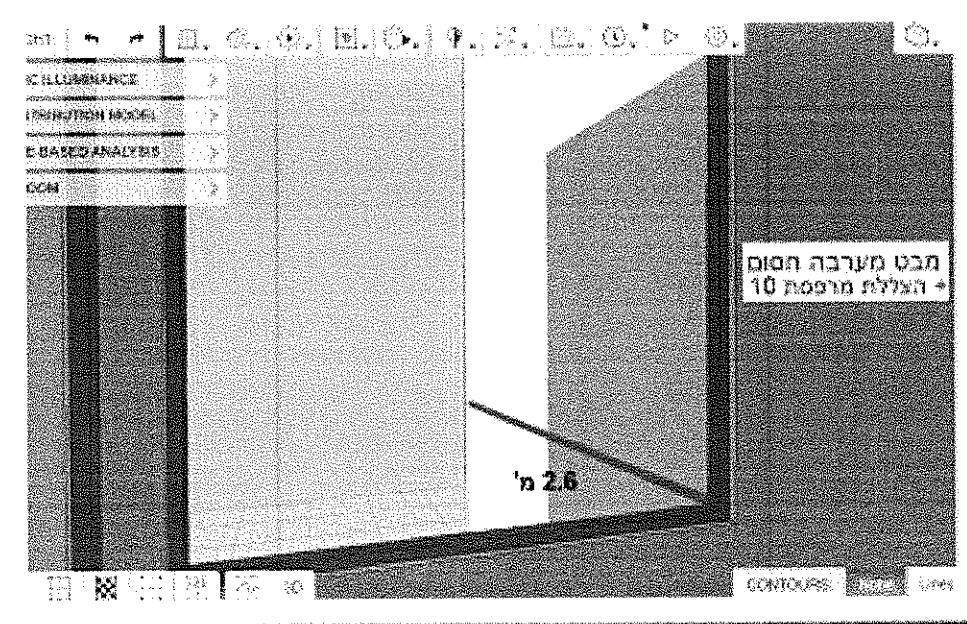
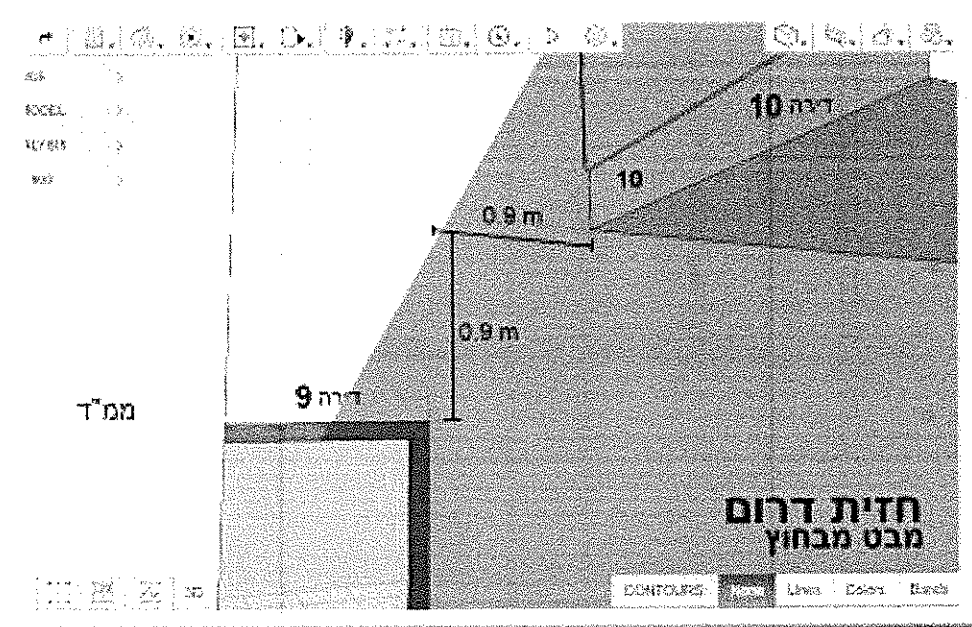
מרפסת דירה 10, בנוסף לבעיה האקוסטית תתרום לחסימת שדה הראייה מעל לחלון, להצללה (ראה תרשים D3 למעלה של הצעת היוזם לחזית דרום עם הכיתוב "קרבה בעייתית של המרפסות") החשכה ובעקבות זאת גם לתחושת מחנק - המרפסת תימצא רק 90 ס"מ משולי החלון ! (ראה תרשימים למטה)

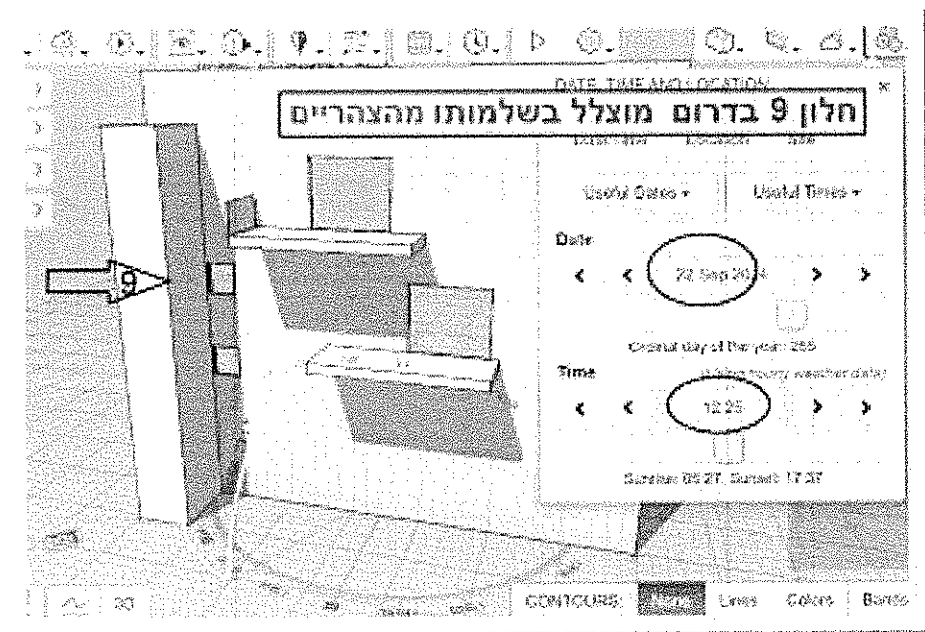
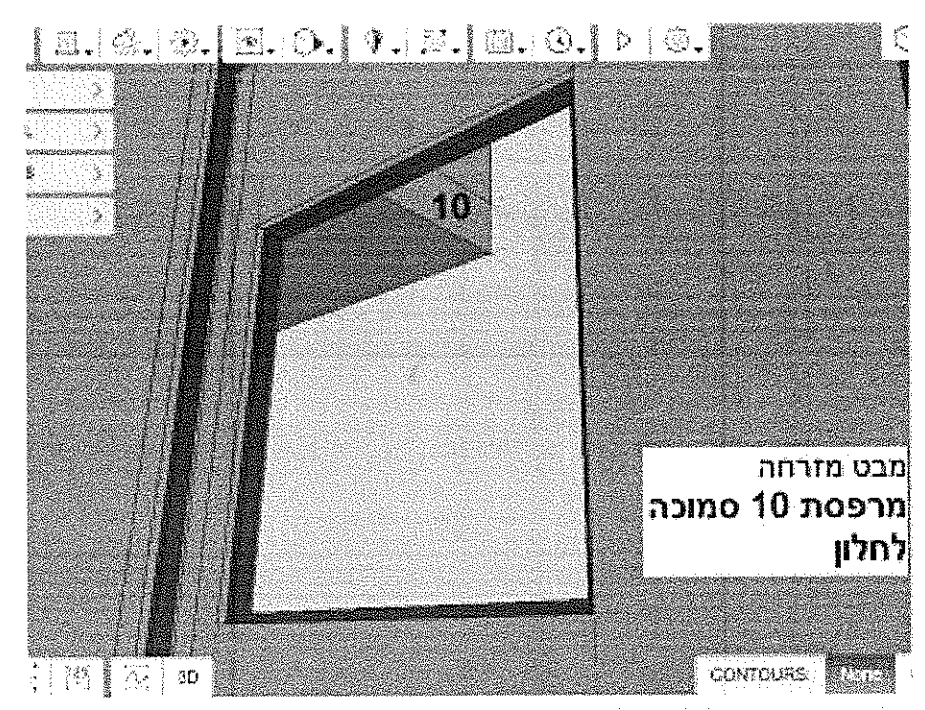
הסתרת שדה הראייה כלפי השמיים תתווסף להסתרת שדה הראייה שנוצרת ממילא ע"י מגדל הממד"ים: הסתרה מלאה כלפי מערב, והסתרה חלקית כלפי דרום (מבט קדימה). מאחר וחזית הבניין הדרומית מכוונת במדויק לדרום הגיאוגרפי, הסתרת צד מערב משמעה: החל מהצהרים, אין יותר שמש – בניגוד למצב היום. השעה ממנה ועד סוף היום החלון יוסתר לחלוטין מהשמש (ראה למטה "חלון 9 בדרום מוצלל בשלמותו"):

תאריך	20/6	22/9	21/12	20/3
שעה	12: 35	12: 25	13: 05	12: 40

75. אטימת פתחי האור הקיימים היום:

בנוסף, בניית הממד"ד תצריך גם את אטימת שני פתחי אור של החדר הקיימים היום: ויטרינה, ודלת אל המרפסת. דרך שני פתחים אלו מוחזר אור השמש הנופל על המרפסת. גם המרפסת תיחרס (ראה תרשים למטה).

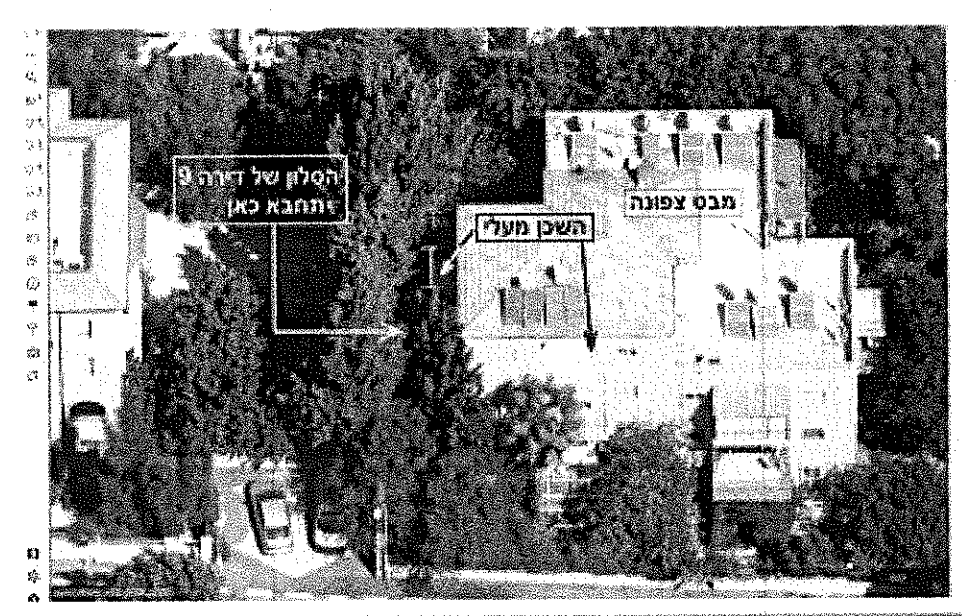


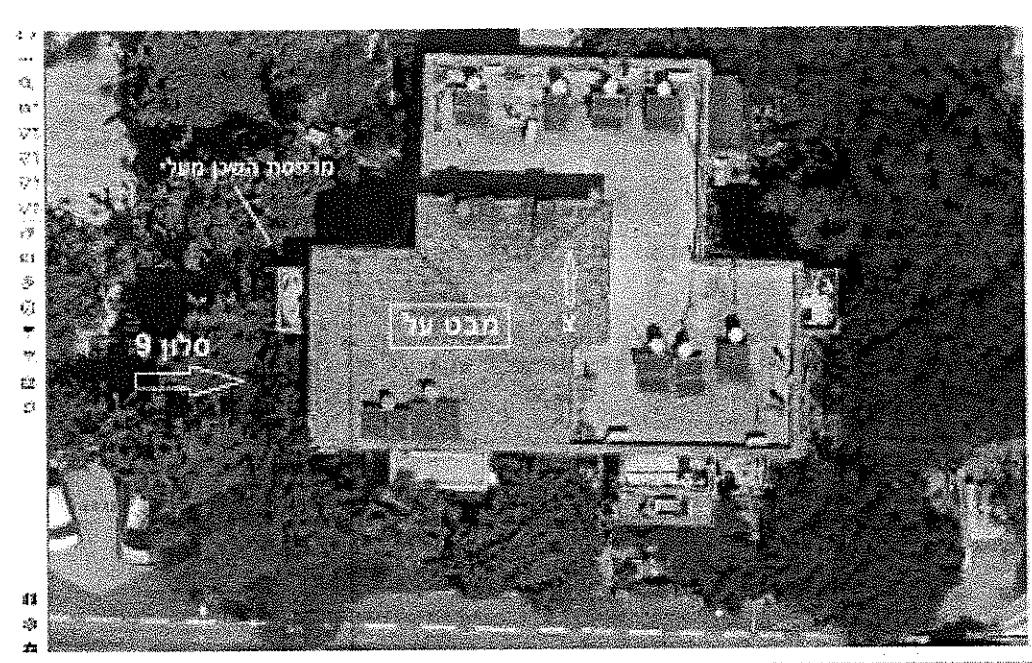
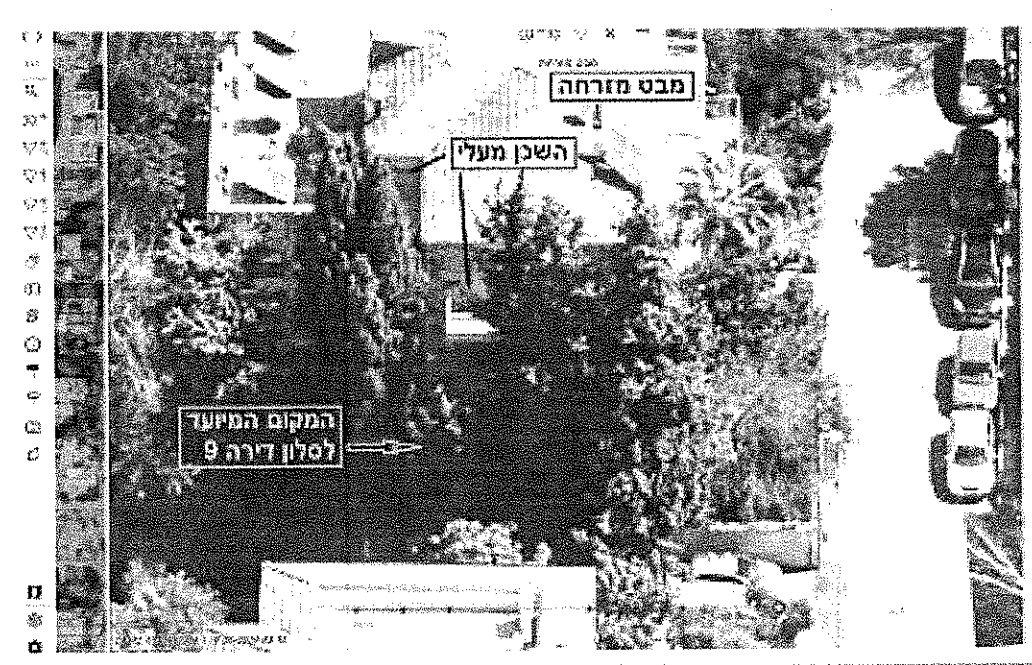


(ב) חזית מערב - החשכה וחסימת שדה הראייה:

חומת עצים:

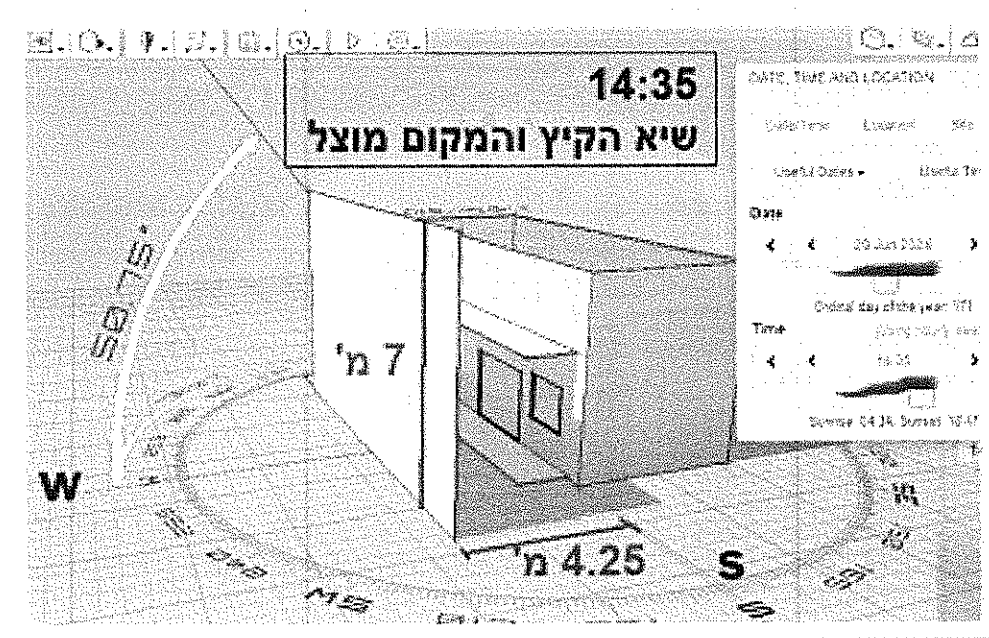
80. המצב הקיים- צד מערב הינו צד חשוך בגלל "קיר של עצים" שמסתיר את השמש והשמיים והוא אמור להיות הצד הייצוגי של הדירה לאמור הסלון.
81. יעידו על המצב תמונת העל והתמונות האלכסוניות מ-3 חזיתות שנלקחו מאתר GIS של העירייה:





82. חומת העצים הנ"ל במספרים:

ניתוח הנתונים מטבלת סקר העצים ותרשימי קומת הקרקע מראה כי חומה ממערב, בגובה כ-7 מטרים מעל מפלס הדירה – כאילו סטרציה לחומת עצים - היתה מסתירה את השמש בירידתה מערבה כשהיתה בזווית של פחות מ-60 מעלות לאופק מערב (ראה טבלה בנספח). יש לזכור שאלו תנאים יותר משופרים מהמצב האמיתי בו לעצים יש נוף רחב.



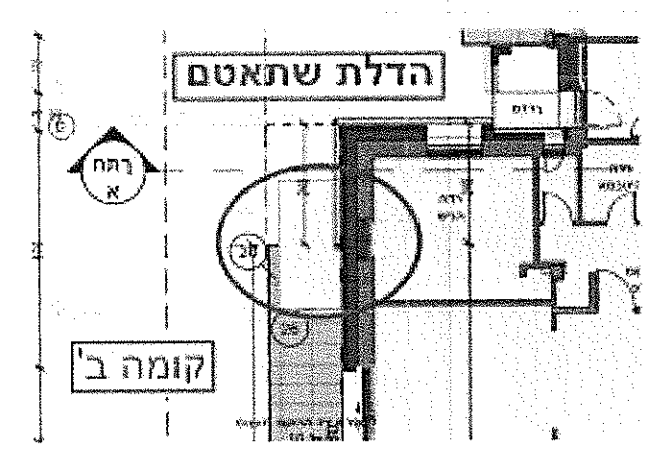
83. כמו כן, הצמחיה המרובה והכהה במקום תורמת לאפקט ההחשכה בחיותה חוסמת חלקים מהשמיים ובולעת אור מוחזר - בדיוק כשקורה עם השמש, שעה שהיא גלויה במלואה ביום מעונן בכבדות - אז היא מאירה במידה פחותה מזו שהיא מאירה ביום נקי מעננים.

84. ויטרינה שלא ממלאת את יעודה:

הויטרינה הדרומית עם המרפסת שלה, שהם הצד המואר, מבוטלת - ונבנית במקומה ויטרינה מערבית שחסומה לאור השמש בגלל העצים והצד הגיאוגרפי (ראה לעיל).

85. אטימת דלת יציאה למרפסת שתהרס:

בגלל אטימת דלת היציאה למרפסת מחדר השינה בפניה המערבית-צפונית של הדירה וכן הריסת המרפסת, נותר לחדר הזה פתח יחיד אל החוץ שהוא חלון מוקטן שגובהו רק 65 ס"מ (מדידות היזם 2020 בנספח) והוא מופנה לצפון - ובזאת הופך החדר לחשוך עוד יותר ומתאים להפליא להיות חדר בבית סוהר.



86. מעבר לנדרש, מרפסות הסוכה, ככל שיבנו, אסור להן להיות מדורגות לצפון - כמוצע וכחוראת מחלקת שימור מס' 109 (מסמך "הערות לגורמים" עמוד 10 תנאי מס' 2) - מאחר שמרפסת

להזכיר, אור שמש ככל שמגיע לצד מערב בא בעיקר מהדרום ולא מהמערב (בגלל העצים). החזית המערבית בגרמושקה **השנייה** שהופיעה, מתאריך 3.7.2024, (בנספחים) מראה שהיזם יודע לדרג את מרפסות מערב בצד הדרומי שלהן כך שלא יטילו צל על החלון המדובר.

"יש לסדר את כל הפתחים בחזיתות: הפתחים בשורות (אחד מעל השני) ולא בתפזורת."

הדרישה להסרת הגדרות מתרשימי החזיתות נעשתה ע"י מחלקת שימור (הערות לגורמים, מחלקת שימור, ע"מ 9, סעיף 7).

89. יעשה שימוש בהיתר שניתן ליזם לחריגה בעומק המרפסות והן תהיינה במידות 6X2 מטר כמו בשאר אגפי הבניין. כך אפשר יהיה לשמר את פתח חדר השינה והיציאה ממנו למרפסת כמתואר בתרשים שלמטה.

Architectural drawing of a building facade. The drawing includes several labels in Hebrew:

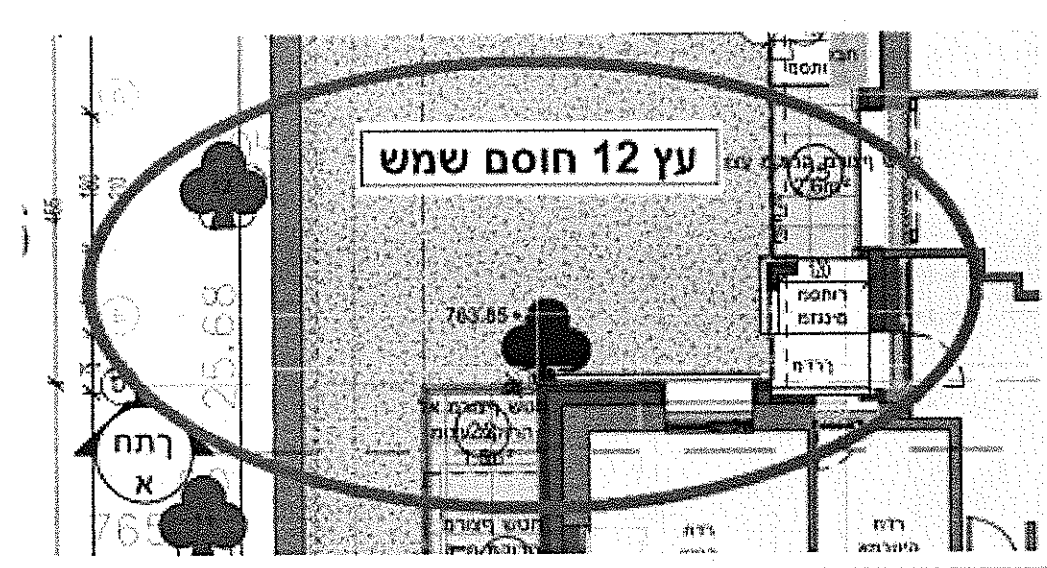
- Top center: **מעבר (4)** (Passage 4)
- Below it: **הצולה על החזית** (Shade on the facade)
- Below that: **דלת שואטמה** (Shattam door)
- Below that: **חור שטח 2x6 מ'** (2x6 m area hole)
- On the right side, a window is circled in black.
- Below the circled window, an arrow points to a label: **קומה ב'** (Floor B)

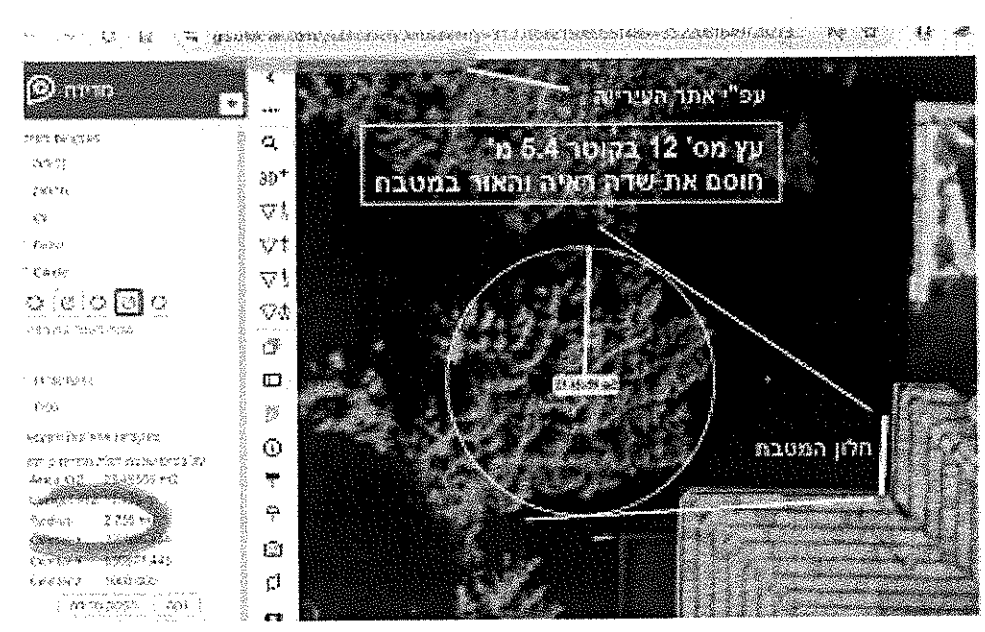
The drawing shows a multi-story building with various windows and doors. The circled window is located on the right side of the facade, between the 'דלת שואטמה' and 'חור שטח 2x6 מ'' labels.

המצב הקיים:



91. עץ 12 בסקר העצים (ברוש) מתנשא לגובה 11 מטר מעל מפלס הדירה, נמצא במרחק 9 מטר מחלון המטבח וצמרתו יוצרת זווית של 50 מעלות עם מפלס הדירה. מעט השמש שמגיעה אחה"צ לאחורי הבניין בחודשים יוני ויולי, זוכה להעלם לאחר שעתיים מאחורי העץ הני"ל.





92. התוצאה הסופית: חשכה במטבח.

ברוב השנה וברוב שעות היום יש להעזר גם בתאורה חשמלית.

93. עיקרי הצעת היזום לפינה הנ"ל:

לאגף שבו מצוייה הדירה (האגף הדרום מערבי):

• בניית דלת במקום חלון המטבח שייאטם.

- הוספת "מידרך", כלומר מרפסת קטנטנה, שתאפשר גישה למזגן במידה ויונתקן. היציאה אליה תהיה מתוך הדלת החדשה דלעיל.
- הקמת סבכה להסתרת המזגן.

לאגף הצפוני הגובל בדירה מצפון (דירות 1,4,7,12):

- הוספת מרפסות בגדלים משתנים בחזית המערב שלהן, ובפרט לדירות 7 (הגובלת במתנגד) ו-12 בקומה מעל המתנגד.

94. עפ"י תרשים קומה ב', רוחב הדלת המוצעת 0.75 מ'. בהנחה שגובהה 2 מ', הרי ששטחה 1.5 מ"ר. עפ"י מדידות היזם 2020 (בנספח) מימדי החלון הקיים היום שיוחלף ע"י דלת הם: גובה 1.37 מ' ורוחב 1.77 מטר, דהיינו שטח של 2.43 מ"ר.

הנה בשטח חשוך מטבעו, מציע היזם להחליף את פתח התאורה הקיים בקטן ממנו ב-40%. לא זו אף זו, הדלת מהייתה צרה, פחות אופטימלית להעברת אור מאשר חלון הקרוב יותר בצורתו למרובע.

95. על כך מבקש היזם להוסיף גם סבכה שתסתיר עוד מהמעט שנשאר.

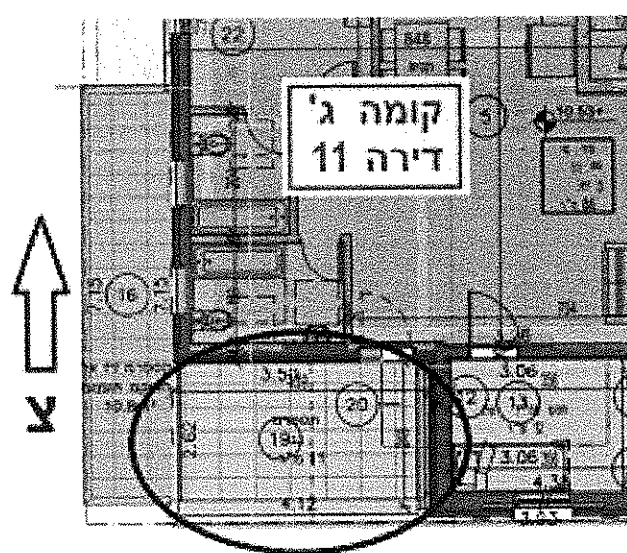
96. כל הנ"ל, הופך לפארסה את הגדרת "חלון" בתקנות התכנון והבניה ובפרט בהיבט התאורה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970:

"חלון - פתח המשמש אמצעי תאורה ואיוורור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב..."

https://www.nevo.co.il/law_html/law01/044_046.htm#Seif30

פגעי רטיבות וגשם צפויים:

(א) חזית דרום-מערבית:



מרפסת שמהווה גג עבור דירה 9

97. המרפסת הלא מקורה של דירה 11 (בציור הנ"ל) תהווה גג לתוספת השטח של דירה 9. שטח מרפסת הוא כ-10 מ"ר. בכך הופך החדר שייבנה מתחתיו למועד לפגעי רטיבות מגשם ושלג בחורף ושמש דרומית בקיץ.

שונות:

עפ"י ועדת שימור:

98. חזית ראשית דרומית לרחוב חובבי ציון מציע הריסה של מרפסות קיימות ובניה חדשה מרפסות מדורגות שאינן אופייניות לבניין הקיים/למתחם ההיסטורי- יש להציג חלופה של מרפסות עוקבות שלוש הקומות התחתונות הקיימות וקומה ג' (רביעית) הבניה החדשה.
99. אין לאשר פריצת גדר מזרחית לצורך התקנת 1 מקום חניה על קרקעי המבטל רצף גדרות ומקום חניה ציבורי קיים ברחוב.

עפ"י מהנדס העיר:

100. יש לסדר את כל הפתחים בחזיתות: הפתחים בשורות (אחד מעל השני) ולא בתפזורת.
101. כל החזיתות, למעט חזית צפונית אשר אינה פונה לרחוב מוצעות מרפסות קופצות שאינן אופייניות לרחוב. יש להציע מרפסות בהתאם לאופי מרפסות קיימות.
102. אין להציע מרפסות אשר אין כוללות את כל האורך של החלונות.
- חזית מערב: קומה א' לא מצייתת. חזית דרום: קומה א' לא מצייתת.

103. חניה- מוצע מקום חניה עם גישה מרחוב ראשי יצחק אלחנן. כמו כן, כניסה לחניה פוגעת ברצף הליכתי ברחוב זה.

104. אין לאשר פריצת גדר מזרחית לצורך התקנת מקום חניה על קרקעי המבטל רצף גדרות ומקום חניה ציבורי קיים ברחוב.

סיכומו של דבר

105. הועדה המקומית הנכבדה מתבקשת שלא לאשר את היתר הבניה נשוא ההתנגדות.

106. הבקשה סותרת חזיתית את התכנית התקפה ויש בה כשלים מרובים ובין היתר בינוי מספר קומות חריג, הקלות בקווי בניין, בינוי בריכת שחיה בגג המשותף, חלף גג רעפים.

107. ההתנגדות מבוססת בין היתר על מחלוקת קניינית, בה התמורות הניתנות לבעלי המקרקעין זניחות ובפרט לאור "הפקעת" הרכוש המשותף לטובת היזם, המחלוקת, שאינה כאמור בסמכותה של ועדה נכבדה זו, אך מונעת דיון תכנוני עד הכרעה בו.

108. כשלי התוכנית, כפי שפורט פרט היטב, כוללים היבטים תכנוניים, ובין היתר השפעות תכנוניות ואקלימיות קשות על דירת המתנגד.

109. מדובר בפרויקט תמ"א 38, המצויה בשלחי ימיה, ובניסיון ציני לעשות שימוש בתמ"א רק לצורך הפקעת שטחים משותפים לטובת היזם בנוזל עדשים, ללא חו"ד כלכלית שתבסס זאת.

110. זכויות מכוח תמ"א 38, אינן זכויות מוקנות, אלא כאלו אשר בשיקול דעת הוועדה הנכבדה. בנסיבות כאן, אין לאפשר את ההקלות המבוקשות.

111. העדר חוות דעת נדרשות ובין היתר חו"ד אקלימית, תחבורתית, תנועתית וחוו"ד פקיד היעירות ואגרונום מאיינות את קבלת הבקשה, לנוכח הכשלים המרובים שפורטו בהתנגדות.

112. היתר הבנייה כולל הפרות מרובות של תוכניות המתאר התקפות, לרבות היקף בנייה נרחב מהמותר וסטייה מהגדרות הנסיגה של קומת הגג והקרקע. כל זאת ללא בקשת היתר כנדרש בחוק, וללא פרסום החריגות.

113. הבקשה לוקה בכשלים תכנוניים מרובים, שמעמידים את דירת המתנגד במצב תכנוני גרוע יותר מהמצב היום. דירות הבניין מתוכננות בחוסר שוויון בין יחידות הדיר, שאין לו כל הצדקה תכנונית.

114. המתנגד מבקש מהוועדה הנכבדה לדחות את הבקשות ואת ההקלות בפרט, אשר למבקשים אין זכות קנויה לקבלם, ולו מן הטעם הפשוט, שההקלות חריגות וחורגות מן התב"ע וכן כי יגרמו למתנגד נזק ממשי.

115. עוד, מתבקשת הוועדה הנכבדה לזמן את המתנגד ובא כוחו לדיון בהתנגדות האמורה.

116. התנגדות זו מגובה בתצהיר מטעם מר יאיר מישר, (מצ"ב כנספח 8).

נעם קולודני, עו"ד

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי

הוגשה להועדה בקשה להיתר ע"י: **יחד התחדשות עירונית בע"מ**

מספר הבקשה: 2024/0397.00

פרט הבקשה: חינוך והידוש הבנין ע"פ תמ"א 38

כתובת האתר: חובבי ציון 27, רחביה, ירושלים

עש: 30021 **חלקה:** 25

הקלה בשומש בגג למגבת בנית בריכה בחזית אחורית בשטח של 15 מ"ר

הקלה בנייד שטחים מקומה נ" (תמא 1) לקומה ד' (תמא 2)

הקלה בעומק מרפסות עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית, צידית ואחורית

הריגה מקו בניין קדמי עבור בניית חדר אשפה

חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תמ"ע 615880

סוציע ען בניין קיים בן 3.5 קומות תוספת של 1.5 קומות

קיימות 10 יחיד ומצעות תוספת של 4 יחיד

בנית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-ריזוק הבין מפני רעידות אדמה

ניתן לצפות בשותף סדוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:

<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik> התנגדויות לאישור ההקלות הנ"ל, או איזו

מה, ניתן להגיש עד יום 19/11/2024 לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.

לתשומת לב:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהצגתם והתנגדותם של הבקשה לראש וראש במוקד היתר בניה מעגל

הענקת זכויות קנייניות בנכס.

- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובות כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות ארשת

לפי דין.

- אם לא בודרה לך משמעות המכתב ונספחיו עליו למנות לאיש מקצוע מסומך.

- באם חונש התנגדות, תדון בה הועדה המקומית. עפ"י הנסיבות יורשט באם לקיים את הדיון

במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.

הסופס המקוון לראשית התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת:

<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTasmi>

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר דאוכברגר

אנף רישוי בניה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 מלפן: 02-6298033

שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ד בין השעות 8:30-12:30

נספח א' עותק הפרסום

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בנייה

13/10/2024
מכתב רשום
קוד לסריקה: 105

לכבוד: פלאט דוד
התוכן: 3 חופה

הנדון: בקשה להיתר בנייה מספר 2024/0397.00 במיבני ציון 27 רחבת י-ם

בהתאם לתקנה 2(ב') (1) לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאי ואיגרות) תש"ל - 1970,
הרינו להודיע כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:
חברה וחד התחברות עירונית בע"מ

19-11-2024

התנגדויות להוכחת הנ"ל ניתן להגיש עד יום
לאחר פרק זה לא תתקבלנה התנגדויות
התנגדות יש להגיש באמצעות טופס מקוון להגשת התנגדות הנמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת
www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Pages/resistance3.aspx

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהביעים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענפת זכויות קנייניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחוביותו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מסעמך.
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת www.jerusalem.muni.il

בכבוד רב
המחלקה לרישוי בנייה

מחלקת רישוי בנייה, עיריית הירדית, ככר סמרא 1 מלפון: 02-6298033

20

電話：020-38331111	傳真：020-38331111	郵政信箱：383311	網址：http://www.383311.com
廣州：惠愛東路	佛山：江門路	江門：江門路	肇慶：肇慶路

[illegible]

מס' תעודת זהות	תאריך לידה	שם משפחה	שם פרטי	מס' תעודת זהות
016180	17/07/2000	יחיאל	משה	016180
0002				0002
016180	17/07/2000	יחיאל	משה	016180
0002				0002
016180	17/07/2000	יחיאל	משה	016180
0002				0002
016180	17/07/2000	יחיאל	משה	016180
0002				0002

2 1 2 1 3 4 5 6 7 8

שטח המדקת ב"ר	77.96 חקופים	1780
555.00	על ידיהם	י'רועלים

16383/1996 ת"ד 16383/96

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$
$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$

11210	1702	2815	7025	7110	270
32225/50		1254/20		227/20	

המחלקה הכלכלית - המחלקה הכלכלית
במסגרת המשרד הכלכלי
אשר למשרד הכלכלי

המספרים היחידים של החקירה:
10021/98

1000 900 800 700 600 500 400 300 200 100 0

[illegible]

4474 4475 4476 4477 4478 4479 4480 4481 4482 4483 4484 4485 4486 4487 4488 4489 4490 4491 4492 4493 4494 4495 4496 4497 4498 4499 4500

נספח ב' עותק עמ' 1 מנסח המקרקעין

גוש: 30021 חלקה: 25

הקלה בשימוש בגג לטובת בניית בריכה בחזית אחורית בשטח של 15 מ"ר
הקלה בנייד שטחים מקומה ג' (תמא 1) לקומה ד' (תמא 2)
הקלה בעומק מרפסות עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ בחזית קידמית, צידית
ואחורית

חריגה מקו בניין קדמי עבור בניית חדר אשפה
חריגה מקווי בנין למרפסות ע"פ תב"ע 615880
מוצע עו בניין קיים בן 3.5 קומות תוספת של 1.5 קומות
קיימות 10 יחיד ומוצעות תוספת של 4 יחיד
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיוק הבין מפני רעידות
אדמה

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה לוחך באתר האינטרנט בכתובת:
<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik> התנגדות לאישור רשקלות רע"ל, או איזו

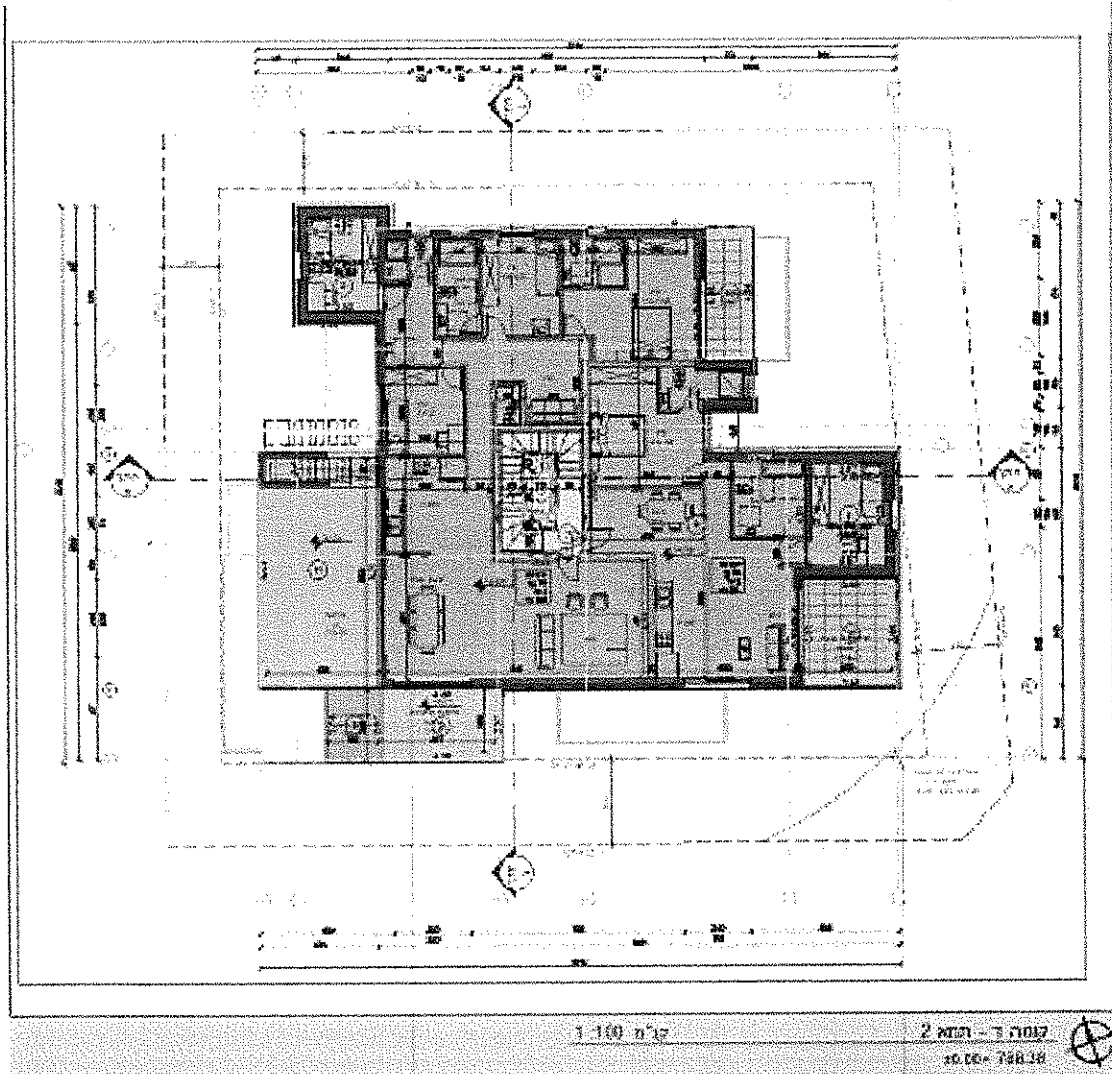
הערות טכניות 1

נספח עצים

זוויות צמרות העצים במערב ביחס לחזית המערב:

	מספר העץ בתרשים קומת הקרקע	5	6	8	9	10	12
1	סוג העץ (סקר עצים)	כליל החורש	ברוש	חרוב	ברוש	ברוש	ברוש
2	גובה העץ במטרים (סקר עצים)	9	15	12	13	13	17
3	גובה בסיס העץ (עפ"י תרשים קומת קרקע)	765.45	765.48	764.11	765.55	765.55	765.55 (עפ"י עץ 11 הקרוב)
4	גובה העץ (במטרים) מעל קו ה-0 של הבניין (=764.73)	9.72	15.75	11.38	13.82	13.82	17.82
5	גובה העץ במטרים מעל מפלס הדירה (=7.04) ①	2.68	8.71	4.34	6.78	6.78	10.78
6	מרחק (במטרים) של גזע העץ מהחזית המערבית הקרובה אליו ביותר ②	1.7	4.42	2.80	4.42	4.42	8.94
7	חזוית במעלות של הצמרת ביחס לחזית הקרובה $\text{Arctan } (①/②)$	58	63	57	57	57	50

מה התרשים עושה פה?



הערות טכניות 2

במסמך זה מוצגים תרשימי תלת-מימד של הבניין עם הצללות. תרשימי התלת-מימד המוצגים נעשו באמצעות אפליקציה חופשית לשימוש הכלל שכתובתה:

[/https://andrewmarsh.com/software/daylight-box-web](https://andrewmarsh.com/software/daylight-box-web)

אפליקציה זו נבנתה ע"י ד"ר אנדרו מארש (להלן מארש) וקישור אליה נמצא באתר שלו:

[/https://andrewmarsh.com](https://andrewmarsh.com)

האפליקציה הנ"ל מאפשרת הדגמת הצללה כתלות במיקום המבנה על פני כדור הארץ, בכיווני החזיתות שלו, בתאריך, ובשעה ביממה.

תוספות בהתאם לתכנית 10038				
זיהוי התכנית				
מספר תכנית בינוי:	מגיש הבקשה:	עורך הבקשה:	שטח הבקשה/חלקה:	תאריך הרמוניקה:
15772	יתד התחדשות	פרי חמם	759	19.09.2023
רחוב, שכונה: חובבי ציון 27, טלביה				

גוש	חלקה	בשלמות
30021	25	כן
		

תיאור המצב הקיים וסיווג הבקשה לפי 10038
1. <u>תיאור מצב קיים</u>: מבנה ביעוד מגורים בן 3.5 קומות ע"ג קומת מרתף הכוללת מרחב מוגן ובור מים. גוש הבניין המזרחי בן 3 קומות וגוש הבניין המערבי בן 4 קומות. 10 יח"ד ממוקם בצומת דרכים: חובבי ציון ויצחק אלחנן. חזית מזרחית פונה אל מלון ענבל. כולל 10 יח"ד, בפירוט הבא 3 יח"ד בקומה טיפוסית ועוד יח"ד בקומה חלקית אחרונה. גג משולב כולל גג רעפים. החלקה מאופיינת בצמחיה רבה, כמו כן האזור. א. <u>הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038</u>: • המגרש הינו בתחום העיר ההיסטורית • הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית • הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית • הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות
תיאור הבקשה והתאמתה לתכנית 10038 ותכניות מאושרות אחרות
1. <u>תוספות זכויות אפשריות לפי 10038 ביחס למבוקש</u>: • תוספת קומות חדשות: תוספת 1.5 קומות, השלמת גג קיים ועוד קומה נוספת מעל הבניין הקיים, סה"כ 5 קומות בכל חתך.

- תוספת שטח עיקרי וממ"דים – 239.22 מ"ר עבור 10 יח"ד קיימות, תוספת שטחים תואמות לשטחים אשר מותר להציע ליח"ד קיימות 25 מ"ר*10 יח"ד = 250 מ"ר.
- שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת + הרחבה אפשרית לפי תכנית 10038 $271+3*25=346$ מ"ר מירבי לא כולל שטחי קירות, כך שניתן לאפשר 518 מ"ר בתוספת 1.5 קומות חדשות. שטח הקיים חושב ידני עפ"י מדידת קומה קיימת.
- שטח קומות חדשות – מוצעת תוספת כ- 1.5 קומות בשטח כ-530 מ"ר, הבינוי חורג בכ- 12 מ"ר.
- מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית- [עגול כלפי מעלה] (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז.י): 2 יח"ד – מוצעת יח"ד אחת בשטח 89 מ"ר.
- 1. **קווי בניין:** מוצע קווי בניין קדמיים כלפי רחובות חובבי ציון ויצחק אלחנן 3 מ', " צידי צפוני 3 מ', צידי מערבי 2 מ'. מדובר במבנה פינתי, לא קיימות חזיתות אחוריות, יש להציג קווי בניין בהתאם, כמו כן יש להציג קווי בניין תב"ע קדמי 6 מ', צידי צפוני 4 מ', צידי מערבי 4 מ'.
- סגירת קומות עמודים מפולשת: לא קיימת קומה מפולשת.
- שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות בקונטור המבנה - ללא קיימות מרפסות מסוג זה.
- **שטחי שירות:**
- מוצעים סה"כ 189.50 מ"ר מעל הקרקע וכ-51 מ"ר מתחת לקרקע, סה"כ 240.5 מ"ר. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים.
- התכנית מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף קטן 1ב' לפי תכנית 10038.
- 2. **תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות:**
- תוספת מעלית מכח תכנית 5022 א'.
- תוספת מרפסות מכח תכנית 0615880.
- תוספת מחסנים מכח תקנות.
- הזכויות המבוקשות לא תואמות למותר על פי תמ"א 38, מוצעת חריגה ב-12 מ"ר. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

רקע סטטוטורי- תוכניות:

- מס' 3137 משנת 1989- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2 מיוחד, היקף זכויות בניה 120% ב-4 קומות מעל קומת מרתף, תוספת 1% עבור בניין פינתי לכל קומה. ללא מרפסות זיזיות בולטות מהקירות החיצוניים של הבניין למעט מרפסות מחדרי מגורים ובלבד שיעקפו במעקה סורגים, ללא קומה מפולשת, ללא איחוד וחלוקה. החלקה הנדונה צמודה לרחוב הכלול ברשימת רחובות לשימור. תנאי לשיבוץ הבקשה אישור מחלקת השימור. קווי בניין: קדמי 6 מ', צידי 4 מ', מדובר במגרש פינתי אין קו בניין אחורי. לעניין ראה תיק קווי בניין.

היתרים:

- במערכת לא קיים היתר מקורי סרוק.
- היתר מס' - 2003/0166.00 משנת 2003 – עבור תוספת מרפסת ליח"ד דרום מזרחית בקומת קרקע.

התאמת הבקשה לתכנית המתאר/ לתכנית אב / מדיניות

- א. תוכנית אב מושבות : על פי תכנית המושבות ההחלטה ביעוד "אזור ליבה"- גרעין שכונה היסטורית. הבינוי יהיה עפ"י תכנית 3137 סעיפים 9, 14-17. ללא תוספת זכויות בנייה.
- חו"ד מקדימה של מחלקת שימור גם אם המבנה אינו מסומן לשימור.
 - בניית מרפסת זיזית – ניתן להציע חדשות רק כי הינן מרכיב אופייני למבנה קיים.
 - בעדיפות תוספת ע"ג קונטור קיים.
 - יש להימנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.
 - מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
 - בבניין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינן הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות.
 - שימור הצמחייה הקיימת ועצים בפרט.
- ב. הבקשה חורגת: לענין קומות בכ- קומה אחת, אחוזי בנייה בכ- 80%, קווי בניין: קדמי מזרחי בכ- 2.5 מ', קדמי דרומי בכ- 3 מ', צידי צפוני בכ- 1 מ', צידי מערבי חריגה עבור מרפסות בלבד.
- ג. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-4 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים ע"פ מודל תלת מימד ירושלים).
- ד. תקן חנייה עירוני – גבוה. עפ"י תקן נדרש 5 מקומות חניה עבור 3 יח"ד מוצעות. הבקשה מציעה מקום חניה אחד.

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות

- א. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.

חות דעת מחלקות העירייה

תושי"ה:		נתונים להחלטת הוועדה
		מס תמ"א 15772
	סוג הבקשה	תמ"א 1-38
	גוש/חלקה	30021/25
	כתובת	חובבי ציון 27
	הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה	י.ג. הנדסה

מס' יח"ד קיים בבניין		10
מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון		-
תוספת יח"ד מבוקשת		4
מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת		תקן שימור 2 מק"ח
סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		2
סה"כ מוצע/קיים בתכנית		-
מס' מקומות חניה חסרים		2
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		-
		-
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		כן
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		-
המלצה:		אין התנגדות לתכנית מוצע 4 יח"ד במסגרת תמא 38-1 ע"פ תקן נדרשת התקנת 2 מק"ח לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור חבור 2 מק"ח – חניון התיאטרון/עומריה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים שלומי 11.1.24

חברת חשמל:

המידע המפורט להלן מתבסס אך ורק על נתונים שנמסרו ע"י מבקש המידע או בשמו ביום 08/01/24 (נא לציין את היום בו העביר מבקש המידע את החומר הרלוונטי). חברת החשמל לא תישא באחריות כלשהי במקרה בו המידע שנמסר לה תינו שגוי ו/או לא מדויק ו/או אינו מלא.
בכפוף לכך שהנתונים שנמסרו לנו ע"י מבקש המידע הינם נכונים, מדויקים ומלאים, הרינו להודיעכם:

1. ☒ לא נדרש מהפונה מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג.

☐ נדרש מהפונה מבנה/חדר(ים) לתחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג שנאים. על מבקש ההיתור לכלול את תכנית המבנה/החדר(ים) לתחנת טרנספורמציה, כפי שיוסכם עם חברת החשמל, בבקשה להיתור בניה שיגיש לכך.
בהתאם לאמות המידה שפורסמו ע"י הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, רשאית חברת החשמל לחבר חצרים או מקומות צרכנות אחרים למיתקני החשמל או לשרת באמצעותם צרכנים אחרים, ובלבד שלא תפגע אספקת החשמל לצרכנים הקיימים.
<https://iec-hanmaagaal.co.il/construction> (מפרט תכנון תחנות טרנספורמציה)
☐ אספקת חשמל למבנה מוחנית בבניית תחנת טרנספורמציה / חדר מיתוג חדש
ב - נוש/חלקה/מגורש/רחוב/כתובת: _____

☒ יש צורך בהעמקת/ פירוק תשתיות חדי, במקרה זה יש לפתוח ותיק במחלקה המסחרית.

☒ למי תחילת ביצוע, על הקבלן המבצע למנות אל, חנה איינהורן ממדור: ישויות מעבר במחוז: נפת ירושלים טל: 076-8649506. דוא"ל הגשת בקשות להיתור ביצוע/תפירה דרך מערכת תאום תשתיות לאומית. לצורך קבלת הנחיות למניעת פגיעה בתשתית החשמל

מהנדס תמ"א 38:

**חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתור, תכנית בינוי מס' 15772
רחוב חובבי ציון 27, ירושלים
חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038**

חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגינוב, איתי שרעבי, מאור ברעם – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 30/04/2024:

1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:

- תכנית הגשה שהתקבלה בתאריך 27.03.2024.
- תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים 27.03.2024.
- דו"ח ראשוני בדיקות קרקע והמלצות לביסוס מס' 1732/24 של רון בנארי בע"מ מהנדס יועץ לביסוס מבנים וגאולוגיה הנדסית מתאריך 08.02.2024.
- דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' 2064033 של חברת SYSTEM מעבדות מתקדמות בע"מ, שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים מתאריך 08.02.2024.
- דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס שלומי ניסים.
- הצהרת המהנדס – נספח 1.
- דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.
- טבלת נתונים הנדסיים לחישוב דינמי – נספח 3.
- אישור מתכנן השלד – נספח 4.

2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה מגורים בעל שלוש קומות מגורים מעל קומת מרתף חלקית המשמשת למחסנים.
עפ"י הצהרת המהנדס, המבנה נבנה בשנות השבעים של המאה העשרים, ושטחו כ-1,050 מ"ר.

המבנה בנוי במרכז המגרש ומרוחק מהמבנים השכנים. המבנה בנוי כשני גושים ללא תפר ביניהם, עם חדר מדרגות מרכזי, מפלסי התקרות משתנים בין הגושים. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת סיסטם, קירות המבנה עשויים כקירות דבש, ללא זיון, למעט קירות המקלט במרתף אשר עשויים מבטון מזוין. תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות.

3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.

4. תיאור מבנה המחוזק: החיזוק המוצע כולל עטיפת החזיתות בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, הוספת שלוש עמודות מרחבים מוגנים, וחיזוק קירות חדרי המדרגות ע"י קירות מבטון מזוין. שטח המבנה החדש כ-1,623 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה.

קירות ההקשחה רציפים ברובם לכל גובה המבנה.

על המבנה המחוזק מתוכננת תוספת של קומה וחצי. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים ועל קירות חדר המדרגות המחוזק, ללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים.

עפ"י התכנון המוצע, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 8 ס"מ. בחלק התקרה הגבוהה, והשלמת תקרת איזוקל (תקרת צלעות דו כיוונית ודו קרומית) בעובי כולל של 90 ס"מ בחלק התקרה הנמוך, על מנת ליישר את כל שטח הקומה לכדי מפלס אחיד. בתכניות הקונסטרוקציה מופיעים פרטי החיזוק, והנחיות לתמיכות זמניות בקומה מתחת.

עפ"י התכנון המוצע, התקרות החדשות ייבנו כתקרות מיקשיות בעובי של 20-40 ס"מ.

עפ"י התכנון המוצע, יפרצו פתחים בקירות קיימים בחזית המבנה וקירות פנימיים. בתכנית הקונסטרוקציה מופיעים פרטי חיזוק באמצעות קונסטרוקציית פלדה, לרבות חיזוק היסודות הקיימים, שלבי ביצוע לרבות פינוי דיירי המבנה בזמן העבודות, ביצוע תמיכות זמניות והנחיה להגנה נגד אש.

עפ"י התכנון המוצע, תיהרסנה מרפסות חדשות, המהנדס מציג בתכניתו סיתות המרפסות ללא פגיעה בזיון הקיים ודרישה להתקנת תמיכות זמנית בתחום הדירות מתחת למרפסות טרם הריסתן.

עפ"י התכנון המוצע, יתווספו מרפסות חדשות בקומות הקיימות. אלו ייתמכו ע"י קורות פלדה קונזוליות. בתכניות מפורט פריסת הקורות בכל קומה, והנחיה לגיליון ולהגנה נגד אש, קורות הפלדה עוברות דרך אלמנטים קיימים (ורטיקליים ואופקיים), ופוגעים בהם, ובנוסף חודרות דרך קירות הקשחה חדשים ובזאת מקשים על מעבר הבטון והזיון, יש לעדכן כל אלו ולהוסיף פרטים המראים מעבר הבטון והזיון סביב אזורים המוזכרים מעלה ולחזק קירות קיימים דרכם עוברים הקורות. הודעה נמסרה למהנדס במייל בתאריך 30/04/2024.

עפ"י התכנון המוצע, יהרס קיר החזית ויבוצע קיר חדש עבור ממ"ד, המהנדס מנחה בתכניתו על פינוי דיירי המבנה, התקנת תמיכות זמניות לכל גובה המבנה טרם ביצוע הריסת הקיר.

5. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"ג רפסודות, פלטות, יסודות עוברים, וחזוק הביסוס הקיים ע"י פלטות רדודות בהתאם להנחיות יועץ הקרקע רון בנארי. דו"ח הקרקע מתבסס על סקר גיאוטכני שכלל בדיקת מחשופי סלע באיזור, בחינת מפות גאולוגיות וניתוח חומר רקע גיאוטכני שהצטבר מפרויקטים שנערכו בסמיכות. לא בוצעו קידוחי ניסיון ולא נחשפו יסודות המבנה הקיים באתר זה. השלמת המידע תעשה במהלך ביצוע היסודות. עפ"י הדו"ח האתר בנוי על שתית של גיר ודולומיט. ככל הנראה צפוי באתר שכבת כיסוי בהרכב חרסיתי מעורב עם צורות ע"ג השתית הסלעית באתר. בסוג הסלע שבאתר עשוי גם להימצא תופעה קראסטית (חללים). יועץ הקרקע מנחה לבצע קידוחי דרילים לאיתור חללים.

6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שלומי ניסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו:

- א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות.
- ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות.
- ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות.
- ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי.

באלמנטי ההקשחה נלקחו קורות קשר גם בקירות החזית, וגם בגרעיני ההקשחה. לקראת שלב התכנון המפורט יש לבחון המאמצים בקורות אלו, ולתת זיון מתאים בדגש על סעיף 404.2.5 בת"י 413. מכיוון שמדובר בפרטי זיון מסובכים יחסית, אנו ממליצים למדל הבניין ללא קורות אלו, לוודא כי הבניין

עובד גם בלעדיהן, ולתת זיון מתאים בהתאם. הודעה נמסרה למהנדס במייל
בתאריך 30/04/2024.

7. נתגלו אי התאמות בין תוכניות קונסטרוקציה לאדריכלות:
חוסר התאמה בשטחי המבנה החדש בין נספח 2 לטבלה בתכנית ההגשה.
חוסר התאמה במפלס התקרה הראשונה החדשה – מפלס פני הבטון
בקונסטרוקציה זהה למפלס הריצוף באדריכלות.
בחתך אדריכלי עוביי התקרות אינם תואמים לתוכניות קונסטרוקציה.
חוסר התאמה כללי בקירות הבטון בקומה החדשה בגרעין המדרגות.
חוסר התאמה בשטח המרפסות החדשות, כמו כן לא נראה באדריכלות חיזוקי
הפלדה המוצעים במרפסות.
יש להשלים בקונסטרוקציה תכנית חזיתות.
הודעה נמסרה למהנדס במייל לעדכון לקראת התכנון המפורט בתאריך
30/04/2024.

8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה
בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון
המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתוכניות. הנ"ל
באחריות המתכנן.

9. התניות להיתר:

- יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג מעל תקרת הגג ויציקת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ-3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות.
- יש לפנות את דיירי הבניין בזמן ביצוע ההריסות במבנה עד להשלמת החיזוק ואישור המהנדס המתכנן.
- על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות, בפרט שחלק מהעבודות יבוצעו מתוך הדירות.
- יש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציות הפלדה המתוכננות במבנה.
- עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע תוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה.
- המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים.
- הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה.

10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413 לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר.	
שימור: בקשה 15772 לחיזוק ותוספות מכח תמ"א 1/38 נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית בתאריך 24/12/23, מצורף קובץ החלטה. 2. מרפסות סוכה מדורגות בחזית דרומית אושרו במתכונת המוצעת בהחלטת הוועדה. נבקש להציג בכל התכנית תיאור בקו מבט המרפסות בקומות מתחת. 3. בהתייחס לסעיף 2 בהחלטה התקבל סקר עצים מעודכן לתאריך 31/12/23 לפיו עץ מס 1 תות לבן מיועד לכריתה - עץ מת. אין שינוי בהמלצה לכריתה של עץ 27 מיש דרומי הצמוד לבינוי מתוכנן. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן עבודות, בפרט יש לציין עץ 2 כליל החורש ועץ 8 חרוב מצוי המיועדים לשימור. בתאום שפ"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן העבודות. בתכנית הפיתוח סומנו 8 עצים לנטיעה. יש להפנות לאישור מחלקת גננות בתושיה תכנית פיתוח פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה. 4. מיקום מערכות גמל מים סומנו פעמים בתכנית הפיתוח - יש לעדכן מצב מוצע במיקום מוצנע שאינו גבוה מגדרות קיימות. 5. מצורף להרמוניקה תשריט קו בנין מאושר אותו יש להטמיע במסמכי ההרמוניקה. וכן לעדכן בכל השרטוטים מצב מוצע, בנוסף לקו בנין תמ"אי המסומן. 6. יש להשלים תיאור מעקה בטיחות עבור בריכת שחיה המבוקשת במפלס גג בשטח עמודת ממדים צפון מערבית. 7. יש להציג תיאור חזיתות ממפלס הפיתוח ללא גדרות וללא קיטום של קו הקרקע במבט מהרחוב (לתקן חזית דרומית, מערבית) סדר יום ועדת שימור תאריך 24/12/2023 - יב טבת תשפ"ד סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2023/109 מספר תיק 6038 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות: היתר בניה במסלול חיזוק ותוספות בניה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית תכנית האב למושבות ממוקם ב'אזור ליבה' יחס לתכנית 10038 מבנה שאינו היסטורי ממוקם בתחום העיר ההיסטורית תיאור מצב קיים: מדובר בחלקה פינתית הממוקמת בקצה המזרחי של מתחם לשימור שכונת טלביה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית שהוקם לפני שנת 1959 (עפ"י תאריך תשריט בית משותף). הבניין אופייני לתקופתו בנוי שלד בטון מחופה אבן טבעית בעיבוד טובה, פתחים עוקבים במידות רבועות, מרפסות זיז עוקבות. 10 יח"ד. קומה טיפוסית מתוכננת בשני מפלסים שונים – החלק הדרום מערבי של הבניין גבוה ב- 70 ס"מ. בחדר המקיפה את הבניין והסביבה הקרובה נטועים 31 עצים בוגרים מתוכם 15 עצים בערכיות גבוהה, לרבות שורת ברושים עצים מס' 6-13 הנטועים בשטח החלקה הסמוכה ממערב לאורך קו מגרש צדי. לאורך גבול מגרש בנויה גדר אבן נמוכה.	

תכנית מאושרות : תכנית מתאר שכונתית לשכונת טלביה מס' 3137 בתוקף מתאריך 15/10/1989 מגורים 2 מיוחד - 4 קומות מעל קומת מרתף. קו בנין דרומי ומזרחי 6 מ', קו בנין צפוני ומערבי 4 מ'.

היתרים מאושרים : לא נמצא היתר הבניה המקורי.

היתר בניה 51133 תיק בנין 2003/166 לבניה מרפסת סוכה בקומת הקרקע הונפק בתאריך 15/7/2003

תיאור מצב מוצע : חיזוק חיצוני הבנין הקיים, הרחבת הדירות הקיימות כולל תוספת מרפסות וממ"ד ותוספת בניה 2 קומות חדשות בנסיגות סה"כ גובה 5 קומות - חריגה בקומה מתכנית המתאר 3137.

מבוקשת כריתה של 13 עצים בוגרים מהם עצים 2-3, ועץ 27 בערכיות גבוהה הנתועים סמוך לבינוי.

מדיניות תכנונית : תכנית אב למושבות יעוד 'אזור ליבה' מפנה להוראות הבינוי בתכנית מתאר תקפה.

חוו"ד זו מתייחסת להרמוניקה מתוקנת שהתקבלה בתאריך 11/12/23, סקר עצים מתאריך 04/07/23, תיק מידע תכנוני 2023/6371.

ועדת שימור :

המלצת מחלקת שימור מס' 109 :

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים :

1. הוראות הבינוי בתכנית המתאר 3137 סעיף 9 (ב) 2 ג קובעות כי "בנית מרפסות זיזיות תותר בתוספת בניה רק באם מרפסות זיזיות הוא מרכיב אופייני בבניין הקיים". חזית ראשית דרומית לרחוב חובבי ציון מציע הריסה של מרפסות קיימות ובניה חדשה מרפסות מדורגות שאינן אופייניות לבניין הקיים/למתחם ההיסטורי- יש להציג חלופה של מרפסות עוקבות שלוש הקומות התחתונות הקיימות וקומה ג' (רביעית) הבניה החדשה.
2. מרפסות צדיות בחזית מערבית יש לתכנן דירוג בחלק הצפוני העורפי של המרפסות עבור סוכות.
3. עמודת ממ"דים בפינה הצפון מערבית של החלקה יש לתכנן בהמשכיות לקונטור החזית הצפונית.
4. יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר בחזיתות בהתאמה להוראות העיצוב של תכנית האב למושבות.
5. יש לקבל חוו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2, 8, 27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפי"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות
6. אין לאשר פריצת גדר מזרחית לצורך התקנת 1 מקום חניה על קרקעי המבטל רצף גדרות ומקום חניה ציבורי קיים ברחוב.
7. יש להציג בפריסת הגדרות על התערבות/שינוי מוצע בצבע. מערכות ימוקמו לא כלפי הרחובות.

החלטת הוועדה :

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים :

1. יש להוסיף מקרא לחומרי הגמר בחזיתות בהתאמה להוראות העיצוב של תכנית האב למושבות.
2. יש לקבל חוו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 1, 2, 8, 27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפי"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות. ככלל עצים שאינם בתחומי הבינוי או בצמוד לו יש להשתדל לשמרם.
3. אין לאשר פריצת גדר מזרחית לצורך התקנת 1 מקום חניה על קרקעי המבטל רצף גדרות ומקום חניה ציבורי קיים ברחוב.

4. יש להציג בפריסת הגדרות על התערבות/שינוי מוצע בצבע. מערכות ימוקמו לא כלפי הרחובות.

המלצת מהנדס העיר

חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 05.06.2024

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. **מדיניות-** הבינוי המוצע חורג מהמדינות לעניין גובה מבנה בקומה אחת, לעניין הנחיות לתוספות הבינוי אשר אינן מוצעות עפ"י קונטור קומה קיימת + תוספות בחזיתות קדמיות, לעניין קווי בניין: קדמי מזרחי בכ"מ 2.5, קדמי דרומי בכ"מ 3, צידי צפוני בכ"מ 1, צידי מערבי חריגה עבור מרפסות בלבד, כמו כן עיצוב המבנה אינו אופייני לאזור ליבה.

בבחינה של מגמות התכנון באזור והתכניות המאושרות בחלקות המצריות נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן:

2. תכנון-

- בקומות החדשות הבינוי חורג בכ"מ 12 מ"ר מהשטחים המותרים עפ"י התכנית 10038, לא בסמכות וועדה לאשר חריגה זו. יש לצמצם כך שהבינוי המוצע בקומות החדשות יהא בהתאמה לתכנית 10038.
- לאור העובדה שמוצעת חריגה במספר הקומות ובגובה הבנייה באזור ליבה יש לצמצם את גובה הקומה האחרונה בהתאם לגובה הקומה שמתחתיה.
- יש לפרט את הבריכה ומדרגות המובילות אליה לעניין תקינות גובה המעקה. מעקה בריכה ישולב יחד עם מעקה בנוי של הגג. יש לבחון מעקה סורגים מעל מעקה בנוי או כל פתרון אחר תואם הנחיות מרחביות.
- בחזית מערבית בקומה עליונה מוצעות מדרגות חיצוניות בזיז אשר מיעודות לגישה לגג עליון בשימוש עבור יח"ד 14 בלבד. בכפוף להנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בניה בזיז ובנוסף אין סיבה להציע מדרגות חיצוניות כאשר מדובר בשימוש עבור יח"ד אחת. יש להציע מדרגות פנימיות.
- יש לבחון חלופה לקירוי מעל כניסה הראשית.
- על מנת לשמור על פרטיות יח"ד 2 יש לצמצם במעט את הרחב שביל גישה לכניסה ראשית מערבה, קצת מעבר לחלון קיים.

3. חזיתות

- יש לשמור על אחדות אלמנטים בחזית: פרטי הצללה, פרזול, גודל פתחים, מיקום הפתחים, מעקות, סורגים פרגולות יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת הבניין בכפוף להנחיות מרחביות.
- יש לסדר את כל הפתחים בחזיתות: הפתחים בשורות (אחד מעל השני) ולא בתפוזות. הפתחים יהיו מאורכים ויתאמו לגובה שורות האבן. ניתן להשתמש בחלונות דמה בפורמט רחבי או אורכי לפתרון עיצובי חזית, בכפוף להנחיות מרחביות.
- חלונות חדרי ממ"ד- יש להשתמש בפרט חלון ההדף בכנף אל כיס בקיר, בכפוף להנחיות מרחביות.
- בכל החזיתות למעט חזית צפונית אשר אינה פונה לרחוב מוצעות מרפסות קופצות שאינן אופייניות לרחוב. יש להציע מרפסות בהתאם לאופי מרפסות קיימות.
- כלפי חזיתות הפונות לרחוב ניתן לבחון מרפסות סוכה אשר השינוי הוא בעומק המרפסת ולא אורך המרפסת, לשם קבלת מראה אחיד של המרפסות.
- אין להציע מרפסות אשר אין כוללות את כל האורך של החלונות.
- יש לנקות חזיתות ממערכות טכניות ולהעתיק את כל המעבי מזגן לגג המבנה או להציע מסתור בכפוף לחו"ד מסתורי אקוסטית.

4. מחסנים

- יש לבחון הנגשה למחסנים בעזרת המעלית.
- יש לציין גובה מחסנים. גובה מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 5. **גג** – יש לציין גמר הגג טכני. גמר הגג יהיה בגוונים בהירים בהתאם להנחיות מרחביות. תוסיפי התייחסות לגבי הברכה המוצעת צריך לבדוק גם את גובה המעקה שמוצע בדפנות של הברכה המעקה עשוי להיות מוגבה ביחס ליתר מעקה הגג.
- 6. **תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר**
 - עצים מס', 24,25,28- אינם מפריעים לבינוי- יש לשמור. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן עבודות, יש לקבל חו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2, 8, 27, 3 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפ"ע יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות.
- 7. **חניה** – מוצע מקום חניה עם גישה מרחוב ראשי יצחק אלחנן. מבחינה תכנונית אינו מקובל מאחר ונותן רק פתרון חניה אחד עבור 5 יח"ד מוצעות כמו כן כניסה לחניה פוגעת ברצף הליכתי ברחוב זה. חשוב לציין כי המבנה נמצא כ-250 מ' מקו רכבת עתידי. יש לשלם קרן חניה עבור חבור 2 מק"ח – חניון התיאטרון/עומריה.
- 8. **גדרות** – אין לאשר פריצת גדר מזרחית לצורך התקנת מקום חניה על קרקעי המבטל רצף גדרות ומקום חניה ציבורי קיים ברחוב.
 - יש להציג בפריסת הגדרות על התערבות/שינוי מוצע בצבע. מערכות ימוקמו לא כלפי הרחובות.
- 9. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.
- 10. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.
- 11. **הערות טכניות/שרטוטיות:**

הערה כללית: ההגשה אינה מיטבית כוללת הרבה טעויות, יש לתקן בהתאם למדריך לעריכת בקשות להיתרי בניה.

- יש להציג תכנית פיתוח מפורטת הכוללת את כל האלמנטים הקיימים בהתאם להיתר מאושר מס' 2003/0166.00 ומדידה. במידה וקיים אלמנטים להריסה יש לסמנם להריסה.
- בהדמיות יש לסדר את כל המעקות במרפסות.
- בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד')
- יש לציין גמר בגג
- יש להציג קווי בניין תב"ע וגבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה).
- יש להציג חתכי רחוב בקני"מ 1:500
- הוצגה מדידה אשר מסמנת תחום הפקעה- נראה כי אינה סטטורית, יש להבהיר את הנושא מול מחלקת מידע תכנוני.
- **קווי בניין** – לא קיימות חזיתות אחוריות, יש להציג קווי בניין בהתאם, כמו כן יש להציג קווי בניין תב"ע קדמי 6 מ', צידי צפוני 4 מ', צידי מערבי 4 מ'.

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		28.05.2024	

18/11/2024
י"ז חשון תשפ"ה



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלברט פיליפ קוה / תאריך: 18/11/2024 17:23 / מספר

בקשה: 2861924

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קוה

שם פרטי:

אלברט פיליפ

דואר אלקטרוני:

danejnesarch@gmail.com

תעודת זהות:

346038060

מספר תיק רישוי:

2024/0397.00

סטטוס טיפול

10:13 19/11/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:23 18/11/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0397.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אלברט פיליפ

שם משפחה:

קוה

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

346038060

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

danejnesarch@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

בניין צמוד ברחוב זאב ד' בוטינסקי 13 פינת יצחק אלחנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900106

רחוב:

16701405

מס' בית:

25

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. בעיית חסימת אור השמש: הקמת הבניה לגובה המוצעת תחסום את אור השמש מכיוון דרום, דבר אשר יפגע באופן משמעותי באיכות האור הטבעי בדירה.

2. ירידת ערך הדירה: להערכת, אישור הבקשה עלול להוביל לירידה בערך הנכס. שינויים מבניים מסוג זה עלולים להרתיע רוכשים פוטנציאליים, בשל כך שבניה לגובה ובניית הבריכה יביאו לידי כך שיהיה יותר רעש ומראות שאנשים בעל אופי שמרני לא ירצו לראות.

3. פגיעה בצביון השכונה: שכונתנו ידועה ביוקרתה ובאופייה השקט. הוספת בריכה על הגג עלולה להוביל להפרעה משמעותית בשל רעש, מסיבות ואירועים ממושכים, שאינם הולמים את אופייה הדתי והמסורתי של הקהילה המקומית.

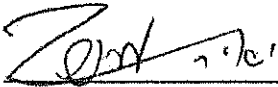
4. ערך היסטורי של הבניין: הבניין בו מדובר מוזכר בספרי ההיסטוריה כבניין לשימור בעל ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי. תוספת הבניה לגובה והבריכה אינה מתאימה לערך זה ועלולה לפגוע באותנטיות ובמורשת של המבנה והסביבה.

לסיבות אלה, אני סבור כי יש מקום לשקול מחדש את מתן ההיתר. אשמח לעמוד לרשותכם לכל הבהרה נוספת.

תצהיר

אני הח"מ יאיר מישר ת.ז. 051894590 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן - מצהירה בזאת בכתב לאמור:

1. אני עושה תצהירי זה כתצהיר נלווה להתנגדות ולערר ככל שיוגש על החלטת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים. אני מיוצג על ידי עו"ד קולודני.
 2. ההתנגדות היא לבקשה מקוונת מס' 2024/0397.00 גו"ח 25/30021 רח' חובבי ציון 27 י-ם (להלן: "הבקשה המוצעת").
 3. אני בעלים במקרקעין כמפורט בהתנגדות.
 4. היקף הבינוי המבוקש הינו חריג. כך, מבוקשות תוספות קומות ומספר יח"ד אשר מעבר לנדרש לה אני מתנגד.
 5. הבקשה תגרום לנזקים בדמות הצללה ופגיעות תכנוניות בי וכמפורט בהתנגדות.
 6. העובדות בהתנגדות הינן מידעתי האישית.
 7. התכנון המבוקש פוגע בי שלא לצורך ובאופן הפוגע בהנאתי מן המקרקעין.
- הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.



5189459-0

אישור

ביום 18.11.24 הופיע בפני מר יאיר מישר ת.ז. 051894590 ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

נעם קולודני, עו"ד

מ.ר. 44994

ז'בוטינסקי 7, ר"ג

נעם קולודני, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורה שפרלינג / תאריך: 14:41 19/11/2024 / מספר בקשה:

2863883

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שפרלינג
שם פרטי:	ורה
דואר אלקטרוני:	danejnesarch@gmail.com
תעודת זהות:	010422707
מספר תיק רישוי:	2024/0397.00

סטטוס טיפול	
10:22 24/11/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
14:41 19/11/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
מספר תיק רישוי:	2024/0397.00
איתור תוכנית:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ורה
שם משפחה:	שפרלינג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	010422707

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

danejnesarch@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין צמוד ברחוב זאב ז'בוטינסקי 13 פינת יצחק אלחנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900106

רחוב:

16701405

מס' בית:

25

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעיית חסימת אור השמש: הקמת הבניה לגובה המוצעת תחסום את אור השמש מכיוון דרום, דבר אשר יפגע באופן משמעותי באיכות האור הטבעי בדירה.

2. ירידת ערך הדירה:

להערכת, אישור הבקשה עלול להוביל לירידה בערך הנכס. שינויים מבניים מסוג זה עלולים להרתיע רוכשים פוטנציאליים, בשל כך שבניה לגובה ובניית הבריכה יביאו לידי כך שיהיה יותר רעש ומראות שאנשים בעל אופי שמרני לא ירצו לראות.

3. פגיעה בצביון השכונה:

שכונתנו ידועה ביוקרתה ובאופייה השקט. הוספת בריכה על הגג עלולה להוביל להפרעה משמעותית בשל רעש, מסיבות ואירועים ממושכים, שאינם הולמים את אופייה הדתי והמסורתי של הקהילה המקומית.

4. ערך היסטורי של הבניין:

הבניין בו מדובר מוזכר בספרי ההיסטוריה כבניין לשימור בעל ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי. תוספת הבניה לגובה והבריכה אינה מתאימה לערך זה ועלולה לפגוע באותנטיות ובמורשת של המבנה והסביבה.

לסיבות אלה, אני סבור כי יש מקום לשקול מחדש את מתן ההיתר. אשמח לעמוד לרשותכם לכל הבהרה נוספת.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מארק אלכסנדר שפרלינג / תאריך: 19/11/2024 14:35 / מספר בקשה: 2863866
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שפרלינג
שם פרטי:	מארק אלכסנדר
דואר אלקטרוני:	danejnesarch@gmail.com
תעודת זהות:	346565724
מספר תיק רישוי:	2024/0397.00

סטטוס טיפול	
10:23 24/11/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	↑
14:35 19/11/2024 ממתין לבדיקת האגף	↑

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0397.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מארק אלכסנדר
שם משפחה:	שפרלינג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	346565724

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

danejnesarch@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

בניין צמוד ברחוב זאב ז'בוטינסקי 13 פינת יצחק אלחנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900106

רחוב:

16701405

מס' בית:

25

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בעיית חסימת אור השמש: הקמת הבניה לגובה המוצעת תחסום את אור השמש מכיוון דרום, דבר אשר יפגע באופן משמעותי באיכות האור הטבעי בדירה.

2. ירידת ערך הדירה:

להערכת, אישור הבקשה עלול להוביל לירידה בערך הנכס. שינויים מבניים מסוג זה עלולים להרתיע רוכשים פוטנציאליים, בשל כך שבניה לגובה ובניית הברכה יביאו לידי כך שיהיה יותר רעש ומראות שאנשים בעל אופי שמרני לא ירצו לראות.

3. פגיעה בצביון השכונה:

שכונתנו ידועה ביוקרתה ובאופייה השקט. הוספת בריכה על הגג עלולה להוביל להפרעה משמעותית בשל רעש, מסיבות ואירועים ממושכים, שאינם הולמים את אופייה הדתי והמסורתי של הקהילה המקומית.

4. ערך היסטורי של הבניין:

הבניין בו מדובר מוזכר בספרי ההיסטוריה כבניין לשימור בעל ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי. תוספת הבניה לגובה והברכה אינה מתאימה לערך זה ועלולה לפגוע באותנטיות ובמורשת של המבנה והסביבה.

לסיבות אלה, אני סבור כי יש מקום לשקול מחדש את מתן ההיתר. אשמח לעמוד לרשותכם לכל הבהרה נוספת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2024/0592.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת 2 קומות ו-5 יח"ד מכוח תב"ע ומכח תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סולובייציק ברוך ע"י יפוי כח עו"ד ראובן אלימלך
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 8, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
896266	תחילת תוקף	17/06/2023	1	מגורים ג	417

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/592 רחוב צפניה 58 כרם אברהם – תמ"א 1-38

גוש : 30084

חלקה : 8

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מתוכן 2.5 קומות היסטוריות) וגג רעפים. בבניין קיימות 6 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו-4 יח"ד חדשות שה"כ 9 יח"ד (איחוד של 2 יח"ד קיימות) ב 5 קומות מעל קומת מרתף.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית חיצונית והרחבת מבואת כניסה.

קומת מרתף תחתונה, מפלס 3.00, -2.50, -2.00: קומה חלקית קיימת אשר בחלקה המזרחי קיימים מחסנים ע"פ היתר קודם.

מוצעת הרחבה לאחד המחסנים הקיימים ו- 3 מחסנים חדשים. גישה למחסנים בצד מערבי תחת שטחי הרחבות ע"י מדרגות חיצוניות. מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 2 קיימת במפלס שמעל (במסגרת נספח בינוי ו-25 מ"ר מכוח תמ"א) הכוללת חדרי מגורים.

מוצעת יח"ד חדשה מס' 9 אשר הגישה אליה באמצעות מדרגות ממפלס קומת קרקע. מוצע שינוי במחסנים הקיימים לטובת יצירת מבואת כניסה לדירה זו. יח' הדיור כוללת חדרי מגורים וממ"ד.

בחזית מזרחית קדמית מוצעת נישת אשפה.

קומת ביניים, מפלס 1.00-: קיים מחסן ע"פ היתר. מוצעים חיזוקים.

קומת קרקע, מפלס 0.50+: קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים (עבור יח"ד מס' 2 ההרחבות במפלס שמתחת), עבור יח"ד מס' 1 מוצעת הרחבת מרפסת קיימת. בחזית דרומית מוצעת כניסה לבניין, הרחבת מבואה ומעלית חיצונית. מוצע מחסן נוסף תחת גרם המדרגות.

במפלס זה גם מוצע פיתוח שטח, מדרגות ירידה לקומת המרתף בחזית דרומית.

קומה א', מפלס 3.38+: קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית וכן הרחבת מרפסת קיימת מקורה. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת הרחבת מרפסת גג קיימת. מוצע המשך פיר מעלית ופודסט יציאה לחדר המדרגות.

קומה ב', מפלס 6.87+: בקומה קיימות 2 יח"ד (מס' 5 ו-6), כעת מוצע איחודן ליח"ד אחת מס' 5. עבור יח"ד המאוחדת מוצעות הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת חדר ממ"ד וכן הרחבות מכוח תב"ע וכן מדרגות פנימיות לקומה מעל.

מוצעות מרפסות זיו מקורות וכן הרחבת וסגירת מרפסות זיו קיימות.

מוצע המשך פיר מעלית ופודסט יציאה לחדר המדרגות.

קומה ג', מפלס 10.36+: מוצעת קומה חדשה, בצדה המזרחי מוצעת הרחבה של יח"ד מס' 5 מהמפלס התחתון הכוללת חדרי מגורים ומרפסות זיו שחלקן מקורות.

כמו כן בקומה מוצעת יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

מוצע המשך חדר המדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומה ד', מפלס 13.85+: מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 7 ו-8) הכוללות חדר ממ"ד ומרפסת זיו לא מקורות. עבור יח"ד מס' 7 מוצעות מדרגות פנימיות לעליה למרפסת גג.

מוצע המשך חדר המדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומת גג, מפלס 17.34+: מוצע גג שטוח אשר בחלקו המערבי מוצע חדר יציאה לגג משותף טכני, גישה דרך גרם המדרגות ופיר מעלית המשותפים. בצדו המזרחי מוצעת מרפסת גג לשימוש יח"ד מס' 7 כאשר הגישה אליה מתוך יח"ד זו במפלס התחתון.

היתרים קודמים :

למבנה לא נמצא היתר מקורי ע"פ נתוני המערכת. הוקם בשנת 1937 ע"פ תיק תיעוד.

-למבנה קיים היתר קודם בתיק רישוי 2003/422.00 שהופק בתאריך 28/09/2004 עבור " תוספת בניה ליח"ד אחת שתכלול חדרים, וכן מחסנים ב-2 מפלסים ת"ק".

-היתר נוסף בתיק רישוי 1989/387.00 שהופק בתאריך 28/01/1990 עבור תוספת בניה.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 896266 משנת 2023 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג'.

תכנית מס' 8189 משנת 2003 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.

תכנית מס' 1358 משנת 1974 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

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

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
27/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות מובא להכרעת ועדה לעניין חניה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 09/03/2025 ע"י שלומי רוטלוי : להחלטת וועדה מקומית ראה חו"ד משלב תכנון עיר. אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 3 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א. ע"פ תקן נדרש 1 מקו"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור – רשאת הועדה לפטור ע"פ תקן 5166 ב' סעיף 14.1.4 .

התייחסות תכנון עיר לחניה : לא מוצע בתחום החלקה בהתאם לתב"ע-מקובל. מובא להכרעת ועדה האם לפטור ממקו"ח 1. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית מזרחית קדמית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית מערבית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית דרומית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צפונית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. *המבנה הינו היסטורי ולכן קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שימור - לא יחרוג מקווי הבניה המותרים ע"פ 10038. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל, כמפורט : *יצוין כי המבנה הקיים בחלקו בנוי בחריגה מקו בניין, ע"פ היתר קודם. חזית צידית דרומית - ישנה חריגה של 1 מ' מקו בניין תב"ע עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית - אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של 1.23 מ' מקו בניין תמ"א עבור מדרגות ירידה למחסנים בקומת מרתף וכן חריגה עד גבול המגרש עבור מדרגות פיתוח המיועדות לגישה ליח"ד החדשה מס 9 בקומת המרתף - ראה סעיף מחסנים. יש לתקן סימון קו בניין תב"ע במדויק בהתאם לתשריט ולתיק המידע. חישוב שטחים : קומות קיימות :		

תוספות בניה- מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעת תוספת יח"ד חדשה בתת הקרקע וכן שטח הרחבה עבור יח"ד קיימת – שטחים אלו מבוקשים מכוח תב"ע כמפורט: עיקרי מותר ע"פ תב"ע מתחת לכניסה : 98 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה בתת הקרקע: 73.37 מ"ר > 98 מ"ר – כמות. מוצעת הרחבה של כ-42 מ"ר עבור יח"ד מס' 2 מתוכם ניתן לאשר 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, היתר ניתן לאשר מכוח תב"ע. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה בה ניתן לראות כי שטח ההרחבות עומד במותר כנדרש. קומות חדשות : מוצעות 2 קומות חדשות מלאות, קומה ג' ו-ד' ובהן 3 יח"ד. בקומה ג' יח"ד אחת ובקומה ד' 2 יח"ד (יח"ד נוספת מוצעת בקומת המרתף). סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. פירוט : שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע: 937 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-98 מ"ר מתחת לכניסה. שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : ש. עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות : $1.5 \times 240 = 360$ מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה בקומות ג' ו-ד' : $181.04 + 200.52 = 381.56$ מ"ר – תוספת קומה וחצי בסך של 360.49 מ"ר ניתנת מכוח תמ"א 38 – כמות.		

שאר השטח בסך של 21.07 מ"ר מבוקש מכוח תב"ע – אינו חורג מהשטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות :

מוצע 4 מחסנים חדשים והרחבת מחסן קיים, 3 כמס' יח"ד מוצעות ומחסן נוסף עבור יח"ד קיימת, מחסנים מוצעים הינם תחת שטחי הרחבות ובהתאם לנספח בינוי חלקי, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון מחסנים מקובל (ראה סעיף מחסנים).

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה הינה 896266, המתייחסת למחסנים בנספח הבינוי ומייצרת חלוקת מחסנים עבור כלל יח' הדיור. בבקשה מוצעים 3 מחסנים תת קרקעיים ומחסן אחד עילי – לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. נספח הבינוי מציג חלוקה למחסנים וגישה דרך חדר מדרגות משותף עבור כלל דיירי הבניין. כמו כן, המחסן המוצע בצדה המערבי של הקומה אינו תקני ואינו נגיש, יש לבטלו. יש להיצמד לנספח הבינוי לעניין המחסנים.

מחסן עילי - לא ניתן להציע מחסן עילי בהתאם להנחיות האגף, ובנוסף מאחר ומוצע בכניסה הראשית לבניין ובכך מצמצם את המעבר הפתוח – יש לבטלו.

- יש להציג תכנון מקובל למחסנים תת קרקעיים.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר.

שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע: 80 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות מוצע בבקשה : 43.03 מ"ר.

קיימות מרפסות המוצעות לסגירה אשר לא חושבו במניין שטח עיקרי למרפסות – יש להוסיפן לחישוב השטחים ולוודא עמידה במותר.

מוצעות מרפסות גג בקומה א' וקומת גג מעל בינוי – אין מניעה לאשר.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. תכנון מדרגות פיתוח שטח בחזית קדמית אינו ברור וכן תכנית אינה תואמת את ההדמיה המוצגת – יש להתאים ולהציג מהלך מדרגות מובן ומקובל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (בעלי דירות הקרקע בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בזכויות המתנגדים - שימוש בזכויות בניה השייכות למתנגדים ללא יידועם וללא הסכמתם. לא בוצע פרסום כחוק. תכנית מס' 896266 החלה בחלקה מאפשרת למתנגד תוספת של יחיד נוספת לעומת תכנית תמ"א 38 המקפחת את זכותו. טענה לפגיעה באיכות החיים של המתנגד עקב תנאי מגורים בלתי סבירים שיגרמו בעת הבניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 896266 תחילת תוקף : 17/06/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ג	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 09/03/2025 ע"י שלומי רוטלוי: להחלטת וועדה מקומית ראה חו"ד משלב תכנון עיר. אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 3 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א. ע"פ תקן נדרש 1 מקו"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור – רשאית הועדה לפטור ע"פ תקן 5166 ב' סעיף 14.1.4. התייחסות תכנון עיר לחניה: לא מוצע בתחום החלקה בהתאם לתב"ע-מקובל. מובא להכרעת ועדה באם לפטור ממקו"ח 1. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 04/02/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 25/05/2025 ע"י מזרחי שני: תוספת 3 יח"ד, קיימת מכולת אשפה. בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור עגלה 1 בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 18/05/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 13/05/2025 ע"י אדלר שירה.		

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 16/11/2024 ע"י שרעבי איתי.

מדיניות תכנונית :

התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת תוכנית מאושרת מספר 896266.

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי :
הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 3.5 קומות (נתונים ע"פ gis).

חוות דעת מחלקת רישוי :

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת 2 קומות מעל 3 קומות קיימות, תוספת של 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 י"ח הקיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה .

תוספת 3 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל-6 יח"ד דיור קיימות סה"כ 9 יח"ד. מתוכם איחוד יח"ד 5 ו-6 .

בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין .

בניית מרפסות בחריגה מקו בניין .

ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה .

בנייה משונה נספח בינוי תבע מס' 101-0896266. קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038: חזית מזרחית קדמית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית מערבית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית דרומית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צפונית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. *המבנה הינו היסטורי ולכן קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שימור - לא יחרוג מקווי הבניה המותרים ע"פ 10038. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל, כמפורט: *יצוין כי המבנה הקיים בחלקו בנוי בחריגה מקו בניין, ע"פ היתר קודם. חזית צידית דרומית - ישנה חריגה של 1 מ' מקו בניין תב"ע עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית - אין מניעה לאשר. -ישנה חריגה של 1.23 מ' מקו בניין תמ"א עבור מדרגות ירידה למחסנים בקומת מרתף וכן חריגה עד גבול המגרש עבור מדרגות פיתוח המיועדות לגישה ליח"ד החדשה מס 9 בקומת המרתף - ראה סעיף מחסנים. -יש לתקן סימון קו בניין תב"ע במדויק בהתאם לתשריט ולתיק המידע. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל		

הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעת תוספת יח"ד חדשה בתת הקרקע וכן שטח הרחבה עבור יח"ד קיימת – שטחים אלו מבוקשים מכוח תב"ע כמפורט: עיקרי מותר ע"פ תב"ע מתחת לכניסה : 98 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה בתת הקרקע: 73.37 מ"ר > 98 מ"ר – כמות. מוצעת הרחבה של כ-42 מ"ר עבור יח"ד מס' 2 מתוכם ניתן לאשר 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, היתר ניתן לאשר מכוח תב"ע. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר כנדרש. קומות חדשות : מוצעות 2 קומות חדשות מלאות, קומה ג' ו-ד' ובהן 3 יח"ד. בקומה ג' יח"ד אחת ובקומה ד' 2 יח"ד (יח"ד נוספת מוצעת בקומת המרתף). סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. פירוט : שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע: 937 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-98 מ"ר מתחת לכניסה. שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : ש. עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות : $1.5 \times 240 = 360$ מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה בקומות ג' ו-ד' : $181.04 + 200.52 = 381.56$ מ"ר – תוספת קומה וחצי בסך של 360.49 מ"ר ניתנת מכוח תמ"א 38 – כמות. שאר השטח בסך של 21.07 מ"ר מבוקש מכוח תב"ע – אינו חורג מהשטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.	

מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות : מוצע 4 מחסנים חדשים והרחבת מחסן קיים, 3 כמס' יח"ד מוצעות ומחסן נוסף עבור יח"ד קיימת, מחסנים מוצעים הינם תחת שטחי הרחבות ובהתאם לנספח בינוי חלקי, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון מחסנים מקובל (ראה סעיף מחסנים). מחסנים : התכנית החלקה בחלקה הינה 896266, המתייחסת למחסנים בנספח הבינוי ומייצרת חלוקת מחסנים עבור כלל יח' הדיור. בבקשה מוצעים 3 מחסנים תת קרקעיים ומחסן אחד עילי – לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. נספח הבינוי מציג חלוקה למחסנים וגישה דרך חדר מדרגות משותף עבור כלל דיירי הבניין. כמו כן, המחסן המוצע בצדה המערבי של הקומה אינו תקני ואינו נגיש, יש לבטלו. יש להיצמד לנספח הבינוי לעניין המחסנים. מחסן עילי - לא ניתן להציע מחסן עילי בהתאם להנחיות האגף, ובנוסף מאחר ומוצע בכניסה הראשית לבניין ובכך מצמצם את המעבר הפתוח – יש לבטלו. - יש להציג תכנון מקובל למחסנים תת קרקעיים. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 80 מ"ר. שטח עיקרי למרפסות מוצע בבקשה : 43.03 מ"ר. קיימות מרפסות המוצעות לסגירה אשר לא חושבו במניין שטח עיקרי למרפסות – יש להוסיף לחישוב השטחים ולוודא עמידה במותר. מוצעות מרפסות גג בקומה א' וקומת גג מעל בינוי – אין מניעה לאשר.		

מעליות ומדרגות : מוצעת מעלית בתוך מבואה חדשה מוצעת – אין מניעה לאשר. מבואת הכניסה חדשה מוצעת בתוך תחום קו בניין – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים : בבקשה מוצעות 2 עמודות ממ"דים. עמודה בחזית צפונית הינה בתחום קו בניין תב"ע. עמודה מוצעת בחזית מערבית הינה בחריגה של 1 מ' מקו בניין תב"ע ו- 1.72 מ' מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה רלוונטית. אין מניעה לאשר. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליות בתחום קו בניין תב"ע – אין מניעה לאשר. תברואה : מוצעת נישה לאשפה בחזית קדמית. מאושר ע"י אגף תברואה התייחסות תכנון עיר : קיים פתרון חלקי בחזית ולא מוצע פתרון עבור תוספת יח"ד בתחום החלקה.		

עצים : התייחסות תכנון העיר : עצים - עצים המסומנים לכריתה מס' 3 ו 41 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב. יש לאפשר שתילה במרחקים של לפחות 3 מ' ממרכז עץ אחד לשני. -לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מ' מהחלקה -לא סומנו עצים קיימים בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ' מהחלקה. - להשלים מדידה. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. תכנון מדרגות פיתוח שטח בחזית קדמית אינו ברור וכן תכנית אינה תואמת את ההדמיה המוצגת – יש להתאים ולהציג מהלך מדרגות מובן ומקובל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (בעלי דירות הקרקע בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בזכויות המתנגדים - שימוש בזכויות בניה השייכות למתנגדים ללא יידועם וללא הסכמתם.		

לא בוצע פרסום כחוק.		
תכנית מס' 896266 החלה בחלקה מאפשרת למתנגד תוספת של יח"ד נוספת לעומת תכנית תמ"א 38 המקפחת את זכותו. טענה לפגיעה באיכות החיים של המתנגד עקב תנאי מגורים בלתי סבירים שיגרמו בעת הבניה.		
תוספת 2 קומות מעל 3 קומות קיימות, תוספת של 3 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. תוספת 3 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל-6 יח"ד דיור קיימות סה"כ 9 יח"ד. מתוכם איחוד יח"ד 5 ו-6. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין. בניית מרפסות בחריגה מקו בניין. ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה. בנייה משונה נספח בינוי תבע מס' 101-0896266	28/01/2025	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלמש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת ועדה לעניין חניה :

חו"ד הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה. מיום 09/03/2025 ע"י שלומי רוטלוי :

להחלטת ועדה מקומית ראה חו"ד משלב תכנון עיר.

אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 3 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א.

ע"פ תקן נדרש 1 מקו"ח בהתאם לסעיף 14.1.5.

לא מוצע פתרון חניה.

מבנה לשימור – רשאית הועדה לפטור ע"פ תקן 5166 ב' סעיף 14.1.4 .

התייחסות תכנון עיר לחניה :

לא מוצע בתחום החלקה בהתאם לתב"ע-מקובל.

מובא להכרעת ועדה האם לפטור ממקו"ח 1.

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 :

חזית מזרחית קדמית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית מערבית אחורית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית דרומית צידית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צפונית צידית – 2 מ' מגבול מגרש.

*המבנה הינו היסטורי ולכן קווי בניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שימור – לא יחרוג מקווי הבניה המותרים ע"פ 10038.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל, כמפורט :

*יצוין כי המבנה הקיים בחלקו בנוי בחריגה מקו בניין, ע"פ היתר קודם.

חזית צידית דרומית - ישנה חריגה של 1 מ' מקו בניין תב"ע עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית - אין מניעה לאשר.

-ישנה חריגה של 1.23 מ' מקו בניין תמ"א עבור מדרגות ירידה למחסנים בקומת מרתף וכן חריגה עד גבול המגרש עבור מדרגות פיתוח המיועדות לגישה ליח"ד החדשה מס 9 בקומת המרתף – ראה סעיף מחסנים.

-יש לתקן סימון קו בניין תב"ע במדויק בהתאם לתשריט ולתיק המידע.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר.

מוצעת תוספת יח"ד חדשה בתת הקרקע וכן שטח הרחבה עבור יח"ד קיימת – שטחים אלו מבוקשים מכוח תב"ע כמפורט :

עיקרי מותר ע"פ תב"ע מתחת לכניסה : 98 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה בתת הקרקע : 73.37 מ"ר > 98 מ"ר – כמותר.

מוצעת הרחבה של כ-42 מ"ר עבור יח"ד מס' 2 מתוכם ניתן לאשר 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, היתר ניתן לאשר מכוח תב"ע.

-יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה בה ניתן לראות כי שטח ההרחבות עומד במותר כנדרש.

קומות חדשות :

מוצעות 2 קומות חדשות מלאות, קומה ג' ו-ד' ובהן 3 יח"ד. בקומה ג' יח"ד אחת ובקומה ד' 2 יח"ד (יח"ד נוספת מוצעת בקומת המרתף).

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

פירוט :

שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע: 937 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-98 מ"ר מתחת לכניסה.

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

ש. עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות : $360 = 1.5 \times 240$ מ"ר.

ש. עיקרי מוצע בבקשה בקומות ג' ו-ד' : $200.52 + 181.04 = 381.56$ מ"ר – תוספת קומה וחצי בסך של 360.49 מ"ר ניתנת מכוח תמ"א 38 – כמותר.

שאר השטח בסך של 21.07 מ"ר מבוקש מכוח תב"ע – אינו חורג מהשטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות :

מוצע 4 מחסנים חדשים והרחבת מחסן קיים, 3 כמס' יח"ד מוצעות ומחסן נוסף עבור יח"ד קיימת, מחסנים מוצעים הינם תחת שטחי הרחבות ובהתאם לנספח בינוי חלקי, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון מחסנים מקובל (ראה סעיף מחסנים).

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה הינה 896266, המתאימה למחסנים בנספח הבינוי ומייצרת חלוקת מחסנים עבור כלל יח' הדיוור. בבקשה מוצעים 3 מחסנים תת קרקעיים ומחסן אחד עילי – לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. נספח הבינוי מציג חלוקה למחסנים וגישה דרך חדר מדרגות משותף עבור כלל דיירי הבניין. כמו כן, המחסן המוצע בצדה המערבי של הקומה אינו תקני ואינו נגיש, יש לבטלו. יש להיצמד לנספח הבינוי לעניין המחסנים.

מחסן עילי - לא ניתן להציע מחסן עילי בהתאם להנחיות האגף, ובנוסף מאחר ומוצע בכניסה הראשית לבניין ובכך מצמצם את המעבר הפתוח – יש לבטלו.

- יש להציג תכנון מקובל למחסנים תת קרקעיים.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיו וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיו בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר.

שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע: 80 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות מוצע בבקשה : 43.03 מ"ר.

קיימות מרפסות המוצעות לסגירה אשר לא חושבו במניין שטח עיקרי למרפסות – יש להוסיפן לחישוב השטחים ולוודא עמידה במותר.

מוצעות מרפסות גג בקומה א' וקומת גג מעל בינוי – אין מניעה לאשר.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז.

תכנון מדרגות פיתוח שטח בחזית קדמית אינו ברור וכן תכנית אינה תואמת את ההדמיה המוצגת – יש להתאים ולהציג מהלך מדרגות מובן ומקובל.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (בעלי דירות הקרקע בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות :

פגיעה בזכויות המתנגדים - שימוש בזכויות בניה השייכות למתנגדים ללא יידועם וללא הסכמתם.

לא בוצע פרסום כחוק.

תכנית מס' 896266 החלה בחלקה מאפשרת למתנגד תוספת של יח"ד נוספת לעומת תכנית תמ"א 38 המקפחת את זכותו.

טענה לפגיעה באיכות החיים של המתנגד עקב תנאי מגורים בלתי סבירים שיגרמו בעת הבניה.

ייפוי כח

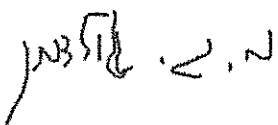
אני החתומה מטה **מרים גנדל גולדמן, ת.ז. 207136813** (להלן "הלקוח") ממנה בזה את עורכי הדין בנימין לוי ו/או סופיה רון מוריה להיות באי כחי, בעניין:

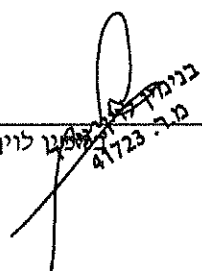
ייצוג בהתנגדות לבקשת היתר בנייה של השכנים ברח' צפניה 58 ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה, עתירה מנהלית או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל מסמך ו/או חוות דעת מקצועית, רפואית או אחרת, ו/או כל מסמך מקצועי, רפואי או אחר מכל בעל מקצוע או רופא או מוסד אשר הוציא תחת ידו חוות דעת מקצועית הנוגעת לעניין הנ"ל.
 4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות, ועדות מקומית לתו"ב, ועדות ערר מחוזיות לתו"ב ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאותם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינטי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
 12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 4 לחודש 2, 2025


מרים גנדל גולדמן


בנימין לוי, עו"ד
41723

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2023/0538.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמינר ירושלים בית וגן
עורך הבקשה	גברת קאפח - נווה אופירה
מתכנן השלד	מהנדס ביאזי צחי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב פרנק 38, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	502	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3140	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			

תאור הבקשה

מוצע במבנה קיים שימוש חורג מבניין מגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	כמו"כ מובא להכרעת הוועדה לעניין מקומות החניה כפי שיבואר להלן. חוות דעת אדריכלית בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו לצורך

השלמות תנאים טרם דיון. חסר תנאי הסדרי תנועה, וכן נדרש תיקון ההרמוניקה. בתאריך 15/10/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. בתאריך 06/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת. ע"כ מובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות. מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. חלקי המבנה שלא נבנו אלא אושרו בעבר בהיתר, מצויים בקווקו. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 15/10/2024 באישור צוין שנדרשים 9 מק"ח, ואילו ע"ב מציע 2 מק"ח ובסמכות הוועדה המקומית לפטור. בתכנית 5166ב מצוין בסעיף 14.6.3 (א) כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תקן חניה לבית ספר על יסודי עד רבע ממקומות החניה הנדרשים ובלבד שיהיה מפרץ חניה לאוטובוס בסמוך. וכן (ב) הוועדה רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים. רבע ממק"ח הנדרשים – 2.25 מקומות. כך שמובא להכרעת הוועדה האם ניתן להסתפק במקומות החניה המוצעים. יצוין כי בסמוך לכניסה למבנה ממוקמת תחנת אוטובוס, כך שישנו מקום הורדה והעלאה של אוטובוסים. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות.		

כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה: טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות נדונו במחלקת הסדרי תנועה, ונמצא שהוועדה רשאית לפטור אותם מחובת התקנת החניות עד לרבע מהחניות הנדרשות בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה, וישנה תחתנת אוטובוס בסמיכות. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות: 1155, 1161	31/03/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטייה נכרת נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי מפורטים בחלקה קווי בניין המבנה הקיים חורג מגבולות החלקה, לא מהווה סטייה נכרת. מאחר ואושר בעבר בהיתר לא נדרש כעת לאשר שוב את חריגות המבנה. מוצע להפוך את השטח העיקרי הקיים לשטח עיקרי למבנה ציבור, בשימוש חורג. אין מניעה לאשר מספר קומות אין שינוי במספר הקומות גבהים אין שינוי בגובה המבנה		

מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי לסמינר לבנות וגן ילדים, כאשר מדובר בשטח עיקרי קיים בו מוצע שימוש חורג בדיוק על חשבון השטח הקיים בהיתר, כך שעומד בשטחים המותרים. שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות. שטחי המחסנים והמדרגות המשותפות קיימים מהיתרים קודמים ממדים קיימים בהיתר ממ"דים שלא נבנו, יש לקבל את אישור פיקוד העורף לשימוש החורג המוצע, ללא מרחבים מוגנים כיוון שהם טרם נבנו. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיו קיימות מרפסות המוצגות כשטח קיים. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש מדובר בבעלים אחד של המבנה תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 28/05/2024 התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה ע"י המערכת מתאריכים : 05/05/2024 , 06/06/2024 , 04/07/2024 בגין חוסר במסמכים בתאריך 15/10/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות.		

כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה : טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד במותקן, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות נדונו במחלקת הסדרי תנועה, ונמצא שהוועדה רשאית לפטור אותם מחובת התקנת החניות עד לרבע מהחניות הנדרשות בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה, וישנה תחתנת אוטובוס בסמיכות. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים ליעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. חוות דעת אדריכלית בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו לצורך השלמת תנאים טרם דיון. חסר תנאי הסדרי תנועה, וכן נדרש תיקון ההרמוניקה. בתאריך 15/10/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. בתאריך 06/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת. ע"כ מובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות. מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.		

אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. חלקי המבנה שלא נבנו אלא אושרו בעבר בהיתר, מצוינים בקווקו. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 15/10/2024 באישור צוין שנדרשים 9 מק"ח, ואילו ע"ב מציע 2 מק"ח ובסמכות הוועדה המקומית לפטור. בתכנית 5166 מצוין בסעיף 14.6.3 (א) כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תקן חניה לבית ספר על יסודי עד רבע ממקומות החניה הנדרשים ובלבד שיהיה מפרץ חניה לאוטובוס בסמוך. וכן (ב) הוועדה רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים. רבע ממק"ח הנדרשים – 2.25 מקומות. כך שמובא להכרעת הוועדה האם ניתן להסתפק במקומות החניה המוצעים. יצוין כי בסמוך לכניסה למבנה ממוקמת תחנת אוטובוס, כך שישנו מקום הורדה והעלאה של אוטובוסים. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה:		

טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד במבותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות נדונו במחלקת הסדרי תנועה, ונמצא שהוועדה רשאית לפטור אותם מחובת התקנת החניות עד לרבע מהחניות הנדרשות בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה, וישנה תחנת אוטובוס בסמיכות. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.		
התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש חוות דעת אדריכלית מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקוו, ולא כאילו קיים כבר. התנגדויות	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה : טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית , והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. 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 /או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש חוות דעת אדריכלית מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקו, ולא כאילו קיים כבר. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעויות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה: טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד במבותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר.	10/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבנין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. 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 : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות : 1155, 1161 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	10/09/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטיה נכרת נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי מפורטים בחלקה קווי בניין המבנה הקיים חורג מגבולות החלקה, לא מהווה סטיה נכרת. מאחר ואושר בעבר בהיתר לא נדרש כעת לאשר שוב את חריגות המבנה. מוצע להפוך את השטח העיקרי הקיים לשטח עיקרי למבנה ציבור, בשימוש חורג. אין מניעה לאשר. מספר קומות אין שינוי במספר הקומות. גבהים אין שינוי בגובה המבנה		

מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי לסמינר לבנות וגן ילדים, כאשר מדובר בשטח עיקרי קיים בו מוצע שימוש חורג בדיוק על השטח הקיים בהיתר, כך שעומד בשטחים המותרים. שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות. שטחי המחסנים והמדרגות המשותפות קיימים מהיתרים קודמים. ממדים קיימים בהיתר ממ"דים שלא נבנו, יש לקבל את אישור פיקוד העורף לכך. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות		
קיימות מרפסות המוצגות כשטח קיים.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
לא נדרש מדובר בבעלים אחד של המבנה.		
תנאים טרם דיון		
התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 28/05/2024		
התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה ע"י המערכת מתאריכים : 05/05/2024 , 06/06/2024 , 04/07/2024 בגין חוסר במסמכים.		

התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה: טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. חוות דעת אדריכלית מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים.		

יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקו, ולא כאילו קיים כבר. התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה: המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה: טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/01/2024	שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר וגן ילדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה לעניין מקומות החניה כפי שיבואר להלן.

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

חסר תנאי הסדרי תנועה, וכן נדרש תיקון ההרמוניקה.

בתאריך 15/10/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה.

בתאריך 06/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת.

ע"כ מובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות.

מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים.

חלקי המבנה שלא נבנו אלא אושרו בעבר בהיתר, מצוינים בקווקו.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 15/10/2024

באישור צוין שנדרשים 9 מק"ח, ואילו ע"ב מציע 2 מק"ח ובסמכות הוועדה המקומית לפטור.

בתכנית 5166 מצוין בסעיף 14.6.3 (א) כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תקן חניה לבית ספר על יסודי עד רבע ממקומות החניה הנדרשים ובלבד שיהיה מפרץ חניה לאוטובוס בסמוך.

וכן (ב) הוועדה רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים.

רבע ממק"ח הנדרשים – 2.25 מקומות.

כך שמובא להכרעת הוועדה האם ניתן להסתפק במקומות החניה המוצעים.

יצוין כי בסמוך לכניסה למבנה ממוקמת תחנת אוטובוס, כך שישנו מקום הורדה והעלאה של אוטובוסים.

התנגדויות

הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה:

המתנגד גר בחלקה הסמוכה.

הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעויות שונות, וכן חריגות מפליגות.

כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו.

המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי.

כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו.

אין די חניות

הבניה חוסמת אור ואוויר.

תגובת המחלקה:

טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר.

לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38.

חניות נדונו במחלקת הסדרי תנועה, ונמצא שהוועדה רשאית לפטור אותם מחובת התקנת החניות עד לרבע מהחניות הנדרשות בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה, וישנה תחתנת אוטובוס בסמיכות.

בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה גולדמינץ / תאריך: 14:52 20/02/2024 / מספר בקשה:

2418061

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גולדמינץ
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	rivkag88@gmail.com
תעודת זהות:	13103239
מספר תיק רישוי:	2023/0538.00

סטטוס טיפול	
14:52 20/02/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	מספר תיק רישוי:
2023/0538.00	
הזדהות:	
שם פרטי:	משה
שם משפחה:	גולדמינץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	13103239
טלפון נייד:	7203775
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6415687

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

גובל עם גדר משותפת לצד דרום

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9643311

כתובת מלאה:

רחוב קאסוטו 11, בית וגן, ירושלים, 9643311

שכונה:

16900060

רחוב:

16701118

מס' בית:

11

כניסה:

א

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורטים בקובץ שצורף

בס"ד, י"א באדר א תשפ"ד, 20.2.2024

לכבוד

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

הרב אליעזר ראובברגר

המחלקה לרישוי ולבניה

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

שלום וברכה,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מספר 2023/0538.00 -
רח' הרב פרנק 38, שכונת בית וגן, ירושלים

1. מוגשת בזאת התנגדות לתיק הבקשה להיתר המצוין בכותרת, מטעמים של בעלי זכויות במקרקעין הגובלים.
2. נודה על זימון המתנגדים לדיון בבקשה.

התנגדות לבקשה להיתר 2023/0538.00

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/0538.00 (להלן "הבקשה להיתר") שעניינה התרת שימוש חורג במבנה שבגוש 30341 חלקה 502 (140 לשעבר) מאיזור מגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות במקרקעין הגובלים מצד דרום ומצד מזרח, ומכאן זכותם להגיש התנגדותם לבקשה הנדונה.
2. המתנגדים טוענים כי **הבקשה כוללת מצגי שווא** והטעיות שונות, הבקשה אינה משקפת נאמנה את הבנוי בשטח ואינה מציגה את המבנה והיקפו כדרוש על פי החוק והתקנות, וודאי שלא לשימוש החורג המבוקש.
3. יודגש, כי כבר מזה כמה שנים, המבנה כלל אינו משמש למגורים אלא עבור מעון ילדים, כמובן ללא היתר ורישיון כדין, ולסמינר לבנות אמריקאיות שאינן אזרחיות ישראל, כלומר מעין בית ספר פרטי של העמותה במבנה שכזכור ייעודו למגורים.

4. במבנה חריגות בניה מפליגות, חזותו של המבנה פוגע רבות באופיה של הסביבה כולה ולבטח בסביבה הקרובה ביותר דהיינו למבנים הגובלים ולמרקם השכונתי. מדובר במקרקעין שנעשו בהם עבירות בניה רבות, הוגשו מספר כתבי אישום, ניתנו גזרי דין אשר לא קוימו, נעשה שימוש חורג רצוף ומתמשך במבנה ללא קבלת היתר לשימוש חורג, ועל-כן במקרה דנן אין כל הצדקה לשימוש חורג ממגורים, וחריגות נוספות אשר יביאו לפגיעה נוספת במתנגדים.

5. המתנגדים יטענו כי זה המקרה בו ראוי שמחלקת הרישוי ומהנדס העיר לא יעצמו עיניהם מהנעשה בשטח ויכריזו על הבקשה לשימוש חורג "סטיה ניכרת" כקבוע בתקנות התכנון והבניה.

6. נדמה, כי מושג אודות היקפי החריגות המעמידות את חוק התכנון והבניה ללעג, ועזות המצח שבה פעלו במשך שנים רבות מבקשי הבקשה דנן, ניתן ללמוד בנקל בהצגת תיק עבירות הבניה מאתר עיריית ירושלים, כדלקמן:

עבירות בניה

מספר תיק -	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס	תאריך סטטוס	סוג עבירה
1989/3689.00	04/12/1989	עבירה	הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות	24/06/1998	-
1994/4244.00	28/11/1994	תלונה	-	-	-
1995/5109.00	30/07/1995	תלונה	-	-	-
1997/7464.00	31/12/1997	עבירה	נפתח תיק פיקוח	05/04/2001	-
2000/5168.00	17/07/2000	תלונה	-	-	אחר
2000/5326.00	25/07/2000	תלונה	-	-	שימוש חורג/שנוי יעוד
2000/5455.00	30/07/2000	תלונה	-	-	אחר
2001/5099.00	10/06/2001	עבירה	תיק נסגר	20/06/2002	-
2002/6074.00	01/07/2002	תלונה	-	-	אחר
2002/8300.00	10/10/2002	תלונה	-	-	התקנת אנטנה
2002/8312.00	10/10/2002	תלונה	-	-	אחר
2003/4206.00	21/04/2003	תלונה	אותרה עבירה	06/07/2003	בניה ללא היתר

מספר תיק	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס	תאריך סטטוס	סוג עבירה
2003/4324.00	04/05/2003	תלונה	-		התקנת אנטנה
2003/4492.00	21/05/2003	תלונה	-		התקנת אנטנה
2003/4643.00	29/05/2003	תלונה	-		התקנת אנטנה
2003/4740.00	03/06/2003	תלונה	-		בניה ללא היתר
2003/8430.00	15/12/2003	תלונה	-		התקנת אנטנה
2004/3245.00	20/01/2004	עבירה	אותרה עבירה	22/01/2004	-
2005/5325.00	27/06/2005	עבירה	אותרה עבירה	20/09/2005	-
2009/5525.00	04/06/2009	עבירה	התקבלה תלונה	01/07/2009	עבירת בניה
2009/5526.00	07/06/2009	תלונה	התקבלה תלונה	01/07/2009	תוספת בניה
2010/2781.00	29/12/2010	עבירה	הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות	16/01/2011	אי ציות לגזר דין
2010/3624.00	10/02/2010	עבירה	ניתן צו הריסה שיפוטי	20/07/2015	אי ציות לגזר דין
2010/3834.00	04/06/2009	תלונה	התקבלה תלונה	23/02/2010	תוספת בניה
2010/7090.00	22/08/2010	עבירה	נפתח תיק פיקוח	03/11/2010	עבירת בניה
2010/7264.00	01/09/2010	עבירה	נפתח תיק פיקוח	03/11/2010	עבירת בניה
2010/7869.00	04/06/2009	תלונה	התקבלה תלונה	18/10/2010	תוספת בניה
2010/8416.00	04/06/2009	תלונה	התקבלה תלונה	24/10/2010	תוספת בניה
2010/8605.00	04/06/2009	תלונה	התקבלה תלונה	25/10/2010	תוספת בניה
2010/9337.00	04/11/2010	עבירה	נפתח תיק פיקוח	07/11/2010	עבירת בניה
2013/3385.00	23/01/2013	עבירה	נפתח תיק פיקוח	13/03/2013	עבירת בניה
2014/4259.00	09/04/2014	עבירה	נפתח תיק פיקוח	30/04/2014	בניה ללא היתר
2014/4491.00	05/05/2014	תלונה	תיק נסגר	08/05/2014	בניה ללא היתר
2014/5004.00	10/06/2014	תלונה	תיק נסגר	15/06/2014	בניה בניגוד להיתר
2014/6156.00	28/08/2014	עבירה	נפתח תיק פיקוח	09/09/2014	בניה ללא היתר
2016/4118.00	13/03/2016	תלונה	התקבלה תלונה	13/03/2016	בניה ללא היתר
2018/4687.00	16/05/2018	תלונה	נפתח תיק פיקוח	09/07/2019	בניה בניגוד להיתר

לפני הכל, קיימות בבנין חריגות בניה: החריגות מכוערות, חוסמות אור ואויר, וממש חונקות. החריגות, שחלקן בבניה אמיתית, קירות מבלוקים, טיח וגג, וחלקן בבניה קלה יותר, מגיעות עד קו הגדר שבין בנינים סמוכים: פרנק 40, פרנק 36, קאסוטו 9, וקאסוטו 11. אין חולק שהתקרבות עד קו הגדר המשותפת (קו 0) עוצרת הן בעד האויר והן בעד האור מלהגיע כראוי לחצר הגובלת. הבניה נעשתה בימים ובשעות שהפיקוח לא עובד. למרות שעומדים נגדם צווים שונים (כדאי שתעינו בתיק), לא הסירו את הבניה הלא חוקית!! רק לאחר תיקון העבירות ניתן לדון בבקשה לאישור חורג.

על הדברים הנ"ל כבר יש כתב אישום פעיל ואף הוצא צו הפסקת עבודה.

המבנה מתאים (בקושי - לא לפי הסטנדרטים של היום) למגורים, ומסוכן למוסד:
התיתכן הפיכת דירות מגורים לגן ילדים? אין מיגון מתאים (מקלט או ממ"מ - מרכז מוגן
מרחבי, עם פילטרים מתאימים ומערכת איזורר הולמת), אין נגישות לנכים (כבש או
מעלית מותאמת), חדר המדרגות צר מהכיל כמות אנשים גדולה ומוסדית בוודאי שלא
בהפסקות, או ביציאת חירום, ואינו מותאם לילדים רכים או לתינוקות ונושאייהם. גם לא
נראית אפשרות ליצור אותם.

אולי לא מעניינו, אבל האם יש אפשרות לאישורי הבטיחות הנדרשים, כגון: תקן כיבוי אש? או
ח"ו פינוי התינוקות והילדים בעת חירום? כדאי מאוד להיזהר לבל יהפך המבנה למלכודת, ח"ו...

מבקשי הבקשה, התנהלו במשך שנים רבות ועדיין מתנהלים כאילו החוק הינו המלצה בלבד,
כאשר גם כתבי אישום, גזרי דין ועוד כהנה וכהנה לא מרתיעים אותם כלל.

נגד אישור הבקשה עומד גם הנימוק המהותי של אי עידוד עבריינות בניה, בייחוד במקרה דנן בו
ישנן עבירות חוזרות ונשנות, שלא טופלו עד למועד זה. בית המשפט העליון הדגיש כבר כי
עבירות בניה הפכו להיות מכת מדינה ועמד על הצורך למצות את הדין עם עברייני בניה ואף
להחמיר בדינם של העבריינים בתחום זה.

7. מלבד זאת המתנגדים טוענים כי התכנית המתארית של שכונת בית וגן ייעדה חטיבות קרקע
מסוימות עבור מוסדות ציבור כמו ת"ת, בתי כנסת, גני ילדים, עסקים ובנקים וכל יתר צרכי
הציבור וכי חטיבת הקרקע בו המתנגדים מתגוררים לרבות החלקות הגובלות עמם כולל
החלקה עליה בנוי מבנה נשוא הבקשה להיתר תוכננה ויועדה כמגורים וככזו צריכה היא
להישמר.

8. תימוכין לכך נמצא בעובדה שהמבנה נשוא הבקשה לשימוש חורג מחוסר כל שירותים תומכים
לשימוש המבוקש כגון מקומות חניה עבור פריקה וטעינה של תלמידי/ות המוסד, מקומות חניה
מוסדרים עבור סגל עובדי המוסד והיעדר מקום מוסדר עבור כל יתר השירותים שכל מוסד נזקק
להם בהרחבה ודי אם נציין דגומאות בודדות כגון תברואה, הספקה של צרכי מטבח והסעדה
וכו'.

9. המתנגדים סבורים כי יען שהמבנה נשוא הבקשה לשימוש חורג נבנה מלכתחילה כמגורים לכל
דבר והשימוש המבוקש בו הוא שימוש חורג משום כך על הבקשה לעמוד במבחן הפרמטרים
שקבעה ועדת הערר המחוזית כהלכה אשר לאורם יש לבחון האם יש מקום להתיר את השימוש
החורג אם לאו.

10. יוטעם כי ועדת הערר קבעה בהבלטה שאישור לשימוש חורג לא יינתן כדבר שבשגרה, ועדת
הערר המחוזית ניתנה במפורט מה הם הפרמטרים שלאורם ניתן לאפשר את השימוש החורג.

11. כדי שנוכל לבחון האם בבקשה הנדונה מתקיימים הפרמטרים אותם קבעה ועדת הערר ראשית ראוי שנצטט את דברי ועדת הערר שנאמרו בזה הלשון:

בטרם נבחן את הפרמטרים המנויים לעיל, נחזור ונזכיר כי העיקרון המנחה עת דיון בשימוש חורג הינו, כי השימוש החורג הינו ההליך החריג, השונה ואינו מהווה פסיעה בדרך המלך.

דרך המלך לשנוי ייעוד של מקרקעין הייתה ונותרה הכנת תכנית, הליך השימוש החורג הינו סטייה מדרך המלך וכך יש להתייחס אליו.

עם זאת, עדיין עלינו לזכור כי השימוש החורג הינו כלי תכנוני לגיטימי אשר הוענק לרשות ולאזרח בחקיקה ראשית.

לפיכך, במסגרת השקלול והאיזון בזכיר לעצמנו, כי הנטל על מבקש השימוש החורג להוכיח, כי קיימת הצדקה תכנונית לפעול בדרך של שימוש חורג.

12. בהכירנו את השטח עצמו אנו יכולים לציין בהבלטה כי אין כל הצדקה תכנונית לפעול בדרך של שימוש חורג שכן התלמידות של המוסד אינם תושבות בית וגן ו/או אזור המגורים של המתנגדים, תלמידות אלו מיובאות מאזורים מרוחקים מחוץ לשכונת בית וגן ולבטח אין כל הצדקה תכנונית להפוך ולהפך את חיי המתנגדים ושלוותם באמצעות כלי של שימוש חורג.

13. בל נשכח כי המתנגדים רכשו את דירתם באזור מגורים ולא באזור מוסדי ולו חפצים היו המתנגדים להתגורר באזור של מוסד לבטח היו רוכשים ו/או מעתיקים את מגורם למקום מוסדי ו/או בצמוד לו.

14. בקשת המתנגדים מחברי הוועדה צנועה ביותר "אנא חוסו על המתנגדים והואילו בטובכם להשים עצמכם במקומם של המתנגדים בטרם תקבלו החלטה".

15. אשר לעניין הפרמטרים אותם קבעה ועדת הערר כי לאורם תיבחן בקשה לשימוש חורג טוענים המתנגדים כי הפרמטרים שלהלן אינם מתקיימים במקרה שלפנינו ועל כן ראוי כי ועדה נכבדה זו תדחה את הבקשה המונחת בפניה, לאור העובדה כי הוגשה בקשה לתמ"א – שהיא למגורים ולא למוסד. כל הנקודות להלן חזקות יותר לאור בקשת התמ"א שאושרה למבנה, למגורים.

א. "עצימות" השימוש החורג.

ב. היקף השימוש החורג.

ג. הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג'.

ד. "גישור" לתכנית עתידית.

ה. עקרון ההפיכות.

⇒ **"עצימות" השימוש החורג**, הפער בין השימוש המבוקש לשימוש המותר מכוח התכנית התקפה הינו בעצימות גבוהה ביותר שכן התכנית מייעדת את המבנה למגורים והמבוקש הוא מוסדי דהיינו סמינר לבנות וגן ילדים.

⇒ כאן המקום לציין כי הרעש הנוצר מהתלמידות הוא רעש גדול מאוד, תלמידות אלו תושבי חו"ל והשעות בו הם מנגנות, שרות ורוקדות, משוחחות עם בני ביתם שמעבר לים הוא בשעות הקטנות של הלילה ולמותר מלציין את התוצאה הברורה, אין לך עצימות ופגיעה והפרעה גדולה הימנה.

⇒ **היקף השימוש החורג** גדול מאוד, מדובר במבנה שלם כאשר להיקף השימוש החורג ביחס ליתר השכנים קיימת השפעה וחסרון כפי שצינו לעיל.

⇒ **הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג'**, במקרה שלפנינו הנזק שנגרם לנו ולכל יתר השכנים עולה עשרת מונים על הרווח של צדדי ג', הנזק נותן אותותיו ברעש ובחוסר המנוחה לשכנים, חזות המבנה והיקף חריגות הבניה שבו הנמצאים מול חלונות ביתנו, חסימת זרימת האוויר החופשי שנחסם כתוצאה מהבינוי הפיראטי, תפיסת מקומות חניה, פריקה וטעינה של תלמידים באופן לא מבוקר ועוד.

⇒ **"גישור" לתכנית עתידית**, אחד משהשיקולים שעל הוועדה לבחון האם הבקשה לשימוש החורג מהווה גישור לתכנית עתידית. **תכנית התמ"א מעידה כי למבקשים יש כאן הרבה יותר מבקשה תמימה למוסד.**

⇒ מעיון ובדיקה שנעשתה אנו למדים כי אין בעיריה כל תכנית קיימת ו/או עתידית המתכננת לשנות את האזור ממגורים למוסדות לרבות החלקה עליו בנוי המבנה נשוא התכנית, כך שתנאי בסיסי זה אינו מתקיים ועל כן אל לה לוועדה הנכבדה לעשות שימוש בכלי זה שכל כולו הוא חריג מדרך המלך.

⇒ המתנגדים סבורים כי הדרך להתרת השימוש הוא בדרך המלך דהיינו שינוי ייעוד של השימושים במסגרת הגשת תב"ע, וכל עוד שאין כזו תכנית בצנרת אל לה לוועדה לסטות מדרך המלך.

⇒ **עקרון ההפיכות**, במקרה שלפנינו מדובר במבנה שתוכנן למגורים ועל מנת לייעדו למוסד הדבר מצריך שינוי דרמטי מבחינה פיזית ותכנונית ולא בכדי אנו עדים ורואים את הנעשה בכל חזיתות המבנה כדי לייעדו ולהשמישו כמוסד.

⇒ המתנגדים יכולים להמציא בפני הוועדה הנכבדה עוד תמונות של החזיתות המעידות על המצב בשטח, המתנגדים אף יצינו בכתב התנגדותם כי המצב כפי שהוא קיים בפועל בשטח אינו בא לידי ביטוי בהרמוניקה שהוגשה למחלקה.

16. מעבר לכל האמור עד כה המתנגדים סבורים כי בראש ובראשונה על מבקשי ההיתר לבוא בשערי מחלקת הרישוי בידיים נקיות וצחות ובתחילה לבצע הריסה של כל התוספות שנבנו במבנה ללא היתר בניה ויוצרים כיעור שאין כמוהו, אין גם חולק כי על מחלקת הרישוי והמהנדס העיר הייתה החובה בעבר ועדיין מוטלת כיום לדרוש השבת המצב לקדמותו כתנאי לפתיחת תיק הרישוי.

17. מלבד זאת יצינו המתנגדים שבכותרת כי תוספות אלו צמצמו משמעותית את הקירבה בין דירתם למבנה המבוקש, מרחב מחייה זה צומצם ואינו עומד באמות מידה ראויים.

18. יובלט כי לוי הייתה מוגשת למחלקת הרישוי תכנית לתוספת בניה במרווח המצומצם שנותר לבטח הבקשה הייתה נדחית, לפיכך אין כל מקום להותיר את הנעשה בשטח ולו לזמן מועט וקל וחומר לדון בבקשה בכלי של שימוש חורג.

19. מעבר לכל האמור עד כה ישאלו המתנגדים את עצמם ואת חבריהם בקול רם הכיצד ניתן לאשר שימוש חורג בחלקי מבנה שמלכתחילה לא ניתן לכך היתר בניה וכולל עבירות בניה.

20. עלינו לזכור כי הביטוי של שימוש חורג כשמו כן הוא, תחילה צריך שיהא ראוי לשימוש ולאחר מכן ניתן לבקש שימוש חורג.

21. "תמ"א 38", בקשה מספר 2020/0181.00: ביקשו במסגרת תמ"א 38, להוסיף 7 יח"ד חדשות בנוסף ל 7 יח"ד קיימות, שכזכור כלל אינן משמשות למגורים אלא למוסד לבנות אמריקאיות ולמעון ילדים. התוספות המוצעות מבוקשות בשתי קומות חדשות וכן בסגירת קומת חניות מפולשת בקומת מחסנים. כמו כן, ביקשו הגדלת יחידות הדיור הקיימות (שלא נעשה בהם שימוש כלל כדירות מגורים) תוך תוספת ממ"ד, מבואות, מעברים וחדרי מדרגות. כן מבוקשת הגדלת השטח העיקרי מ- 589.2 מ"ר קיימים ל - 1424.41 מ"ר עיקרי, כלומר תוספת של מעל 140%, וחריגות רבות מקו הבנין, תוך צימצום המרחק מגבול החלקה. נפחי בינוי מוגזמים, חוסר בחניות, מכפילי חניה וחריגות נוספות מקווי הבנין. וכל זה בבנין מגורים ולא מוסדי.

אין לאשר את הבקשה לשימוש חורג, בבנין שהוגשה עליו בקשה לתמ"א למבנה מגורים

22. כמפורט לעיל, המבנה הינו בבעלות כמעט מלאה של עמותת סמינר ירושלים- בית וגן.

23. המבנה אמנם מצוי ביעוד מגורים בהתאם לתכניות התקפות ואולם השימוש שנעשה במבנה במשך עשרות רבות של שנים אינו למגורים כלל.

24. השימוש, ככל הנראה, הינו למשרדי העמותה, למוסד לימודים לבנות חו"ל שאינן אזרחיות ישראל, אשר ככל הנראה לומדות בו כמעין בית ספר ודירות ככל שאכן בנויות במבנה הוסבו לכיתות לימוד. אודות העמותה ויעודיה ראו מאתר גייסטאר כדלקמן:

סמינר ירושלים - בית וגן (ע"ר) : עמותה

תחזית נאמית: 7,732,387 ₪ (2022)

תחזית מסוללות: 1,173,813 ₪ (2023)

שירותים נתיב

הקצבות ותמיכות מהמדינה

הכנסות ממוכרות

אזורי פעילות של ארגונים

בתחומי: מינוף, השכלה והכשרה מקצועית

מספר עובדים: 1986

שנת ייסוד: 1986

מספר עובדים: 61 (2022)

מספר חברים: 7 (2022)

קהל יעד

שכונות אזורי ישראל, נשים

יעדי הארגון לשנת 2023

תוכנית בשיתוף פעולה עם משרד הרווחה והעבודה, תוכנית ייעוץ והדגמה

אזורי פעילות

תחומי עיסוק: חינוך, ספורט, 38, ירושלים, 9638621

אזורי פעילות: ירושלים

תחומי פעילות: ירושלים

שימוש בלתי תלוי: 7,732,387 ₪ (2022)

שימוש בלתי תלוי: 1,173,813 ₪ (2023)

שימוש בלתי תלוי: 61 (2022)

שימוש בלתי תלוי: 7 (2022)

שימוש בלתי תלוי: קהל יעד

שימוש בלתי תלוי: שכונות אזורי ישראל, נשים

שימוש בלתי תלוי: יעדי הארגון לשנת 2023

שימוש בלתי תלוי: תוכנית בשיתוף פעולה עם משרד הרווחה והעבודה, תוכנית ייעוץ והדגמה

שימוש בלתי תלוי: אזורי פעילות

שימוש בלתי תלוי: תחומי עיסוק: חינוך, ספורט, 38, ירושלים, 9638621

שימוש בלתי תלוי: אזורי פעילות: ירושלים

שימוש בלתי תלוי: תחומי פעילות: ירושלים

שימוש בלתי תלוי: 7,732,387 ₪ (2022)

שימוש בלתי תלוי: 1,173,813 ₪ (2023)

שימוש בלתי תלוי: 61 (2022)

שימוש בלתי תלוי: 7 (2022)

שימוש בלתי תלוי: קהל יעד

שימוש בלתי תלוי: שכונות אזורי ישראל, נשים

שימוש בלתי תלוי: יעדי הארגון לשנת 2023

שימוש בלתי תלוי: תוכנית בשיתוף פעולה עם משרד הרווחה והעבודה, תוכנית ייעוץ והדגמה

שימוש בלתי תלוי: אזורי פעילות

שימוש בלתי תלוי: תחומי עיסוק: חינוך, ספורט, 38, ירושלים, 9638621

שימוש בלתי תלוי: אזורי פעילות: ירושלים

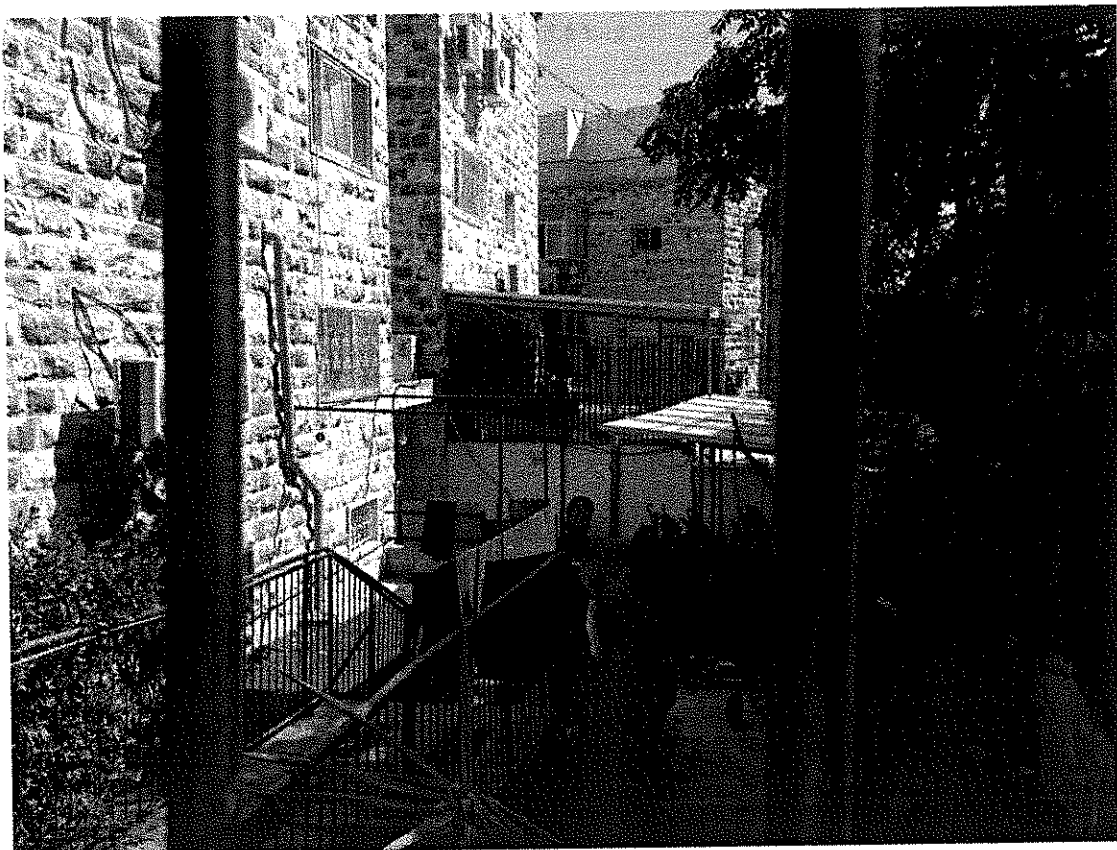
שימוש בלתי תלוי: תחומי פעילות: ירושלים

25. כפי שעולה מהאמור, מטרת העמותה הינה חינוך בנות ישראל (שאינן אזרחי ישראל) תוך הכשרה מקצועית להוראה עתידית של הבנות. נכון לשנת 2023 לעמותה 61 עובדים (!!), מספר זה לא כולל כמובן את הבנות שבאות ללמוד בסמינר, ואזור הפעילות היחיד הרשום של העמותה הינו במבנה בו מבוקשת כעת הבקשה הנוכחית. כלומר, כבר כיום ישנם עשרות רבות, ואולי אף יותר מכך של אנשים המגיעים מדי יום לעבודתם ו/או ללמוד במבנה, והכל בתוך מבנה שייעודו למגורים, בשכונת מגורים צפופה, ברחוב חד סיטרי אשר ממילא סובל מבעיות תנועה וחניה קשות לכל אורכו, וההיתר שניתן לגביו הינו למגורים.

26. מעבר לכל הפעילות הענפה לעיל, בקומת הקרקע של המבנה, במקום דירות מגורים, קיימים כבר שנים רבות גני ילדים, ובהתאם, כל האזור שמסביב לגני הילדים מוקף גדרות ומכוסה בבד כחול. נדגיש, כי בשעות ההגעה והסיום של המעון, נוצרים פקקי תנועה משמעותיים שחוסמים ועוצרים את התנועה.

27. כבר כיום, לאור השימוש החורג ועבירות הבניה הרבות, ביתם של המתנגדים פונה לבינוי צפוף ולא חוקי שנראה כמו לוקח מצילום מחנה פליטים. ראו להמחשה צילומים של הבנין:

צילום מכיוון צפון, הכניסה מרחוב הרב פרנק:



צילום מכיוון דרום (פונה לחצר של קאסוטו):



צילום מכיוון מזרח, הרב פרנק, מדרגות לא חוקיות ומסוכנות:



28. בעניינו, מקום שהמבנה משמש למוסד עשרות רבות של שנים וככל הנראה כלל לא שימש למגורים מעולם, השימוש שנעשה בו נעשה ללא היתר לשימוש חורג, וכנראה השימוש הצפוי להיות בו אינו למגורים אלא למוסד, אין לאשר את הבקשה לשימוש חורג לאור הפגיעה הרבה הקיימת והצפויה בשכונה ובמתנגדים.

29. חניות ותחבורה ציבורית: שכונת בית וגן מאופיינת במשפחות גדולות אשר בבעלותן לפחות שני כלי רכב ומשום כך סובלת השכונה מעומסי תנועה רבים וממצוקת חניה הולכת וגוברת. הסעות בתח"צ או ברכבים של ההורים והצוות, צפירת מכוניות, קריאות קולניות וכו'. הבעיה הבטיחותית אינה רק לילדים, אלא לכל מי שעובר ברחוב, רגלית או ברכב בשעות הבוקר ואחר הצהריים. מכוניות חונות בחניה כפולה, באלכסון, חונים ממול ועוברים את הכביש עם ילד + עגלה, חונים בחניות פרטיות, חוסמים יציאה וכניסה לחניות של בנינים סמוכים. כמו כן גם בשעות הפעילות - בגלל רכבים שחונים שם. הרבה רכבים שבאים לאסוף את הילדים חונים ב"אדום לבן" – גם ברחוב הרב פרנק ורחוב בית וגן, גם ברחוב משולם ראט, וגם בתחנת

האוטובוס. בהתאם לחוקי העזר העירוניים, שטח התחנה והסמוך לה, מסומן בצבעי אדום וצהוב ללא מעבר רכב וללא חניה. בהזזת תחנת האוטובוס למיקום אחר יופחתו מקומות חניה ברחוב. כאמור, עניין זה ככל הנראה כלל לא נבחן. **הפרעות לזרימת התנועה:** עד כדי חסימתה ברחוב הרב פרנק ומשולם ראט, בעיקר בשעות הבוקר (7-8) ואחה"צ (15.30-16.30), וגם במהלך היום, עקב התנועה המרובה הנגרמת מהמוסד, דבר העלול להיות אף מסוכן ח"ו!

30. ברור כי במקרה דנן בו כל השימוש שנעשה בבניין הינו בחריגה מהיתר ובשינוי יעודו של המבנה ממבנה למגורים ולמוסד ולגני ילדים ובנוסף לכך קיימות חריגות בנייה רבות בנכס, לרבות בנייה קלה בכל סביבת הנכס באופן שפוגע משמעותית בבתי המתנגדים ובסביבה, על הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה לכל הפחות עד להסרת כל עבירות הבניה והסדרת השימוש בבניין.

31. המתנגדים שומרים על זכותם לתבוע פיצויים בגין הנזקים הרבים שייגרמו להם ככל שתאושר חלילה הבקשה, וביניהם, נזקים בגין ירידת ערך הדירות מכל סיבה שהיא ולרבות בגין הצפיפות הרבה שתהיה ברחוב לאור השימוש שנעשה ושכלל הנראה יעשה במבנה, החשכת הדירות וחסימת אור ואוויר.

32. יובהר, כי ככל שייאלצו המתנגדים למכור את נכסיהם בגין הפגיעה הרבה בפרטיותם, כתוצאה ממטרדי הרעש הרבים או מכל טעם אחר הנוגע לבקשה להיתר, שומרים המתנגדים גם על זכותם לתבוע בגין כל עלות ישירה ועקיפה לעניין זה.

לפי כל הנכתב למעלה, נראה כי יש סתירה בין בקשת התמ"א לבנין מגורים והבקשה לשימוש חורג לסמינר לבנות וגן ילדים, אי אפשר לאשר את שתי הבקשות.
המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף מסמכים ונימוקים וכן לצרף חוות דעתם להתנגדותם.
הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדים לדיון בבקשה להיתר.

לרב ראובברגר – בהצלחה מרובה בשליחות הקדושה.

משה ורבקה גולדמינץ, קאסוטו 11, ירושלים
טל: 054-7203775 , מייל: rivkag88@gmail.com

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	1980/0387.03
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זכרי פרנק
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 18, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	22ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1115
8974	תחילת תוקף	12/07/2008	153	אזור מגורים 2	1115

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1987 תיק בניין מספר: 1980/0387.01

סך שטח תוספת השטח העירי המאושר בבקשה 125 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מרתף בן 16 יח"ד קיימות.
במסגרת הבקשה מוצעת תוספות להרחבת 3 דירות, עמודה בת 3 ממ"דים, תוספת מרפסת זיז ל 2 יח"ד.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

תוספת עמודת ממד"ים

תוספת מרפסות זיז עד 2 מ', במיקום של תוספת בניה ע"פ התב"ע

שינוי קטן ומוזערי מנספח הבינוי, בתוספת בניה המוצעת במובלעת הקיימת, והעברת זכויות הבניה מתוספת זו, לטובת שטח עבור הממ"דים, במטרה לקבל פתרון לרצף של עמודת הממ"דים

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
20/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה
בהר נוף, רח' הרב מנחם מנדל משקלוב 18 בבית בן 6 קומות בן	

בהתנגדויות	16 יח"ד קיימות
	מוצעת תוספות להרחבת 3 דירות , עמודה בת 3 ממ"דים , תוספת מרפסת זיז ל 2 יח"ד. תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד נספח בינוי שותק . בתוקף מ 8200 ס.ס.ג.אין הקלות : תוספת עמודת ממד"ים תוספת מרפסות זיז עד 2 מ' , במיקום של תוספת בניה ע"פ התב"ע שינוי קטן ומזערי מנספח הבינוי , בתוספת בניה המוצעת במובלעת הקיימת , והעברת זכויות הבניה מתוספת זו , לטובת שטח עבור הממ"דים , במטרה לקבל פתרון לרצף של עמודת הממ"דים הסכמות וסימוכין קניינים הבקשה תחומה ע"י 16 / 10 שכנים. 2 התנגדויות. התקבלו 2 התנגדויות של השכנים. טענות המתנגדים : הבקשה מתעלמת מדירת המבקש ולא כוללת תכנית צל עבורו המתנגד מעוניין להגיש בקשה למרפסת בדירתו, יש צורך

בתיאום -סטייה משלביות ביצוע -התנגדות למיקום ממ"דים ומרפסות ועומקן המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אין מניעה עיקרונית לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות. יש לקבל התחייבות כי הבקשה לא תמנע בעתיד הרחבות עפ"י תב"ע 8974 מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. במידה וההתנגדויות יוסרו או יידחו, יש לפרסם הקלה מקוי הבניין, אם עדיין תהיו חריגות מקוי בניין בפתרון המאושר. וזאת כי לא פורסמה הקלה זו בשלב פתיחת התיק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8974 תחילת תוקף : 12/07/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 966ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין.	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי. פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התבע קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/07/24 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה קלה של מרפסות וממ"דים מקוי הבניין המאושרים. לא פורסמה הקלה מקוי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 7 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה 52,7 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 2560,3 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי שרות :		

שטח שירות מוצע בבקשה 42,94 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 477 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר שלביות ביצוע: מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. ממ"דים: נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. מוצעת עמודת ממ"דים בהקלה מנסח בינוי. הסכמות ותימוכין קניינים הבקשה תחומה ע"י 16/10 שכנים. התקבלו 2 התנגדויות. תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות של השכנים. טענות המתנגדים: הבקשה מתעלמת מדירת המבקש ולא כוללת תכנית צל עבורו המתנגד מעוניין להגיש בקשה למרפסת בדירתו, יש צורך בתיאום סטייה משלביות ביצוע התנגדות למיקום ממ"דים ומרפסות ועומקן מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. במידה וההתנגדויות יוסרו או יידחו, יש לפרסם הקלה מקוי הבניין, אם עדיין תהיו חריגות מקוי בניין. וזאת כי לא פורסמה הקלה זו בשלב פתיחת התיק.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	03/12/2024	תוספת עמודת ממד"ים תוספת מרפסות זיז עד 2 מ"מ תוספת בניה ע"פ התב"ע שינוי קטן ומזערי מנספח הבינוי , בתוספת בניה המוצעת במובלעת הקיימת , והעברת זכויות הבניה מתוספת זו , לטובת שטח עבור הממ"דים , במטרה לקבל פתרון לרצף של עמודת הממ"דים

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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	יש להציג תכנית צל ממ"דים לכל העמודות שבחלקה	9
	יש לסמן את מיקומי החתכים בתכניות.	10
	יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה.	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בהר נוף , רח' הרב מנחם מנדל משקלוב 18 בבית בן 6 קומות בן 16 יח"ד קיימות

מוצעת תוספות להרחבת 3 דירות , עמודה בת 3 ממ"דים , תוספת מרפסת זיז ל 2 יח"ד.

תב"ע

נקודתית מפורטת

כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד

נספח בינוי שותק .

בתוקף מ 8200

ס.ס.ג.אין

הקלות :

תוספת עמודת ממד"ים

תוספת מרפסות זיז עד 2 מ', במיקום של תוספת בניה ע"פ התב"ע

שינוי קטן ומזערי מנספח הבינוי , בתוספת בניה המוצעת במובלעת הקיימת , והעברת זכויות הבניה מתוספת זו , לטובת שטח עבור הממ"דים , במטרה לקבל פתרון לרצף של עמודת הממ"דים

הסכמות וסימוכין קניינים

הבקשה תחומה ע"י 16/ 10 שכנים. 2 התנגדויות.

התקבלו 2 התנגדויות

של השכנים. טענות המתנגדים :

-הבקשה מתעלמת מדירת המבקש ולא כוללת תכנית צל עבורו

-המתנגד מעוניין להגיש בקשה למרפסת בדירתו, יש צורך בתיאום

-סטייה משלביות ביצוע

-התנגדות למיקום ממ"דים ומרפסות ועומקן

המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אין מניעה עיקרונית לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות.

יש לקבל התחייבות כי הבקשה לא תמנע בעתיד הרחבות עפ"י תב"ע 8974

מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. במידה וההתנגדויות יוסרו או יידחו, יש לפרסם הקלה מקוי הבניין, אם עדיין תהיו חריגות מקוי בניין בפתרון המאושר. וזאת כי לא פורסמה הקלה זו בשלב פתיחת התיק.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אוריאל סגל / תאריך: 15/12/2024 17:45 / מספר בקשה:

2905811

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סגל

שם פרטי:

אוריאל

דואר אלקטרוני:

uriel@USTLAWYERS.COM

תעודת זהות:

038314100

מספר תיק רישוי:

1980/0387.03

סטטוס טיפול

17:45 15/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1980/0387.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אוריאל

שם משפחה:

סגל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

038314100

טלפון נייד:

7627751

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה מעל

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

עו"ד אוריאל סגל בית הדפוס 12 ירושלים

16900248

שכונה:

16701151

רחוב:

18

מס' בית:

כניסה:

9

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
כיכר ספרא 1, קומה 4
ירושלים

א.ג.ב.,

הנדון: התנגדות להיתר בניה מספר 1980/0387.03 מנחם מנדל משקלוב 18 הר נוף
ירושלים

1. מוגשת בזאת התנגדות מטעם בעלי תת חלקה 9 אוריאל סגל ת.ז. 038314100 ורחל סגל ת.ז. 038346615, (להלן: "המתנגדים"), שברחוב מנחם מנדל משקלוב 18 שכונת הר נוף בירושלים, בניין הידוע גם כגוש 30255 חלקה 153, לבקשה להיתר בנייה מספר 1980/0387.03 (להלן: "בקשה להיתר הבנייה"). המתנגדים הינם בעלי זכויות במקרקעין נשוא ההיתר, העלולים להיפגע באופן אישי וישיר מהוראותיה.
2. כתובת למשלוח תשובה: לידי עו"ד אוריאל סגל ושות' ברחוב בית הדפוס 12 ירושלים, 95483. פקס: 02-5799106, טל': 02-5700006.
3. טיעוני ההתנגדות הינם במישור התכנוני והקנייני נימוקי ההתנגדות יפורטו בקיצור והמתנגדים שומרים את זכותם להרחיב בנוגע להם בעת הדיון בהתנגדות. כללי:
4. מדובר בהיתר בנייה שמטרתה תוספת מרפסות זיז וממ"ד עבור דירות קיימות בבניין. נימוקי ההתנגדות:
- 5.

א. תוכנית הבקשה להיתר בנייה, חסרה ומתעלמת בזדון מהדירה של הח"מ המצויה בקומה מעל המבקשים כאשר לא סומן ולא הוצע תוכנית צל כלשהי לדירה של הח"מ מה שכן נעשה לדירות אחרות בבניין. צר לנו שהמבקשים לא ראו לנכון לשתף את הח"מ בבקשה ובכך היה

ב. יאמור מיין, והור' מ מעוניינים ומתעוררים / להגיש בקשה / להיות בנייה / צוין מופטות זיז מדידתם. ככל והבקשה להיתר תאושר, אזי המבקשים עצמם יתנגדו כאשר הח"מ יגישו בקשה למרפסת זיזית מעליהם, בטענה שזה חוסם את מרפסות הסוכה שלהם וכו'.

ג. בהרמוניקת של הבקשה להיתר, סומן בדירת הח"מ כיתוב: "מרפסת גג" (ככל הנראה בכך היו מעוניינים להימנע מלציין תוכנית צל של מרפסת זיז עבור הדירה של הח"מ). אך הדבר הינו הטעיה וזריית חול, הוראות התב"ע שמספרה 8974 החלה על הבניין, מאפשרת לח"מ לסגור את המרפסת הגג ולהוסיפה כשטח נוסף לדירה, ובמקביל להגיש בקשה להיתר בנייה של מרפסת זיז לצורך סוכה. למען הסר ספק, יודגש ויובהר אין בתב"ע הנ"ל הוראות על שלביות ביצוע, כך שניתן לממש חלקית מהתב"ע ולבקש סגירה של מרפסת הגג ולא להצטרך לקיים את מלוא הוראות התב"ע - גם המבקשים עצמם בבקשה להיתר הבנייה דן פעלו כך והכשירו שטחים חלקיים מכח התב"ע.

ד. אישור הבקשה להיתר הבנייה, יפגע בזכות הקיימת כיום לח"מ בהתאם להוראות התב"ע כאמור, להגיש בקשה לסגירת המרפסת גג ולצרפה לדירה ובמקביל להגיש בקשה להוצאת מרפסת זיז מהמרפסת הגג או מהסלון (יצוין לאור תוכנית הצל של הממ"ד בבקשה לא ניתן להוציא מרפסת זיז ממקום אחר) ולהסתכן בהתנגדות עתידית של המבקשים עצמם.

הנדון: התנגדות להיתר בניה מספר 1980/0387.03 מנחם מנדל משקלוב 18**הר נוף ירושלים**

1. מוגשת בזאת התנגדות מטעם בעלי תת חלקה 9 אוריאל סגל ת.ז. 038314100 ורחל סגל ת.ז. 038346615, (להלן: "המתנגדים"), שברחוב מנחם מנדל משקלוב 18 שכונת הר נוף בירושלים, בניין הידוע גם כגוש 30255 חלקה 153, לבקשה להיתר בניה מספר 1980/0387.03 (להלן: "בקשה להיתר הבנייה"). המתנגדים הינם בעלי זכויות במקרקעין נשוא ההיתר, העלולים להיפגע באופן אישי וישיר מהוראותיה.
2. כתובת למשלוח תשובה: לידי עו"ד אוריאל סגל ושות' ברחוב בית הדפוס 12 ירושלים, 95483. פקס: 02-5799106, טל': 02-5700006.
3. טיעוני ההתנגדות הינם במישור התכנוני והקנייני נימוקי ההתנגדות יפורטו בקיצור והמתנגדים שומרים את זכותם להרחיב בנוגע להם בעת הדיון בהתנגדות.

כללי:

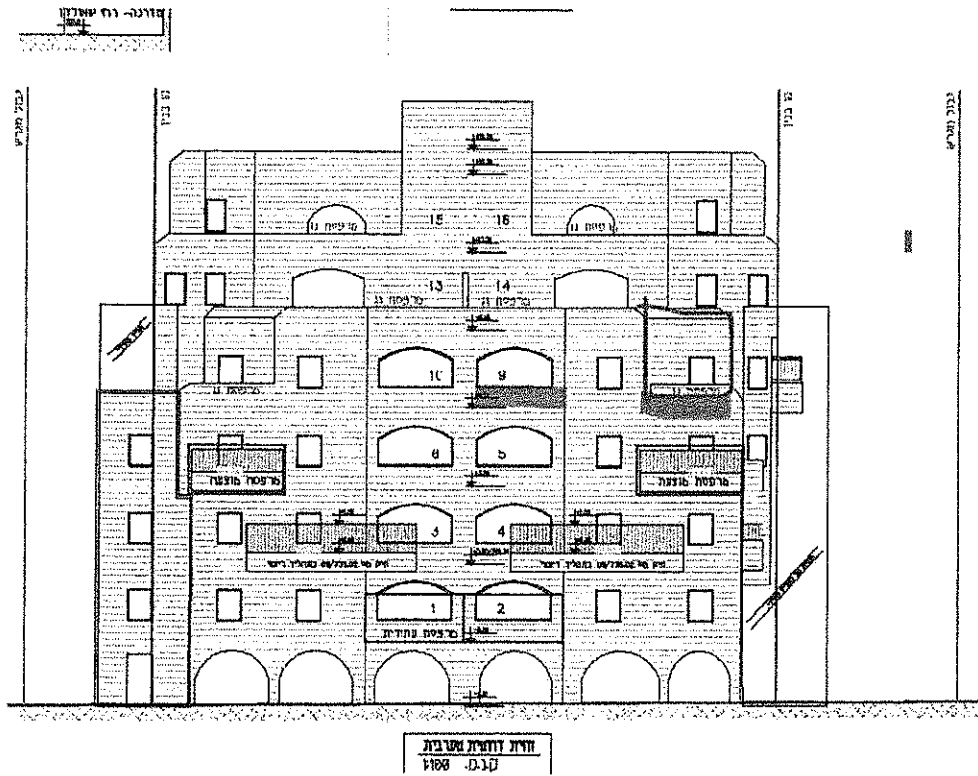
4. מדובר בהיתר בנייה שמטרתה תוספת מרפסת זיו וממ"ד עבור דירות קיימות בבניין.

נימוקי ההתנגדות:

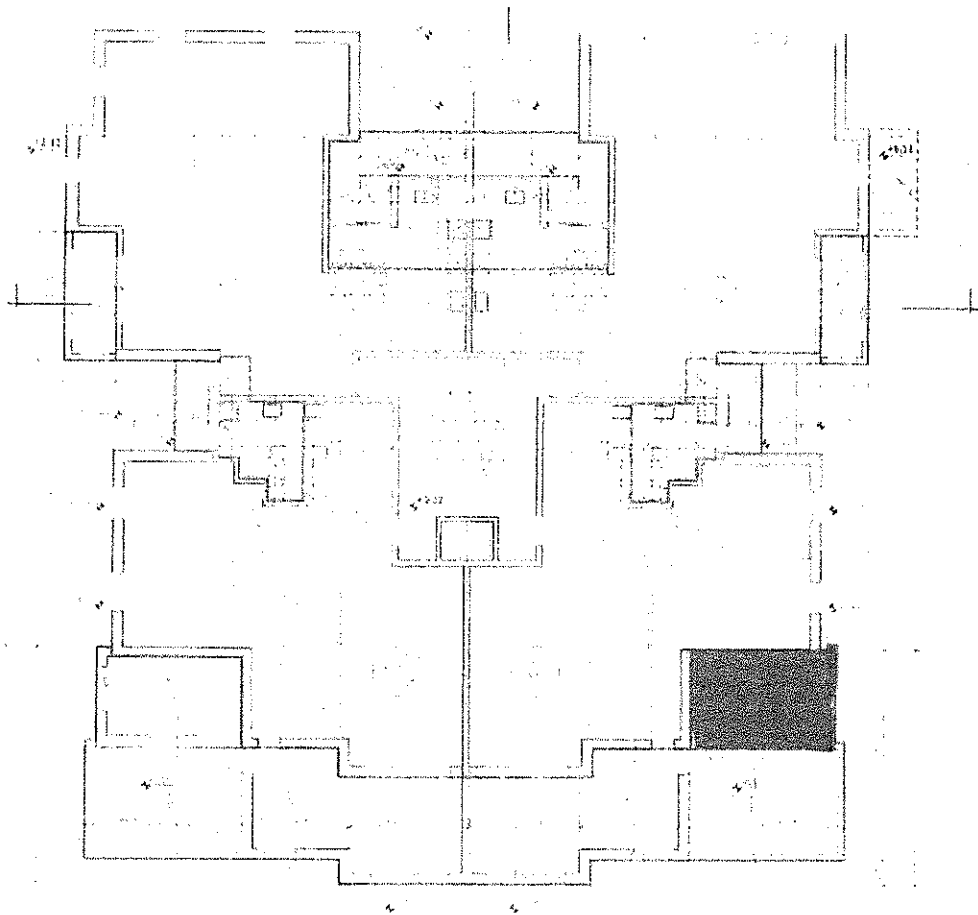
5.

- א. תוכנית הבקשה להיתר בנייה, חסרה ומתעלמת בזדון מהדירה של הח"מ המצויה בקומה מעל המבקשים כאשר לא סומן ולא הוצע תוכנית צל כלשהי לדירה של הח"מ מה שכן נעשה לדירות אחרות בבניין. צר לנו שהמבקשים לא ראו לנכון לשתף את הח"מ בבקשה ובכך היה נחסך התנגדות זו ועלויות מיותרות.
- ב. יאמר מייד, הח"מ מעוניינים ומתעדתים להגיש בקשה להיתר בנייה לצורך מרפסת זיו מדירתם. ככל והבקשה להיתר תאושר, אזי המבקשים עצמם יתנגדו כאשר הח"מ יגיש בקשה למרפסת זיוית מעליהם, בטענה שזה חוסם את מרפסת הסוכה שלהם וכו'.
- ג. בהרמוניקת של הבקשה להיתר, סומן בדירת הח"מ כיתוב: "מרפסת גג" (ככל הנראה בכך היו מעוניינים להימנע מלציין תוכנית צל של מרפסת זיו עבור הדירה של הח"מ). אך הדבר הינו הטעיה וזריית חול, הוראות התב"ע שמספרה 8974 החלה על הבניין, מאפשרת לח"מ לסגור את המרפסת הגג ולהוסיפה כשטח נוסף לדירה, ובמקביל להגיש בקשה להיתר בנייה של מרפסת זיו לצורך סוכה. למען הסר ספק, יודגש ויובהר אין בתב"ע הנ"ל הוראות על שלביות ביצוע, כך שניתן לממש חלקית מהתב"ע ולבקש סגירה של מרפסת חגג ולא להצטרך לקיים את מלוא הוראות התב"ע - גם המבקשים עצמם בבקשה להיתר הבנייה דנו פעלו כך והכשירו שטחים חלקיים מכח התב"ע.
- ד. אישור הבקשה להיתר הבנייה, יפגע **בזכות הקיימת** כיום לח"מ בהתאם להוראות התב"ע כאמור, להגיש בקשה לסגירת המרפסת גג ולצרפה לדירה ובמקביל להגיש בקשה להוצאת מרפסת זיו מהמרפסת חגג או מהסלון (יצוין לאור תוכנית הצל של הממ"ד בבקשה לא ניתן להוציא מרפסת זיו ממקום אחר) ולהסתכן בהתנגדות עתידית של המבקשים עצמם.

ה. צילום חזית מההרמוניקה להיתר :



ו. צילום תוכנית מהתב"ע - מיקום סגירת המרפסת גג :



משרד תכנון ובינוי
משרד תכנון ובינוי



אוריאל ורחל סגל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אהרן מנשה / תאריך: 14/12/2024 18:00 / מספר בקשה: 2903796

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מנשה
שם פרטי:	אהרן
דואר אלקטרוני:	admenashe@gmail.com
תעודת זהות:	047136874
מספר תיק רישוי:	1980/0387.03

סטטוס טיפול	
18:00 14/12/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1980/0387.03
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אהרן
שם משפחה:	מנשה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	047136874
טלפון נייד:	7519046
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6519045

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה באותו הבניין מתחת לדירה של המבקש
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד: 9540218
כתובת מלאה: משקלוב 18/2 הר נוף ירושלים מיקוד 9540218
שכונה: 16900248
רחוב: 16701151
מס' בית: 18
כניסה:
מס' דירה: 6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתנגדים לאישורי בנייה כפי שמבקשים בדירות בצד שלנו ומעלינו.
יש לנו אישורי תב"ע קודמים שאנחנו רוצים לממש אותם בהקדם האפשרי
בחזית הבניין לבנות שני חדרים ומרפסת
ולא לבנות בשום אופן בצדי הבניין, זה מחשיך לנו את החדר ותקרה לנו את הדירה
לגבי בניית הממ"דים שבצד השני, שלא מעלינו אין לנו התנגדות.
בקשר למרפסות, שמואל טיטלבאום הרחיב את המרפסת שלו לשני מטר ועשרה סנטימטר
התקן אומר שאפשר לבנות מרפסת עד עשרה אחוז מהדירה מקסימום עד עשרה מטר
אם הוא מעוניין בעוד מרפסת שיהרוס את הישנה ויבנה בחזית
שליש מאורך הדירה בחזית שהיא אחד עשר מטר, לחלק לשלש
שלשה מרפסות לשלשה דיירים (מנשה, שגב, טיטלבאום)
מרפסת פתוחה, שלש וחצי מטר לכל אחד
בברכה
מנשה אהרן ודליה
0547519046
0547519046