סדר יום לועדה מתאריך - 30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד

| | |
|---|---|
| **סוג דיון** | **דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות** |
| **מספר ועדה** | **2024/5** |
| **מספר בקשה** | **1994/0720.01** |
| **מספר סידורי** | **1** |

**נתונים כלליים**

| | |
|---|---|
| סוג בקשה | **תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה** |
| שימוש עיקרי | **מגורים + מסחר** |
| מהות בקשה | **תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע** |
| שטח האתר | **142** |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| **הכשרת עבירה** | **לא** |
| המבקש | **ששון שי** |
| עורך הבקשה | **שוחט אוריה רוזה** |
| מתכנן השלד | **שטיין מנחם** |
| מספר מתנגדים | **5** |
| מספר שכנים שלא חתמו | **3** |

**כתובת האתר**

| |
|---|
| **יואל משה סלומון 11 , מרכז העיר** |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|---|---|---|
| 30035 | 41 | כן |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|---|---|---|---|---|---|
| 2422 | תחילת תוקף | 03/05/1988 | 104 | אזור מסחרי מיוחד | |

**תאור הבקשה**

בס"ד

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בחלקה קיים מבנה בן קומה למגורים מעל קומת מסחר.

מצב מוצע:

מבוקשת תוספת קומה ותוספת יח"ד.

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו לאחרונה היתרי בנייה בחלקה הנדונה.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

ניוד שטחים - שינוי מנספח הבינוי
תוספת גובה
תוספת יח"ד
תוספת שטח בניה

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס 41.

בוצע הליך פרסומי בתיק.

**מידע קודם**

| | **מתאריך** | |
|---|---|---|
| הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים | 18/07/2023 | לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים |
| חוות דעת תכנונית | 18/07/2023 | חוות דעת תכנונית<br>מס' תכנית שחלה בחלקה:<br>2422<br>תחילת תוקף:<br>03/05/1988<br>ייעוד הקרקע: |

| | | |
|---|---|---|
| | | אזור מסחרי מיוחד<br><br>דברי הסבר:<br><br>- התיק נידון בוועדת משנה ביום 19.04.2017 עם המתנגדים ובה הוחלט:<br><br>"לדחות את ההכרעה, לאחר שוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה<br><br>על עורך הבקשה להגיש תוך 45 יום למח' הרישוי תכ' מתוקנת לבקשה, שתראה כדלקמן:<br><br>* הטעמת כל השינויים שסומנו על ידי ראש הצוות בתכנית a.<br><br>* הטמעת דרישות השימור<br><br>* תכנית קונסטרוקציה וביסוס הקונסטרוקציה שתבנה<br><br>בנוסף, על עורך הבקשה לעביר במקביל למתנגדים את התכ' המתוקנת שבה הוטמעו על התיקנים. לאישור על העברת התכנית למתנגדים תוגש לגב' רוחמה יעקובי במחלקת הרישוי.<br><br>המתנגדים יוכלו לטעון נגד התכנית המתוקנת תוך 14 יום.<br><br>לאחר קבלת התכ' המתוקנת וההתנגדויות אם תתקבלנה, הבקשה תובא לדיון פנימי".<br><br>- התיק נידון בוועדת משנה ביום 03.09.2018 ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות".<br><br>- התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים ביום 05.06.2019 ובה הוחלט:<br><br>"לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור.<br><br>בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה.<br><br>המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע.<br><br>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את |

| | | |
|---|---|---|
| | | ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.<br><br>המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה.<br><br>- הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה.<br><br>המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים.<br><br>תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם.<br><br>לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את הטענה .<br><br>חלק מהחיזוקים עוברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים.<br><br>הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לבצע חיזוקים<br><br>המתנגדים טוענים כי אין חו"ד שימור וכי הבניה תכער את המבנה .<br><br>הוועדה דוחה טענות אלה<br><br>נתנה חו"ד שימור שהוטמעה בתכנית המתוקנת. הוועדה התרשמה כי הבניה ראויה תכנונית ולא תכער את הבניין.<br><br>המתנגדים טענו כי הבניה מבוקשת בשטח משותף.<br><br>המבקשים הציגו הסכמות לפיהן הוחלט בין הצדדים על חלוקה לפי הגג ישמש את המבקשים הם יוכלו לבנות עליו והמתנגדים לא יתנגדו לכך.<br><br>על המסמך חתומים המתנגדים.<br><br>הוועדה רואה בכך תימוכין קנייניים המספיקים להגשת הבקשה.<br><br>יצוין כי המתנגדים טענו כי לא הם חתמו על המסמך. הוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה.<br><br>טעונת לזיוף מסמכים מקומן בפני הרשויות המתאימות.<br><br>מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה ובכפוף לשינויים הבאים:<br><br>קיים שטח של תוספת מבוקשת שלא ניתן לאשר מאחר שאין מקור זכויות לכך הוועדה מורה על צמצום הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות עפ"י המסומן ע"ג תכנית b (בעט כחול)".<br><br>-לבקשה זו התקבל ערר.<br><br>- התיק נידון בוועדת ערר ביום 07.01.2020 ובה הוחלט:<br><br>1. על מבקש ההיתר להגיש בקשה מתוקנת הכוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל.<br><br>2. כמו כן, על מבקש ההיתר להגיש תכנית חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכללותו לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה לקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש.<br><br>3. הבקשה ותכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל ה בהתאם להחלטה שתתקבל ע"י הוועדה המקומית).<br><br>4. תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והוראות הדין תיבחן ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שיקבע ע"י מהנדס העיר.<br><br>5. הבקשה המתוקנת וכן תכנית חיזוקים המתוקנת יובאו לדיון בפני הוועדה המקומית.<br><br>6. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע לדין.<br><br>7. לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל.<br><br>תגובת המחלקה:<br><br>1. הוגשה למחלקה תכנית מתוקנת עפ"י דרישת וועדת ערר ביום 25.01.2023 הכוללת סימונים של הקיים בעבירה להריסה בצהוב. |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2. עורך הבקשה הטמיע ע"ג תכנית המתוקנת את החיזוקים כפי שאושרו ע"י אינג' דייגו (מהנדס מטעם הוועדה) כולל חיזוקים בתוך הקירות וחיזוק תקרת המתנגדים.<br><br>3. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 של התכנית המתוקנת לבעלי החלקה (קרי המתנגדים) ביום 13.02.2023 ולמשלוח הודעות זה התקבל התנגדות מעורך דין אייל בן יהודה בא כוח המתנגדים שרכשו את הנכס (טובי נכסים).<br><br>4. תכנית החיזוקים שהתקבלה מאושרת ע"י אינג' דייגו מהנדס מטעם הוועדה מתאריך 08.09.2022.<br><br>5. מובא בזאת.<br><br>7. בפירוט ההתנגדויות עולות אותם הטענות כפי שעלו בהתנגדויות הקודמות ובוועדת ערר, יובהר כי בהחלטת וועדת ערר יום 07.01.2020 עמוד 21 סעיף 32 נאמר כי "לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל".<br><br>ככל וישנם התנגדויות על תכנית החיזוקים על המתנגדים להעלותם בוועדת משנה להתנגדויות עם כל הצדדים.<br><br>יצוין, כי בא כוח המבקשים עו"ד דניאל קרמר הגיש תגובה למחלקה שתצוין בפני חברי הוועדה. |
| החלטת ועדת ערר : להעביר לועדת המשנה | 07/01/2020 | הערר מתקבלו בחלקו, על המבקש ההיתר להגיש בקשה מתוקנת העוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל . כמו כן , על המבקש ההיתר להגיש תכנית<br><br>חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכלולותו, לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה והקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבקשה והתכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל פה בהתאם להחלטה שתתקבל על ידי הועדה המקומית )<br><br>תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והרקואות הדין תבחן על ידי הצוות המקוצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שייקבע על ידי מהנדס העיר.<br><br>הבקשה המתוקנת וכן תכנית החיזוקים המתוקנת יובאו לדיון בפני הוועדה המקומית .<br><br>על החלטה חדשה של הועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע בדין.<br><br>לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו על ידי העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל.<br><br>העתק החלטה זו יועבר ליו"ר הועדה המקומית , למהנדס העיר וליועץ המשפטי לעירייה .<br><br>יש לקוות כי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית ,והועדה המקומית ישכילו להפיק לקחים מהקשיים והליקויים שמצאנו בהתנהלותם בערר דנן,ויפעלו בהתאם להוראות הדין והחלטות<br><br>וועדת הערר.<br><br>ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי |
| החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים | 13/11/2019 | רשמנו בפנינו את הודעת המבקשה<br><br>בנסיבות אלו הבל"מ נמחק |
| החלטת ועדת ערר : להעביר לועדת המשנה | 19/09/2019 | 1. נוכח תקלה במזכירות וועדת ערר הבקש הובאה לעיונה של יור הועדה רק עתה<br><br>2. לתגובת הועדה המקומית עד ליום 26.9.19 |
| דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים | 05/06/2019 | הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור.<br><br>בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה.<br><br>המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע.<br><br>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה.<br><br>- הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה.<br><br>המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים.<br><br>תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם.<br><br>לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את הטענה .<br><br>חלק מהחיזוקים עוברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים.<br><br>הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לבצע חיזוקים<br><br>המתנגדים טוענים כי אין חו"ד שימור וכי הבניה תכער את המבנה .<br><br>הוועדה דוחה טענות אלה<br><br>נתנה חו"ד שימור שהוטמעה בתכנית המתוקנת. הוועדה התרשמה כי הבניה ראויה תכנונית ולא תכער את הבניין.<br><br>המתנגדים טענו כי הבניה מבוקשת בשטח משותף.<br><br>המבקשים הציגו הסכמות לפיהן הוחלט בין הצדדים על חלוקה לפי הגג ישמש את המבקשים הם יוכלו לבנות עליו והמתנגדים לא יתנגדו לכך.<br><br>על המסמך חתומים המתנגדים.<br><br>הוועדה רואה בכך תימוכין קנייניים המספיקים להגשת הבקשה.<br><br>יצוין כי המתנגדים טענו כי לא הם חתמו על המסמך. הוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה.<br><br>טעונת לזיוף מסמכים מקומן בפני הרשויות המתאימות.<br><br>מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה ובכפוף לשינויים הבאים:<br><br>קיים שטח של תוספת מבוקשת שלא ניתן לאשר מאחר שאין מקור זכויות לכך הוועדה מורה על צמצום הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות עפ"י המסומן ע"ג תכנית b (בעט כחול). |
| דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות | 03/09/2018 | על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש |
| בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה | 19/08/2018 | מובא להכרעת הוועדה:<br><br>האם לאשר את הבינוי, הכולל ביצוע חיזוקים בקומת הקרקע, ללא הסכמת הדיירים,<br><br>או לא לאשר את הבינוי מאחר ולא התקבלו חתימות של הדיירים בקומת הקרקע על ביצוע החיזוקים בדירותיהם.<br><br>לדברי עורך הבקשה עניין הבעלות על הדירות בקומת הקרקע נידון בבית משפט, מאחר ולא ברור שאכן המתנגדים הם הבעלים על הדירות הנ"ל.<br><br>לעניין ההתנגדויות:<br><br>טענות על חסרים טכניים בבקשה: עורך הבקשה טוען שלא ניתן להיכנס לדירות בקומת הקרקע ולמדוד אותן, ולכן ייתכנו שינויים. במידה ותנתן לו האפשרות להיכנס, יתקן את הבקשה בהתאם.<br><br>טענות על כך שלא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, יש להנחי כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם.<br><br>טענות על אופן הצגת החיזוקים, ועל אי התכנותם: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, יש להנחי כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם.<br><br>טענות על דחיית תב"ע דומה שהוגשה בשנת 2009: הבקשה לתב"ע נדחתה על רקע מחלוקת קניינית, ולא על רקע תכנוני או הנדסי. |
| חוות דעת תכנונית | 16/08/2018 | רקע לבקשה:<br><br>בתאריך 19/04/2017 הבקשה נידונה בוועדת משנה. הוחלט לדחות את ההכרעה, עד להגשת תכנית מתוקנת, הכוללת תיקונים עפ"י תכנית a, הטמעת דרישות השימור, ותכנית קונסטרוקציה וחיזוקים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | לאחר קליטת התכנית המתוקנת על עורך הבקשה להעביר למתנגדים את הבקשה.<br><br>לאחר העברת התכנית למתנגדים יש להמתין 14 יום להגשת התנגדויות חדשות.<br><br>בתאריך 24/05/2018 הוגשה תכנית מתקנת שבה הוטמעו התיקונים עפ"י תכנית a, והערות השימור. כמו כן, הוצגו ע"ג התכנית החיזוקים המתוכננים: יציקת עמודים חדשים בתוך הקירות הקיימים.<br><br>בתאריך 30/05/2018 נשלחה התכנית הכוללת את החיזוקים, וכן התכנית ההנדסית שהוכנה ע"י המהנדס לשלושת המתנגדים: יהודה דביר, אהרון דביר, ורות סימון. הוצגו אישורי משלוח בדואר רשום ע"י עורך הבקשה.<br><br>הוגשו התנגדויות חדשות ע"י יהודה דביר ואהרון דביר.<br><br>עיקרי ההתנגדות:<br><br>טענות על חסרים טכניים בבקשה,<br><br>טענות על כך שלא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע.<br><br>טענות על אופן הצגת החיזוקים, ועל אי התכנותם.<br><br>טענות על דחיית תב"ע דומה שהוגשה בשנת 2009.<br><br>כעת, לאחר שעברו הרבה מעבר ל-14 יום שנדרשו ע"י הוועדה להגשת התנגדויות חדשות, מוחזרת הבקשה לדיון פנימי, כפי שהוחלט ע"י הוועדה ביום 19/04/2017. |
| דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה | 19/04/2017 | לאחר שוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה<br><br>על עורך הבקשה להגיש תוך 45 יום למח' הרישוי תכ' מתוקנת לבקשה, שתראה כדלקמן:<br><br>- הטעמת כל השינויים שסומנו על ידי ראש הצוות בתכנית a.<br>- הטמעת דרישות השימור<br>- תכנית קונסטרוקציה וביסוס הקונסטרוציה שתבנה<br><br>בנוסף, על עורך הבקשה לעביר במקביל למתנגדים את התכ' המתוקנת שבה הוטמעו על התיקנים. תאישור על העברת התכנית למתנגדים תוגש לגב' רוחמה יעקובי במחלקת הרישוי.<br><br>המתנגדים יוכלו לטעון נגד התכנית המתוקנת תוך 14 יום. |

| | | |
|---|---|---|
| | | לאחר קבלת התכ' המתוקנת וההתנגדויות אם תתקבלנה, הבקשה תובא לדיון פנימי. |
| הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים | 27/12/2016 | מומלץ לאשר את הבקשה כפוף לשינויים ובתנאים.<br>לגבי ההתנגדויות אשר הוגשו רוב ההתנגדות הינה בבניה על חלקים משותפים אשר שייכים לכל הדיירים והם עניינים קניינים ואין הועדה דנה בנושאים כאלה.<br>לגבי ההתנגדות לעניין התכנון הבקשה אושרה ע'י מח' השימור עם תנאים.<br>הכנת תיק תיעוד בסמכותה של מחלקת השימור. |
| חוות דעת תכנונית | 27/12/2016 | שטח הבניין הקיים מגיע ל-172.61 מ'ר לשטח זה יש להוסיף את שטח המחסן הקיים(13.74 מ'ר) לשטח העיקרי מאחר ואזור זה הינו מסחרי לאור זאת השטח העיקרי הקיים מגיע ל-186.35 מ'ר,(172.61+13.74=186.35).<br>שטח התוספת המוצע מגיע ל-64.85 מ'ר סכ'ה השטחים העיקרים מגיעים ל-251.20 מ'ר , זכויות הבניה במגרש זה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניה.<br>שטחי החדרים המחוזקים מגיעים ל=22.62 מ'ר.<br>מס' הקומות מגיע ל-3 קומות על פי נספחי הבנוי מותר לבנות בחלק הקדימי לצד רח ' סלומון 3 קומות( מבוקש 3 קומות) לצד החלק האחורי מותר לבנות 2 קומות( כאמור גם בצד זה מבוקש לבנות 3 קומות) לצורך זנ נעשתה הקלה במס' הקומות.<br>אין פגיעות בקווי הבניה.<br>לבקשה זו נתקבלו 2 התנגדויות של משפ' דביר וסימון ובהן הם מודעים כי הבקשה חורגת באופן בוטה מהתכנית החלה בשכונה זו מבחינת גובה הבניין מס' הקומות פוגעת בחצר הפתוחה ,לא נעשה תיק תיעוד לבניין הקיים העבודות נעשות על רכוש משותף שבעבר ניתן פסק דין של בית המשפט שעל המבקשים להרוס את הבניה אשר נבנתה ללא היתר צו זה של בית המשפט לא מומש עד היום.<br>המבקש מנסה לספח שטחים אשר לא שייכים לו ע'י בניה ברכוש המשותף לכלל הדיירים. |
| השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק | 22/03/2016 | ניוד שטחים - שינוי מנספח הבינוי<br>תוספת גובה<br>תוספת יח"ד<br>תוספת שטח בניה |

**<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>**

| | תנאים לקבלת היתר | בוצע |
|---|---|---|
| 1 | אישור שירותי הכבאות - 7788070110 | |
| 2 | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | |
| 3 | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | |
| 4 | חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית | |
| 5 | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות | |
| 6 | הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות | |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | תשלום אגרת בניה | |
| 8 | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | |
| 9 | חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית | |
| 10 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון | |
| 11 | חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית | |
| 12 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה | |
| 13 | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף | |
| 14 | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה | |
| 15 | תנאי למתן היתר בניה הוא רישום התצ'ר | |
| 16 | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, טופס צירוף אדריכל השימור הינו חלק בלתי נפרד מאישור השימור. | |
| 17 | יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית. | |
| 18 | יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור בגין תוספת בניה מעל מב | |

**<u>המלצת האגף</u>**
**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1106/19
(מספרנו: ים/ 0719/ 1106)
מס' ישיבה: 3/20
תאריך ישיבה: 07/01/20
מס' בקשה: 1994/0720.01

**בפני:** **יו"ר הועדה:** **עו"ד שרית אריאלי בן שמחון**

**חברי הועדה:** מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור- בהעדר
אדר' עליזה וסרטייל, נציגת עמותת האדריכלים
אדר' שירת עמר, נציגת מתכננת המחוז

**העוררים:** **1. דביר יהודה**
**2. דביר אחרון**

**-נגד-**

**המשיבים:** **1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**
ע"י ב"כ עו"ד רינה לבוב
**2. ששון שי**
ע"י ב"כ עו"ד דניאל קרמר
**3. סימון רות**

**תאריך הישיבה:** **י' בטבת תש"פ, 7 ינואר 2020.**

**נוכחים:**

**מטעם העורר:** העוררים בעצמם

**מטעם המשיבה 1:** עו"ד רינה לבוב, גב' שניאור מיטל,

**מטעם משיב 2:** עו"ד דניאל קרמר, המשיב 2 ומר יצחק רוטנברג ארכיטקט

**מזכירת ועדה:** עו"ד איקה זקן

**קלדנית:** עדנה כהן

**פרוטוקול**

**גב' שניאור:**

המדובר ברחוב יואל משה סלומון 11, מרכז העיר. מבנה בן 2 קומות הקומה התחתונה משמשת למסחר העלינוה למגורים. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה שמהווה בחצייה דירה קיימת ובחציה השני דירה חדשה. סח"כ 2 יח"ד. חלה תכנית 2422 משנת 1988. קובעת מס' קומות. פורסמו מס' הקלות. הועדה דחתה את ההכרעה עד שתובא תכנית חיזוקים ועד לחיזוקים שנדרשו הן על ידי השימור והמקצועי בהחלטה מיום 5.6.19 הועדה אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים כפי שמפורטת בהחלטתה.

הוגשה תכנית חיזוקים לא הוגשה חוות דעת נגדית. המתנגדים מתגוררים בקומת הקרקע

**יו"ר:**

עיון של חברי הוועדה בבקשה שמונחת לפנינו החיזוקים מוצעים ע"י עמודים בלבד. אין קורות ואין חיבור של התקרות.

**גב' שניאור:**

זו הבקשה אשר נדונה בוועדה. אני אתלה את תכנית החיזוקים שהוגשה כתכנית חיזוקים. הוצגה בפני הוועדה.

**גב' וסרטייל:**

לא הוסיפו תקרה במפלס 7?

לא שרטטו את התקרה ב-7. אני מפנה לעמודים לא רואים שיש ביניהם איזה שהוא חיבור. כאן היה צריך להיות קו כחול. האם אתם לא יכולים לבדוק דבר כזה שזה פגום.

**גב' שניאור:**

הטמיעו בתכנית כאן.

**מר רוטנברג:**

בד"כ בתכניות מבקשים להטמיע את הדברים.

**יו"ר:**

זה תלוי כאן 5 דקות גילינו פגמים בתכנית החיזוקים כפי שחוצגה לוועדה המקומית. לא מוצגות התקרות. בהמלצת הדרג המקצועי, בפרו' הועדה בהמלצה תכנונית מיום 16.8.18 נאמר כי יש לטענה שלא נמצא חיזוק לתקרה בקומת הקרקע יש להניח כי בדק זאת המהנדס רישוי מטעם מבקש החיתר. במבגרת החלטת הועדה נקבע כי המבקשים הגישו חוות דעת מהנדס התומכת בתכנית חיזוקים. לא ברור לוועדת הערר האם תכנית החיזוקים נבחנה על ידי הועדה המקומית.

**גב' שניאור:**

תכנית חיזוקים במקום בו התקנון לא דורש חיזוקים לפי תמ"א 38 או 413 היא לא נבחנת. לא עוברת נוהל בקרה. נוהל בקרה הנדסית הוא כאשר יש דרישה בהוראות התכנית. כאשר מוגשת תכנית חיזוקים כשיש איזה התנגדות היא על ידי המתנגדים מובאת לעיונם ויש להם אפשרות להביא עם מהנדס מטעמם. אך לא נבחנת ע"י מהנדס מטעם העיריה. מקום בו התכנית לא דורשת.

**יו"ר:**

לא ברור לנו הנושא כי תכנית החיזוקים מתקבלת ככתבה וכלשונה. ככל שהמתנגדים לא הציגו תכנית חיזוקים מטעם. מעיון של חברי ועדת הערר, תוך מס' דקות לאחר שנתלתה תכנית החיזוקים, התחוור כי מדובר בתכנית חלקית, אשר לא מציגה את כלל החיזוקים הנדרשים. וזו התכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית.

**עו"ד עזרא:**

אנו נבדוק את זה. דרך פעולה שיש לחדד. עד עתה היו פועלים לפי נוהל בקרה הנדסית שהיו דורשים את זה. קבלנו את ההחלטה ואנו נחדד את זה.

**יו"ר:**

זה ניתן על פי 3 החלטות של היו"ר הקודם.

**גב' שניאור:**

אמרנו את זה גם בדיונים קודמים שאין לנו תקציב שיבחנו לנו את הבקשות האלה. אמרנו את זה גם לוועדה ברשות היו"ר הקודם וגם לוועדה ברשות היו"ר הנוכחי. אני לא מדברת על נוהל בקרה הנדסי שם יש תקציב. מקום בו התכנית אין דרישה בתכנית לנוהל בקרה.

**יו"ר:**
לשאלת ועדת הערר טיעון זה חועלה על ידכם לפחות ב- 3 רבדים האם יש להבין כי אתם לא פועלים על פי הנחיות ועדת הערר?

**גב' שניאור:**
אני לא מעוניינת לענות כרגע, אני אעביר את זה לגורמים הרלוונטיים.

**יו"ר:**
יש כאן עניין של חיי אדם על הפרק. עניין של יציבות מבנים. זה לא דורש נוהל בקרה הנדסית. להסתכל על תכנית ולראות כי היא לא ערוכה כמו שצריך.

**גב' שניאור:**
הערה היתה פה לא מהותית על תכנית החיזוקים, אלא שהיא לא באה לביטוי בהרמוניקה.

**גב' עמר:**
לא רואים בתכנית את הנושא של הקומות מה שמופיע במפלס 4 ו-7 שהתקרה קיימת. בהרמוניקה רואים כתקרה אם היא קיימת, אז כנראה שאין חיזוק אופקי.

**יו"ר:**
ועדת הערר סבורה כי הוועדה המקומית צריכה לדון בצורה ראויה. תכנית החיזוקים שמוצעת בפנינו חסרה. זה לא מוצג בפנינו.

**עו"ד קרמר:**
יש הנחה פריורית שהוא מחייב הצהרת מהנדס. הואיל וגם גב' אומרת שההחלטות מן הזמן האחרון. פרט לעניין הזה שהבנתי את המסר בוודאות, אבקש כי ככל שצריך להחזיר את זה לנושא הזה, אנו לא נתנגד כמובן.

**שירה עמר:**
אני מפנה לכך כי התכנית שנדונה בפני הוועדה המקומית הכותרת שלה זה תכנית חיזוקים רעיונית, תכנית רעיונית לחיזוק בניין קיים.

**<u>חעורר יהודה דביר:</u>**

מי שבדק ועשה את התכניות של החיזוקים הסתמך על כך שהבנייה של הבניין יש לו הוא עשוי מביטון ועמודים. זה בניין ישן. אין ע מודים וחיזוקים זה בניין של אבן ועפר.

**<u>יו"ר:</u>**

הוועדה המקומית צריכה לבחון את תכנית החיזוקים. אם שגתה, אם אתה טוען שיש לך אסמכתאות שהנחות הבסיס שגויות עליך להציג חוו"ד מקצועית.

**<u>יהודה דביר:</u>**

שיגישו תכנית אמתית. לא רשום תאריך שהוא ביקר המהנדס במקום. חתום חוץ מהביקור במקום., לא ראה ולא חיה שום תאריך שלו שביקר. הראשון היה רשום שזה בניין של בית מלון שהגישו את התכנית הראשונה.

**<u>אהרון דביר:</u>**

מגיש הבקשה לבנייה נגדו היה צו של בימ"ש להרוס מבנה שהוא בנה, הם בנו. אני התחתנתי והוא לא נולד. הם בנו ללא רישיון ביהמ"ש חייב אותם להרוס. השופט ענבר בשנת 95. מאחר והיתה להם בעיה אביו עזב את הבית. אמי רחמה על המבנה. אמרה עזוב לא נבקש צו הריסה למבנה הזה. לאחר שנים שהבחור עבר לגור, התנאים היו לא נורמליים הוא הגיש בקשה על 185 מ"ר. מתוך רחמים ראיתי את התנאים שהוא גר שם, חתמתי לו את כל המבנה שהוא בנה לסדר אותו בצורה יפה. הייתי מוכן לחתום לו שהוא יבנה 185 מ"ר. לא יכול להיות עכשיו 285 מ"ר נבנו על מה? אומר הגג כולו שלי. חתמתי כי לבית הזה אין רישום לבית. הוא בא בהצעה, אמר תן את הגג ואת החצר ואני אעשה את כל הרישום בטאבו עלי. אמרתי יפה מאוד.

**<u>יו"ר:</u>**

ועדת הערר אינה הערכאה לשמוע אותן.

**<u>יהודה דביר:</u>**

יש החלטה של המחוזי שהוא לא יכול לבנות עד שלא תתקבל בביהמ"ש החלטה. יש החלטה כזו. היתה תכנית אשר נגנזה. כן. הוא הגיש בקשה ונגנזה. הועדה קבעה כי הבניין

הוא לא שלו. יש החלטה של הועדה שלחנו לוועדה. לא יכול להיות שהוא יבנה את כל הגג.

**<u>מר דביר אהרון:</u>**

הוא אומר הנה חתמת ומביא לי חתימה כזו על 185 מ"ר על זה אני מודה. עיני לא צרה. אדרבה שיחיה בתנאים טובים יותר. הם לא התייחסו לזה. הם חיפפו את זה. לא ניתנה שום הערה על זה.

**<u>יו"ר:</u>**

נושא קניין זה לא משהו שהוא יוכרע בוועדה.

**<u>העוררים:</u>**

לא יכול לחיות שחוא יחתים אותי על 185 מ"ר. הם הגישו לוועדה. הנה הוא חתם. אני רוצה שיתייחסו לכך שחוא הגיש בקשה ל-185 מ"ר. אבל במדינה מתוקנת, אני חייב לומר את זה, כאשר אדם מגיש בקשה לבנייה להיתר בנייה יש לבוא בידיים נקיות. לא יכול להיות שרואים דם שעשה עבירה אז אומרים לו קודם תחרוס.

**<u>עו"ד דניאל קרמר:</u>**

ההריסה משולבת בהיתר. באחד התנאים לקבלת טופס 4. חסדר של ההריסה אם זה יחיה ביום א' או ב' הוא לא רלוונטי. חייבים להרוס והוא יהרוס לפי התכנית. אין חולק. השטח חמוסף היום הוא בסח"כ 100 מ"ר לא כל הגג הולך להיבנות. או שהם לא קוראים או שאני לא יודע. זה כולל את הקומה התחתונה והכול. לא רלוונטי. מדובר בשימוש חלקי בגג. אם חברי מודה מכל מיני שיקולי רחמנות וזה לא היה השיקול. לא מפני רחמנות. אני מגיש את התסכם אשר בידי, עם המרקר חצהוב. זה הוצג. הסכם זה מדבר על הסכמה מוחלטת לבנייה בגג. אנו לא עומדים ב-185 אלא ב-100 מ"ר. יש הריסה. אין שום התניה. התמורה בהחלטה מופיעה. גם הזכויות שלהם עומדות על כרעי תרנגולת אין להם אף מסמך התומך בזכויות שלהם. אני לא אומר חזקה. אין להם שום מסמך והם מודים במפורש. יש מסמכים ממס רכוש שנתן לנו מסמך מפורש, השתלשלות תשלומי המסים של משפחת ששון על נכס זה. אין שום שאלה. זה נבדק ע"י הוועדה המקומית והשביע את רצונה. זה הוגש להם. מדוע, כי באזורים שאינם רשומים בטאבו, האסמכתאות שקולה כנגד בעלות. אני מסביר מה קיבלו בתמונה, המתנגדים קבלו הכרה של בעלי הנכס, המחזיקים שגם החלק שהם מחזיקים בו יוכר. הם מכירים בזכות שלהם. זו חייתה התמורה. אי אפשר לרשום, זה סיפור. איך עושים רישום מחדש על קרקע שאינה רשומה. כל ההצגה שרצו

לעזור לנו ב-185 מ' והם לא קבלו שום תמורה, לא היה ולא נברא והוא מטעה. הנושא הקנייני הוא לא המרכזי והוא לא בסמכות. אין זה המתווה כאן. בעניין מה שהוועדה החליטה המשיב 2 ידבר.

**<u>משיב 2:</u>**

יש שני דברים, המבנה נהרס אמי הרסה אותו ב-95 הרסה אותו. חם הלכו לבימ"ש והרסה אותו ב-2000 או 2001 היא בנתה את התוספת הקטנה הזו. שם העירייה פותחה תיק לחריסה נגדנו. עד היום הוא עומד. מתנהל. אנו מחכים. ההחלטה היתה כי תינתן אפשרות לבחון הכשרה של עבירות בנייה במסגרת המוסדות. נקודה נוספת, יש פה בלבול ענק הם רוצים הם ביחד והם לא רוצים הם לא. הגשנו לפני שנים בוועדה המחוזית היה שכן שטען לבעלות על 60 ס"מ, שם הועדה נתנה לי אמרה לי תשמע אנו לא נוכל להכריע בבעלות, אמרה תרצה תוריד 60. הם היו שם. כתבו תצהיר עם עו"ד אורון שהם איתי בסיפור. אבל זה לא פייר. לפי מה שאני מבין לא היינו מחויבים, נרגסי בדק את כל השתלשלות הבעלות. עות אופיר מאי ביקש ממנו, הוא כתב על המסמך שמטעמים בדלתיים סגורות אמר לא לחשוף כי זה היה משהו משפחתי שלנו. הראיתי אחד לאחד. דבר אחרון, תכנית זו משנת 15 הגשנו אינספור פעמים הוצאתי, "ואוו" מלא כסף. לפנים משורת הדין, לספק אותם ואת כולם, שמתי עשרות אלפים. אז הגשנו לעיריה כדי להפיס את דעתם. אני מטיב עם המבנה. הם עשו עבירת בנייה, פתחו קשת רחבה, הגיע מהנדס אמר יש בעיה. התכנית לא נבנית על התשתית אלא יוצרים עמודים. היא לא נתמכת. הכל יהיה על עמודים. הקירות הם עבים לצורך העניין יצרו קירות פנימיים שהם לא ישבו על המערכת הקיימת. גם המהנדס אמר את זה. עובי הקיר הוא 1 מ'. אני לא הייתי מוכרח להביא תכנית חיזוקים אמרנו מפאת שלום בית. אני יכול לומר אני לוקח את האחריות מביא אנשי מקצוע. לכן אני אומר גם אותו דבר בכל המובנים, תבינו מה קורה. זה שוב הולך לחזור. זה עוול שאדם הגיש תכנית מ-2015. מס' התיק על 2001.

**<u>עו"ד קרמר:</u>**

אנו נסכם דברים אחרים פרט לעניין הזה. הועדה תכריע פרט לנושא תכנית החיזוקים שאני מבין שהיא צריכה להיבדק מול הוועדה המקומית. אני מפנה למסמך, היתה הסכמה לא רק בהסכם תשיתוף אלא גם על הבנייה בגג שלא היה משהו שנכתב בהסכם אלא בוצעה בפועל רחתימה על תכנית.

**<u>גב' עליזה וסרטייל:</u>**

אני רואה שכתוב פה חותך BB שרואים את החתך רואים כי זה לא מייצג את מה שמסומן שם. יש פה איזה דירה שעוברת מעל המעבר הזה.

**<u>גב' שניאור:</u>**

הם הציגו את הדירות מכאן.

**<u>גב' וסרטייל:</u>**

אתם לא בודקים דברים כאלה. אין פה שום הערה כזו.

**<u>גב' שניאור:</u>**

פה אין. ההערות מוטעמות בתוך המערכות. לא רואים פה את כל הערות.

**<u>גב' וסרטייל:</u>**

זה לא נותן את התמונה מה קורה כאן.

**<u>גב' שניאור:</u>**

יש סוגים של הערות שמוטמעים בתוך המערכת המקוונת עורך הבקשה צריך לפעול על פיהם. לא רואים פה את כל ההערכות. אבדוק את זה מול הבוחן שמטפל בכך.

**<u>יו"ר:</u>**

אם ראיתי נכון, בהחלטה של הועדה המקומית, כתוב תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים מקריאה מתוך החלטת הוועדה המקומית. היא לא נבדקה בשום צורה כזו, תכנית החיזוקים לא נבחנה בצורה כלשהי על ידי הוועדה המקומית. ודאי לא על ידי גורם מקצועי מוסמך.

**<u>גב' שניאור:</u>**

ברגע שיש הסכמה, הוצאנו חנחייה שיש לקבל הסכמה פוזיטיבית. אני מבינה את החשיבות יש לנו אילוצים מסוימים ואין לנו צוות מקצועי שיכול לבחון. אני זוכרת שמה שהיה שאנו נבקש תכנית חיזוקים והיא תבוא לעיון המתנגדים. אני מציגה את מה שקיים כיום. אנו נבדוק את ההתות או התוכן של החיזוקים האם עומדים בתקן. אני מסכימה כי לא נבדק פה ה-אי-בי. אני אביא בפני הדרג המקצועי ואבהיר בפני כל מיש צריך. יש הבדל

בין מהנדס מוסמך לבין הנדסאי אדריכלות שהוא מוודא רק שזה הוטמע בהרמוניקה.

**<u>עו"ד קרמר:</u>**

תיכף יגישו לכם מכתב שנשלח לוועדה, מטעם שפר מהנדסים ואני מקריא מתוך המכתב הזה. לא סתם שאמרו יהיה בסדר. מקריא. אז יש פה התייחסות ספציפית שנשלחה לוועדה. פה זה לא סומן. אני מסכים כי זה לא סומן בתכנית שהוצגה. אני מגיש את המסמך. אני בכל מקרה מגיש את הדבר הזה.

**<u>שירה עמר:</u>**

המכתב שלו אומר שחתקרח הזו עומדת בשל הצלעות עומדת בעומסים. אבל הוא לא התייחס לזה לתקרה הנוספת לגג.

**<u>עליזה וסרטייל:</u>**

למה מישהו אחר עשה את זה?

**<u>משיב 2:</u>**

שפר עשה את הכל. זה שפר.

**<u>עו"ד קרמר:</u>**

הנה זו החותמת שלו. זה לא משהו חדש. זו היתה התשובה שניתנה להם זו תשובה מקצועית.

**<u>יו"ר:</u>**

אני מפנה להחלטה בעניין נהרי: "ככל שתוגש". ניתן הקרדיט לצוות המקצועי אשר יבחן, הנה כנראה הציגו. זה לא משהו שמציגים ואתם מניחים שזה בסדר.

**<u>מיטל שניאור:</u>**

היו בעבר החלטות גם של אליעד. הבאנו בקשות בפני מהנדס. הגענו עם חוות דעת. לא ראינו כי זו החלטה גורפת לכל ההחלטות. הנושא הזה נבחן על ידי מהנדס העיר הוא גם אמר שזה לא ישים אצלינו. המהנדס החדש נכנס רק עתה. ככל שצריך אנו נערב אותו. חשבו לנו כי הדברים יהיו מסודרים.

**<u>הוועדה המקומית:</u>**

אנו חוזרים על האמור בכתב התשובה.

**<u>גב' שניאור:</u>**

אשמח שתהיה אמירה לחשיבות של דבר זה.

**<u>מר רוטנברג:</u>**

מה קורה אני מבקש להציג בניין ישן במקור ברוך זה היה תמ"א 38 זה תיק 16/212 רש"י 53. תמ"א 38. הם בדקו על ידי מהנדס כמו בנוהל של תמ"א 38 וכך זה נבדק. לא היו התנגדויות נדמה לי. תוספת קומה של התב"ע. נעשה נוהל בקרה הנדסי. היה סעיף בתב"ע. שיבינו מה קורה בעיריה, שנה וחודשיים.

**<u>עו"ד רינה לבוב:</u>**

נושא של עבירות הבנייה הועלה, אין חולק כי ניתנו צוו הריסה, כל הבניין כן מסומן להריסה. למען הסר ספק הוצאנו את הפיקוח. במקום המחסן אין בניה חדשה זה רק מחסן להריסה. הוצאנו את הפיקוח ואין עבירות בניה במקום.

**<u>גב' שניאור:</u>**

גם נמצא באכיפה של מח' הפיקוח במסגרת תיק זה. אני מראה לגבי. מצוין כי התיק ישלח למעקב בעוד חודש וחצי.

**<u>העורר:</u>**

אני רוצה כי תהיה התייחסות לצד הדרומי של הבניין איך יפתרו את זה. יכולים להיכנס לדירה של או של השכן. אני מבקש שתהיה התייחסות.

**<u>מר רוטנברג:</u>**

אני מציין כי הבקשה ככל שמבוקש שיוטעמו בה החיזוקים יש לתקנה ואנו נפעל לתקן אותה ככל שנדרש.

**<u>העורר:</u>**

אני חתמתי על תכנית אחרת. תכנית בניה אחרת לחלוטין. בצד הדרומי יש בית כנסת לאורך כל האורך. יש כאן קיר משותף. זה הבניין פה יש קיר משותף. זה קיר משותף. כל הרחוב בנוי כך. אין מעברים בין הקירות. אני מראה את הדירה שלי. זה קיר משותף. אני

324 41 א'. פה יש קיר משותף עם בית הכנסת. כאן יש לו קיר משותף עם דירה למעלה. איך
325 הוא רוצה לעשות את זה בלי רשותי.
326
327 **<u>משיב 2</u>**: אני הבעלים. אם אני ארצה להיכנס אליו הוא לא יתן לי להיכנס אליו.

## <u>החלטה</u>

1. בפנינו בקשה להיתר שמספרה 1994/0720.01 (להלן – **הבקשה**) לתוספת בניה והכשרת בניה עבור תוספת קומה ויחידת דיור, ברחוב יואל סולומון 11 במרכז העיר בירושלים, המקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 30035 (להלן – **הבניין** או **המקרקעין**).
2. עסקינן במבנה קיים בן קומה אחת למגורים מעל קומת מסחר, ובמסגרת הבקשה מבוקשת תוספת קומה ויחידת דיור. כמו כן, התבקשו הקלות כדלקמן: ניוד שטחים – שינוי מנספח בינוי, תוספת גובה, תוספת יח"ד, תוספת שטח בניה.
3. לבקשה הוגשו 2 התנגדויות האחת ע"י העוררים אהרון דביר ויהודה דביר, והשנייה ע"י הגב' סימן רות.
4. במסגרת ההתנגדויות נטען כי המדובר בבנייה על חלקים משותפים אשר שייכים לכלל הדיירים, בוצעה בנייה בלתי חוקית במקום וניתנו במחלך השנים צווי הריסה שלא קוימו, השתלטות של מבקשי הבקשה על גג המבנה, העדר קיומו של תצ"ר; בהיבט התכנוני נטען כי הבקשה אינה כוללת תכנית חיזוקים כנדרש, הבקשה ערוכה שלא כנדרש, ההפנויות לחתכים אינם תואמים את המציאות, קווי הבניין סומנו בצורה שגויה, החלקים המיועדים להריסה לא סומנו כנדרש ועוד.
5. ביום 19.4.2017 הוועדה המקומית דנה בבקשה, והוחלט על דחיית ההכרעה עד לקבלת תכנית מעודכנת. כן נקבע, כי על מבקשי ההיתר להציג תכנית קונסטרוקציה וביסוס קונסטרוקציה, אשר תועבר במקביל למתנגדים.
6. הבקשה הובאה לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית ביום 5.6.2019. בסיומה הוחלט לאשר את הבקשה כדלקמן:

**הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור.**

**בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה.**

**המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע.**

**לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.**

**המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה.**

**- הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה.**

**המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים.**

**תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם.**

**לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את הטענה .**

**חלק מהחיזוקים שברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים.**

7. על החלטה זו הוגש הערר.
8. ביום 7.1.2019 התקיים דיון ערר והצדדים נשמעו באריכות בפנינו בכתב ובעל פה.
9. העוררים מתגוררים בדירת 1, קרי בדירה המצויה בקומה מתחת לבינוי המבוקש בקומת הגג. במסגרת הערר חזרו העוררים על טענות בהיבט הקנייני והחוזי, בכלל זה ביקשו להציג מסמכים חתומים על ידם בפני הוועדה המקומית כהסכמה לבינוי, אשר לטענתם הושגו בעורמה ותרמית; עוד טענו להשתלטות על רכוש משותף ועוד. בהיבט התכנוני נטען כי המדובר במבנה בן 100 שנים, וכי קיים חשש לחיזוק המבנה ויציבות תקרת דירת העוררים, לטענתם במסגרת תכנית החיזוקים לא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע כנדרש.
10. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר לצדדים כי אין בסמכות וועדת הערר להכריע בסוגיות קנייניות וכך גם בהתייחס לסוגיות מתחום החוזים, וכי עליהם לברר טענותיהם אלו בפני הערכאות המוסמכות. כך גם טענות העוררים בנוגע לקבלת הסכמתם בעורמה ותרמית, וחפרה חד צדדית של החסכמות ביניהם לבין מבקשי ההיתר, לא ראוי כי יתבררו בפני וועדת הערר, ההלכה בהתייחס לטענות בדבר תרמית וכיו"ב, הינה דומה להלכה לגבי

זכויות הקניין. למוסדות התכנון אין את הכלים הפרוצדוראליים והתוקיים להכריע בשאלות אלו. מדובר בשאלות עובדתיות בעיקרן אשר מחייבות הכרעה עובדתית על סמך תצהירים, חקירת עדים וסדרי דין מוקפדים.

11. בהיבט התכנוני וועדת הערר בחנה את טענות העוררים, הן בהתייחס לפגמים שנטען כי נפלו בעריכת הבקשה והן בהתייחס לתכנית החיזוקים עבור המבנה ומצאנו כי יש בטענות אלו ממש.

12. המלצות הצוות המקצועי כפי שעולות בפרוטוקול הוועדה (מיום 16.8.2018) יוצגו להלן:

**טענות על כך שלא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, [illegible] כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם.**

**טענות על אופן הצגת החיזוקים, ועל אי התכנותם: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, [illegible] כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם.**

13. אין חולק בעניינו כי העוררים, המתנגדים לבקשה לא הגישו תכנית חיזוקים מטעמם. יחד עם זאת, הם בהחלט העלו טענות בנוגע לאופן הצגת החיזוקים ועל העדר היתכנותם, ואף טענו כי עיון בתכנית החיזוקים מלמד כי לא מוצע חיזוק בקומת הקרקע. עמדת הצוות המקצועי כפי שהוצגה בהמלצה הנ"ל והן במסגרת הדיון שקוים בפנינו מלמדת כי לא בוצעה כל בדיקה עניינית של תכנית החיזוקים ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית, כך גם לא נבחנו כלל טענות המתנגדים. הצוות המקצועי פעל להסתמכות "עיוורת" על התכנית כפי שהוגשה על ידי היזם. כך גם ספק בעינינו אם תכנית החיזוקים כלל הוצגה או נבחנה על ידי הוועדה המקומית במסגרת הדיון. אנו מוצאים טעם לפגם בהתנהלות כאמור של הצוות המקצועי. התנהלות כאמור הינה בניגוד להחלטות והנחיות ברורות של וועדת ערר זו הן במותבה הקודם וכן במותבה הנוכחי. תכנית החיזוקים המוגשת לצוות המקצועי על ידי המבקש החיתר, נדרשת להיבדק ולהיבחן על ידי הצוות המקצועי והוועדה המקומית אל מול טענות שהעלו המתנגדים, גם אם טענותיהם לא נתמכות בחוות דעת מטעמם; הצוות המקצועי והוועדה המקומית אינם "רשאים להניח" הנחות כי תכנית טענות אלו אין בהן ממש רק משום "שיש להניח" כי מהנדס הרישוי מטעם מבקש תהיתר בחן זאת. על הצוות המקצועי לוודא שאכן תכנית החיזוקים נותנת מענה לטענות המתנגדים - ולא להניח זאת. בקשות להיתר לגביהן ברור הצורך בחיזוק עקב היקף הבינוי המבוקש – נתון

לאחריות המשיבה (ראה וחשוב- עררים 1076/18 ו- 1080/18 **מודכי ראובני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'**, החלטה מיום 26.12.2018, פורסם בנבו, סעיף 14 בפרט).

14. הדברים אמורים ביתר בעניינו, שעה שעיון ראשוני בבקשה ובתכנית החיזוקים כפי שהוצגה בפני וועדת הערר, מלמד על פגמים שנפלו בה וכי היא נעדרת מענה לטענת המתנגדים בדבר חיזוק **תקרת הבניין**. כפי שיובהר להלן, המדובר בעניינו במקרה בוטה של חריגה מאמות מידה הנדרשות מרשות מנהלית בעת בה היא מאשרת או מסתמכת על תכנית חיזוקים מאת מבקש החיתר.

15. הבקשה עצמה מסמנת עמודי תמיכה בלבד, ללא כל קישור ביניהם וללא קורות תמך עבור התקרה. כך גם עיון בכותרת התכנית מלמד כי המדובר ב - "תכנית חיזוקים רעיונית"; אין אנו סבורים כי בשלב בה נדונה בקשה לאישור היתר בניה יש להתבסס על "רעיון" כי אם על חוות דעת מבוססת שנותנת מענה לחיזוק המבנה באופן ראוי. כמו כן, במסגרת הבקשה מוצגת תקרה קיימת בלבד, ללא כל ביטוי לחיזוק אופקי. כך גם, אין בנמצא חתימה של מהנדס קונסטרוקציה בהתייחס לביקור בנכס ובדיקתו.

עוד בהתייחס לתכנית החיזוקים, המלצת הצוות המקצועי במענה לטענות המתנגדים בדבר "אופן הצגת החיזוקים ועל אי היתכנותם" מסתכמת כאמור לעיל באלו המילים "**התקבלה תכנית חיזוקים חתומה על ידי מהנדס רישוי, יש להניח כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם.**".

ראשית, תכנית חיזוקים נדרשת להיות מוגשת על ידי מהנדס קונסטרוקציה. שנית, כמפורט לעיל, עיון ראשוני בתכנית החיזוקים היה מלמד כי מלבד היות התכנית "תכנית רעיונית" היא כלל לא מציגה חיזוקים נדרשים עבור התקרה. מעבר לכך, אין כל התייחסות מטעם הצוות המקצועי לעצם היתכנות מימוש החיזוקים, כאשר אף העמודים המוצעים בה (ללא תמיכת התקרה) עוברים ישירות לאורך כל המבנה ובכלל זה קירות דירת המתנגדים.

16. בחינת החלטת הוועדה המקומית מלמדנו כי הוועדה המקומית עצמה, כלל לא נדרשה לתכנית החיזוקים, אלא ציינה בהחלטתה את עצם קיומה של תכנית כאמור מטעם מבקש החיתר, וביקשה להסתפק בכך.

17. בהתייחס לעובדה כי חלק מהחיזוקים עוברים בקירות משותפים קבעה הוועדה המקומית כך "..המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים, הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לביצוע החיזוקים..". כמפורט לעיל, עמודי החיזוק עוברים בקירות דירות העוררים, נדמה כי בהעדר הסכמתם לחיזוק הקירות כלל לא יתאפשר גם בינוי העמודים, ועל הוועדה המקומית היה לבחון זאת; מעבר לכך, כמפורט לעיל, תכנית החיזוקים לא מציגה תמיכת עבור תקרת דירת העוררים, וחיזוק כאמור, על פני הדברים, יש להניח כי יחייב חיזוק מתוך דירת העוררים. חיות והצוות המקצועי והוועדה המקומית, לא נתנו כלל דעתם לתכנית חיזוקים הרי שהנושא לא נבחן על ידם.

18. בהקשר זה ראוי להוסיף ולציין, כי גם בבקשה להיתר נפלו פגמים; כך למשל קיים סימון עבור חתך BB רלוונטי במעבר הקיים בצמוד למבנה, עיון בחתך עצמו מלמד כי מוצג מעבר קיים כאשר בפועל המעבר מקורה במלואו, הדבר לא בא לידי ביטוי כלל במסגרת הבקשה (ראה הערת חברת הוועדה עמ' 8 לפרוטוקול לעיל). כך גם בתיאור הבקשה נכתב "בית עלמין, בניה חדשה/ בניה חדשה, בכירה פרטית", ברור כי תיאור הדברים כלל אינו קשור לבקשה המונחת בפנינו ולבינוי המוצע בה. מצופה היה מן הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית את הבקשה, להורות על תיקונה קודם הצגתה והבאתה לדיון בפני הוועדה המקומית.

19. במסגרת הדיון בפנינו, ולאחר שנשמעו הערות וועדת הערר בדבר הפגמים שנפלו בתכנית החיזוקים ובבקשה, אישר ב"כ מבקש ההיתר כי תכנית החיזוקים **לא** מציגה את החיזוקים הנדרשים בהתייחס לתקרה (זאת בניגוד להנחת הצוות והמקצועי שהתקבלה ע"י הוועדה המקומית כי היא עושה כן), כן חבהיר כי יש להשיב את עניינה של תכנית החיזוקים לבחינת חוזרת של הוועדה המקומית, לאחר תיקונה. במסגרת הדיון הציג ב"כ מבקש ההיתר, מסמך מטעם "שפר הנדסאים" ובו התייחסות מילולית לחיזוקים שיבוצעו במבנה. גם לאחר שהוקראו הדברים בפנינו, לא נמצא בהם התייחסות לתוספת הבינוי לתקרה בגג (עמ' 9 לעיל לפרוטוקול ש' 4 -10).

20. בדיון בפנינו, הוועדה המקומית מצידה לא חלקה על ההנחה כי תכנית החיזוקים לא נבחנה על ידי הצוות המקצועי או על ידי הוועדה המקומית. במענה לפגמים שהוצגו ועלו

מעיון בתכנית החיזוקים, לרבות היותה "תכנית רעיונית בלבד" השיב הצוות המקצועי, כי תכניות חיזוקים אשר אינן מחויבות מכוח הוראות התכנית החלה על המקרקעין והמחייבת זאת, לא נבחנות על ידי הצוות המקצועי בנוהל בקרה הנדסי בהעדר תקציב. כן הובהר במסגרת הדיון בפנינו, כי בעניינו תכנית החיזוקים לא נבחנה כלל על ידי הצוות המקצועי.

21. עמדה זו אינה ראויה בעיננו. דיון עקרוני בנוגע לתוראת סעיף 13א לתכנית תמ"א 38 הקובעת כי מקום בו "חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן..", התקיים לא אחת על ידי וועדת ערר זו הן במותבה הקודם בראשותו של עו"ד אליעד וינשל, והן בראשותה של הח"מ. בהחלטותיה הבהירה וועדת הערר את חשיבות קיומה של תכנית חיזוקים ערוכה כדין **במבנים שנקבע לגביהן כי הם דורשים חיזוק**, ואת חשיבות בחינת תכנית כאמור בעת הגשת חבקשה. הדבר נדרש מכוח הוראות סעיף 13 להוראות תמ"א 38. נפנה בהקשר זה להחלטתנו בערר 1054/19 **נהרי זכריה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (מיום 24.11.19) פורסם בנוב:

> "...כפי שהובהר בהחלטת וועדת ערר זו בראשותו של עו"ד אליעד וינשל בעררים 1076/18 ו- 1080/18 **מרדכי ראובני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'** מיום 26.12.2018 (פורסם בנבו): "המשמעות היא כי בהתאם להוראות תמ"א 38 יש לבחון, טרם אישור בקשה לתוספות בניה לפי תכנית מפורטת, האם נדרש חיזוק המבנה. הכוונה בכך, זאת יש להדגיש היטב, היא חיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד (והכל ככל שהדבר נדרש בהוראות התקינה העדכניות המתייחסות גם לתוספת מבנה קיים).." עוד ראה ערר (י-ם) 148/16 **י.ד. בראזני ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פורסם בנבו (בפרט סעיף 17 להחלטה)..."

22. כך גם הוועדה המקומית הגישה במסגרת ערר 1080/18 הנ"ל בעניין ראובני, הודעה מטעמה לפיה היא מקבלת עקרונית את העמדה שלפיה נושא חיזוק המבנה **ייבדק** כבר בשלב פתיחת תיק הבקשה להיתר. עם זאת, הוועדה המקומית ציינה בתגובתה המשלימה כי בכוונתה לנקוט בדרך זו רק לאחר יישום הליכי קליטת הבקשה להיתר בהתאם לרפורמה בתחום הרישוי והדבר צפוי להתבצע לקראת תום הרבעון של שנת 2019 (כך בהודעת הוועדה המקומית מיום 6.12.2018 בערר בעניין ראובני הנ"ל). הוועדה המקומית

יש להניח סברה כי הנושא ייבדק או ייפתר במסגרת פעילותם של מכוני הבקרה שהיו צפויים להתחיל פעילותם בירושלים במועד זה - פעילות זו טרם החלה. בכל מקרה, גם בהתייחס לתקופה עד השינוי המערכתי עליו הצהירה הוועדה המקומית, בעניין ראובני לעיל, נקבע על ידי וועדת הערר כי על הוועדה המקומית יהיה למלא את תפקידה בבחינת בקשות להיתר התלויות ועומדות בפניה, וכי מחויבות זו נובעת מהוראות הדין ומכאן שלא ניתן לדחותה אותה, בפרט לגבי בקשות לגביהן **ברור הצורך בחיזוק המבנה** (סעיף 14 להחלטה הנ"ל **בעניין ראובני**).

היינו מקום בו המבנה דורש חיזוק, אין להסתפק בתצהיר קונסטרוקטור מטעם מבקשי התיתר המצהיר זאת (ובוודאי שאין מקום להסתפק בהצהרה כי נושא זה יבחן לשלב חוצאות התיתר) אלא על הבקשה לכלול את הוראות החיזוקים בנדרשות מכות תכנית החיזוקים.

23. בהקשר זה אין לנו אלא לשוב על עמדת וועדת הערר כפי שהוצגה בהחלטתה בערר 1076/18 בעניין ראובני הנ"ל, ואשר צוטטה בהרחבה בהחלטתנו בעניין ערר 1054/19 הנ"ל כדלקמן:

"...

10. בחיבט העקרוני אנו מברכים על עמדתה העדכנית של חמשיבה וסבורים שהיא מתבקשת עקב הוראות הדין. נציין בקצרה כי הבחינה האם בקשה להיתר תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, כוללת בתוכה גם את חבחינה האם חבקשה תואמת את הוראת סעיף 13(א) לתמ"א 38. למעשה, מדובר באחת החוראות החשובות הקיימות ולמותר להרחיב בעניין חשיבות מיגון מבנים מפני רעידות אדמה (ראו והשוו עעמ 7381/15 **ש.דורפברג בע"מ נ' אברהם עודד**, פורסם בנבו). בחינה זו צריכה להתבצע במסגרת חליך הרישוי וטרם קבלת החלטת חוועדה חמקומית לאשר את חבקשה.

11. בנוסף נבחיר כי אף שחוועדה המקומית רשאית להסתמך על תצהיר מטעם מבקשי החיתר, הרי שתצהיר זת חייב לחיות חלק מהבקשה אליה מתבקשת חתייחסות יתר בעלי הזכויות במבנה לפי סעיף 36(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. כפי שקבענו בהחלטות קודמות: "אין מדובר בסוגיה דיונית אלא בסוגיה תכנונית מהותית ולמעשה בזכות תכנונית של יתר בעלי הזכויות בבניין. ככל שהדבר לא יתבצע, הרי שלא זאת בלבד שהבנייה תבוצע בניגוד לתכנית ומכאן בניגוד לדין, אלא שהתוצאה תחיה סיכון חיי אדם בעת רעידת אדמה. פשיטא כי

הצגת הדרך בה עומדת בקשת החיתר בתנאי מהותי זה, הנוגע לעצם הגנה על חייהם של בעלי הזכויות, חייבת להיות כלולה בבקשת היתר הבנייה" (ערר 199/17 **אורי וקנין נ' הועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו, ערר 566/16 **גברא נ' הועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו).

12. **נוסיף כי דרך הבדיקה של עמידת בקשה להיתר בהוראת סעיף 13(א) לתמ"א – בין אם באמצעות גורם מטעם הוועדה המקומית באמצעות ההליך המכונה "נוהל בקרה הנדסי" מלא ובין אם באמצעות דרישת תצהיר מטעם מהנדס מטעם מבקש ההיתר – לא נקבעה בהוראות תמ"א 38 (להבדיל מבקשה להיתר לחיזוק לפי הוראות התמ"א שלגביה נקבעו הוראות מפורטות בתמ"א). עם זאת וככל שהוועדה המקומית <u>בוחנת</u> את הנושא באמצעות תצהיר מטעם מהנדס מבקש ההיתר, על התצהיר להיות ברור ולהתייחס במפורש לטוגייה הדורשת בחינה, <u>קרי לשאלה האם התוספת המבוקשת מצדיקה את חיזוק כלל המבנה ומהו החיזוק הנדרש</u>...**

**<u>כמובן כי ככל שיש צורך בחיזוק המבנה, הרי יש לכלול בבקשת ההיתר את האלמנטים הפיסיים הנדרשים לשם חיזוקו</u>...**"

[חדגשות שלי ש.אבש]

24. מחי, איפה, משמעות **בחינת** או **בדיקת** תכנית החיזוקים ותצהיר מהנדס הרישוי מטעם מבקש ההיתר? לעמדת הוועדה המקומית כפי שחוצגה בפנינו, היא רשאית להסתפק בעצם הגשת תכנית חיזוקים על ידי מבקש ההיתר, ומשמוגשת תכנית כאמור ניתן להסתמך עליה ללא בחינתה לגופה. אין בידנו לקבל עמדה זו. ראשית על תכנית החיזוקים להיות ערוכה ותתומה על ידי קונסטורקטור ונתמכת בתצהיר מטעמו, כמפורט לעיל, הדברים הובהרו גם בהחלטת וועדת הערר **בעניין ראובני** לעיל, כי על הבקשה להיתר לכלול את האלמנטים הפיסיים הנדרשים לחיזוק המבנה, בהחלטתנו **בעניין נהרי** לעיל, הבהרנו גם את החשיבות והחשפעה שיש לתכנית החיזוקים על המופע האדריכלי. עוד ראה והשווה החלטת וועדת ערר (חיפה) 1126-06-19 **שרון נוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** (פורסם בנבו).

"..סוגיה נוספת שעלתה היא הנושא הקונסטרוקטיבי. כבר שנינו כי על הוועדה המקומית לבחון אם קיימת חובה לחיזוק המבנה כולו כתנאי לאישור תוספת הבניה. תשובה לשאלה זו קיימת בהוראות תקן 413. כמו כן, הבהרנו לוועדה המקומית **כי יש לקבל את התייחסות הקונסטרוקטור של**

**מבקש ההיתר טרם תידון הבקשה, שכן ככל שקיימת חובה בחיזוק המבנה כתנאי לאישור התוספת, יש להראות את אלמנטי החיזוק בבקשה להיתר, ולאפשר לבעלי הזכויות הנוספים להתייחס או להתנגד גם להם**. וכך קבענו בעניין ערר 160/17 **קרין פולמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה**.."

25. אין הוועדה המקומית והצוות המקצועי יכולים לצאת ידי חובתם בהסתמכות "עיוורת" על תכנית חיזוקים המוגשת על ידי מבקש ההיתר ללא כל בדיקה מטעמם. המקרה דנן, בו הוצגה תכנית חיזוקים רעיונית וחלקית בלבד, אשר לא נותנת מענה מלא לחיזוק המבנה, ואומצה כפי שהיא על ידי הוועדה המקומית, מיטב להבחיר את הקושי בדברים. הדברים אמורים ביתר שאת בעניינו, מקום בו כמפורט לעיל, התרשמות ראשונית מהבינוי המוצג בבקשה ובתכנית החיזוקים, מגלה כי היא אינה כוללת אלמנטים של חיזוק אופקי של התקרה.

26. החובה לפעול בהתאם לתכנית חיזוקים עבור תוספת למבנים קיימים נקבעה על ידי ממשלת ישראל במסגרת הוראות תמ"א 38 המחווה את הדין התקף. כפי שנקבע בהחלטות קודמות של וועדת הערר, הן **בעניין ראובני** הנ"ל וכן בערר 199/17 **אורי וקנין נ' הוועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו, ערר 566/16 **גברא נ' הוועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו), אין המדובר בסוגיה דיונית אלא בסוגיה תכנונית מהותית ולמעשה בזכות תכנונית של יתר בעלי הזכויות בבניין. ככל שהדבר לא יתבצע כנדרש מלבד העובדה כי הבינוי יהיה בניגוד לדין, התוצאה תהיה סיכון חיי אדם. על הוועדה המקומית והצוות המקצועי לפעול בהתאם אף בהינתן המגבלות התקציביות הנטענות על ידם, שכן בחינת בקשות להיתר לגביהן ברור **הצורך בחיזוק נתון לאחריותה**.

27. על כן, וועדת הערר שבה וקובעת כי יש לקבל את התייחסות הקונסטרוקטור של מבקש ההיתר עם הגשת הבקשה להיתר, באמצעות תצחיר ברור ומפורט המתייחס באופן מפורש לסוגיה הדורשת בחינה, לתוספת הבינוי המבוקשת וכן לשאלה האם במסגרת תוספת זו נדרש חיזוק כלל המבנה בהתאם להוראות תקן 413, וככל שהתשובה חיובית, יפורט במסגרת התצחיר מהו חיזוק הנדרש ואופן יישומו. ככל שימצא כי קיימת חובה בחיזוק המבנה כתנאי לאישור התוספת, על הבקשה להיתר לכלול אלמנטים של החיזוק ואת תכנית החיזוקים, ולאפשר לבעלי הזכויות הנוספים להתייחס או להתנגד לקבוע בה. **בהקשר זה ראוי כי ייקבע על ידי מהנדס העיר נוהל מסודר או מדיניות ברורה הקובעת את אופן בחינת תכניות החיזוק המוגשות על ידי מבקשי ההיתר, והאלמנטים עבור**

**החיזוק כפי שהם מופיעים בבקשה להיתר, בין אם באמצעות גורם מטעם הוועדה המקומית בחליך המכונה "נוהל בקרה הנדסי" מלא ובין אם על ידי גורם אחר מוסמך מטעם הצוות המקצועי בוועדה המקומית או בכל דרך ראויה שיראה לנכון- ויפה שעה אחת קודם.**

**ודוק - המסתמכות בלבד על תצהיר מהנדס קונסטרוקציה, הנלווה לבקשה מטעמו של מבקש ההיתר כי יבוצעו חיזוקים למבנה הדורש חיזוק בכללותו אינו מספק. ככל שקיימת חובת בחיזוק המבנה כתנאי לאישור התוספת, יש להציג את החיזוקים במסגרת הבקשה להיתר, ויש לאפשר ליתר בעלי הזכויות להתנגד או התייחס אליהם. בהתאם על הצוות המקצועי לבחון את תכנית החיזוקים כפי שהוגשה (באופן שייקבע על ידי מהנדס העיר) ולוודא כי היא אכן כוללת את כלל האלמנטים הפיסיים הנדרשים לחיזוקו כפי המצוין בתצהיר מטעם הקונסטרוקטור.**

בהקשר זה יוער כי לעת תחילת פעילות מכוני הבקרה האמונים על בקרה כוללת על כלל תחומי התכן, הנושא צפוי יהיה לקבל מענה במסגרת פעילותם כגוף מקצועי המוסמך לערוך בקרה הנדסית ולאשר תכן וביצוע של הבניה.

28. הכשרת עבירות הבנייה במסגרת הבקשה וסימונן – העוררים טוענים כי אין להיעתר לבקשה בהיותה מהווה הכשרה של בינוי לא חוקי, לטענתם מבקשי ההיתר לא פעלו בהתאם להריסת הבינוי הבלתי חוקי כפי שנקבע בהחלטות וצווי בית המשפט, וממילא אין סימון כנדרש לעבירות הבניה במסגרת הבקשה. בהקשר זה מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית. הוועדה המקומית בחנה את הבינוי המבוקש ומצאה אותו ראוי תכנונית, כך גם מחלקת השימור בחנה את הבקשה ומצאה אותה ראויה בהתאם להנחיותיה אשר הוטמעו בבקשה (המתוקנת). כך גם עיון בבקשה מלמד כי הבינוי על הגג סומן להריסה, וכן נקבע כי תנאי למתן תחילת עבודות הוא הריסת כל המבנים בשטח אשר סומנו להריסה. גם המחסן בקומת הכניסה מסומן להריסה ותוספת בקומה ב' אף היא מסומנת להריסה. במקום עבירת הבניה המסומנת להריסה בקומה ב', מבוקשת בנייה חדשה. במצב דברים כאמור, לא מצאנו להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שבחנה את הבינוי החדש המוצע ומצאה אותו ראוי תכנונית, ואף קבעה הוראות מתאימות כתנאי להיתר המבטיחות את הריסות עבירות הבנייה.

**<u>סוף דבר</u>:**

29. הערר מתקבל בחלקו. על מבקש החיתר להגיש בקשה מתוקנת הכוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל. כמו כן, על מבקש החיתר להגיש תכנית חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכללותו, לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה וחקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש.
30. הבקשה ותכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל פה בהתאם להחלטה שתתקבל על ידי הוועדה המקומית).
31. תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והוראות הדין תבחן על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שייקבע על ידי מהנדס העיר.
32. הבקשה המתוקנת וכן תכנית החיזוקים המתוקנת יובאו לדיון בפני הוועדה המקומית.
33. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע בדין.
34. לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו על ידי העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל.
35. **העתק החלטה זו יועבר ליו"ר הועדה המקומית, למהנדס העיר וליועץ המשפטי לעירייה.**

יש לקוות כי הגורמים המקצועיים בוועדת המקומית, והועדה המקומית ישכילו להפיק לקחים מהקשיים וחליקויים שמצאנו בהתנהלותם בערר דנן, ויפעלו בהתאם לחוראות הדין והחלטות וועדת הערר.

**ניתנה היום כד' בטבת תש"פ, 21 בינואר 2020.**

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

**מ"מ מזכירת ועדת ערר**
**מחוז ירושלים**

1122/19

07. 11. 2019

בס"ד

לכבוד

ועדת ערר

מחוז ירושלים

שלום

**החלטה:**
**רשמנו את הודעת המבקש בפנינו.**
**בנסיבות אלו הבל"מ נמחק.**
**13.11.19**

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

הנדון: תוצאות הפגישה בין עיריית ירושלים לבין שי ששון

בהמשך להחלטת יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים מיום 3.10.19

נפגשנו הצדדים בתאריך 24.10.19.

לסיכום עיריית ירושלים קיבלה את חטענה עם הסוניגות.

לנוכח החבנות המבקש שי ששון לא יגיש ערר.


בברכה

שי ששון

מרח' יואל משה סולומון 11

ירושלים

מייל: sassonshai12345@gmail.com

פלאפון: 0528870700

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

תיק מספר: 1994/0720.01

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| ת"ז | 57200479 | ביחד-חנות 8 |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| דיירי הבית | רות | סימון |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | נחלת שבעה | יואל משה סלומון |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 11 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 02-6245112 | 054-4998247 | ruthsimon@012.net.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| יואל סלומון 11, ירושלים | 9463311 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 55634844 | אבנר סימון |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| אדריכל | as_avner@012.net.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| 02-6243298 | 054-2214405 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| ארד-סימון אדריכלים. אגריפס 8 ירושלי | 9430104 |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ בקומת המתנגד ○ בקומות העליונות ○ בקומה מפרסה ○ בקומה

### נימוקי ההתנגדות

אני יחד עם שבעה שותפים נוספים, מהוים הבעלים של חנות

ביחד" גלריה לקרמיקה הנמצאת בקומת הקרקע ברחוב 8" סלומון 11. בנוסף לבעלות על החנות, אנו ויתר הדיירים בבניין הינם הבעלים של הגג ויש לנו חלקים ברכוש המשותף בבניין נשוא הבקשה להיתר זה. המבקש, מר שי ששון, הגיש בקשה זו ללא ידיעתנו וללא הסכמתנו. אנו מתנגדים התנגדות נחרצת כי יבוצעו תוספות בנייה ברכוש שלנו. בנוסף, הבקשה להיתר חורגת מהוראות תכנית בניין עיר 2422 החלה במקום שענינהשימור שכונת נחלת שבעה. התוכנית מטילה חובת שמירה על המרקם הקיים, הרחובות, הסמטאות והחצרות הפנימיות. הבקשה להיתר שהוגשה כאן, חורגת באופן בוטה מהוראות תכנית 2422 ומנספחי הבינוי שלה. התכנון המוצג בבקשה להיתר, פוגע בחצר הפנימית, מוסיף גובה מעבר למותר, וכן יחידת דיור נוספת מעבר למותר. אישור הבקשה להיתר, יגרום לתקדים מסוכן שיוביל להרס השכונה הייחודית נחלת שבעה. בנוסף, לוקה הבקשה להיתר בחוסר באופן שאינו נותן לועדה את התמונה המלאה הנדרשת כדי לדון בבקשה. לבקשה לא צורף תיק תעוד כמתחייב מהעובדה שהבניין נמצא בתחומי העיר ההיסטורית של ירושלים. אין בתיק תיעוד צילומי, אין בתיק חוות דעת מחלקת השימור. שרטוט החזיתות אינו מדויק ואינו משקף את המצב הקיים. כנ"ל לגבי פרטי הגג, החלונות, הסורגים והמעקות. יש לפסול את הבקשה על הסף. נבקש להזמין אותנו להציג את ההתנגדות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להציג בפני הועדה פירוט נוסף על הנאמר בהתנגדות זו.

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

תאריך: 09/03/2023
הגשה 09:26:29

תיק: 1994/0720.01
מספר

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| חברה - ח"פ | 514823558 | טובי נכסים |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | | |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מרכז העיר | יואל משה סלומון |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 11 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 052-2260265 | ARTHUR@gras.co.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 28667848 | אייל בן יהודה באום |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | EYAL@BAUMLTD.CO.IL |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 054-2258005 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| התלמים 3/2 רמת השרון | |

### נתונים

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

ב. מאחת דירת המתנגד ◉ מהעלית המתנגד ○ משכנדית ○ מדמי מפרצה ○ מהשכייה

### נימוקי ההתנגדות

שלום רב, מצ"ב מכתב מפורט. בברכה

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

תיק מספר: 1994/0720.01

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| ת"ז | 37994 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | יהודה | דביר |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | | |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 22 | 9 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 02-6768999 | 050-8578566 | dviryehud@walla.c0.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| מרוה 22/9 ירושלים | 9384474 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

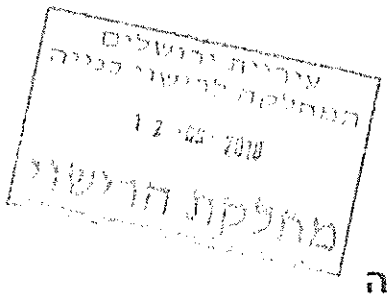
ב. מיקום דירת המתנגד ◉ משמאל ○ מימין ○ משמיים ○ מלמטה ○ מאחוריה

### נימוקי ההתנגדות

הגג בו המבקש רוצה לעשות שינויים הוא בבעלות

משותפת , את הבקשה הגיש המבקש ללא תיאום עם שאר דיירי הבניין , כבר בעבר הגיש המבקש לעשות שינויים ללא ידיעת שאר הדיירים ו הוא נדחה על הסף , דרך פעולת המבקש היא בלתי חוקית בעליל , בעבר ביקשו מהועדה ליידע אותנו בכל מקרה שהמבקש ינסה לעשות ככל העולה על רוחו ואכן בקשתנו נענתה עד למקרה החדש היום

10/06/18



לכב' עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנידון : הגשת התנגדות לתוספת הבנייה מספר בקשה 1994/0720.01

תרשים חיזוק בניין קיים

אנו אהרון דביר ת.ז.000037986 ויהודה דביר ת.ז. 000037994 מביעים התנגדות לתרשימי החיזוק שנמסרו לנו מהסיבות הבאות

1. התרשים הראשי מס.913539 בתיאור הבקשה להיתר הבנייה אינו תואם את המבנה ברחוב סלמון 11 .
   בבקשה נכתב בניין חדש /בית עלמין / בריכת שחייה
2. בתרשים קומת הקרקע של המבנה וכן בתרשים חתך ב-ב אין רישום נכון של המידות עובי קירות הבית (אני מבקש לציין את חשיבות הנושא מאחר והבית נבנה לפני 150 שנה ולא לפי הסטנדרטים שמופעים בתרשים ) לכן הרישום מטעה באופן קיצוני בתיאור תיקרת הבית של קומת הקרקע .
3. התרשימים נעשו ע"פ תוכנת מחשב רגיל ולא ע"פ מדידה מדוייקת לבניין ישן שנבנה במאה ה-19
4. לא בנמצא רישום של חיזוק התקרה בקומת הקרקע , ללא חיזוק תקרת קומת הקרקע המבנה לא יעמוד <u>בעומס הנוסף של 450 ק"ג /מ"ר והקומה תקרוס עקב עומס חריג .</u>
5. בתרשים החיזוק מהדורה 1 נעשה חישוב וחיזוק העמודים למבנה בהתייחסות למבנה ביטון קיים עם חגורת תמיכה מביטון , וזה טעות בסיסית מאחר ולמבנה הקיים אין עמודי ביטון ואין חגורת ביטון מעטפת , ולכן אופן צימוד קורות התמיכה המוצעות לא מתאימות למציאות בשטח , ולכן כל החישובים בטעות יסוד בהכנה.

אנו מבקשים לציין ולהתריע בפני הועדה מאחר ששכונת נחלת - שבעה הוכרזה כשכונה לשימור יש לערב את הועדה לשימור אתרים בנושא הבקשה לשינוי/תוספת וזה לא נעשה ולא קיבל את אישורם

6. בתאריך 1/04/2009 קבעה ועדת המשנה להתנגדויות בישיבה מס' 2009009 בהקשר של בקשה לתוספת בנייה של המבקש מר שי ששון (אותו בקשה לתוספת בנייה ) ובה נאמר ואני מצטט : "לאחר בחינת מסמכי התוכנית ושמיעת טענות הצדדים מחליטה הוועדה על דחיית התוכנית כדלקמן וכו'. וכאן הועדה מפרטת את נימוקי החלטת הועדה .(מצ"ב בזה נספח 1)
לכן אנו תמהים מדוע בכלל נידונה הבקשה למרות שזו לא הפעם הראשונה שהמגיש מבקש את אותה הבקשה .
ברצוננו להוסיף נקודה נוספת גם בעבר אימו המנוחה של המבקש הגישה בקשה דומה והיא נדחתה ע"י הועדה מאותן סיבות שועדת המשנה מנתה .

אנו מבקשים לציין שמכתב ההתנגדות שלעי"ל ישלח גם למבקר העיריה , ליועץ המשפטי של העיריה וכן למבקר המדינה ,

ב ב ר כ ה

אהרון ויהודה
דביר

העתק : מבקר העיריה

יועץ המשפטי לעירייה

מבקר המדינה

נתן גר

אהרון דביר - רח' הלר תניח 9/1 ירושלים
יהודה דביר - רח' מרוה 22 גילה ירושלים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

**. תכנית 9703 - תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת, נחלת שבעה, יואל סלומון 11**

**רקע:**

1. התכנית המוצעת עוסקת בשטח של כ- 156 מ"ר בשכונת נחלאות ברחוב יואל סלומון.

2. מדובר בבנין קיים עם חזית מסחרית הפונה לרחוב יואל סלומון וכניסה מחצר אחורית ליחידת דיור בקומה שמעל.

3. התכנית מציעה הרחבת יחידת הדיור ע"י תוספת קומה ומסמנת להריסה עבירות בניה קיימות בתחום החצר האחורית.

4. במקום חלה תכנית מאושרת 2422 הקובעת בינוי של עד 3 קומות לאורך רחוב יואל סלומון ו- 2 קומות לכיוון נחלת שבעה.

5. לתכנית הוגשו 2 התנגדויות במסגרתן נטען כי אין מקום לאשר את התכנית המכשירה עבירות בניה תוך פגיעה בזכויות הקנייניות של הבעלים ברכוש המשותף. כן נטען, כי התכנית פולשת לתחום חלקה 42 המצויה בגבולה הצפוני של התכנית ואשר הינה בבעלות המתנגדים. עוד נטען כי מגישי התכנית אינם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התכנית.

6. ביום 29.4.08 דנה הוועדה בתכנית. בתום הדיון הורתה הוועדה לצדדים להגיש חוות דעת מפורטות של המודדים מטעמם המתייחסות לטענה בדבר פלישה לתחום חלקה מס' 42. לאחר הדיון, ולאחר שביום 1.7.08 נתנה הוועדה הזדמנות נוספת למתנגדים להמציא חוות דעת מטעמם, הומצאו לוועדה חוות דעת מהצדדים.

בתמצית, בכל אחת מחוות הדעת נטען כי שטח המחלוקת הינה בבעלות מגישי חוות הדעת. חוות הדעת לא נתמכו בראיות חד משמעיות בעניין, אולם המדידה שהוגשה מטעם המתנגדים קיבלה כבר חותמת של "כשר לרישום" מטעם המרכז למיפוי ישראל.

7. ביום 2.9.08 קיימה הוועדה דיון פנימי בעניינה של התכנית על בסיס חוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים. בתום הדיון החליטה הוועדה, בדלקמן:

**"החלט:**

1. בהליך ההתנגדויות התברר כי קיימת מחלוקת קניינית ביחס לרצועה ברוחב של כ- 60 ס"מ, הממוקמת בין חלקת מגיש התכנית לבין בעלי החלקה הצפונית לה, המתנגדים לתכנית. כל אחד מהצדדים טוען כי הרצועה שייכת לו. הבינוי המוצע בתכנית חל גם על רצועה זו שבמחלוקת.

2. כיוון שמדובר בקרקע שאינה מוסדרת ואינה רשומה, אין בידי מי מהצדדים הוכחה חד משמעית בעניין. הוועדה בחנה את חוות דעת המודדים שהומצאו על ידי הצדדים, אולם אלו אינן מבוססות על ראיות חד משמעיות. יתר על כן, המדידה שהוגשה על ידי המתנגדים לתכנית זכתה לאישור של "כשר לרישום" על ידי המרכז למיפוי ישראל.

3. בנסיבות אלו, וכיוון שאין בידי הוועדה את הכלים להכריע במחלוקת הקניינית שבין הצדדים וכן כיוון שמשמעות אישור התכנית במתכונתה המופקדת הינה קביעה קניינית במהותה, ולפיה השטח שבמחלוקת יהא בידי מגישי התכנית, מחליטה הוועדה שלא לאשר את התכנית במתכונתה המופקדת. כיוון שבידי מגישי התכנית אין ראיה בדבר קניינם ברצועת הקרקע שבמחלוקת, סבורה הוועדה כי לא ניתן יהיה לממש את התכנית אם זו תכלול את רצועת הקרקע שבמחלוקת וכי הדיון בעניין זה יהא דיון סרק.

4. לפיכך, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית ככל שהיא כוללת את הבינוי בתחום חלקה 41 בלבד, וללא הרצועה של 60 ס"מ, ששאלת הבעלות עליה הינה במחלוקת בין מגישי התכנית למתנגדים. מגישי התכנית יודיעו בתוך 30 ימים ללשכת התכנון, אם

ניתן ליישם את התכנית במתכונת שלעיל. במידה ותתקבל תשובה חיובית יינתן תוקף לתכנית.

5. בהקשר זה יצוין, כי הוועדה דוחה את טענות המתנגד, שהינו בעלי הקומה הראשונה בבניין ולפיהן לא ניתן להתיר בינוי על שטח משותף. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע גם בשטח המשותף של חלקה 41 וכיוון שמבחינה תכנונית התכנית הינה ראויה לא נמצא כי יש בהתנגדות זו כדי להצדיק דחייתה.

6. במידה ויתברר כי לא ניתן ליישם את התכנית במתכונת שלעיל, תידחה התכנית ולמגישיה תישמר האפשרות להגיש תכנית חדשה לאחר פתרון המחלוקת הקניינית. יצוין, כי הוועדה שקלה לדחות את הדיון בתכנית עד להכרעה שיפוטית במחלוקת הקניינית שבין הצדדים, אולם כיוון שהכרעה כאמור עלולה להתקבל רק בעוד תקופה ארוכה, נמצא כי אין הצדקה לדחיית המשך הדיון בתכנית."

8. לאחר קבלת ההחלטה פנו מגישי התכנית ללשכת התכנון וטענו כי חל שינוי נסיבות המצדיק את שינוי ההחלטה. נטען כי אף בידי מגישי התכנית קיימת מדידה אשר זכתה לאישור של "כשר לרישום" מאת המרכז למיפוי ישראל. עוד נטען כי המתנגדת קיבלה היתר בניה בתחום דירתה וכי לעת מתן היתר הבניה לא נזקף לחובתה השיקול הקנייני.

9. נוכח טענות מגישי התכנית הוחלט לקיים דיון חוזר בתכנית.

<u>מהלך הדיון:</u>

1. מגישי התכנית פירטו את הנסיבות המצדיקות לטעמם את שינוי החלטת הוועדה. נטען כי מגישי התכנית מחזיקים בידם תצ"ר אשר קיבל אישור של "כשר לרישום" על ידי המרכז למיפוי ישראל, אשר סותר את התצ"ר אותו מחזיקים המתנגדים לתכנית. עוד נטען כי יש לקבוע את גבול החלקה על בסיס מיקום הקיר בקומת הקרקע ולא על בסיס הקומות העליונות. עוד נטען כי המתנגדים קיבלו היתר בניה, העוסק בחלק המרוחק מחלקת מגישי התכנית וכי טענת המתנגדים למחלוקת קניינית נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית. נטען כי בשל כך אין הצדקה לדחות את התכנית דנן בשל מחלוקת קניינית.

2. ב"כ המתנגדים, עו"ד מזרחי, השיבה לטענות. לדבריה, הפער בין התצ"רים אשר קיבלו את אישור המרכז למיפוי ישראל צריך להתברר בבית המשפט ולא במוסדות התכנון. עוד נטען כי שורש הבעיה הוא בבניה הבלתי חוקית שבוצעה על הגג ואשר חרגה לשטחם של המתנגדים. נטען כי מאז שנת 95' יש צווי הריסה ביחס לבינוי הבלתי חוקי וכי צווי הריסה אלו לא מומשו. נטען כי בנסיבות אלו אין מקום להוסיף ולדון בתכנית.

3. מגישי התכנית נשאלו אם יש מקום לאשר את התכנית בלא השטח שבמחלוקת והשיבו כי הדבר לא נבדק על ידם וככל הנראה יהיה בכך קושי הנדסי. עוד נשאלו מגישי התכנית לעניין עבירות הבניה והשיבו כי אלו בוצעו בשל פגעי מזג האוויר.

<u>הוחלט:</u>

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים מחליטה הוועדה על דחיית התכנית, כדלקמן:

1. הוועדה חוזרת על טעמי החלטתה מיום 2.9.08. לוועדה אין כלים להכריע במחלוקת הקניינית שבין הצדדים. כיוון שלאישור התכנית במתכונתה המופקדת עלולות להיות השלכות מעין קנייניות שכן השטח שבמחלוקת יישאר מוחזק בידי מגישי התכנית, אין מקום לאישור התכנית במתכונתה המופקדת בלא בירור המחלוקת הקניינית.

2. הוועדה סבורה כי לא חל כל שינוי נסיבות מאז מועד ההחלטה הקודמת בתכנית המצדיק את שינויה של ההחלטה. העובדה כי קיימים שני תצ"רים הסותרים זה את זה

והמחזיקים שניהם באישור "כשר לרישום" מטעם המרכז למיפוי ישראל אך מגדילה את אי הבהירות הקניינית ואינה מהווה שינוי נסיבות המצדיק את שינוי החלטת הוועדה.

3. אף בכך שלמתנגדים ניתן היתר בניה על חלק מדירתם שאינו כולל את השטח שבמחלוקת אין כדי להצדיק התעלמות מהקושי הקנייני אשר הובא לפתחה של הוועדה. בהקשר זה יצוין כי הוועדה ניאותה לאשר את התכנית ככל שזו לא תכלול את השטח שבמחלוקת וכי בשל כך אין סתירה בין החיתר שניתן למתנגדת לבין החלטת הוועדה.

4. בהחלטתה מיום 2.9.08 הורתה הוועדה למגישי התכנית להודיע אם ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית בלא שזו תכלול את השטח שבמחלוקת. עד למועד הדיון לא התקבלה כל הודעה בעניין מטעם מגישי התכנית. בעת הדיון הובהר כי לא בוצעה הבדיקה הנדרשת על ידי מגישי התכנית וכי ככל הנראה קיימת בעיה הנדסית שלא תאפשר את יישום התכנית במתכונת מצומצמת. לפיכך, סבורה הוועדה כי אין עוד מקום לבחון את האפשרות לאישור התכנית במתכונת מצומצמת ובנסיבות אלו דינה עתה להידחות.

5. עוד יצוין, כי עבירות הבניה שבוצעו בשטח התכנית עומדות גם הן לחובת מגישי התכנית. בעת הדיון הובהר כי לא נהרסו אף עבירות הבניה אשר ממילא טומנו להריסה במסמכי התכנית וזאת בלא כל טעם ברור. אף שההחלטה על דחיית התכנית התקבלה בעיקרה נוכח הטעמים שלעיל ובהחלטת הוועדה מיום 2.9.08, עומדות אף עבירות הבניה לחובת מגישי התכנית.

6. בשולי הדברים יצוין, כי ספק רב אם התכנית דנן עומדת בהוראות תכנית המתאר החדשה לירושלים כפי שהוחלט על הפקדתה במהלך החודשים האחרונים. נתון זה לא עמד בבסיס החלטת הוועדה, אולם מצאנו לנכון לציינו בשולי החלטה זו.

**Baum & Co., Law Office**
3/2 Hatamar st., Ramat-Hasharon 4723210
Tel/Fax 03- 5479777

**Eyal Ben Yehuda Baum, Adv**
Master of law MBA, LL.B, BA, LLM
**Shay Bublestein, Adv**
**Shai Zychlinski, Adv & Notary**
**Alexander Vinogradov, Adv & Notary**

**באום ושות', משרד עורכי-דין**
רח' החלמים 3/2 רמת השרון 4723210
טל/פקס 03-5479777

איל בן יהודה באום, עו"ד
תואר שני במשפטים MBA,LL.B, BA, LLM
שי בובלשטין, עו"ד
שי זיכלינסקי, עו"ד ונוטריון
אלכסנדר וינוגרדב, עו"ד ונוטריון

7.3.23

לכבוד:
עיריית ירושלים
<u>מחלקת רישוי ובנייה</u>

**-מבלי לפגוע בזכויות-**

א.נ.,

**<u>הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 1994/0720.01 - בבניין ברחוב יואל משה סלומון 11 (גוש 30035 חלקה 41)</u>**

הריני לפנות אליכם בשם מרשותי, **טובי נכסים ואחזקות בע"מ, החברה הישראלית למדליות ומטבעות בע"מ**, כמפורט להלן:

**<u>טענה מקדמית:</u>**

**אי סמכות הוועדה לדון בבקשה להיתר.**

**<u>רקע עובדתי:</u>**

1. מניר שהגיע לידנו בימים האחרונים בדרך לא דרך **<u>שאינו מהווה המצאה כדין</u>** מר ששון שי השכן מלמעלה בבניין בו מרשתי טובי נכסים ואחזקות בע"מ בעלי הזכויות של שני נכסים, עולה כי מר שי ששון הגיש שוב בקשה לחיתר בניה על הגג המשותף, המתנגדת לא קיבלה לידיה את התוכניות ושאר פרטי הבקשה (להלן: "**המבקש**").

2. מרשותי כלל לא קיבלו את הבקשה בהמצאה כדין, בימים האחרונים הגיע לידם בדרך לא דרך המידע בדבר הגשת הבקשה ולא בכדי. **רק מהטעם הזה מבוקש לקבל אורכה של 120 יום לעיין בתוכניות** ובבקשה להיתר.

3. זה מכבר מרשתי הגישה לאגף הפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים מכתב (ביום 16.11.2022) ובה העלתה מרשותי את טענותיה בדבר חריגות בניה קשות לרבות בניה בלתי חוקית על גג הבניין ללא היתר, אשר משום מה עיריית ירושלים מעלימה עיניה מחריגות אלו מפסק דין שניתן על ידי כבי השופט י.עינבר בשנת 1994 אשר בהתאם לפסק הדין חורה השופט למשיבה אמו של מר שי ששון המחזיק בנכס הגבי אורה ששון **<u>להרוס</u>** את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית יודגש, כי פס"ד המצורף להתנגדות זו **<u>בנספח א'</u>** ומכתב שנשלח על ידי עו"ד יוסף אורון בעניין זה לעיריית ירושלים ב 22.10.1995 מצורף **<u>כנספח ב'</u>** להתנגדות זו חרשות איננה מבצעת אכיפה כמתחייב מגוף ציבורי בהתאם לכללי מנהל תקין. יודגש כבר כעת, כי מרשתי שומרת לעצמה את הזכות בעניין זה לתבוע את מלוא נזקיה הקנייניים מעיריית

ירושלים בגין התעלמותה **ואי ביצוע אכיפת** בהתאם לחוק כפי שנדרש. לאור פסק הדין נדרש מעיריית ירושלים לדרוש את אכיפת פסק הדין וביצועו בעין כלשונו **בטרם תדון בכל בקשה אחרת.**

4. באתר העירייה ישנו מסמך המצורף **כנספח ג'** – התנגדות לתוספת בנייה מיום 22.3.16 ובו אהרון דביר ויחודה דביר אשר היה הבעלים של קומת הקרקע התנגד לבקשה , מרשותיי רכשו את מלוא זכויותיו של מר דביר ומשפחתו וטעמי ההתנגדות לא השתנו במהלך השנים.

5. באתר העירייה מצוי מסמך המצוי **כנספח ד'** להתנגדות זו אשר על פיו לכאורה בוצעו הסכמות ,בין מר שי ששון המבקש לבין הבעלים הקודם של קומת הקרקע ה"ה אהרון ויחודה דביר , למען הסר ספק מדובר במסמך בו חתימותיהם של האחים דביר **מזויפות** ומעולם לא נתנו את הסכמתם לחסכמות הללו מצורף תצהיר **כנספח ה'.**

6. בתקופה האחרונה מעבר לחריגות הבניה שכבר הנראה בוצעו בעבר מבוצעות **חריגות בניה קשות** לרבות לכאורה **בניה בלתי חוקית על הגג ובניה בחצר המבנין (בניית מחסן) בשטח השייך למרשתי ללא היתר על ידי** המבקש יודגש כי המבקש סגר בדלת פלדלת את המחסן חניל והכל ללא הסכמת מרשותי בצורה ברוטלית וחד צדדית.

7. מן המפורסמות כי השיתוף במקרקעין יוצרים סיטואציה מיוחדת שכן בעלותו של כל אחד מהשותפים מתפשטת בכל נקודה ונקודה. סעיף 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 קובע כי "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם".

8. הכרה בזכותו של שותף יחיד לכפות על חבריו העברת חלק מהמקרקעין לשליטתו הבלעדית תגררו למשטר קנייני של "כל דאלים גבר". הכרה בזכות הנתבע לכפות על חבריו את בניית ביתו בחלקה תשבש כל אפשרות לקיים יחסי שיתוף במקרקעין ותהווה הפקעה למעשה של זכויות התובעת ושאר השותפים. זאת ועוד, חובת תחתנהגות בתגינות ותום לב אינה חלה רק על התובעת אלא גם על הנתבע. הנתבע לא הוכיח כי עשה ולו פעולה מינימלית לשם איתור התובעת וקבלת הסכמתה. המבקש לא הודיע למתנגדת על כוונותיו בשום שלב. ברע"א 6339/97 רוקר נ. סלומון, מד"י נה(1) 199 דן בית המשפט דעליון בחרכב מורחב בקביעת גבולות כוחו של בעל זכויות משותפות במקרקעין לדרוש הריסת מבנה שבנה שותף אחר ללא הסכמת כלל השותפים.

9. דעת כל השופטים חייתה כי סעיף 14 לחוק המקרקעין אינו אלא בבואה של עיקרון תום הלב הכללי במשפט האזרחי. הרחיב בבוד הנשיא ברק ואמר: "תוראה מיוחדת זו לא באה להחליף את עקרון תום הלב הכללי (המעוגן בסעיפים39 611-(ב) לחוק החוזים (חלק כללי)). העקרון הכללי של תום הלב מהווה מטריה נורמטיבית הפרושה על כל הוראות חוק המקרקעין. סעיף 14 לחוק המקרקעין הוא אך ביטוי מיוחד לעקרון זה. חוא מהווה, כלשונו של פרופי א. ידין "דוגמא קונקרטית" לעקרון תום הלב (ראו ידין, שם, בעמי 281, 282). סעיף זה חוקק בטרם נקבע בחקיקה כי עקרון תום הלב הוא עקרון כללי. כשלעצמי נראה לי כי כיום - שעה שלעקרון תום הלב תחולה כללית בגדרי חמשפט בכלל וחוק המקרקעין בפרט - שוב אין צורך בהוראה המיוחדת הקבועה בסעיף 14 לחוק המקרקעין. די בעקרון הכללי של תום לב כדי לפתור את הבעיות המתעוררות, לרבות אלה המכוסות כיום על ידי חוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין

10. משמעות הדבר הינה כי כוחו של כל שותף בודד לבצע פעולות ביחס למקרקעין משותפים הינה מוגבלת וכפופה לזכויות שאר השותפים. כדי למנוע שיתוק מוחלט קבע המחוקק הסדרים שונים. כך נקבעו פעולות שרשאי כל שותף לבצע ללא קשר להסכמת שאר השותפים כשהחשובה בהן הינה זכותו

"להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר"). סעיף 31 לחוק). מספר שותפים אשר להם רוב הזכויות במקרקעין יכולים לקבוע הוראות בדבר ניהול ושימוש רגולים במקרקעין (סעיף 30). המחוקק גם הכיר בעובדה כי יחסי שיתוף שאלו עלולים מטיבם וטבעם ליצור שיתוק בין השותפים, למנוע ניצול יעיל של המקרקעין, לגרור למחלוקות ולכן קבע את זכותו של כל שותף להביא את יחסי השיתוף לקיצם ( ראה הסקירה בספרו של מ. דויטש. קניין, כרך א' עמ' 595). כמובן שאת יחסי השיתוף ניתן לחסדיר בהסכם שיתוף שיכלול גם חלוקה של זכויות השימוש והחזקה (סעיף 29 לחוק).

11. לאור האמור ולאור העובדה שהמבקש אינו הבעלים הבלעדיים בגג רק מטעמה קניינית זו – אל לה לוועדה לדון בבקשה משום שאין הדבר בסמכותה , המבקש **אינו יכול** לבקש היתר בניה בשטח שאינו שייך רק לו ללא הסכמת השותפים בבניין. **הוועדה המקומית הפרה את חובתה החוקית לשלוח לכל אחד מבעלי הקרקע הודעה על דבר הגשת הבקשה להיתר הבנייה.** משמעות אי משלוח ההודעה לשותפים או לשכנים בבניין, מעבר לכך שמדובר בחפרת חובה חוקית, היא מניעת האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בנייה ומניעת זכות השימוע שבו ניתן להעלות טענות עד ההיתר.

12. צורך תרחבת הדירה וניצול זכויות הבנייה הקיימות במגרש שעליו ניצב חבית המשותף יש לבצע מספר בדיקות ופעולות במישור הקנייני, התכנוני ואת הליכי הרישוי. כפי שנראה בהמשך, בעל דירה שלא יבצע את כל הפעולות הללו מסתכן בכך שבקשתו לבצע תוספת בנייה תדחה או לחלופין שעבודות הבנייה יבוצעו בניגוד לדין ובאופן שיאפשר לחוציא גם כעבור שנים רבות צו הריסה להחזרת המצב לקדמותו (גם לאחר שניתן היתר בנייה כדין לכאורה).

13. בנוסף לצו הריסה, בעל דירה שלא השלים את כל הפעולות המדרשות מסתכן בכך שייפתח נגדו הליך פלילי ושיוגש כתב אישום בגין עבירות בנייה, קנסות בשיעורים לא מבוטלים (לסדרת מאמרים שעוסקים במתחם הענישה - לחצו כאן) מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, תשלום היטלים שונים, קשיים במכירת דירתו ותשלום של פיצוי מוסכם בגין אי גילוי אי התאמות וליקויים שלא נאמרו למוכר.

14. בהליך עתמ (ת"א) 70277-05-18 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 18/12/2018) (להלן: "עניין טליאט"), נדרש בית המשפט להכריע האם בקשה לקבלת היתר בנייה להוספת יחידת דיור שנחתמה על ידי מבקש ההיתר בלבד (על ידי בעל דירה אחד בבניין ללא קבלת חסכמתם של יתר בעלי הדירות בבניין) עונה על דרישת "התימוכין הקנייניים" הקבועה בהוראות הדין ואשר עוגנה היטב בשורה של פסקי דין מנחים.

15. **<u>במקרה שלפנינו, הבקשה לבניית יחידת דיור על הגג ביקשה לנצל זכויות בנייה ששייכות לכלל בעלי תדירות בבניין ולבנות על חלקים במקרקעין ששייכים לכל הבעלים בבניין .</u>**

16. על בנייה ברכוש המשותף קבע בית המשפט העליון בהליך בעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (פורסם בנבו, 09/11/2011) כי בנייה על הרכוש המשותף איננה נחשבת לשימוש סביר ורגיל, ועל כן נדרשת הסכמתם של כלל בעלי דירות בבניין. במאמר אחר פרטי עתי, שעוסק בנושא דומה, נדונה החלטה של בית המשפט לפיה הצבת שלט בבניין מהווה שימוש בלתי סביר.

17. לכן, אחת מתוצאות פסק הדין חייתה הבהרה שלפי עיקר הדין בנייה ברכוש המשותף מחייבת הסכמה פוזיטיבית של יתר בעלי הדירות (השותפים) בבית המשותף, ושלא די בהעדר התנגדות מצדם.

18. **בתים שאינם רשומים כבתים משותפים – סעיפים 77א-77ב לחוק המקרקעין-**

סעיף 77א לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כדלקמן: "בעל דירה" – מי שעל-פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על-פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר-משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לעניין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך;

"רכוש משותף" – <u>כל חלקי הבית חוץ מהדירות</u>, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת." ב- ת"א (מחוזי ת"א) 07-1253 מיכל גרנות נ' שלמה ארביב, תק-מח 2010(2), 20372, 20377 (2010)) קבע בית-המשפט: "ד. היש ליתן סעד הצהרתי לפיו חלוקת הבעלות בבניין כוללת חלוקה שווה של החלקים והזכויות ברכוש המשותף?

19. **אין חולק, שהבניין נשוא דיוננו טרם נרשם במנקס הבתים המשותפים "כבית משותף" כהגדרתו בחוק המקרקעין.**

20. סעיף 77א הוא אחד מן הסעיפים החלים על בית שאינו רשום כבית משותף, והוא מגדיר את ה"רכוש המשותף" כך: "רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

21. אשר למעמד רוכשי הדירות בבית שאינו רשום כ"בית משותף", פסק בית-המשפט העליון ב- רע"א 259/99 חברת פליצ'ה ראובן בע"מ נ' צפורה סופיוב, פ"ד נה(3), 385, 399-400 (2001), כדלקמן: 'מדובר בבית שאינו רשום כבית משותף, אך מיועד להירשם ככזה, וחלות עליו הוראות פרק 1 לחוק המקרקעין. משמעות הדבר היא כי כל עוד לא נרשם הבית כאמור, אין רואים דירה בבניין כנושא נפרד לזכויות קניין, ואין רואים כאילו צמוד לה מהבחינה הקניינית חלק יחסי ברכוש המשותף. בטרם רישום נחשבים רוכשי הדירות בבניין כבעלי זכויות משותפות בנכס המקרקעין כולו – דירות ורכוש משותף כאחד – ואין בכוחם לרשום זכות בעלות נפרדת בדירה ובחלק היחסי ברכוש המשותף (הצעת חוק בתים משותפים, התשל"א-1951; ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(12), 730, 734 (1974)). בשלב זה גם אין תוצאות קנייניות ישירות להוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסויימות, שכן גם בהינתן פעולה כזו נותרת בעלות משותפת של כל הדיירים בכל המבנה כולו עד לרישום הבית המשותף (השווה מ' דויטש קניין, כרך א, 753). עם-זאת בתיקון לחוק המקרקעין (חוק המקרקעין (תיקון מס' 5), התשל"ז-1977) ששילב את פרק 1 אל תוכו, החיל המחוקק על בניין כזה שטרם נרשם את מרבית ההוראות האחרות החלות על בתים משותפים (סעיף 77ב לחוק המקרקעין). החלה זו נעשתה לא בדרך הקניית זכויות קניין לדיירים בדירות וברכוש המשותף, אלא בהחלת הסדרי ניהול בבניין שבהם גם הסדרי שימוש והנאה מחלקי הרכוש המשותף (רע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3), 144, 149 (1987) (להלן: "פרשת בן צור"). חוק המקרקעין הגדיר באורח דומה וכמעט זהה את מהות השטחים הנחשבים רכוש משותף בבית רשום ובבית שאינו רשום (סעיף 77א וסעיף 52), וכן קבע הסדרים דומים לניהולו של רכוש זה ולהגנה על זכויות הדיירים בכל הנוגע לשימוש בו ולהנאה ממנו במסגרת התקנון חמצוי. הגדרת "הרכוש המשותף" בסעיף 77א לחוק ביחס לבניין שטרם נרשם אין משמעה הגדרה קניינית, אלא היא קובעת מבחן של ייעוד שטחים מסוימים לשמש את צורכי בעלי הדירות כולם או מרביתם (פרשת בן צור הנ"ל, 150). גריעה משטח כזה לטובת דייר מסוים אינה יכולה להיעשות אלא בהסכמת שאר הדיירים גם כאשר מדובר בבניין שטרם נרשם וגם בטרם נעשה ייחוד זכות קניינית לדייר בדירתו ובחלקו היחסי ברכוש המשותף, המתגבשים עם הרישום. חל כאן הכלל שלפיו 'זכות כזאת השייכת לכמה שותפים ואינה מתייחסת לעניין שימושי רגיל שכולם נהנים ממנו בדרך של שיגרה, אין אחד השותפים יכול ליטול אותה או חלק ממנה לעצמו ולהדיר את השותפים האחרים מהנאתם ממנה שלא בהסכמתם' (ע"א 136/63 לווינחיים נ' שורצמן, פ"ד יז 1722, 1726 (1963)).

22. **המקנח היא גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש ולהנאת בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק, אלא אם חוצאו חלקים ממנו והועברו לשימוש בלעדי של אחד הדיירים בדרך המוכרת על-פי הדין. גריעה כזו מחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים,**

**דבר שלא ניתן במקרה זה.**

23. כלל ידוע כי שיקולי הוועדה בדיון חם תכנוניים ולא קנייניים הלכה הפסוקה בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' **ווועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** "הלכת חלן אייזן". מובהר כי סמכותה של הוועדה מוגבלת לשאלות תכנוניות ולא קנייניות – ופה ענייננו סוגיות <u>**קנייניות**</u> קריטיות. כאור כפי שתואר בסעיף 6

למבקש שותפים בגג אשר מתנגדים נמרצות לבניה החדשה שהיא מהווה ניסיון להכשיר את השרץ שנבנה ללא הסכמת מרשיי ובניגוד לחוק.

24. **למען הסר ספק הבעלים לא הציג לוועדה מסמכים המעידים שהוא חינו הבעלים החוקי של הגג עליו הוא מבקש לבנות למיכך על לח לוועדה לדון בבקשת!**

25. **בעת"מ 50507-03-18 ק.שמעון התרסי 11 בע"מ ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה -מחוז תל אביב** נקבע כי קודם לכך יש להציג לרשות את **הדוב הדרוש הקנייני** לחגשת הבקשה. **במקרה שלפנינו למבקש את הסמכות לבקש לבנות על שטח שאינו שייך רק לו. הסעד הנדרש מהרשות הוא הריסה של הבנוי ללא היתר ולא הוצאת היתר בניגוד לחוק .**

26. **אחוזי הבניה הקיימי ככל שקיימים הם חלק אינטגרלי מן המקרקעין, (הבניין כולו) מדובר בזכות קיימת של כל הבעלים במקרקעין לפנות לרשות ולבקש היתר בניה אחוזי בניה הם אינם רכוש משותף הם רכוש השייך לבעלי הזכות הקניינית ולמרשיי חלק בזכות זו .(דברי השופטת אבנו רבע"א 29/81 בניין ביבי נ' ד"ר קרל חוברט,פ"ד לז (2)497 (1983)(להלן:בניין ביבי)**

27. **בעניין ישעיהו נ' שטרייכר בבית המשפט העליון נדונה הסוגיה של זכויות הבניה נקבע כי זכויות הבניה אינן בגדר זכויות ערטילאיות המרחפות כביכול בחלל , אלא הן מעוגנות בקרקע מסוימת , אין להן חיות משלהן בלעי הזכות בקרקע .זכויות אלו עוברות מיד ליד עם הזכות בקרקע ,ומימושן יותר תוספת למקרקעין הנעישית חלק מהן , פרופסור גוטש מצדד בדעה זו כי לזכויות הבניה אין קיום עצמאי הן חלק מהקרקע וכאמור מרשיי שותפים בקרקע.**

28. **לאחוזי הבניה ערך כלכל, ולכן ניצולם על יד אחד מבעלי הדירות חשותף בבניין מפחית משווי הבעלים האחרים**

29. **לחילופין** ורק למען חזהירות יעלו המתנגדים את שאר טענותיהם **התכנוניות:**

- הבניין הוא בניין היסטורי , יש לחדשו ולתת לו ובכל שיפות ובניה עתידית יש לשמר את אופיו החיסטורי , בניין שנימצא בלב ליבו של העיר בסמיכות לבית הכנסת הגדול – התכנון המוצע מעבר לכל הטענות חקנייניות שהבקשה מוגשת בחוסר סמכות אינו עולה בקנה אחד עם ההיסטוריה של הבניין ואין לקבלו .

- **לפני כל בקשה להיתר יש להריס את הבניה הלא חוקית לרבות בגג ובחצר הבניין המשותפים.**

- מתן חיתר במתכונת המתוכננת יסתום את הגולל מפני עבודת שימור ותכנון הרחבות הן בחצר והן הגג , אין לאשר בניה בחלקים ... כל **בקשה עתידית לחיתר נדרשת לתת פתרון הרחבה בחצר הבניין ובגג לכלל בעלי הנכסים כאמור מרשתי בעלת שני נכסים בבניין חלא מתנגדת לתכנון המוצע.**

30. אין באמור לעיל , בשנאמר ו/או בשלא נאמר משום מיצוי כל טענות מרשיי וכל הזכויות העובדתיות ו/או המשפטיות שמורות להם בזאת במלואן.

בברכה,

אייל בן יהודה באום עו"ד ונוטריון

בבית משפט השלום בירושלים

ת.א. 1683/94
(המרצה 6940/95)

פנינה דברה ת.ז. 3797
ע"י בכ' עוה"ד יוסף אורון ו/או צבי קובובסקי
מרח' המלך ג'ורג' 5 ירושלים
ת.ד. 37144 מיקוד 91370

- נגד -

אורה ששון ת.ז. 5096529
מרח' יואל סלמון 12 ירושלים נחלת שבעה

## הודעה

מהחומר שהוגש עולה, כי בהמשך לפסק הדין מיום 17/11/94 תחלת המשיבה בהריסת התוספת נשוא התובענה, אך בהמשך לכך שבה ובנתה על הגג מבנה עם חלונות וגג (ראה נ/1 שהוגש ע"י המשיבה). אין ספק כי בכך הימרתה את פסק הדין.

המשיבה עומדת בסירובה לבצע פסק הדין ולהרוס מה שבנתה באמור על הגג גם לאחר שהסברתי לה, מה עשויות להיות התוצאות.
בנסיבות אלה, אין מנוס אלא לנקוט נגדה בהליכי כפייה.

/2

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה והכספית.
אך באלה, עם כל ההבנה והצער אין בידי להורות צידוק לבניה לא חוקית
ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני חוזר ומורה למשיבה להרוס את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מהיום, ושלם הגין כל יום שבו נמשכת הפרת
פסק הדין ( החל מהיום ה - 11 ) קנס בסך - 50 ש"ח.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ח ומע"מ כחוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

_____

י.ענבר / שופט

לכבוד

גב' רוחמה יעקובי

המחלקה לרישוי בניה

אגף רישוי ופיקוח

עיריית ירושלים

**למסירה בידי.**

ג.נ.,

## הנדון: תיק בקשה להיתר בנייה מספר: 1994/0720.01- התנגדות

סימוכין: מכתבכם מיום 2017.04.30

1 .ועדת המשנה להיתרי בניה, דנה בתיק ביום 17.04.10 והחליטה לדחות את ההכרעה

בבקשה עד לקבלת תוכנית מעודכנת מהמבקש והתייחסות המתנגדים אליה.

2. אנו בעלי דירת הקרקע במבנה האמור מצירים על כך כי מגיש התוכנית הינו עבריין בנייה מועד אשר

נגדו הוצאו פסקי דין להריסת מבנים אשר נבנו ללא היתר העבר, ועד היום הוא לא ביצע את הנאמר בפסקי הדין המונחים לפניכם ולא הרס את המבנים הללו.

מגיש הבקשה מנסה לעשות " עושר ולא במשפט".

3 במדינה מתוקנת לא ניתן להגיש בקשת לשינוי מבנה קיים לאדם עם עברות בנייה קודמות , טרם יהרוס את כל השינויים שנעשו ללא היתר, ורק לאחר שיהרוס את המבנים הבלתי חוקיים יהיה רשאי להגיש בקשתו.

**שמה של מחלקתכם היא <u>רישוי ובנייה ולא בנייה ורישוי</u>.**

**4. אנו רואים כי גם התוכנית שהוגשה נעשתה בצורה חובבנית ללא כל בקרה של מהנדסים מורשים.**

**אין כל היתייחסות לסכנות קריסה של הקומה התחתונה** אין ככל התיחסות לשימור המבנה התחתון.

לא מצורפת לבקשה תוכנית קונסטרוקציה המראה כיצד ניתן לפתור קונסטרוקטיבית תוספת כזו על גבי בניין כל כך ישן ורעוע. ( נא לעיין בהערות האדריכל המתנגד אבנר בן סימון).

אנו מבקשים מכם בכל לשון של בקשה לא לתת יד לבנייה מסוכנת זו.

יש לחשוב על רעיון שמגיש הבקשה, ישתף את המתנגדים בתכנית חדשה המשותפת גם לדיירים מהקומה התחתונה ומציאת פתרונות הנדסיים העונים על כל צרכי הדיירים בבניין משותף זה.

5. .לאור כל האמור לעיל, אבקשכם לדחות את הבקשה על הסף.

בכבוד רב

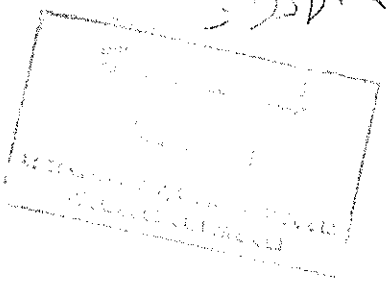
**אהרון דביר ת.ז 000037986 הלר 9 גבעת מרדכי ירושלים**

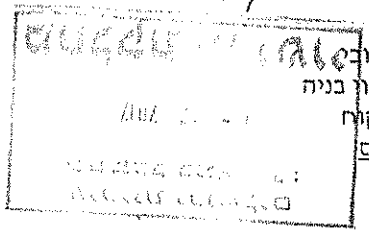
**יהודה דביר 000037994 מרווה 22 גילה ירושלים**

**סלמה מילסון ארד | אבנר סימון** אדריכלים ומתכנני ערים

**Salmah Milson Arad | Avner Simon** Architects and Urban Planners

ירושלים 10.07.17
ט״ז תמוז תשע״ז





לכבוד
גב׳ רוחמה יעקובי
המחלקה לרישוי בניה
אגף רישוי ופיקוח
עיריית ירושלים
למסירה ביד.

ג.נ.,

**הנדון: תיק בקשה להיתר בנייה מספר: 1994/0720.01 -התנגדות**
**סימוכין: מכתבכם מיום 30.04.2017**

1. ועדת המשנה להיתרי בניה, דנה בתיק ביום 10.04.17 והחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה עד לקבלת תוכנית מעודכנת מהמבקש והתייחסות המתנגדים אליה.
2. בעלי הנכס בחלקה, ה״ה אהרון ויהודה דביר , העבירו לידי את התוכנית המתוקנת שנשלחה אליהם וביקשוני לחוות את דעתי המקצועית בדבר התאמת התוכנית להנחיות התב״ע החלה במקום, תכנית 2422. הצטרפו אליהם בעלי הנכס הנוספים בחלקה, השותפים בחנות לממכר עבודות קרמיקה: ״שמונה ביחד״ אשר להם לא נמסרה התוכנית המתוקנת בניגוד מפורש להנחיות הוועדה, עובדה שכשלעצמה יש לראות בחומרה רבה.
3. מצורפת למכתב זה הבקשה להיתר המתוקנת לכאורה, אשר נמסרה לי ועליה הערותיי. יש לקרוא מכתב זה יחד עם ההערות המסומנות ע״ג הבקשה להיתר (ההרמוניקה).
להלן עיקרי הדברים:

א. כללית: הבניין נשוא הבקשה להיתר נמצא בשכונת נחלת שבעה, שכונה בעלת מרקם ייחודי אשר הוכרזה ע״י עיריית ירושלים כשכונה לשימור ואף הוכנה עבורה תכנית שימור (תכנית 2422). כל בנייה ו/או שיפוץ צריכים להיות מבוצעים בהקפדה יתרה ובהתאמה מלאה לתוכנית השימור. הבקשה להיתר כוללת בקשה להקלות אשר אישורן ע״י הועדה יהווה פתח להריסת מבנה השכונה בבקשות להיתרים נוספים. עיריית ירושלים חרטה על דגלה שימור של שכונות היסטוריות בעיר. לא בכדי הוכנה לשכונה תכנית שימור. המתנגדים פונים אל הועדה בבקשה לא לפרוץ את מסגרת התוכנית ובכך להתוות מדיניות ברורה לנושא הבניה הראוי בשכונה.

ב. בחלקה שבנדון אין תצ״ר רשום. תמוה שהועדה דנה בתוכנית ללא רישום התצ״ר. מכל מקום, נרשם בתיק קוי הבניין כי ״תנאי להיתר הינו רישום התצ״ר״. יש להקפיד על הנחיה זו.

ג. התוכנית אינה תואמת תב״ע ככל שהדברים נוגעים לגובה הבניין. על פי התב״ע, מותר לבנות בחלק האחורי של הבניין שתי קומות בלבד.

רח׳ אגריפס 8 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס. 02 6243297
8 Agripas St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297
Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

ד. תוספת יחידת דיור מבוקשת מהווה סטיה ניכרת מתוכנית. במצב הקיים, קיימת במבנה יחידת דיור אחת.

ה. התוכנית מציעה בניית שני חדרים מחוזקים; לא מצורפת לבקשה תוכנית קונסטרוקציה המראה כיצד ניתן לפתור קונסטרוקטיבית תוספת כזו על גבי בניין כל כך ישן ורעוע.

ו. לא זו בלבד; מתכנן שלד הבניין אינו מהנדס או הנדסאי רשוי; הוא אינו רשאי לחתום על בקשה להיתר, קל וחומר לעסוק בתכנון של בניין כל כך מורכב.

ז. קוי הבניין המסומנים בתוכנית אינם נכונים.

ת. החלקים המיועדים להריסה אינם מסומנים בצורה ברורה.

ט. חסרים פרטי בניין הנדרשים להיות מצורפים לבקשה להיתר.

י. ההפניות לחתכים בתוכנית אינן תואמות את הסימונים בחתכים עצמם.

יא. חתכי הבניין אינן מראים את המבנים הצמודים לבניין נשוא ההיתר; לחלוטין לא ניתן להבין את הפתרון האדריכלי והקונסטרוקטיבי המבוקש.

יב. בחזיתות אין סימון של שורות אבן.

יג. אין התייחסות לגדר סביב החצר האחורית ואין פירוט לגבי תכנון החצר.

4. לאור כל האמור לעיל, יש לדחות את הבקשה על הסף.

בכבוד רב,

אבנר סימון

אבנר סימון

אדריכל

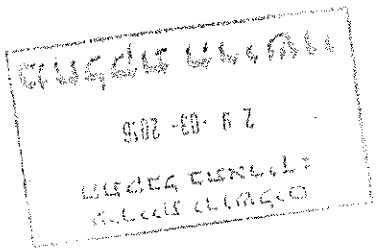
העתק: מר אהרון דביר
מר יהודה דביר
בעלי חנות "שמונה ביחד" ע"י גבי רות סימון.
עו"ד ראם אזולאי

התנגדות יואל סימון 11

רח' אגריפס 8 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס. 02 6243297
8 Agripas St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297
Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

29 למרס 2016

י"ט אדר ב' התשע"ו



לכבוד עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

א.ג.נ

## הנדון: הגשת התנגדות לתוספת בניה

אנו אהרון דביר ת.ז 000037986 ויהודה דביר ת.ז 000037994 הבעלים של קומת הקרקע

אשר מעליה מתכוון מגיש בקשת הבנייה מר שי ששון לעשות שינוי במבנה.

מתנגדים לכל שינוי לתוספת בניה שהוגשה על ידי שי ששון מרחוב יואל סלמון 11

מספר הבקשה 1994/0720.01

גוש 30035

חלקה 5041

תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע

**הסיבות להתנגדות:** כבר בשנת 1994 נעשתה בניה לא חוקית במקום ובפסק דין שניתן ע"י **שופט השלום י. ענבר** נפסק כי על מגיש הבקשה להרוס את המבנה, מאחר והגג בו נבנה המבנה הוא גג משותף גם לנו , הבעלים בקומת הקרקע. צו זה לא כובד ע"י מגיש הבקשה עד היום למרות שנשלחו הודעות על כך לעיריית ירושלים ( מצורפים מסמכים).

מגיש הבקשה רוצה היום "להכשיר את השרץ" ולהשתלט על כל הגג המשותף.

כמו כן הוא הקים בחצר המשותפת מבנה ללא רשיון שגם עליו הוצא צו הריסה ע"י העירייה מחלקת הפיקוח כמבנה שנבנב ללא רשיון וגם צו זה אשר לא מומש עד היום.

מגיש הבקשה מצפצף על כל הדיירים האחרים ומנסה לספח את כל השטחים המשותפים לעצמו בלבד.

אי לכך ובהתאם לזאת אנו מגישים את התנגדותינו לכל תוספת ושינוי בבקשה שהוגשה לוועדה

בתודה

אהרון דביר

יהודה דביר

ירושלים
3000 שנה לירושלים עיר דוד
תשנ"ו - תשנ"ז
3000
JERUSALEM

עיריית ירושלים
לשכת מבקר העירייה

بلدية اورشليم القدس
مكتب مراقب البلدية

ירושלים

כשכט המורשה לטיפול בתלונות
קרן היסוד 30, טלפון: 666348

ירושלים: 12.11.95

לכבוד

אזרון יוסף, עו"ד, מכך גורדון 5
ירושלים 91370

א.ג.נ,

הנדון: חוסר מענה לתלונה על עבירות בניה ברחוב יואל סלומון 11.

סימוכין: פנייתך מיום 22.10.95

העתק מהמכתב שבסימוכין נתקבל במשרדנו ונרשם למעקב.

מספר הפנייה 4924

בכבוד רב,

א ת י כ ץ
רכזת כשכט המורשה לטיפול בתלונות

העתק:
דודו ג'מון - מ/מנהל חט' רשוי פקוח

... מצ"ב המכתב. נבקש העתק מתשובתכם לפנייה.

רח' קרן היסוד 30, קומה ב, טלפון 666348-02, פקס' 96...
קבלת קהל: ימים א'-ה', בשעות 9:00-13:00

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה ונסיבותיה.
אך באלה, עם כל ההבנה והצער אין כדי להוות צידוק לבניה לא תוקית ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני תוזר ומורה למשיבה להרוס את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מהיום, תשלם בגין כל יום שבו נמשכת הפרת פסק הדין ( החל מהיום ה - 11 ) קנס בסך - 50 ש"ח.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ת ומע"מ כתוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

י.ענבר / שופט

8-11-95

פנינה דכרה ת.ז. 3797
ע"י בכ' עוה"ד יוסף אורון ו/או צבי קובובסקי
מרח' המלך ג'ורג' 5 ירושלים
ת.ד. 37144 מיקוד 91370

- נגד -

אורה ששון ת.ז. 5096529
מרח' יואל טלמון 11 ירושלים נחלת שבעה

# החלטה

מהתומר שהוגש עולה, כי בהמשך לפסק הדין מיום 17/11/94 החלה המשיבה בהריסת התוספת נשוא התובענה, אך בהמשך לכך שבה ובנתה על הגג מבנה עם חלונות וגג (ראה נ/1 שהוגש ע"י המשיבה). אין ספק כי בכך הימרתה את פסק הדין.

המשיבה עומדת בסירובה לבצע פסק הדין ולהרוס מה שבנתה כאמור על הגג גם לאחר שהטעתי לה, מה עשויות להיות התוצאות.
בנסיבות אלה, אין מנוס אלא לנקוט נגדה בהליכי כפייה.

/2

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה ונסיבותיה.
אך באלה, עם כל ההבנה והצער אין בדי להורות צידוק לבניה לא חוקית
ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני חוזר ומורה למשיבה להרוס את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מהיום, תשלם בגין כל יום שבו נמשכת הפרת
פסק הדין ( החל מהיום ה - 11 ) קנס בסך - 50 ש"ח.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ח ומע"מ כחוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

י.ענבר / שופט

# יוסף אורון

## משרד עורכי דין ונוטריון

רח' המלך ג'ורג' 5
ת.ד. 37144 ירושלים 91370
טלפונים: 02-234282 - 02-254815
פקסימיליה מס' - 02-250090


---


יוסף אורון, עו"ד ונוטריון
צבי קובובסקי, עו"ד


22 באוקטובר 1995

לכבוד
עיריית ירושלים
המינהל לתכנון הנדסה ותחבורה
מנהל המחלקה
ככר ספרא 1
ירושלים 94141

הנדון: צו מניעה - יואל סלמון 11 נחלת שבעה.

1. הנני מצ"ב מכתבכם מיום 17/2/94 המדבר בעד עצמו.
2. למרות הודעת מרשתנו אליכם כי הגב' אורה ששון עומדת לבנות קומה נוספת לא עשיתם דבר בנדון.
3. בסופו של דבר נאלצה מרשתי להוציא הוצאות ולקבל צו מניעה ומסתבר שלמרות צו מניעה זה הוסיפה הגב' ששון ובנתה קומה שלמה בשכונה שאמורה להיות בפיקוח מוגבר שלכם ולא עשיתם דבר בנדון.
4. מפליא מאוד כי זו הדרך שמצאתם לטפל (או שמא לבצע מחדל) בענין כה חשוב ורגיש.

5. מרשתי נאלצה עתה להגיש בקשה נוספת לבזיון בית המשפט בענין זה אשר תדון ביום 30/10/95 בפני כב' השופט ענבר.

6. יחד עם זאת אבקשכם להודיעני כיצד אתם מתכוונים לפעול לאור בנית קומה שלימה ללא רשיון והשלמתה תחת אפכם ובלא שתואילו אף להתריע על כך.

ב ב ר כ ה,

יוסף אורון, עו"ד

העתק:

1. מבקר העיריה
2. עירית ירושלים - הממונה על תלונות הציבור.

ע"י דוא"ל ירושלים
המחלקה למכונן
הנדון לפיקדת של המבנה

תאריך.....: 22/11/95
מספר תיק.....: 95/0306
מקור ההודעה...: מכתב

לכבוד:

עורך דין יוסף גורין

ת.ד.37144

ירושלים

נכבדי

הנדון: רחוב יואל משה סלומון 11 י-ם
מכתבן מתאריך 22/10/95

---

מפקח/ת אלקסלסי מספר  ערך/כה בדיקה בשטח בתאריך 03/03/95

בגין העבודות בנדון, הנכנו המפקחים תיק תביעה.

ותתיק נשלח למחלקה המשפטית.

תיק מס'94/7206 ע"ש שטרן אורה נשלח בתאריך 3/6/95 בגין בניה
ללא היתר.

ב ב ר כ ה ,

מהובה שחרית

מחראית על תלונות ומשפטשיקה

העתק: מר יקר ויקי יונס מפקח בנין 4924

א ו ר ג ן  י ו ס ף
משרד עורכי דין ונוטריון

רח' המלך גורג' 5
ת.ד. 1764 ירושלים 91017
טלפונים: 02 254815 - 02 234282.
פקסמיליה מס'- 090 250-20

10 בפברואר 1994

לכבוד
עירית ירושלים
הפיקוח על הבניה
כיכר ספרא
ירושלים

הנדון: <u>צו- מניעה</u>
רח' יואל סלמון 11, נחלת שבעה, ירושלים

1. הנני מצ"ב עותק צו מניעה שהוצא היום ע"י כב' השופט י. ענבר נגד הגב' אורה ששון הבונה ללא היתר ושלא כדין קומה מעל דירתה ברח' יואל סלמון 11, נחלת שבעה בירושלים.

2. בענין זה התרענו בפניכם גם טלפונית וגם במכתב, ואודה אם תפעלו בהתאם.

בכבוד רב

יוסף אורגן, עו"ד

16.'

# ת צ ה י ר

אני הח"מ יהודה דביר מס' ת.ז. 3799 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה לפניתי לבהמ"ש ע"מ שיכפה על המשיבה לציית לצו שניתן כחוק בתיק אזרחי 1683/94 עפ"י סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט.

2. הנני בנה של המבקשת, הגב' כרמן בקרה אמי קשישה בת 82, ומאושפזת בבית אבות ומטופלת סיעודית.

3. אמי היא בעלת הזכויות של דירה ברח' יואל סלומון מס' 11, נחלת שבעה, ירושלים, מעל דירת אמי מתגוררת הגב' ששון וילדיה.

4. בעקבות בניה בלתי חוקית של המשיבה פנה עו"ד מטעמי ומטעם אמי לבית המשפט והוציא צו מניעה נגד המשיבה לפיו עליה להחזיר את המצב לקדמותו צו המניעה הוצא בתאריכים 8/2/94 ו-9/2/94.

5. בתאריך 17/11/94 הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין על פיו התחייבה המשיבה להרוס את כל המבנה הבלתי חוקי שבנתה תוך 6 חודשים מיום מתן פסה"ד.

6. המשיבה התעלמה מפסה"ד שהוצא נגדה ותוך לקיחת החוק לידיה המשיכה בבניה עד להשלמתה.

7. זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

_____
חתימת המצהיר.

הנני מאשר בזה כי ביום 7/8/95 הופיע בפני עו"ד _____
_____ במשרדי ברח' המלך גורג' 5 ירושלים, שזהה עצמו ע"י ת.ז. מס' 3799 ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

צבי קובובסקי
עורך דין
מס' חבר 7276

_____
חותמת

_____
עורך-הדין.

**Baum & Co., Law Office**
3/2 Hahalmanot St., Ramat-Hasharon 4723210
Tel/Fax 03-5479737

**Eyal Ben Yehuda Baum, Adv**
Master of Law MBA, LLB, BA, LLM
**Shay Rubinstein, Adv**
**Shai Zychinski, Adv & Notary**
**Alexander Vinogradov, Adv & Notary**

**באום ושות', משרד עורכי-דין**
רח' התלמים 3/2 רמת השרון 4723210
טל/פקס 03-5479777

**אייל בן יהודה באום, עו"ד**
תואר ראשון במשפטים MBA,LLB, BA, LLM
**שי רובינשטיין, עו"ד**
**שי זיכלינסקי, עו"ד ונוטריון**
**אלכסנדר וינוגרד, עו"ד ונוטריון**

7.3.23

לכבוד:
עיריית ירושלים
<u>מחלקת רישוי ובנייה</u>

**-מבלי לפגוע בזכויות-**

א.נ.,

**<u>הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 1994/0720.01 - בבניין ברחוב יואל משה סלומון 11 (גוש 30035 חלקה 41)</u>**

הריני לפנות אליכם בשם מרשותי, **טובי נכסים ואחזקות בע"מ, החברה הישראלית למדליות ומטבעות בע"מ**, כמפורט להלן:

**<u>טענה מקדמית:</u>**

**אי סמכות הוועדה לדון בבקשה להיתר.**

**<u>רקע עובדתי:</u>**

1. מנייר שהגיע לידנו בימים האחרונים בדרך לא דרך <u>שאינו מהווה המצאה כדין</u> מר ששון שי השכן מלמעלה בבניין בו מרשתי טובי נכסים ואחזקות בע"מ בעלי הזכויות של שני נכסים, עולה כי מר שי ששון הגיש שוב בקשה להיתר בניה על הגג המשותף, המתנגדת לא קיבלה לידיה את התוכניות ושאר פרטי הבקשה (להלן: "**המבקש**").

2. מרשותי כלל לא קיבלו את הבקשה בהמצאה כדין, בימים האחרונים הגיע לידם בדרך לא דרך המידע בדבר הגשת הבקשה ולא בכדי. **רק מהטעם הזה מבוקש לקבל אורכה של 120 יום לעיין בתוכניות** ובבקשה להיתר.

3. זה מכבר מרשתי הגישה לאגף הפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים מכתב (ביום 16.11.2022) ובה העלתה מרשתי את טענותיה בדבר חריגות בניה קשות לרבות בניה בלתי חוקית על גג הבניין ללא היתר, אשר משום מה עיריית ירושלים מעלימה עיניה מחריגות אלו מפסק דין שניתן על ידי כבי השופט י.עינבר בשנת 1994 אשר בהתאם לפסק הדין חורה השופט למשיבה אמו של מר שי ששון המחזיק בנכס הגבי אורה ששון **<u>להרוס</u>** את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית יודגש, כי פס"ד המצורף להתנגדות זו **<u>כנספח א'</u>** ומכתב שנשלח על ידי עו"ד יוסף אורון בעניין זה לעיריית ירושלים ב 22.10.1995 מצורף **<u>כנספח ב'</u>** להתנגדות זו הרשות איננה מבצעת אכיפה כמתחייב מגוף ציבורי בהתאם לכללי מנהל תקין. יודגש כבר בעת, כי מרשתי שומרת לעצמה את הזכות בעניין זה לתבוע את מלוא נזקיה הקניינים מעיריית

ירושלים בגין התעלמותה **ואי ביצוע אכיפה** בהתאם לחוק כפי שנדרש. לאור פסק הדין נדרש מעיריית ירושלים לדרוש את אכיפת פסק הדין וביצועו בעין כלשונו **בטרם תדון בכל בקשה אחרת.**

4. באתר העירייה ישנו מסמך המצורף **כנספח ג'** – התנגדות לתוספת בנייה מיום 22.3.16 ובו אהרון דביר ויהודה דביר אשר היה הבעלים של קומת הקרקע התנגד לבקשה , מרשותיי רכשו את מלוא זכויותיו של מר דביר ומשפחתו וטעמי ההתנגדות לא השתנו במהלך השנים.

5. באתר העירייה מצוי מסמך המצוי **כנספח ד'** להתנגדות זו אשר על פיו לכאורה בוצעו הסכמות ,בין מר שי ששון המבקש לבין הבעלים הקודם של קומת הקרקע ה"ה אהרון ויהודה דביר , למען הסר ספק מדובר במסמך בו חתימותיהם של האחים דביר **מזויפות** ומעולם לא נתנו את הסכמתם להסכמות הללו מצורף תצהיר **כנספח ה'.**

6. בתקופה האחרונה מעבר לחריגות הבניה שככל הנראה בוצעו בעבר מבוצעות **חריגות בנייה קשות** לרבות לכאורה **בניה בלתי חוקית על הגג ובניה בחצר הבניין (בניית מחסן) בשטח השייך למרשתי ללא היתר על ידי** המבקש יודגש כי המבקש סגר בדלת פלדלת את המחסן הנ"ל והכל ללא הסכמת מרשותי בצורה בריונית וחד צדדית.

7. מן המפורסמות כי השיתוף במקרקעין יוצרים סיטואציה מיוחדת שכן בעלותו של כל אחד מהשותפים מתפשטת בכל נקודה ונקודה. סעיף 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 קובע כי "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם".

8. הכרה בזכותו של שותף יחיד לכפות על חבריו העברת חלק מהמקרקעין לשליטתו הבלעדית תגררו למשטר קנייני של "כל דאלים גבר". הכרה בזכות הנתבע לכפות על חבריו את בניית ביתו בחלקה תשבש כל אפשרות לקיים יחסי שיתוף במקרקעין ותהווה הפקעה למעשה של זכויות התובעת ושאר השותפים. זאת ועוד, חובת ההתנהגות בהגינות ותום לב אינה חלה רק על התובעת אלא גם על הנתבע. הנתבע לא הוכיח כי עשה ולו פעולה מינימלית לשם איתור התובעת וקבלת הסכמתה. המבקש לא הודיע למתנגדת על כוונותיו בשום שלב. ברע"א 6339/97 רוקר נ. סלומון, פד"י נה(1) 199 דן בית המשפט העליון בחרכב מורחב בקביעת גבולות כוחו של בעל זכויות משותפות במקרקעין לדרוש הריסת מבנה שבנה שותף אחר ללא הסכמת כלל השותפים.

9. דעת כל השופטים הייתה כי סעיף 14 לחוק המקרקעין אינו אלא בבואה של עיקרון תום הלב הכללי במשפט האזרחי. הרחיב בבוד הנשיא ברק ואמר: "הוראה מיוחדת זו לא באה להחליף את עקרון תום הלב הכללי (המעוגן בסעיפים39 611-(ב) לחוק החוזים (חלק כללי)). העקרון הכללי של תום הלב מהווה מטריה נורמטיבית הפרושה על כל הוראות חוק המקרקעין. סעיף 14 לחוק המקרקעין הוא אך ביטוי מיוחד לעקרון זה. הוא מהווה, כלשונו של פרופ' א. ידין "דוגמא קונקרטית" לעקרון תום הלב (ראו ידין, שם, בעמ' 281, 282). סעיף זה חוקק בטרם נקבע בחקיקה כי עקרון תום הלב הוא עקרון כללי. כשלעצמי נראה לי כי כיום - שעה שלעקרון תום הלב תחולה כללית בגדרי המשפט בכלל וחוק המקרקעין בפרט - שוב אין צורך בהוראה המיוחדת הקבועה בסעיף 14 לחוק המקרקעין. די בעקרון הכללי של תום לב כדי לפתור את הבעיות המתעוררות, לרבות אלה המכוסות כיום על ידי הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין

10. משמעות הדבר הינה כי כוחו של כל שותף בודד לבצע פעולות ביחס למקרקעין משותפים הינה מוגבלת וכפופה לזכויות שאר השותפים. כדי למנוע שיתוק מוחלט קבע המחוקק הסדרים שונים. כך נקבעו פעולות שרשאי כל שותף לבצע ללא קשר להסכמת שאר השותפים כשהחשובה בהן הינה זכותו

"להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר"( סעיף 31 לחוק). מספר שותפים אשר להם רוב הזכויות במקרקעין יכולים לקבוע הוראות בדבר ניהול ושימוש רגילים במקרקעין (סעיף 30). המחוקק גם הכיר בעובדה כי יחסי שיתוף שאלו עלולים מטיבם וטבעם ליצור שיתוק בין השותפים, למנוע ניצול יעיל של המקרקעין, לגרור למחלוקות ולכן קבע את זכותו של כל שותף להביא את יחסי השיתוף לקיצם ( ראה הסקירה בספרו של מ. דויטש. קניין, כרך א' עמ' 595). כמובן שאת יחסי השיתוף ניתן להסדיר בהסכם שיתוף שיכלול גם חלוקה של זכויות השימוש והחזקה (סעיף 29 לחוק).

11. לאור האמור ולאור העובדה שהמבקש אינו הבעלים הבלעדיים בגג רק מטענה קניינית זו – אל לה לוועדה לדון בבקשה משום שאין הדבר בסמכותה , המבקש **<u>אינו יכול</u>** לבקש היתר בניה בשטח שאינו שייך רק לו ללא הסכמת השותפים בבניין. **הוועדה המקומית הפרה את חובתה החוקית לשלוח לכל אחד מבעלי הקרקע הודעה על דבר הגשת הבקשה להיתר הבנייה.** משמעות אי משלוח ההודעה לשותפים או לשכנים בבניין, מעבר לכך שמדובר בהפרת חובה חוקית, היא מניעת האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בנייה ומניעת זכות השימוע שבו ניתן להעלות טענות נגד ההיתר.

12. צורך הרחבת הדירה וניצול זכויות הבנייה הקיימות במגרש שעליו ניצב חבית המשותף יש לבצע מספר בדיקות ופעולות במישור הקנייני, התכנוני ואת הליכי הרישוי. כפי שנראה בהמשך, בעל דירה שלא יבצע את כל הפעולות הללו מסתכן בכך שבקשתו לבצע תוספת בנייה תדחה או לחלופין שעבודות הבנייה יבוצעו בניגוד לדין ובאופן שיאפשר להוציא גם כעבור שנים רבות צו הריסה להחזרת המצב לקדמותו (גם לאחר שניתן היתר בנייה כדין לכאורה).

13. בנוסף לצו הריסה, בעל דירה שלא השלים את כל הפעולות הנדרשות מסתכן בכך שייפתח נגדו הליך פלילי ושיונש כתב אישום בגין עבירות בנייה, קנסות בשיעורים לא מבוטלים (לסדרת מאמרים שעוסקים במתחם הענישה - לחצו כאן) מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, תשלום היטלים שונים, קשיים במכירת דירתו ותשלום של פיצוי מוסכם בגין אי גילוי אי התאמות וליקויים שלא נאמרו למוכר.

14. בהליך עתמ (ת"א) 70277-05-18 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב (פורסם בנבו, 18/12/2018) (להלן: "עניין טליאט"), נדרש בית המשפט להכריע האם בקשה לקבלת היתר בנייה להוספת יחידת דיור שנחתמה על ידי מבקש ההיתר בלבד (על ידי בעל דירה אחד בבניין ללא קבלת הסכמתם של יתר בעלי הדירות בבניין) עונה על דרישת "התימוכין הקנייניים" הקבועה בהוראות הדין ואשר עוגנה היטב בשורה של פסקי דין מנחים.

15. **<u>במקרה שלפנינו, הבקשה לבניית יחידת דיור על הגג ביקשה לנצל זכויות בנייה ששייכות לכלל בעלי הדירות בבניין ולבנות על חלקים במקרקעין ששייכים לכל הבעלים בבניין .</u>**

16. על בנייה ברכוש המשותף קבע בית המשפט העליון בהליך בעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (פורסם בנבו, 09/11/2011) כי בנייה על הרכוש המשותף איננה נחשבת לשימוש סביר ורגיל, ועל כן נדרשת הסכמתם של כלל בעלי דירות בבניין. במאמר אחר פרטי עטי, שעוסק בנושא דומה, נדונה החלטה של בית המשפט לפיה הצבת שלט בבניין מהווה שימוש בלתי סביר.

17. לכן, אחת מתוצאות פסק הדין היותה הבהרה שלפי עיקר הדין בנייה ברכוש המשותף מחייבת הסכמה פוזיטיבית של יתר בעלי הדירות (השותפים) בבית המשותף, ושלא די בהעדר התנגדות מצדם.

18. **בתים שאינם רשומים כבתים משותפים – סעיפים 77א-77ב לחוק המקרקעין-**

סעיף 77א לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כדלקמן: "בעל דירה" – מי שעל-פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על-פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר-משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לעניין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך;

"רכוש משותף" – <u>כל חלקי הבית חוץ מהדירות</u>, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."ב- ת"א (מחוזי ת"א) 1253-07 [מיכל גרנות נ' שלמה ארביב, תק-מח 2010(2), 20372, 20377 (2010)] קבע בית-המשפט: "ד. היש ליתן סעד הצהרתי לפיו חלוקת הבעלות בבניין כוללת חלוקה שווה של החלקים והזכויות ברכוש המשותף?.

19. **אין חולק, שהבניין נשוא דיוננו טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים "כבית משותף" כהגדרתו בחוק המקרקעין.**

20. סעיף 77א הוא אחד מן הסעיפים החלים על בית שאינו רשום כבית משותף, והוא מגדיר את ה"רכוש המשותף" כך: "רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

21. אשר למעמד רוכשי הדירות בבית שאינו רשום כ"בית משותף", פסק בית-המשפט העליון ב- רע"א 259/99 חברת פליצ'ה ראובן בע"מ נ' צפורה סופיוב, פ"ד נה(3), 385, 399-400 (2001), כדלקמן: 'מדובר בבית שאינו רשום כבית משותף, אך מיועד להירשם ככזה, וחלות עליו הוראות פרק 1ו לחוק המקרקעין. משמעות הדבר היא כי כל עוד לא נרשם הבית כאמור, אין רואים דירה בבניין כנושא נפרד לזכויות קניין, ואין רואים כאילו צמוד לה מהבחינה הקניינית חלק יחסי ברכוש המשותף. בטרם רישום נחשבים רוכשי הדירות בבניין כבעלי זכויות משותפות בנכס המקרקעין כולו – דירות ורכוש משותף כאחד – ואין בכוחם לרשום זכות בעלות נפרדת בדירה ובחלק היחסי ברכוש המשותף (הצעת חוק בתים משותפים, התשי"א-1951; ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(12), 730, 734 (1974)). בשלב זה גם אין תוצאות קנייניות ישירות להוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסויימות, שכן גם בהינתן פעולה כזו נותרת בעלות משותפת של כל הדיירים בכל המבנה כולו עד לרישום הבית המשותף (השווה מ' דויטש קניין, כרך א, 753). עם-זאת בתיקון לחוק המקרקעין (חוק המקרקעין (תיקון מס' 5), התשל"ז-1977) ששילב את פרק 1ו אל תוכו, החיל המחוקק על בניין כזה שטרם נרשם את מרבית ההוראות האחרות החלות על בתים משותפים (סעיף 77ב לחוק המקרקעין). החלה זו נעשתה לא בדרך הקניית זכויות קניין לדיירים בדירות וברכוש המשותף, אלא בהחלת הסדרי ניהול בבניין שבהם גם הסדרי שימוש והנאת מחלקי הרכוש המשותף (רע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3), 144, 149 (1987) (להלן: "פרשת בן צור"). חוק המקרקעין הנדיר באורח דומה וכמעט זהה את מהות השטחים הנחשבים רכוש משותף בבית רשום ובבית שאינו רשום (סעיף 77א וסעיף 52), וכן קבע הסדרים דומים לניהולו של רכוש זה ולהגנה על זכויות הדיירים בכל הנוגע לשימוש בו ולהנאה ממנו במסגרת התקנון המצוי. הגדרת "הרכוש המשותף" בסעיף 77א לחוק ביחס לבניין שטרם נרשם אין משמעה הגדרה קניינית, אלא היא קובעת מבחן של ייעוד שטחים מסוימים לשמש את צורכי בעלי הדירות כולם או מרביתם (פרשת בן צור הנ"ל, 150). גריעה משטח כזה לטובת דייר מסוים אינה יכולה להיעשות אלא בהסכמת שאר הדיירים גם כאשר מדובר בבניין שטרם נרשם וגם בטרם נעשה ייחוד זכות קניינית לדייר בדירתו ובחלקו היחסי ברכוש המשותף, המתגבשים עם הרישום. חל כאן הכלל שלפיו 'זכות כזאת השייכת לכמה שותפים ואינה מתייחסת לעניין שימושי רגיל שכולם נהנים ממנו בדרך של שיגרה, אין אחד השותפים יכול ליטול אותה או חלק ממנה לעצמו ולהדיר את השותפים האחרים מהנאתם ממנה שלא בהסכמתם' (ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד יז 1722, 1726 (1963)).

22. **המקנה היא גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש ולהנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק, אלא אם הוצאו חלקים ממנו והועברו לשימוש בלעדי של אחד הדיירים בדרך המוכרת על-פי הדין. גריעה כזו מחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים,**

**דבר שלא ניתן במקרה זה.**

23. כלל ידוע כי שיקולי הוועדה בדיון הם תכנוניים ולא קנייניים וזאת הלכה הפסוקה בג"צ 1578/90 **הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** "הלכת הלן אייזן". מובהר כי סמכותה של הוועדה מוגבלת לשאלות תכנוניות ולא קנייניות – ופה עניינו סוגיות <u>**קנייניות**</u> קריטיות. כאור כפי שתואר בסעיף 6

למבקש שותפים בגג אשר מתנגדים נמרצות לבניה החדשה שהיא מהווה ניסיון להכשיר את השרץ שנבנה ללא הסכמת מרשיי ובניגוד לחוק.

24. **למען הסר ספק הבעלים לא הציג לוועדה מסמכים המעידים שהוא הינו הבעלים החוקי של הגג עליו הוא מבקש לבנות לפיכך על לה לוועדה לדון בבקשה!**

25. **בעת"מ 50507-03-18 ק.שמעון התרסי 11 בע"מ ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה -מחוז תל אביב** נקבע כי קודם לכך יש להציג לרשות את **הרוב הדרוש הקנייני** להגשת הבקשה. **במקרה שלפנינו למבקש את הסמכות לבקש לבנות על שטח שאינו שייך רק לו. הסעד הנדרש מהרשות הוא הריסה של הבנוי ללא היתר ולא הוצאת היתר בניגוד לחוק .**

26. **אחוזי הבניה הקיימי ככל שקיימים הם חלק אינטגרלי מן המקרקעין, (הבניין כולו) מדובר בזכות קיימת של כל הבעלים במקרקעין לפנות לרשות ולבקש היתר בניה אחוזי בניה הם אינם רכוש משותף הם רכוש השייך לבעלי הזכות הקנינית ולמרשיי חלק בזכות זו .(דברי השופטת אבנו רבע"א 29/81 בנינין ביבי נ' ד"ר קרל הורברט,פ"ד לז (2)497 (1983)(להלן:כנין ביבי)**

27. **בעניין ישעיהו נ' שטרייכר בבית המשפט העליון נדונה הסוגיה של זכויות הבניה נקבע כי זכויות הבניה אינן בגדר זכויות ערטילאיות המרחפות כביכול בחלל , אלא הן מעוגנות בקרקע משוימת , אין להן חיות משלהן בלעי הזכות בקרקע .זכויות אלו עוברות מיד ליד עם הזכות בקרקע ,ומימושן יותר תוספת למקרקעין הנעישית חלק מהן , פרופסור גוטש מצדד בדעה זו כי לזכויות הבניה אין קיום עצמאי הן חלק מהקרקע וכאמור מרשיי שותפים בקרקע.**

28. **לאחוזי הבניה ערך כלכל, ולכן ניצולם על יד אחד מבעלי הדירות השותף בבניין מפחית משווי הבעלים האחרים**

29. **לחילופין** ורק למען הזהירות יעלו המתנגדים את שאר טענותיהם **התכנוניות:**

- הבניין הוא בניין היסטורי , יש לחדשו ולתת לו ובכל שיפות ובניה עתידית יש לשמר את אופיו החהיסטורי , בניין שנימצא בלב ליבו של העיר בסמיכות לבית הכנסת הגדול – התכנון המוצע מעבר לכל הטענות הקנייניות שהבקשה מוגשת בחוסר סמכות אינו עולה בקנה אחד עם ההיסטוריה של הבניין ואין לקבלו .

- **לפני כל בקשה להיתר יש להרוס את הבניה הלא חוקית לרבות בגג ובחצר הבניין המשותפים.**

- מתן היתר במתכונת המתוכננת יסתום את הגולל מפני עבודת שימור ותכנון הרחבות הן בחצר והן הגג , אין לאשר בניה בחלקים ... כל **בקשה עתידית להיתר נדרשת לתת פתרון הרחבה בחצר הבניין ובגג לכלל בעלי הנכסים כאמור מרשתי בעלת שני נכסים בבניין והיא מתנגדת לתכנון המוצע.**

30. אין באמור לעיל , בשנאמר ו/או בשלא נאמר משום מיצוי כל טענות מרשיי וכל הזכויות העובדתיות ו/או המשפטיות שמורות להם בזאת במלואן.

בברכה,

אייל בן יהודה באום עו"ד ונוטריון

נספח א' (1)

בבית משפט השלום בירושלים

ת.א. 1683/94
(המרצה 6940/95)

פנינה דבורה ת.ז. 3797
ע"י בכ' עוה"ד יוסף אורון ו/או צבי קובונסקי
מרח' המלך ג'ורג' 5 ירושלים
ת.ד. 37144 מיקוד 91370

- נגד -

אורה ששון ת.ז. 5096529
מרח' יואל סלמון 11 ירושלים נחלת שבעה

## החלטה

מהחומר שהוגש עולה, כי בהמשך לפסק הדין מיום 17/11/94 החלה המשיבה בהריסת התוספת נשוא התובענה, אך בהמשך לכך שבה ובנתה על הגג מבנה עם חלונות וגג (ראה נ/1 שהוגש ע"י המשיבה). אין ספק כי בכך הימרתה את פסק הדין.

המשיבה עומדת בסירובה לבצע פסק הדין ולהרוס מה שבנתה כאמור על הגג גם לאחר שהטעתני לה, מה עשויות להיות התוצאות.
בנסיבות אלה, אין מנוס אלא לנקוט נגדה בהליכי כפיה.

/2

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה ונטיבותיה.
אך באלה, עם כל ההבנה והצער אין בדי להורות צידוק לבניה לא חוקית
ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני תוזז ומורה למשיבה להרוס את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מהיום, ושלם הגין כל יום שבו נמשכת הפרת
פסק הדין ( החל מהיום ה - 11 ) קנס בסך - 50 ש"ח.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ח ומע"מ כחוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

_____

י.ענבר / שופט

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה ונסיבותיה.
אך נאלה, עם כל התבנה והצער אין כדי להוות צידוק לבניה לא חוקית
ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני תוזר ומורה למשיבה להרוס את תוספת הבניה שבנתה על גג הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מהיום, תשלם בגין כל יום שבו נמשכת הפרת
פסק הדין ( החל מהיום ה - 11 ) קנס בסך - 50 ש"ת.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ת ומע"מ כחוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

י.ענבר / שופט

8-11-95

נשלח ל


# יוסף אורון

## משרד עורכי דין ונוטריון

רח' המלך ג'ורג' 5
ת.ד. 37144 ירושלים 91370
טלפונים: 02-234282 - 02-254815
פקסימיליה מט' - 02-250090


---


יוסף אורון, עו"ד ונוטריון
צבי קובובסקי, עו"ד


22 באוקטובר 1995

לכבוד
עיריית ירושלים
המינהל לתכנון הנדסה ותחבורה
מנהל המחלקה
ככר ספרא 1
ירושלים 94141

הנדון: צו מניעה - יואל סלמון 11 נחלת שבעה.

1. הנני מצ"ב מכתבכם מיום 17/2/94 המדבר בעד עצמו.
2. למרות הודעת מרשתנו אליכם כי הגב' אורה ששון עומדת לבנות קומה נוספת לא עשיתם דבר בנדון.
3. בסופו של דבר נאלצה מרשתי להוציא הוצאות ולקבל צו מניעה ומסתבר שלמרות צו מניעה זה הוסיפה הגב' ששון ובנתה קומה שלמה בשכונה שאמורה להיות בפיקוח מוגבר שלכם ולא עשיתם דבר בנדון.
4. מפליא מאוד כי זו הדרך שמצאתם לטפל (או שמא לבצע מחדל) בענין כה חשוב ורגיש.

5. מרשתי נאלצה עתה להגיש בקשה נוספת לבזיון בית המשפט בענין זה אשר תדון ביום 30/10/95 בפני כב' השופט ענבר.

6. יחד עם זאת אבקשכם להודיעני כיצד אתם מתכוונים לפעול לאור בנית קומה שלימה ללא רשיון והשלמתה תחת אפכם ובלא שתואילו אף להתריע על כך.

ב ב ר כ ה,

יוסף אורון, עו"ד

העתק:

1. מבקר העיריה
2. עירית ירושלים - הממונה על תלונות הציבור.

29 למרס 2016

י"ט אדר ב' התשע"ו

לכבוד עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

א.ג.נ

## הנדון: הגשת התנגדות לתוספת בניה

**אנו אהרון דביר ת.ז 000037986 ויהודה דביר ת.ז 000037994** הבעלים של קומת הקרקע

אשר מעליה מתכוון מגיש בקשת הבנייה מר שי ששון לעשות שינוי במבנה.

מתנגדים לכל שינוי לתוספת בניה שהוגשה על ידי שי ששון מרחוב יואל סלמון 11

מספר הבקשה 1994/0720.01

גוש 30035

חלקה 5041

תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע

**הסיבות להתנגדות:** כבר בשנת 1994 נעשתה בניה לא חוקית במקום ובפסק דין שניתן ע"י **שופט השלום י. עבר** נפסק כי על מגיש הבקשה להרוס את המבנה, מאחר והגג בו נבנה המבנה הוא גג משותף גם לנו , הבעלים בקומת הקרקע. צו זה לא כובד ע"י מגיש הבקשה עד היום למרות שנשלחו הודעות על כך לעיריית ירושלים ( מצורפים מסמכים).

מגיש הבקשה רוצה היום "להכשיר את השרץ" ולהשתלט על כל הגג המשותף.

כמו כן הוא הקים בחצר המשותפת מבנה ללא רשיון שגם עליו הוצא צו הריסה ע"י העירייה מחלקת הפיקוח כמבנה שבבנב ללא רשיון וגם צו זה אשר לא מומש עד היום.

מגיש הבקשה מצפצף על כל הדיירים האחרים ומנסה לספח את כל השטחים המשותפים לעצמו בלבד.

אי לכך ובהתאם לזאת אנו מגישים את התנגדותינו לכל תוספת ושינוי בבקשה שהוגשה לוועדה

בתודה

אהרון דביר

יהודה דביר

נספח 1

ערבות

94/בבד/1

וגם הקרקעות.

בס"ד

## הסכמות

בהמשך להבנות קודמות אליהן הגענו, ולבירור טענותיו של כל אחד מהצדדים, ועל מנת לקדם רישום תנכס במרשם המקרקעין, אנו מצהירים על הסכמות אלה, המחליפות ומבטלות כל הסכמה קודמת שנתקבלה או הוסכמה בין הצדדים.

יובהר כי אין בהסכמות אלה כדי ליצור זכויות קנייניות שלא היו קיימות קודם לחתימת הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת במפורש, ובהמשך יהיה מוטל על כל אחד מהצדדים להסכם, לבסס ולהוכיח את טענותיו וזכויותיו הקנייניות ולהציג מסמכים התומכים בטענות אלה, המחוות בסיס להסכמה שבין הצדדים.

לגבי אופן החלוקה בתוך בגוש 30035 חלקה 41, מרחי יואל משה סלומון 11 שכונת נחלת שבעה ירושלים, אנו מצהירים כי:

בקומת הקרקע חתנות הנדולה מצד ימין (דרום) בצורת האות "ר" בחזקתם של האחים יהודה ואהרון דביר.

בקומת הקרקע חתנות הקטנה מצד שמאל של המבנה (צפון מערב), כולל השירותים במעבר המקורה שבין חלקה 41 לחלקה 42 (בית מס' 9 לבית מס' 11) בחזקתם של רותי סימון ושותפיה.

בקומת הקרקע, המעבר המקורה, המשמש כיום מעבר ציבורי, בין החלקות 41 ל 42 (בית מס' 9 ל בית מס 11) משותף לאחים יהודה ואהרון דביר, שי ששון, ורותי סימון ושותפיה, ומחווה חלק מדרך הגישה לכניסותיהם.

יתר המבנה, לרבות קומה שנית, קומת הגג, החצר המגודרת, המעבר למדרגות, המדרגות, והמבנים בקומת הקרקע ובגג, הוא בבעלות בלעדית של שי ששון ומשפחתו. מוסכם כי לשי ששון [redacted] וזכויות השימוש במקום, ככל שקיימות כאלה, ותצדדים להסכם מתחייבים שלא להתנגד בשתיד לתוכנות בניה של שי ששון.

עוד מוסכם כי האחים דביר בכל שלב שיחיו מעוניינים למכור את זכויותיהם בחנות תניל, יתנו "זכות קדימה" ויציעו בתחילה לשי ששון ובני משפחתו לקנות את זכויותיהם ורק לאחר מכן יציעו אותם לכל חמעוניין.

ובאנו על חחתום שאנו מבינים ומסכימים לכל האמור:

שם: [illegible] ת.ז.: [illegible] חתימה: [illegible] 18/8/2014

שם: [illegible] ת.ז.: [illegible] חתימה: [illegible]

שם: שי ששון ת.ז.: [illegible] חתימה: [illegible]

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

תאריך _____

נספח ד'

# ת צ ה י ר

אנו הח"מ, אחרון דביר נושא ת.ז. מספר 000037986 ויהודה דביר נושא ת.ז. מספר 000037994 לאחר שהוזהרנו, כי עלינו להצהיר את האמת, וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. הננו נותנים תצהיר זה בעניין מסמך ההסכמות מס' 94/720.1 בעניין הנושא ההתנגדות לבקשה לחיתוך לתוספת בניה שהוגשה על ידי מר שי ששון.

2. הריני מצהירים בזאת כי לא חתמנו על מסמך ההסכמות תחת סחיטה בזיוף של חתימתנו והסכמתנו שלא ניתנה בשום שלב

3. זה שמנו וזו חתימתנו ותוכן תצהירנו זה אמת.

אחרון דביר

יהודת דביר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 8/3/כב הופיעו מר ~~אחרון דביר ת.ז. 000037986~~ ומר יהודה דביר ת.ז. 000037994 בפני עו"ד אויל בן יחודה במקום, וזיהו עצמם על ידי ת.ז. ואחרי שהוזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן אישרו את נכונות ההצהרה חנ"ל וחתמו עליה.

אויל בן יחודה, עו"ד

**סדר יום לועדה מתאריך - 30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד**

| | |
|---|---|
| **סוג דיון** | **דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות** |
| **מספר ועדה** | **2024/5** |
| **מספר בקשה** | **1999/0678.06** |
| **מספר סידורי** | **2** |

**נתונים כלליים**

| | |
|---|---|
| סוג בקשה | **בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים** |
| שימוש עיקרי | **מגורים** |
| מהות בקשה | **תוספת מרפסת זיז** |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| **הכשרת עבירה** | **לא** |
| המבקש | **פרנקל דוד** |
| עורך הבקשה | **הנדסאי תמייב אילי** |
| מתכנן השלד | **תמייב אילי** |
| מספר מתנגדים | **5** |
| מספר שכנים שלא חתמו | **30** |

**כתובת האתר**

| |
|---|
| **קרן היסוד 5 , רחביה** |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|---|---|---|
| 30028 | 14 | כן |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|---|---|---|---|---|---|
| 0882 | תחילת תוקף | 29/10/1959 | | | |
| 1323 | תחילת תוקף | 10/11/1966 | | | |
| 1323 | תחילת תוקף | 10/11/1966 | | | |
| 1323 | תחילת תוקף | 10/11/1966 | | | |
| 178129 | תחילת תוקף | 01/09/2018 | | | |
| 2155 | תחילת תוקף | 21/06/1981 | | | |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו:

בתאריך 2023/01/01 ב-ת.ב. 04.1999/678 עבור "הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 86.13 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 10/01/2017 ב-ת.ב. 1999/678.03 עבור "סגירת חלק ממרפסת ל- 2 יח"ד – ע"י 5% השלמת דירת גג ", בהיתר זה אושרו 25.88 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 15/01/2006 ב-ת.ב. 1999/678.02 עבור " בניית מרפסות", בהיתר זה אושרו 16 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

בתאריך 07/06/2000 ב-ת.ב. 1999/678.01 עבור " בניית מרפסות", בהיתר זה אושרו 5.5 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

בתאריך 11/06/1965 ב-ת.ב. 1962/102 עבור " הקמת בניין חדש ", בהיתר זה אושרו 2109.38 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-644.15 מ"ר עבור מניין שטחי שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה מפולשת ומחסנים המשמש למגורים ומסחר. ברחוב קרן היסוד 5 בשכונת רחביה גוש: 30028 חלקה: 14.

מצב מוצע:

קומה ב' מפלס 6.00+:

חזית צפונית מזרחית- תוספת בינוי לסלון של 3.36 מ"ר.

מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 1.50 מ' רוחב 6.63 מ' סה"כ 9.01 מ'.

שאר הקומות ללא שינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

הקלה מקונטור בניין קיים בחזית צפונית, בנוי במקור מעבר לגבולות קווי הבניין, מרפסת זיז מבוקשת בעומק של 1.5מ, מקונטור מבנה קיים.

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2023.01.03 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות לבקשה.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

**מידע קודם**

| | **מתאריך** | |
|---|---|---|
| הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים | 20/07/2023 | לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:<br><br>יש לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.<br><br>הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 15 ותוספת מרפסת זיז<br><br>התקבלו תנאים טרם דיון ועמידה בשטחים מכוח הקלה של 6% התקבלו 5 התנגדויות.<br><br>התנגדויות:<br><br>עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל.<br><br>להלן תמצות ההתנגדויות:<br><br>"שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה . עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפס ת נו שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר"<br><br>"ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המר פס ת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה . "<br><br>" המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה "<br><br>"העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך |

| | | |
|---|---|---|
| | | הדירה באופן משמעותי"<br><br>"אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו"<br><br>"כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד"<br><br>"אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה."<br><br>ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה<br><br>קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה. |
| חוות דעת תכנונית | 20/07/2023 | חוות דעת תכנונית<br><br>מס' תכנית שחלה בחלקה:<br><br>2155<br><br>תחילת תוקף:<br><br>21/06/1981<br><br>ייעוד הקרקע:<br><br>דרך קיימת או מאושרת<br><br>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:<br><br>תכנית 1181 תחילת תוקף 09/04/1964 אזור מגורים 2 .<br><br>תכנית 1323 תחילת תוקף 10/11/1966 אזור מגורים 2.<br><br>תכנית מתאר 62'.<br><br>תקנות התכנון והבניה. |

סטייה ניכרת:

בתוכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי כללי.

שלביות ביצוע:

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף " שלביות ביצוע ".

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/08/31 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181.

בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323.

עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז (בחריגה של 1.50 מ' מהבניין הקיים) בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו1999.678.05- המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל .

שטחי בניה:

מוצע בבקשה: שטחי בניה מכוח הקלה של 6%.

ש. עיקרי:

| | | |
|---|---|---|
| | | מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 3.36 מ"ר עבור יח"ד תת חלקה 15 משפ' פרנקל.<br><br>שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה שווה בין כל דיירי הבניין דהיינו: 1729 * 6% = 103.74 מ"ר<br><br>103.74 / 30 (מס הדיירים)= 3.46 מ"ר מותרים לכל יח"ד< 3.36. מ"ר המבוקשים.<br><br>מרפסת זיז:<br><br>מוצע בקשה:<br><br>קומה ב' מפלס 6.00+:<br><br>חזית צפונית מזרחית-<br><br>מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 1.50 מ' רוחב 6.63 מ' סה"כ 9.01 מ'.<br><br>על עורך הבקשה להטמיע חתימת מהנדס ע"ג הפרט הקונסטרוקטיבי לבנית מרפסת שהוצע בהרמוניקה.<br><br>אישור הסדרי תנועה:<br><br>לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.<br><br>אישור שימור:<br><br>התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 02.07.2023 ע"י אדר' קארין הלוי.<br><br>חוות דעת אדריכלית:<br><br>הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 15 ותוספת מרפסת זיז<br><br>המרפסת בחריגה מקו בניין ע"פ תב"ע 1181.<br><br>בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323. |

| | | |
|---|---|---|
| | | עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז (בחריגה של 1.50 מ' מהבניין הקיים) בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו1999.678.05- המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל .<br><br>התקבלו תנאים טרם דיון ועמידה בשטחים מכוח הקלה של 6% התקבלו 5 התנגדויות.<br><br>על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.<br><br>התנגדויות:<br><br>עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל.<br><br>להלן תמצות ההתנגדויות:<br><br>"שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה . עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפס ת נו שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר"<br><br>"ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המר פס ת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה . "<br><br>" המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה "<br><br>"העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי"<br><br>"אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו" |

| | | |
|---|---|---|
| | | "כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד"<br><br>"אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה."<br><br>ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה<br><br>קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה. |
| השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק | 13/12/2022 | הקלה מקונטור בניין קיים בחזית צפונית, בנוי במקור מעבר לגבולות קווי הבניין, מרפסת זיז מבוקשת בעומק של 1.5מ, מקונטור מבנה קיים. -<br><br>הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - |

**<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>**

| | תנאים לקבלת היתר | בוצע |
|---|---|---|
| 1 | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה | |
| 2 | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | |
| 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 | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין | |
| 9 | אישור פיקוד העורף הג"א | |

**<u>המלצת האגף</u>**
**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

יש לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 15 ותוספת מרפסת זיז

התקבלו תנאים טרם דיון ועמידה בשטחים מכוח הקלה של 6% התקבלו 5 התנגדויות.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל.

להלן תמצות ההתנגדויות:

"שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה . עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפס ת נו שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר"

"ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המר פס ת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה . "

" המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה "

"העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי"

"אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו"

"כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד"

"אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה."

ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה

קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה.

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

תאריך: 18/12/2022
הגשה 15:21:13

תיק מספר: 1999/0678.06

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 503630237 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | בן | שטראוס |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | טלביה/המוגרבים | קרן היסוד |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | 26 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-3888370 | arielmarcus18@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| | 9426604 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 320515687 | אריאל מרקוס |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | arielmarcus18@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 050-3888370 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| קרן היסוד 5,26 | 9426604 |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2 קומות מתחת באותו בנין

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ במערבית ומתנגד ○ במזרחית ○ בדרומית מערבית ○ מזרחית

**נימוקי ההתנגדות**

1. ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המרספת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולנ מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה.

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

תאריך: 29/12/2022
הגשה 23:18:33

תיק מספר: 1999/0678.06

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 320515687 | מטעם ועד הבית |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| ה"ה | אריאל | מרקוס |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | רחביה | קרן היסוד |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | 26 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-3888370 | arielmarcus18@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| | 9420664 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 12457339 | שמואל בקר |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | shmuel@beckersl.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| 02-6232603 | 054-4209925 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| שלום עליכם 6 | 92148 |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מייצג ועד הבית של אותו בניין - גר בדירה 26

ב. מקור דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי מפתח ○ בזכירה

### נימוקי ההתנגדות

ראה נייר מצורף

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

תאריך: 01/01/2023
הגשה 15:29:12

תיק: 1999/0678.06
מספר

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 340924620 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| גברת | שירלי הלנה | 'מרץ |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | רחביה | הקרן הקיימת לישראל |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | 25 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 052-9370028 | shirleymarch27@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 12457339 | שמואל בקר |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | shmuel@beckersl.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 054-4209925 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח' שלום עליכם 6 ירושלים | 92148 |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2 קומות מעל דירתי

ב. מאפיני דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדיירי מפונה ○ בזכויות

### נימוקי ההתנגדות

ראה מסמך מצורף

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

תאריך: 03/01/2023
הגשה 18:14:13

תיק: 1999/0678.06
מספר

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 336279146 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | משה | גרוסברגר |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| בית שמש | | |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 051-2602959 | 054-2101092 | mag6137@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| נחל רזיאל 4/7 בית שמש | 9963219 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירת המתנגד מתחת לדירת המבקש היתר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
מדעי מעמדה ○ בהמרידה ○

**נימוקי ההתנגדות**

שלום דרתינו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה . עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפסינו שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר

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

תאריך: 29/12/2022
הגשה 11:01:18

תיק מספר: 1999/0678.06

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 515448965 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | אהרון אביגדור | פינקלשטיין |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | רחביה | קרן היסוד |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | 10 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-2340252 | office@hpslaw.co.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| | 9426604 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 58695172 | הלל שפירא |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | office@hpslaw.co.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 050-2340252 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח' משקלוב 14/6 ירושלים | 9540214 |

### נתונים

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

ב. סמאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ מבעלות אחרת
מדמי משפחה ○ מחכירה ○

**נימוקי ההתנגדות**

שלום רב. המתנגד הגיש בקשה לתוספת בניה (מרפסת), ביחד עם בעל דירה נוסף - מר יהודה גרוסברגר. מצב הבקשה של המתנגד: ההיתר מצוי בסבב חתימות. מס' הבקשה של המתנגד: 99/678.4. חלק מהבקשה של המתנגד היא לסגור את המרפסת, אבל באמצעות גג נפתח. המטרה היא כמובן שלמתנגד תהיה מרפסת סוכה. אם תתקבל הבקשה של המבקש, המרפסת שלו תיבנה מעל המרפסת של המתנגד ותחסום את המרפסת של המתנגד כך שהמתנגד לא יוכל לבנות סוכה, והדבר יפגע במתנגד, יגרום לו נזק בלתי הפיך, ויוריד את ערך הדירה של המתנגד. בניית מרפסת סוכה היא דבר בסיסי וחשוב ביותר, והדבר תוכנן כבר בעת רכישת הדירה של המתנגד. אציין כי המבקש העלים את נושא המרפסת המתוכננת של המתנגד בבקשה שלו. כמו כן המבקש כתב שהמרפסת שהוא מבקש היא בצד הצפוני של הבנין, בעוד שהיא למעשה בצד המזרחי. מצורף צילום בו המרפסת המבוקשת ע"י המבקש הוספה לצורך הענין בקו אדום, וניתן לראות שהיא תחסום את המרפסת המתוכננת של המתנגד. לכן אני מבקש לדחות את הבקשה. תודה

התנגדותינו מבוססות על הנימוקים הבאים:

1. המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את הסוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה

2. העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי

3. אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו

4. כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד

5. אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה.

**סדר יום לועדה מתאריך - 30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד**

| | |
|---|---|
| **סוג דיון** | **דיון בועדת המשנה** |
| **מספר ועדה** | **2024/5** |
| **מספר בקשה** | **2021/0016.00** |
| **מספר סידורי** | **3** |

**נתונים כלליים**

| | |
|---|---|
| סוג בקשה | **תמ"א 38 הריסה ובניה** |
| שימוש עיקרי | **מגורים** |
| מהות בקשה | **בקשה לתוספות בניה במסגרת תמ"38/2 הריסה ובנייה כולל שימור חזית קדמית** |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| **הכשרת עבירה** | **לא** |
| המבקש | **ה"ה אנקווה אילן** |
| עורך הבקשה | **אדריכל גידרון עמוס** |
| מתכנן השלד | **מהנדס שפר דן** |
| מספר מתנגדים | **24** |
| מספר שכנים שלא חתמו | **2** |

**כתובת האתר**

| |
|---|
| **העח 12 , מורשה** |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|---|---|---|
| 30053 | 91 | לא |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|---|---|---|---|---|---|
| 2902 | תחילת תוקף | 26/12/1984 | 91ה | מעבר ציבורי להולכי רגל | |
| 2902 | תחילת תוקף | 26/12/1984 | 91ח | אזור מגורים לשמור | |
| 2902 | תחילת תוקף | 26/12/1984 | 92ד | שטח צבורי פתוח | |
| 3188 | תחילת תוקף | 23/01/1986 | 15 | שטח צבורי פתוח | 600 |
| 3188 | תחילת תוקף | 23/01/1986 | 5 | אזור מגורים מיוחד | 718 |
| 3188א | תחילת תוקף | 14/01/1993 | 13 | דרך קיימת או מאושרת | 400 |
| 3188א | תחילת תוקף | 14/01/1993 | 14 | שטח צבורי פתוח | 568 |
| 3188א | תחילת תוקף | 14/01/1993 | 5 | אזור מגורים לשמור | 749 |

**תאור הבקשה**

גוש: 30053

חלקה: 91

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובו 2 יח"ד תוך שימור חזיתות קיימות והקמת מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

הבניין החדש המוצע הינו בן 4 קומות וקומה מובלעת בגג הרעפים מעל קומת חניה ומחסנים ובו 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

קומות מרתף ת"ק מפלס 3.60-

מוצעת חפירת קומת מרתף חדשות עבור חניה ומחסנים.

קומות קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת תוך שימור חזיתות קיימות והקמת קומה חדשה ובה קומת מחסנים חלקית ו- 3 יח"ד חדשות ופיתוח שטח

קומת א' מפלס 3.30+

מוצעת הריסת גג קיים והקמת קומה חדשה ובה 5 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת ב' מפלס 6.50+

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 5 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת ג' מפלס 9.70+

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 5 יח"ד (דופלקסים בחלל הגג) ומרפסות זיז.

קומת ד' מפלס 12.90+

קומה חדשה מובלעת בגג הרעפים ובה דופלקס של 4 יח"ד ממפלס קומה ג' ומרפסת גג.

ג גג הבניין מפלס 16.10+ - גובה סופי של גג רעפים 16.90+

מוצע גג רעפים לבניין ובו מערכות טכניות.

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין עפ"י תיק תיעוד מועד הקמת המבנה בתחילת שנות ה- 40.

בחלקה חלה תכנית מתאר משנת 1959 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

ותכנית מתאר + 3188א,ב, משנת 1986-95 הקובעת את ייעוד המגרש לאזור מגורים לשימור.

נמצא היתר נוסף בתחום החלקה משנת 2015 ת.ב. 1981/840.1 לבניית אגף חדשה וקומות חדשה מעל מבנה קיים , סה"כ 14 יח"ד וחניה – היתר זה לא מומש התקבלה חו"ד מאת אליסה פולונסקי בשם מהנדס העיר.

**מידע קודם**

| | **מתאריך** | |
|---|---|---|
| הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות | 07/05/2024 | חו"ד אגף הרישוי<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 18 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן (שימור) מוצע 9 מק"ח בתחום החלקה.<br><br>בכפוף לאישור מח' דרכים.<br><br>תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: מוצעות 18 יח"ד חדשות. על פי תקן נמוך לאזור נדרשות 18 חניות, לאור העובדה שמדובר על בניין חדש עם חניון תת קרקעי באזור שרמת המינוע בו גבוהה, והשימור אינו מונע את הקמת החניון – יש לתת מענה מלא לחניה בחניון התת קרקעי על פי התקן.<br><br>החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038. |

| | | |
|---|---|---|
| | | מובא להכרעת וועדה לעניין חניה<br><br>חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים.<br><br>תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 : בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע הריסות בתוך זכות הדרך, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחנייה לפי תכנית תנועה מאושרת .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע – אין לפגוע בעץ המיועד לשימור - קיימת ערבות על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר – יש להגיש חו"ד מעודכנת.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.<br><br>פרסום פורסמו ההקלות הבאות: |

| | | |
|---|---|---|
| | | הריסת חלקי מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 4 קומות + מגורים בחלל הגג מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038.<br><br>חריגה מקוי בנין בהתאם לרוב הבנינים ברחוב.<br><br>בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר.<br><br>שינוי ממסחר למגורים.<br><br>קווי בניין<br><br>קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 ותכנית 3188א' הינם:<br><br>קו וי בניין קדמי ים מזרחי לכיוון רחוב הע"ח דרומי לכיוון רחוב נתן הנביא קו בנין בהתאם לבינוי קיים ע"פ קו בניין מתכנית 3188א'.<br><br>קו בניין צידיים – 2 מ' מגבול המגרש.<br><br>חו"ד תכנון עיר: מוצעים קווי בנין 0 לחזיתות קדמיות צפונית ומזרחית (בינוי בפועל עפ"י חזיתות לשימור) על פי מרבית המבנים מצומת לצומת ו- 2 מ' לחזיתות צידיות צפון ומערב. מקובל על אגף תכנון.<br><br>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים למעט חריגות בקו בניין קדמי – יש לצמצם לתוך קווי הבניין.<br><br>יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.<br><br>יש לצמצם בינוי בחזית קדמית מזרחית לתוך קו בנין ע"פ תכנית 3188א'.<br><br>מספר קומות |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד תכנון עיר: מספר הקומות חורג בחזית הקדמית מ 3 קומות וגג רעפים המותר על פי התכנית המאושרת והתכסית היא גבוהה בהתייחס לתכסית המותרת על פי התכנית המאושרת בצורה משמעותית – לאור העובדה שמדובר בחלקה גדולה הכוללת בניין קטן במצב הנכנס ולאור החלטות וועדות ערר במקרים דומים , יש לצמצם את מספר הקומות למספר הקומות המותר על פי התכנית המאושרת לצורך התאמה לאופי השכונה. יש לציין כי היתר קודם על החלקה שלא מכוח תמא 38 נדון בעבר והגיע גם לוועדת ערר שהחליטה שלא לאשר יותר מ 3 קומות וגג רעפים.<br><br>חו"ד שימור: מבנה היסטורי ברחוב הע"ח 12 פינת נתן הנביא. מסומן לשימור בכרטיס שימור מס' 3890. התכנית נדונה בוועדת שימור 4 פעמים ואושרה בתנאים. התכנית התקדמה לרישוי ולוועדה מקומית אך היזם החליט להחליף את המתכנן ולשנות את התכנית. עיקר השינוי - חלוקה ל-4 קומות ולא ל-3 תוך השארת הגובה האבסולוטי שאושר ע"י וועדת שימור, ביטול בניה בזיז בחזית קדמית. התכנית לאחר השינויים האחרונים עומדת במרבית דרישות וועדות השימור ולכן ע"פ החלטת היועץ המשפטי לוועדת שימור עו"ד דניאל ליבמן, לא נדרש דיון נוסף. פירוט החלטות וועדת שימור בהמשך . לפיכך, התכנית מאושרת בתנאים.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' הכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לנאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועברה מהמחוזית ב 03.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין ברחוב בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.<br><br>מובא להכרעת וועדה לעניין קומה ד'<br><br>שטחי הבנייה המוצעים<br><br>שטחים עיקריים |

| | | |
|---|---|---|
| | | שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1244.5 מ"ר. השטה המוצע בבקשה הינו 1242.47 מ"ר .<br><br>כך שהשטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.<br><br>שטחי שירות<br><br>שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ,מבואות ,חדרים טכניים, מחסנים וקומת חניה תת"ק.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 18 מחסנים עבור 18 יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים:<br><br>יש לציין שטח כל מחסן.<br><br>יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו.<br><br>יש למספר מחסנים.<br><br>לחשבים מיוברים כשטחי מעברים.<br><br>מעלית - נגישות<br><br>מוצעת מעלית לבניין וכל יח"ד נגישות.<br><br>חו" תכנון עיר:<br><br>מוצעת מעלית הידראולית שאינה בולטת מעל גג רעפים - מקובל.<br><br>כניסה למבנה וקומת קרקע נגישים מהרחוב. כלל יח"ד מוצעות, למעט יח"ד 1-2, מונגשות ע"י מעלית. בתוספת מעל 8 יח"ד יש לקבל חו"ד מח' נגישות.<br><br>פיתוח שטח<br><br>הוצג פיתרון אשפה ואישור תברואה – יש לעדכן אישור תברואה עקב שינוי במס' יח"ד.<br><br>יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר |

| | | |
|---|---|---|
| | | יהווה תנאי למתן היתר בניה.<br><br>הוצג מיקום גמל מים – יש להציג פתח גישה לגמל המים.<br><br>חו"ד תכנון עיר: מיקום גמל מים מוצע בתחום חצר פרטית של יח"ד מוצעת מס' 3 אינו מקובל. יש להציע מיקום חלופי ונגיש לתחזוקה ולכלל דיירי המבנה. גמל המים יוצע בניצב לחזית או על קיר גדר פנימי שאינו נצפה מהרחוב.<br><br>יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.<br><br>יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038<br><br>תכנית פיתוח השטח לרבות מפלסי פיתוח והתחברות למבנה אינם ברורים יש להוסיף פירוט לגבי מפלסי פיתוח, חומרים, נטיעות וכו' בדגש על צפון החלקה.<br><br>יש להציע שתילה של עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי ולציין זאת בתכנית בסימון עץ ובמלל. באזורים מעל חניון תת"ק יש להציע גובה מילוי אדמה עליון שלא יפחת מ-1מ' עומק.<br><br>גדרות יוגבלו ל-1.2 מ' ועל פי אופי הגדרות הקיים בשכונה.<br><br>מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה. מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במלואו במסמכי הבקשה ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע .<br><br>חזית מסחרית<br><br>להלך חו"ד מחל' התכנון לעניין חזית מסחרית:<br><br>התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ח – בקשה נבחנה מול הלשכה המשפטית וניתן להציע מגורים במקום מסחר – כמו"כ פורסמה הקלה. תגובת הלשכה המשפטית במערכת מתאריך 30/03/2023:<br><br>במקום חלה תב"ע 3188 (להלן:"התכנית").<br>התכנית קובעת לעניין "חזית מסחרית" בסעיף 12 כדלקמן:<br>"החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית" |

| | | |
|---|---|---|
| | | הוראות המתאר קובעות לעניין חזית מסחרית כי השימושים המותרים בה הם בין היתר- "כבאזור מגורים 1,2,5,6" תכנית 62 קובעת כי אזורי מגורים מוגדרים כבתי מגורים. הנה כי כן, אין מניעה לאפשר בענייננו במקום חזית מסחרית מגורים, שכן מדובר בשימוש תואם תכנית.<br><br>חזיתות<br><br>חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית מציגה דירוגי קרקע שאינם באים לידי ביטוי בתכניות ומקשים על הבנת התכנון. יש לפרט ולסנכרן מסמכים.<br><br>לתקן בחתכים וחזיתות גובה סופי.<br><br>מרפסות זיז<br><br>מרפסות זיז מוצעות בחריגה מתחום קו בניין תמ"א ותכנית אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות לתוך קווי בניין תמ"א ו להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.<br><br>יש להוסיף מפלסי מעקות ופתחים.<br><br>במפלס קומה 2 מוצעת מרפסת בצורת ר ולא ניתן, יש לצמצם.<br><br>יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מוצעות מרפסות חדשות למבנה בתוך קווי בניין תמ"א. – מקובל.<br><br>יש לציין גודל מרפסות ורחבות מרוצפות בק"ק במ"ר.<br><br>גג הבניין<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>בכדי לשפר את מערך הגרפיקה להבנת המבנה, יש להראות את כל חלל מפלס קומת הגג 12.90+ ללא רעפים . יש לסמן |

| | | |
|---|---|---|
| | | את קו גג הרעפים בקו מקווקו עם סימוני גובה תקרה מקומי. (לא ברורה העלייה למפלס עליון ביח"ד מוצעת מס' 16.<br><br>מוצעת הגבהת גג הרעפים ב-50 ס"מ. יש להנמיך את מפלס הגג כך ששיפוע הרעפים יתחיל ממפלס הגג העליון .<br><br>גג הרעפים אינו אופייני לשכונה בחיתוכים שהוא מציע ובחמש פאותיו. יש לתקן בתיאום עם מח' שימור.<br><br>חשמל<br><br>חו"ד תכנון עיר: מצורף אישור חח"י. חדר טרפו שיספק חשמל למבנה בכתובת ע"ח 12 יבנה בתחום המגרש ע"ח 9.<br><br>התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 24 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:<br><br>כללי<br><br>חישוב זכויות לא מנומק, אי הסכמת בעל נוסף בחלקה, קומות וגובה, גג המבנה, בקשה לדיון חוזר בוועדת שימור, צמצום קווי בנין, ביטול מרפסות, הוספת חדר שנאים, החזרת חזית מסחרית, תכנית לא עומדת בדרישות מהנדס העיר והחלטות וועדה מקומית ותכנון חניה שגוי.<br><br>מר דוד חזן ז"ל:<br><br>לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.<br><br>הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור.<br><br>הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.<br><br>הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.<br><br>מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.<br><br>תושבי רח' נתן הנביא 5 :<br><br>יש להתייחס להשפעת כמות הדיירים על תשתיות השכונה, חניה, מים, חשמל, ביוב ועוד.<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :<br><br>חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים וירידת ערך דירותיהם.<br><br>הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש .<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 5 :<br><br>בקשה חורגת מהוראות תכנית 3188 והשימור לשכונת מורשה בגובה, מס' קומות, נפח, מס' דירות, עיצוב אדריכלי, חניה, שבילי גישה ומחסנים.<br><br>תכנית נוגדת חו"ד מהנדס העיר, מח' תכנון ומסקנות וועדת ערר בבקשה להיתר ע"פ תבע.<br><br>חישוב זכויות מתבסס על נתונים לא נכונים.<br><br>פגיעה סביבתית, צפיפות דיירים, מצוקת חניה והפרעה לאיות חיי התושבים.<br><br>פגיעה במרקם ההיסטורי ובקו הנוף של העיר ההיסטורית ויוריד את הערך הכלכלי.<br><br>ועד נאמני מוסררה:<br><br>בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.<br><br>לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.<br><br>מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.<br><br>נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה היסטורית שימורית.<br><br>מוצע גובה קומות פנימי חריג.<br><br>מוצע עובי תקרות חריג.<br><br>הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.<br><br>נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.<br><br>התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.<br><br>התנגדות לתצורת הגג.<br><br>דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.<br><br>דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי |

| | | |
|---|---|---|
| | | לתעודת גמר.<br><br>פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>המלצת אגף הרישוי<br><br>מובא להכרעת וועדה<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 18 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן (שימור) מוצע 9 מק"ח בתחום החלקה.<br><br>בכפוף לאישור מח' דרכים.<br><br>תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: מוצעות 18 יח"ד חדשות. על פי תקן נמוך לאזור נדרשות 18 חניות, לאור העובדה שמדובר על בניין חדש עם חניון תת קרקעי באזור שרמת המינוע בו גבוהה, והשימור אינו מונע את הקמת החניון – יש לתת מענה מלא לחניה בחניון התת קרקעי על פי התקן.<br><br>החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.<br><br>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה<br><br>חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר – יש להגיש חו"ד מעודכנת.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים:<br>נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.<br><br>קווי בניין<br><br>קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 ותכנית 3188א' הינם:<br><br>קו וי בניין קדמי ים מזרחי לכיוון רחוב הע"ח דרומי לכיוון רחוב נתן הנביא קו בנין בהתאם לבינוי קיים ע"פ קו בניין מתכנית 3188א'.<br><br>קו בניין צידיים – 2 מ' מגבול המגרש.<br><br>חו"ד תכנון עיר: מוצעים קווי בנין 0 לחזיתות קדמיות צפונית ומזרחית (בינוי בפועל עפ"י חזיתות לשימור) על פי מרבית המבנים מצומת לצומת ו- 2 מ' לחזיתות צידיות צפון ומערב. מקובל על אגף תכנון.<br><br>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים למעט חריגות בקו בניין קדמי – יש לצמצם לתוך קווי הבניין. |

| | | |
|---|---|---|
| | | יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.<br><br>יש לצמצם בינוי בחזית קדמית מזרחית לתוך קו בנין ע"פ תכנית 3188א'.<br><br>מספר קומות<br><br>חו"ד תכנון עיר: מספר הקומות חורג בחזית הקדמית מ 3 קומות וגג רעפים המותר על פי התכנית המאושרת והתכסית היא גבוהה בהתייחס לתכסית המותרת על פי התכנית המאושרת בצורה משמעותית – לאור העובדה שמדובר בחלקה גדולה הכוללת בניין קטן במצב הנכנס ולאור החלטות וועדות ערר במקרים דומים , יש לצמצם את מספר הקומות למספר הקומות המותר על פי התכנית המאושרת לצורך התאמה לאופי השכונה. יש לציין כי היתר קודם על החלקה שלא מכוח תמא 38 נדון בעבר והגיע גם לוועדת ערר שהחליטה שלא לאשר יותר מ 3 קומות וגג רעפים.<br><br>חו"ד שימור: מבנה היסטורי ברחוב הע"ח 12 פינת נתן הנביא. מסומן לשימור בכרטיס שימור מס' 3890. התכנית נדונה בוועדת שימור 4 פעמים ואושרה בתנאים. התכנית התקדמה לרישוי ולוועדה מקומית אך היזם החליט להחליף את המתכנן ולשנות את התכנית. עיקר השינוי - חלוקה ל-4 קומות ולא ל-3 תוך השארת הגובה האבסולוטי שאושר ע"י וועדת שימור, ביטול בניה בזיז בחזית קדמית. התכנית לאחר השינויים האחרונים עומדת במרבית דרישות וועדות השימור ולכן ע"פ החלטת היועץ המשפטי לוועדת שימור עו"ד דניאל ליבמן, לא נדרש דיון נוסף. פירוט החלטות וועדת שימור בהמשך . לפיכך, התכנית מאושרת בתנאים.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים:<br>נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: |

| | | |
|---|---|---|
| | | בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.<br><br>מובא להכרעת וועדה לעניין קומה ד'<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 18 מחסנים עבור 18 יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים:<br><br>יש לציין שטח כל מחסן.<br><br>יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו.<br><br>יש למספר מחסנים.<br><br>לחשבים מעברים כשטחי מעברים.<br><br>מעלית - נגישות<br><br>מוצעת מעלית לבניין וכל יח"ד נגישות.<br><br>חו" תכנון עיר:<br><br>מוצעת מעלית הידראולית שאינה בולטת מעל גג רעפים - מקובל.<br><br>כניסה למבנה וקומת קרקע נגישים מהרחוב. כלל יח"ד מוצעות, למעט יח"ד 2-1, מונגשות ע"י מעלית. בתוספת מעל 6 יח"ד יש לקבל חו"ד מח' נגישות.<br><br>פיתוח שטח<br><br>הוצג פיתרון אשפה ואישור תברואה – יש לעדכן אישור תברואה עקב שינוי במס' יח"ד.<br><br>יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הוצג מיקום גמל מים – יש להציג פתח גישה לגמל המים.<br><br>חו"ד תכנון עיר: מיקום גמל מים מוצע בתחום חצר פרטית של יח"ד מוצעת מס' 3 אינו מקובל. יש להציע מיקום חלופי ונגיש לתחזוקה ולכלל דיירי המבנה. גמל המים יוצע בניצב לחזית או על קיר גדר פנימי שאינו נצפה מהרחוב.<br><br>יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.<br><br>יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038<br><br>תכנית פיתוח השטח לרבות מפלסי פיתוח והתחברות למבנה אינם ברורים יש להוסיף פירוט לגבי מפלסי פיתוח, חומרים, נטיעות וכו' בדגש על צפון החלקה.<br><br>יש להציע שתילה של עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי ולציין זאת בתכנית בסימון עץ ובמלל. באזורים מעל חניון תת"ק יש להציע גובה מילוי אדמה עליון שלא יפחת מ-1מ' עומק.<br><br>גדרות יוגבלו ל-1.2 מ' ועל פי אופי הגדרות הקיים בשכונה.<br><br>מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה. מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במלואו במסמכי הבקשה ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע .<br><br>חזיתות<br><br>חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית מציגה דירוגי קרקע שאינם באים לידי ביטוי בתכניות ומקשים על הבנת התכנון. יש לפרט ולסנכרן מסמכים.<br><br>לתקן בחתכים וחזיתות גובה סופי.<br><br>מרפסות זיז<br><br>מרפסות זיז מוצעות בחריגה מתחום קו בניין תמ"א ותכנית אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות לתוך קווי בניין תמ"א ו להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.<br><br>יש להוסיף מפלסי מעקות ופתחים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | במפלס קומה 2 מוצעת מרפסת בצורת ר ולא ניתן, יש לצמצם.<br><br>יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מוצעות מרפסות חדשות למבנה בתוך קווי בניין תמ"א. – מקובל.<br><br>יש לציין גודל מרפסות ורחבות מרוצפות בק"ק במ"ר.<br><br>גג הבניין<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>בכדי לשפר את מערך הגרפיקה להבנת המבנה, יש להראות את כל חלל מפלס קומת הגג 12.90+ ללא רעפים . יש לסמן את קו גג הרעפים בקו מקווקו עם סימוני גובה תקרה מקומי. (לא ברורה העלייה למפלס עליון ביח"ד מוצעת מס' 16.<br><br>מוצעת הגבהת גג הרעפים ב-50 ס"מ. יש להנמיך את מפלס הגג כך ששיפוע הרעפים יתחיל ממפלס הגג העליון.<br><br>גג הרעפים אינו אופייני לשכונה בחיתוכים שהוא מציע ובחמש פאותיו. יש לתקן בתיאום עם מח' שימור.<br><br>התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 24 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:<br><br>כללי<br><br>חישוב זכויות לא מנומק, אי הסכמת בעל נוסף בחלקה, קומות וגובה, גג המבנה, בקשה לדיון חוזר בוועדת שימור, צמצום קווי בנין, ביטול מרפסות, הוספת חדר שנאים, החזרת חזית מסחרית, תכנית לא עומדת בדרישות מהנדס העיר והחלטות וועדה מקומית ותכנון חניה שגוי.<br><br>מר דוד חזן ז"ל:<br><br>לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.<br><br>הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור. |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.<br><br>הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.<br><br>מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.<br><br>תושבי רח' נתן הנביא 5 :<br><br>יש להתייחס להשפעת כמות הדיירים על תשתיות השכונה, חניה, מים, חשמל, ביוב ועוד.<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :<br><br>חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך.<br><br>הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים ולירידת ערך דירותיהם.<br><br>הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש .<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 5 :<br><br>בקשה חורגת מהוראות תכנית 3188 והשימור לשכונת מורשה בגובה, מס' קומות, נפח, מס' דירות, עיצוב אדריכלי, חניה, שבילי גישה ומחסנים.<br><br>תכנית נוגדת חו"ד מהנדס העיר, מח' תכנון ומסקנות וועדת ערר בבקשה להיתר ע"פ תבע.<br><br>חישוב זכויות מתבסס על נתונים לא נכונים.<br><br>פגיעה סביבתית, צפיפות דיירים, מצוקת חניה והפרעה לאיות חיי התושבים.<br><br>פגיעה במרקם ההיסטורי ובקו הנוף של העיר ההיסטורית ויוריד את הערך הכלכלי.<br><br>ועד נאמני מוסררה:<br><br>בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.<br><br>לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.<br><br>מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.<br><br>נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה |

| | | |
|---|---|---|
| | | היסטורית שימורית.<br><br>מוצע גובה קומות פנימי חריג.<br><br>מוצע עובי תקרות חריג.<br><br>הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.<br><br>נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.<br><br>התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.<br><br>התנגדות לתצורת הגג.<br><br>דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.<br><br>דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.<br><br>פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a |
| חוות דעת תכנונית | 07/05/2024 | חוות דעת תכנונית<br><br>מס' תכנית שחלה בחלקה:<br><br>3188א<br><br>תחילת תוקף:<br><br>14/01/1993<br><br>ייעוד הקרקע:<br><br>אזור מגורים לשמור<br><br>מספר נספח רלוונטי<br><br>תכניות כפופות:<br><br>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:<br><br>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית |

| | | |
|---|---|---|
| | | החלה בחלקה הנדונה |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | נספח בינוי |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | קווי בניין |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מספר קומות |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | גבהים |
| | | יוזן ע"י הבוחן |

| | | |
|---|---|---|
| | | מספר יחידות דיור<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br><br><br>שטחי בניה<br><br>שטחים עיקריים:<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br><br><br>שטחי שרות:<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br><br><br>ממדים<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br><br>חדרים מחוזקים<br><br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br><br><br>השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע |

| | | |
|---|---|---|
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מרפסות זיז |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | תימוכין קניינים בשטח משותף |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | תנאים טרם דיון |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | התנגדויות |

| | | |
|---|---|---|
| | | יוזן ע"י הבוחן<br><br>חוות דעת אדריכלית<br><br>יוזן ע"י ראש צוות |
| השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק | 31/01/2023 | הריסת חלקי מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 4 קומות + מגורים בחלל הגג מעל קומת החניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038<br>חריגה מקו בנין קדמי בהתאם לרוב הבניינים ברחוב<br>בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר.<br>ביטול חזית מסחרית והפיכתה למגורים. |
| דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון | 15/12/2021 | חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה :<br><br>הריסה ובניה :<br><br>בניין חדש ובו 15 יח"ד<br><br>מוצע 16 מקומות חניה עבור 15 יח"ד<br><br>ניתן לאשר את החניה המוצעת.<br><br>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי.<br><br>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור רשות התמרור. |

| | | |
|---|---|---|
| | | החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – מוצעת עד גבול המגרש – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.<br><br>גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.<br><br>חו"ד מח' השימור - התקבלה.<br><br>1. המשך תיאום למתן היתר בהתאמה להנחיות מחלקת שימור.<br><br>2. כל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע מאושרת 3188 א ו-ב ובכפוף להנחיות שימור.<br><br>3. מסביב למגרש גובה חומת האבן תוגבל עד 1.20 או בהתאמה לשכונה. ובכל מקרה בחומרים מקומיים .ניתן להציע גינון מעל חומת האבן<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 :<br>בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע הריסות בתוך זכות הדרך, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחנייה לפי תכנית תנועה מאושרת .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : קיימת ערבות על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה:<br>נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באיזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 , ובכפוף להערות כדלהלן:<br><br>1. יש לצמצם את קווי הבניין בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.<br><br>2. יצוין כי בדירות מס' 3,8,11,16 קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>צמצום קווי הבניין והתכסית יביאו לבינוי המאפשר אוורור טוב יותר.<br><br>קווי בניין |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז בחזית קדמית דרומית<br>וכן פרט לבינוי זיזי מעל חזית היסטורית החורגים מקווי הבניין המותרים.<br><br>יש לבטל בינוי מעל חזית היסטורית ללא זיז בחזית מזרחית אשר חורג ובהתאם להמלצת מחלקת שימור<br>(פוגע בהתעגלות החזית הקיימת) .יש לציין כי בגרסא שהוגשה לוועדת שימור הוצג זיז זה ואף אושר בתוספת ארקדה אשר בוטלה לאחר מכן.<br><br>שטחי הבנייה המוצעים<br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38<br><br>מחסנים<br>אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים :<br><br>1. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים.<br><br>2. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו .<br><br>3. ניתן להציע מחסנים נוספים כמספר יח"ד.<br><br>פיתוח שטח<br><br>1. הוצג פיתרון אשפה - יש לסובב את מתקן האשפה באופן שיפנה לרמפת החניון ולא לרחוב.<br><br>2. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה.<br><br>3. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות.<br><br>4. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.<br><br>5. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038<br><br>6. יש להציע נטיעות עצים בוגרים האופיניים לשכונה אשר תחתם לא יוצע בינוי תת קרקעי<br><br>7. לא יוצגו הצמדות גינות לדירות בבקשה, ולא יהיו חציצות פיזיות בין הגינות וזאת על מנת לאפשר גינון כלפי המרחב הציבורי .<br><br>8. מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה.<br>מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף |

| | | |
|---|---|---|
| | | בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במסמכי הבקשה .ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע.<br><br>גובה קומה טיפוסית<br><br>להלן חו"ד מח' התכנון לעניין גובה הקומות המוצע :<br><br>גובה קומה טיפוסית מוצע 4.5 מטר – בתב"ע קיימת הנחיה כי גובה קומה לא יעלה על 3 מטר.<br>התייחסות מחלקת התכנון לגובה זה הינו נטו (רצפה לתקרה)ולכן ניתן להציע גובה קומה חדשה עד 3.30 מרצפה לתקרה ולא יותר מכך.<br>יש לציין כי וועדת השימור אישרה את הגובה המוצע בבקשה המקורית 4.5 מטר לקומה. בהנחיות המרחביות ניתן להציע בינוי עד 3.5 מטר לקומה ברוטו<br>ובשכונות היסטוריות ניתן להציע גובה קומה בהתאם לקיים האופייני בשכונה –<br>במקרה זה אנו סבורים כי על אף הנחיה זו לאור החריגה המוצעת מתכנית מאושרת יש להקפיד על גובה קומה נמוך יותר.<br><br>יש להנמיך את גובה הקומות המוצע , מקסימום גובה קומה אפשרי בהתאם להנחיות המרחביות – 3.5 מ' ברוטו.<br><br>חזית מסחרית<br><br>להלן חו"ד מח' התכנון לעניין חזית מסחרית :<br>התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ת.<br>במסגרת בקשה לא מוצעת חזית מסחרית.<br>יש לבחון מול היועץ המשפטי אם ניתן לבקש הקלה לנושא זה .<br>ככל ולא ניתן יש לבקש חזית מסחרית כלפי הע"ח בהתאם למסומן בתב"ע.<br><br>עד למועד הדיון הבא יש להשלים חו"ד משפטית בנידון.<br><br>מרפסות זיז<br><br>מרפסות זיז בחזיתות צידיות בעומק של עד 1.5 מ' , בשטח אינו עולה על המותר לכל יח"ד , בתוך תם קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.<br><br>מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית – חלק מהמרפסת חורג מקווי הבניין המותרים – יש לצמצם למותר.<br><br>יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות.<br><br>גג הבניין<br><br>מוצע גג רעפים לבניין : גג הרעפים אינו אופייני לשכונה לא |

| | | |
|---|---|---|
| | | בגובה לא בחיתוכים שהוא מציע ובעל חמש פאות .<br>יש לתאם גג רעפים מול מחלקת השימור באופן שיתאים לגגות הרעפים בשכונה מוסררה וישתלב בנוף השכונה.<br>יש לציין כי הבקשה מציעה כעת גריעות רבות מגג הרעפים.<br>אין מניעה לשקול גריעה מידתית אשר עדיין שומרת ברובה על איפיון גג הרעפים.<br><br>- יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית חלל הגג ובחתכים<br><br>- יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות.<br><br>- יש להוסיף מפלסים נדרשים.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>התנגדויות<br>בוצע הליך פרסומי והתקבלו 13 התנגדויות ,<br><br>ועד נאמני מוסררה:<br>1. בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.<br><br>2. לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.<br><br>3. מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.<br><br>4. נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה היסטורית שימורית.<br><br>5. מוצע גובה קומות פנימי חריג.<br><br>6. מוצע עובי תקרות חריג.<br><br>7. הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.<br><br>8. נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.<br><br>9. התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.<br><br>10. התנגדות לתצורת הגג.<br><br>11. דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.<br><br>12. דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.<br><br>13. פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | טרם הושלם אישור איכ"ס וכן טרם התקבלה חו"ד משפטית באם ניתן לאשר את המבנה ללא הצגת חזית מסחרית ע"כ הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים<br>לאחר מכן הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות. |
| חוות דעת תכנונית | 23/11/2021 | חוות דעת מחלקת תכנון עיר<br><br>התקבלה חו"ד מאת אדר' שרון דינור בשם מהנדס העיר :14683<br><br>רקע תכנוני<br><br>שכונה: מוסררה<br><br>כתובת: הע"ח 12<br><br>גוש: 30053 חלקה: 91<br><br>שטח המגרש: 770 מ"ר על פי תצ"ר משנת 2017<br><br>תיאור מצב קיים: חלק משכונת מוסררה ההיסטורית .<br><br>מבנה היסטורי בן קומה אחת ושתי יחידות .<br><br>לנושא מספר היחידות – על פי רישום נסח הטאבו קיימים 5 תתי חלקה . לטענת האדריכל מדובר בדירות חדר אשר ניתנו לעולים לאחר 48 על ידי חברת עמידר. ולכן יש להכיר בהן כחמש יחידות.<br><br>בפועל לא נראה כי לאורך השנים תפקדו במבנה 5 יחידות ותיק התיעוד שהוחלף מספר פעמים הציג תחילה 2 יחידות בלבד ורק בשלב מאוחר יותר הציג 5 יחידות ושירותים חיצוניים<br><br>מתוך תיק התיעוד בשנת 2016<br><br>מתוך תיק התיעוד שעודכן לקרת סוף שנת 2017<br><br>בנוסף לאמור לעיל היתר הבניה שקודם על ידי אותו היזם מספר 840.01 תיאור הבקשה מציין כי קיימת יחידה אחת בלבד . יש לציין שהיתר זה נידון בוועדה המקומית ובוועדת הערר ומעולם לא הוצגה עמדה כי קיימות יותר מיחידה אחת.<br><br>בעבר פעלו שתי חנויות בחזית המבנה.<br><br>לאחר סיור שנערך לאחרונה במבנה הקיים ניכר כי בחלק האחורי קיימות בפועל 2 יחידות אשר החלוקה ביניהן על ידי קיר רציף שאינו בבניה קלה ולא נראה כי נבנה לאחרונה. |

| | | |
|---|---|---|
| | | לאור האמור לעיל ההתייחסות בבקשה תהיה לשתי יחידות מאושרות .<br><br>מבנה שאינו גדול על פי הגדרתו בתכנית<br><br>מועד הקמת המבנה: לא קיים היתר. מדובר בבניה היסטורית . על פי תיק התיעוד בשנת 1939 טרם נבנה הבניין אך בתיעוד משנת 1949 הוא כבר עומד על תילו (כולל צמח מטפס על הקירות ) ולכן ככל הנראה מדובר במבנה היסטורי .<br><br>המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית .<br><br>הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית .<br><br>הבניין מסומן לשימור בכרטסת השימור החדשה מספר אתר 3890<br><br>ואינו מסומן לשימור בתב"ע מאושרת לשכונת מוסררה 3188<br><br>רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית מתאר 3188 +א,ב, משנת 1986-95 הקובעת את ייעוד המגרש לאזור מגורים לשימור. על פי הוראות תכנית זו ניתן להציע השלמת המבנה לצורת ח'. תוספת על המבנה הקיים עד 3 קומות וגג רעפים בשימוש . לא מצויינת הגבהת הגג .<br><br>על פי מערכת העיריה מאושר 749 מ"ר לבניית שטח עיקרי בחלקה.<br><br>14 יחידות למגרש זה.<br><br>בשטח התכנית יצא היתר בניה בשנת 2015 אשר לא מומש ומספרו 840.01 אשר מציע 3 קומות וגג . במקור הוגשה הבקשה ל-4 קומות . הבקשה הגיעה לוועדת ערר אשר קיבלה את ההתנגדות והורידה את מספר הקומות ל-3.<br><br>מתוך ההיתר שאושר:<br><br>עורך הבקשה מצהיר כי נותרו כ-587.3 מטר זכויות קיימות לא מנוצלות במבנה מכח תכנית 3188<br><br>מדיניות תכנונית: מדיניות התכנון לאזור זה הינה בהתאם למתאר 2000 -עיר ההיסטורית –נדרשת התאמה לנפח הבינוי השכונתי.<br><br>תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה<br><br>מבנה זה אינו מיועד להריסה ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית משפט. |

| | | |
|---|---|---|
| | | סל זכויות אפשרי מכוח 10038<br><br>על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש,<br><br>ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא:<br><br>מס' יח"ד בקומה טיפוסית<br><br>x<br><br>13 מ"ר (הרחבות)<br><br>שטח עיקרי בקומה טיפוסית<br><br>מס' יח"ד קיימות<br><br>x<br><br>13 מ"ר (הרחבות)<br><br>זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980<br><br>x 2.5<br><br>"a<br><br>d*13<br><br>c<br><br>f*13<br><br>שטח קומת עמודים מפולשת<br><br>e<br><br>לחלופין, ככל שישנה תכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה-1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e).<br><br>קווי בניין על פי מידע תכנוני התקבלו בתאריך 28.1.2020 :<br><br>על קונטור בניין קיים והשלמת ראי לצורת ח'<br><br>a<br><br>שטחים עיקריים ע"פ תכנית |

| | | |
|---|---|---|
| | | 3188 |
| | | שחלה במקום (99%) |
| | | 762.3 |
| | | מ"ר |
| | | "a |
| | | שטחים עיקריים במגרש ע"פ תכנית |
| | | 62 |
| | | שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980 (3+90 פינתי) |
| | | 716 |
| | | מ"ר |
| | | c |
| | | שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה |
| | | 175 |
| | | מ"ר |
| | | d |
| | | מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים |
| | | 2 |
| | | יח"ד |
| | | e |
| | | שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה |
| | | - |
| | | מ"ר |
| | | f |
| | | מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת |
| | | 2 |

| | | |
|---|---|---|
| | | יח"ד<br><br>1244.5<br><br>26+(175+26)*716+2.5<br><br>=a"+2.5*(c+13*f)+13*d+e<br><br>שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים<br><br>הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.<br><br>תיאור הבקשה<br><br>2. הבינוי המבוקש מכח התמ"א:<br><br>א. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.<br><br>ב. הבניין המוצע שומר על חזיתות הבניין ההיסטורי לרחובות הע"ח ונתן הנביא . הבניין החדש בן 3 קומות מלאות וקומה נוספת מובלעת בגג רעפים. חניון תת קרקעי בן 2 קומות.<br><br>ג. שטח עיקרי מבוקש 1244 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 1532 מ"ר המהווים 199 אחוזי בניה. לא מוצעים שטחים עיקריים מתחת לקרקע .<br><br>ד. מוצעות 15 יחידות חדשות .<br><br>ה. שטח היחידות נע בין 3 –בשטח 47 מ"ר 1 –עד 230 מ"ר והיתר כ-90 מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד.<br><br>ו. הבינוי המבוקש בקווי בניין – צפוני ודרומי תואם תב"ע (למעט מפגש עם קו בנין מערבי ומזרחי בחלקו הצפוני של המגרש) יתר הבינוי בתחום קווי בניין של תמ"א<br><br>ז. במסגרת התכנית מוצעות חניות תת קרקעיות בשתי קומות – פתרון מלא<br><br>ח. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 1168 (880 מתוכם בתת הקרקע) מ"ר. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי.<br><br>התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון<br><br>3. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7: הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית |

| | | |
|---|---|---|
| | | מכוח תמא להריסה ובניה מחדש .<br><br>התכנית מציעה 1535 שטחים מירביים מעל הקרקע המהווים 199 אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע ואינם חורגים ממדיניות התכנון אשר אינה כוללת התייחסות לאחוזי בניה<br><br>4. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש מאחר והיא מציעה 3 מטר לחזית קדמית לרחוב הע"ח.. קווי הבניין בחזית צפונית ודרומית תואמים לתכנית מאושרת .וקו בניין מערבי אשר הוגדר כצידי עומד על 2 מטר בהתאם להוראות תכנית 10038.<br><br>קווי הבניין של הקומות החדשות ממשיכות את הבניין ההיסטורי בחזית דרומית ומציעות בינוי בזיז מעל הקיר ההיסטורי בחזית מזרחית . קו הבניין המערבי בהתאמה לתמ"א מקובל תכנונית מאחר ובצמוד אליו שצ"פ כאשר המבנה הקרוב ביותר מצד מערב במרחק של כעשרה מטרים מהבינוי המוצע. חשוב לציין כי ההיתר מציע גישה למקלט ציבורי ושצ"פ מתחום החלקה בצד המערבי על אף שמעבר זה אינו מעוגן סטטוטורית מתוך הבנה שיש לאפשר מעבר לתושבי השכונה .<br><br>5. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה.<br><br>6. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות בהתאמה לתב"ע אך גובה כל קומה 4 מטר נטו . על פי התב"ע גובה כל קומה חדשה 3 מטר בלבד. הגובה הכולל של המבנה אינו חורג מגובה המבנים הקיימים הסמוכים לו "בית החלונות" בית ספר לצילום מוסררה" ובניין בע"ח 6.<br><br>7. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עץ בוגר המוצע לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. כמו כן הבקשה תכלול נטיעת עצים בוגרים בשטחי החצרות בתיאום מחלקת שפ"ע.<br><br>8. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.<br><br>9. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח אישור זכויות מטעם עמידר משנת 2015 על פי הנסח קיימים שני בעלים .מתוך 5 |

| | | |
|---|---|---|
| | | תת חלקות . 4 שייכות ליזם אשר חתום על הבקשה .<br><br>חוות דעת ממחלקות העירייה<br><br>10. שימור<br><br>התכנית עלתה לוועדת שימור מספר פעמים כאשר הגובה האבסלוטי של המבנה לא השתנה אלא רק החלוקה לקומות<br><br>התכנית עלתה לדיון נוסף בתאריך 8.6.17<br><br>הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 22.8.17 החלטת וועדת שימור 62<br><br>לאחר וועדות השימור לא הוצגה תכנית מאושרת על ידי מחלקת שימור אלא טיוטת חוו"ד בלבד. מצ"ב<br><br>הע"ח 12 – טיוטא. שימור<br><br>1. בהתאם להחלטת וועדת שימור יש להקטין את הגריעה בגג ולפצלה ל-2.<br><br>2. הורדת הארקדה שתוכננה בקדמת הקיר המזרחי של הבניין ההיסטורי היא חיובית ונכונה מבחינת שימור המבנה.<br><br>3. הבליטה של הקומות החדשות מעבר לחזית ההיסטורית המזרחית, אינה משתלבת עם הפינה המעוגלת הקיימת. הפינה בקומות העליונות היא מחודדת ונובעת באופן שרירותי מקו הבניין של התמ"א. החזית בקומות החדשות צריכה להתאים למבנה הקיים. יש לסגת למישור החזית ולתכנן פינה מעוגלת בהתאם לקיים.<br><br>4. יש לשמור את החזיתות ההיסטוריות שסומנו לשימור לכל גובהן כולל קרניז הטובזה והקופינג שישמש כפרט הפרדה בין הישן לחדש. השארת הקומה לכל גובה החזית, תתרום גם לפרופורציה נכונה יותר. לא סביר שהקומה ההיסטורית תהיה נמוכה יותר מהקומות החדשות.<br><br>5. בין האגף החדש בחזית המזרחית ובין הישן, יש להראות פרט הפרדה שקוע.<br><br>6. יש לשמור את חזית חדר המדרגות כולל הדלת וחלון התרמומטר (בגירסה שהוגשה לוועדה חדר המדרגות היה מוסתר ע"י הארקדה ולכן לא נראה בחזית). יש להוסיף פרט הפרדה שקוע מסביב לחדר המדרגות. מעל הגג של חדר המדרגות – אפשר גם פרט הפרדה כדוגמת הקופינג הקיים מעל גג המבנה.<br><br>7. חזית קיימת לרחוב נתן הנביא – מעיון בצילום החזית נראה בבירור כי הפתחים המשורטטים אינם נכונים – הם |

| | | |
|---|---|---|
| | | אינם במיקום ובמידות הנכונות. מכאן שהוועדה הוטעתה ולכן אין לקבל את המבוקש בפתחים של חזית זו ואין לשנותם.<br>חלון המסומן כ"פתח חדש" בחזית לרח' נתן הנביא – הפתח קיים ואין לשנותו. הוא חלק ממערך סימטרי של החלונות סביב הכניסה. לפיכך גם אין לשנות את החלון בחדר המיועד לממ"ד. מיקום הממ"ד אינו תואם לרעיון שימור החזית ויש להעתיקו לחזית צדית.<br><br>8. יש להוסיף חתך דרכו רואים במבט את הקיר המיועד להעתקה.<br><br>9. יש לשמור על הפרטים ההיסטוריים – יש להגיש פרטי שימור כולל פרטי אבן, תריסים, סורגים, שער, פריסת גדרות, דלתות. יש להראות פריסת הקיר המיועד להעתקה כולל פתחים, פרטי אבן, תריסים, סורגים וכו'.<br><br>10. יש להגיש פרט חלון, חלון ממ"ד, מרפסת ומעקה, קצה גג, גדר.<br><br>11. יש לסמן חץ צפון.<br><br>12. יש לסמן את הבתים השכנים באופן שונה ובצבע אפור.<br><br>13. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר בתת הקרקע, יש להודיע מיידית למחלקת שימור. במידה ויוחלט במחלקת שימור על שימור האלמנט, יש לשנות את התכניות ולהגיש היתר שינויים.<br><br>תנאים להיתר...<br><br>יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור.<br><br>ובנוסף התנאים הרגילים...<br><br>לאור הזמן הרב שעבר הבקשה מקודמת למחלקת הרישוי ללא אישור סופי מאת מחלקת השימור<br><br>11<br><br>. תושי"ה :<br><br>נתונים להחלטת הוועדה<br><br>סוג הבקשה<br><br>תמא 38/2<br><br>גוש/חלקה<br><br>30053/91 |

| | | |
|---|---|---|
| | | כתובת |
| | | הע"ח 12 |
| | | הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה |
| | | כן-חב'ירדן |
| | | מס' יח"ד קיים בבנין |
| | | 0 |
| | | מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון |
| | | 0 |
| | | תוספת יח"ד מבוקשת |
| | | 16 |
| | | מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת |
| | | 16 |
| | | סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת |
| | | 16 |
| | | סה"כ מוצע בתכנית |
| | | 20 (4 חניות עודפות) |
| | | מס' מקומות חניה חסרים |
| | | 0 |
| | | מס' חניות שניתן להוסיף במגרש |
| | | רגיל |
| | | 0 |
| | | ע"י מתקנים |
| | | 0 |
| | | חניון עם קרן חניה באזור כן/לא |
| | | - |

| | | |
|---|---|---|
| | | מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה<br><br>-<br><br>המלצה<br><br>ממליצה לאשר את הבקשה. תנאי להיתר בניה הינה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראלי. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור.<br><br>התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2<br><br>חו"ד הנדסית<br><br>חוות דעת הנדסית מעודכנת (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 16.07.19:<br><br>1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:<br><br>- תכנית הגשה - מתאריך 02.04.19.<br><br>- תכנית הגשה - מתאריך 09.07.19.<br><br>- תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י נאמת מהנדסים מתאריך 04.03.19, 17.06.19 ומעודכנות מתאריך 07.07.19.<br><br>- דו"ח ביקורת הנדסית של המבנה מס' 942ev- של חברת איזוטופ בע"מ מתאריך 20.10.16 שחזור פרמטרים קונסטרוקטיביים.<br><br>- דו"ח ביסוס מס' פר-1-32 של ישי דוד ויהודה בנישתי, מתאריך 17.01.19.<br><br>- דו"ח חישוב דינמי שהוכן ע"י נאמת מהנדסים מתאריך 21.01.19.<br><br>- הצהרת המהנדס – נספח 1.<br><br>- דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.<br><br>- טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3.<br><br>- אישור מתכנן השלד – נספח 4.<br><br>2. תיאור מבנה קיים: מדובר בבניין בעל קומת מגורים |

| | | |
|---|---|---|
| | | אחת.<br><br>עפ"י הצהרת המהנדס, המבנה נבנה בראשית שנות הארבעים, שטח המבנה הקיים הינו כ-160 מ"ר. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת איזוטופ, קירות המבנה עשויים כקירות בטון ללא זיון.<br><br>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.<br><br>לפי חישוב שערכתי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.59 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ- 0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד') ,כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה.<br><br>4. תיאור מבנה המחוזק: המבנה הקיים מיועד להריסה מלבד קירות שלוש חזיתות המיועדים לשימור, בגובה של קומה אחת. במקומו יבנה מבנה חדש בעל שלוש וחצי קומות מגורים מעל שתי קומות חנייה תת קרקעיים.<br><br>שטח המבנה החדש כ-2,540 מ"ר.<br><br>הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללות את קירות מעטפת הבניין, חמישה פירי ממ"דים, פיר מעלית ופיר חדר מדרגות. קירות ההקשחה רציפים בחלקם לגובה המבנה.<br><br>התכנון המוצע כולל הריסת התקרות והקירות הקיימים שלא מיועדים לשימור, חפירות לצורך ביצוע המרתף והיסודות החדשים לקירות ועמודים.<br><br>הקירות לשימור ייתמכו ע"י קונסטרוקציית פלדה זמנית המבוססת על גבי פלטת בטון.<br><br>עפ"י התכנון המוצע, תבוצע חפירה ברוב שטח המבנה לעומק של כ- 6 מטרים, לאורך הקירות לשימור מתוכננים כלונסאות דיפון מהצד הפנימי, כאשר מהצד החיצוני הקירות מתוכננים להיתמך ע"י קונסטרוקציית הפלדה הזמנית. כמו כן מתוכננים קירות דיפון בגבול המגרש הצפוני בסמוך למבנה שכן קיים. בהיקף המגרש מתוכנן הדיפון ע"י קירות פנלים עם ברגי סלע והחפירה מתוכננת בשלבים. שלבי הביצוע מפורטים בתכניות המהנדס לרבות ההנחיה לפנות הדיירים בתחילת העבודה.<br><br>תקרות הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות מבטון מזויין |

| | | |
|---|---|---|
| | | כתקרות מקשיות<br><br>בעוביים 40-20 ס"מ.<br><br>5. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים, בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ישי דוד ויהודה בנישתי. דו"ח הקרקע מתבסס על קידוח ניסיון באתר סמוך למבנה ומיפוי גיאולוגי. באתר צפוי להופיע סלע גיר דולומיט.<br><br>קיימת פעולה קראסטית, המתבטאת בחללים תת קרקעיים, מערות וסדקים וגם שקעים פתוחים על פני השטח.<br><br>עקב החשש להמצאות מערות נדרש לבצע (בגמר החפירה) קידוחי ו"אגן דריל" ובמידת הצורך ידרשו הזרקות.<br><br>6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס דני שפר מנאמת מהנדסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3.<br><br>עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו:<br><br>א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות.<br><br>ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות.<br><br>ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות .<br><br>ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי.<br><br>7. נתגלו אי התאמות מינוריות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכלות, הערות סומנו בתכנית.<br><br>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 בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן.<br><br>9. התניות להיתר:<br><br>- יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר.<br><br>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.<br><br>המלצת מהנדס העיר<br><br>חוות הדעת מתייחסת לבקשה חתומה מתאריך 19.12.19<br><br>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים:<br><br>תכנון :<br><br>1. לאחר בדיקה חוזרת של השטחים המוצעים קיימת חריגה קלה של 2.5 מטר בלבד מסמכות ואותה יש לצמצם .<br><br>2. עמדת מהנדס העיר הינה כי במבנים קטנים אין לחרוג ממדיניות התכנון . ולכן קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים גם לא עבור מרפסות אשר יבוטלו בחזית צפונית<br><br>3. יש לבטל בינוי מעל חזית היסטורית ללא זיז בחזית מזרחית אשר חורג ובהתאם להמלצת מחלקת שימור (פוגע בהתעגלות החזית הקיימת) .יש לציין כי בגרסא שהוגשה לוועדת שימור הוצג זיז זה ואף אושר בתוספת ארקדה אשר בוטלה לאחר מכן.<br><br>4. השטחים חורגים מהתכנית המאושרת אך מאחר ומדובר באיזור העיר ההיסטורית מדיניות התכנון אינה גורסת כי יש להיצמד לאחוזי הבניה בתכנית אלא לנפחים הכללים הקיימים בקרבת המגרש ומבחינה זו התכנון המוצע לאחר התיקונים המוצעים יתאים עצמו לנפחי הבינוי הקיימים בשכונה.<br><br>5. גג הרעפים אינו אופייני לשכונה לא בגובה לא בחיתוכים שהוא מציע ובעל חמש פאות . יש לתאם גג רעפים מול מחלקת השימור באופן שיתאים לגגות הרעפים בשכונה מוסררה וישתלב בנוף השכונה. יש לציין כי הבקשה מציעה כעת גריעות רבות מגג הרעפים. אין מניעה לשקול גריעה מידתית אשר עדיין שומרת ברובה על איפיון גג הרעפים.<br><br>6. גובה קומה טיפוסית מוצע 4.5 מטר – בתב"ע קיימת הנחיה כי גובה קומה לא יעלה על 3 מטר. התייחסות מחלקת התכנון לגובה זה הינו נטו (רצפה לתקרה)ולכן ניתן להציע גובה קומה חדשה עד 3.30 מרצפה לתקרה ולא יותר מכך. יש לציין כי וועדת השימור אישרה את הגובה המוצע בבקשה המקורית 4.5 מטר לקומה. בהנחיות המרחביות ניתן להציע בינוי עד 3.5 מטר לקומה ברוטו ובשכונות היסטוריות ניתן להציע גובה קומה בהתאם לקיים האופייני בשכונה – במקרה זה אנו סבורים כי על אף הנחיה זו לאור החריגה המוצעת מתכנית מאושרת יש להקפיד על גובה |

| | | |
|---|---|---|
| | | קומה נמוך יותר.<br><br>7. התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ח . יש לבחון מול היועץ המשפטי אם ניתן לבקש הקלה לנושא זה .ככל ולא ניתן יש לבקש חזית מסחרית כלפי הע"ח בהתאם למסומן בתב"ע.<br><br>פיתוח וסביבה<br><br>8. תכנית הקרקע תכלול את הפיתוח כולל מפלסם לחומת האבן ,לקרקע, נטיעות גינון ריצופים שבילים וכו.<br><br>9. קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה. מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במסמכי הבקשה .ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע<br><br>10. .<br><br>11. יש להגיש חלופה הכוללת תוספות על הבניין לפי תמ"א .הוגשה חלופה כללית מידי הכוללת תכנית בלבד.על פניו נראה כי חלופה אשר מייצרת תוספת 2 קומות על הקיים אינה ממצה את אפשרויות הבינוי בחלקה לפי תב"ע מאושרת מאחר ושטח מקסימלי אשר ניתן לבקש בתמ"א 675 מ"ר בלבד לעומת 749 בתכנית המאושרת.<br><br>12. לא קיימים עצים בחלקה. יש להציע נטיעות עצים בוגרים האופיניים לשכונה אשר תחתם לא יוצע בינוי תת קרקעי. יעשה תיאום מול מחלקת שפ"ע<br><br>13. לא יוצגו הצמדות גינות לדירות בבקשה, ולא יהיו חציצות פיזיות בין הגינות וזאת על מנת לאפשר גינון כלפי המרחב הציבורי .<br><br>שימור<br><br>14. המשך תיאום למתן היתר בהתאמה להנחיות מחלקת שימור.<br><br>15. כל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע מאושרת 3188 א ו- ב ובכפוף להנחיות שימור.<br><br>16. מסביב למגרש גובה חומת האבן תוגבל עד 1.20 או בהתאמה לשכונה. ובכל מקרה בחומרים מקומיים .ניתן להציע גינון מעל חומת האבן<br><br>חניה<br><br>17. על פי חוות הדעת של מחלקת תושי"ה קיימות 4 חניות |

| | | |
|---|---|---|
| | | עודפות ואותן יש להכליל במניין השטחים העיקריים .אין מניעה תכנונית לאישור חניות עודפות אשר יכולות להוות פתרון למגרשים שונים בשכונה .<br><br>הערות נוספות<br><br>18. מערכות טכניות בגג ובקומת מרתף בלבד<br><br>19. תברואה- יש לסובב את מתקן האשפה באופן שיפנה לרמפת החניון ולא לרחוב.<br><br>20. ארונות תשתית חשמל ומים יש להציג בקומת הכניסה והמרתף בהיתר הבניה.<br><br>21. לסמן מפלסים , מספרי יחידות ושטח יחידות על גבי ההיתר .<br><br>22. היזם יטמיע את הבינוי אשר יאושר על ידי הוועדה במודל העיר בהתאם להנחית הצוות ועל חשבון היזם.<br><br>23. למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.<br><br>לנושא ההשבחה<br><br>מאחר והבניין הקיים הינו בן קומה אחת על פי תמ"א 38 (ארצית ) זכאי לתוספת קומה וחצי בלבד על פי הנוסחא הבאה<br><br>1.5*(קומה טיפוסית קיימת +13*מספר יחידות בקומה )+13*מספר יחידות בבניין<br><br>327.5=26 + (175+26)*1.5<br><br>הפער בין השטחים המאושרים של פי 10038 (1244.5) והשטחים האפשריים על פי תמא 38 (327.5) הינו 917 מ"ר<br><br>חו"ד מח' הרישוי<br><br>מצב סטטוטורי:<br><br>במקום חלה תכנית המתאר 3188 המייעדת את החלקות לאיזור מגורים מיוחד לשימור.<br><br>הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : |

| | | |
|---|---|---|
| | | הריסה ובניה :<br><br>בניין חדש ובו 15 יח"ד<br><br>מוצע 16 מקומות חניה עבור 15 יח"ד<br><br>ניתן לאשר את החניה המוצעת.<br><br>תנאי למתן היתר ניבה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי.<br><br>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור רשות התמרור.<br><br>החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – מוצעת עד גבול המגרש –<br>אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.<br><br>גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.<br><br>חו"ד מח' השימור - התקבלה.<br><br>1. המשך תיאום למתן היתר בהתאמה להנחיות מחלקת שימור.<br><br>2. כל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע מאושרת 3188 א ו-ב ובכפוף להנחיות שימור.<br><br>3. מסביב למגרש גובה חומת האבן תוגבל עד 1.20 או בהתאמה לשכונה. ובכל מקרה בחומרים מקומיים .ניתן להציע גינון מעל חומת האבן<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 : בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים,<br>ביצוע הריסות בתוך זכות הדרך, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחנייה לפי תכנית תנועה מאושרת .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : קיימת ערבות על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה:<br>נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באיזור<br>וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 , |

| | | |
|---|---|---|
| | | ובכפוף להערות כדלהלן:<br><br>1. יש לצמצם את קווי הבניין בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.<br><br>2. יצוין כי בדירות מס' 3,8,11,16 קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>צמצום קווי הבניין והתכסית יביאו לבינוי המאפשר אוורור טוב יותר.<br><br>פרסום<br>פורסמו ההקלות הבאות:<br>הריסת חלקי מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 3 קומות+ מגורים בחלל הגג מעל 2 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 -<br><br>חריגה של 1 מטר בחזית צפונית עבור מרפסות בלבד - לפי מדיניות המרפסות על עיריית ירושלים ובהתאם לקו בניין תמ"א 38 של 2 מטרים.<br><br>תוספת 10 דירות חדשות מעבר ל 5 קיימות- סה"כ 15 דירות במבנה המתוכנן -<br><br>תוספת 10 דירות חדשות מעבר ל 5 קיימות- סה"כ 15 דירות במבנה המתוכנן –<br><br>קווי בניין<br>קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 הינם:<br>קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רחוב הע"ח – 3 מ' מגבול המגרש .<br>קו בניין קדמי דרומי לכיוון רחוב נתן הנביא – בהתאם לתכנית 3188.<br>קו בניין צידיים – 2 מ' מגבול המגרש.<br><br>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז בחזית קדמית דרומית<br>וכן פרט לבינוי זיזי מעל חזית היסטורית החורגים מקווי הבניין המותרים.<br><br>יש לבטל בינוי מעל חזית היסטורית ללא זיז בחזית מזרחית אשר חורג ובהתאם להמלצת מחלקת שימור (פוגע בהתעגלות החזית הקיימת) .<br>יש לציין כי בגרסא שהוגשה לוועדת שימור הוצג זיז זה ואף אושר בתוספת ארקדה אשר בוטלה לאחר מכן.<br><br>שטחי הבנייה המוצעים<br>שטחים עיקריים<br>שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1244.5 מ"ר. |

| | | |
|---|---|---|
| | | השטח המוצע בבקשה הינו 1244.42 מ"ר .<br>כך שהשטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.<br>שטחי שירות<br>שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ,מבואות ,חדרים טכניים, מחסנים וכן 2 קומות חניה תת"ק<br><br>מחסנים<br>מוצעים 6 מחסנים ת"ק עבור 15 יח"ד.<br>אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים :<br><br>1. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים.<br><br>2. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו .<br><br>מעלית - נגישות<br><br>מוצעת מעלית לבניין וכל יח"ד נגישות.<br><br>פיתוח שטח<br><br>1. הוצג פיתרון אשפה - יש לסובב את מתקן האשפה באופן שיפנה לרמפת החניון ולא לרחוב.<br><br>2. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה.<br><br>3. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות.<br><br>4. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.<br><br>5. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038<br><br>6. יש להציע נטיעות עצים בוגרים האופיניים לשכונה אשר תחתם לא יוצע בינוי תת קרקעי<br><br>7. לא יוצגו הצמדות גינות לדירות בבקשה, ולא יהיו חציצות פיזיות בין הגינות וזאת על מנת לאפשר גינון כלפי המרחב הציבורי .<br><br>8. מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה.<br>מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במסמכי הבקשה .ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע.<br><br>גובה קומה טיפוסית |

| | | |
|---|---|---|
| | | להלן חו"ד מח' התכנון לעניין גובה הקומות המוצע :<br><br>גובה קומה טיפוסית מוצע 4.5 מטר – בתב"ע קיימת הנחיה כי גובה קומה לא יעלה על 3 מטר.<br>התייחסות מחלקת התכנון לגובה זה הינו נטו (רצפה לתקרה)ולכן ניתן להציע גובה קומה חדשה עד 3.30 מרצפה לתקרה ולא יותר מכך.<br>יש לציין כי וועדת השימור אישרה את הגובה המוצע בבקשה המקורית 4.5 מטר לקומה. בהנחיות המרחביות ניתן להציע בינוי עד 3.5 מטר לקומה ברוטו<br>ובשכונות היסטוריות ניתן להציע גובה קומה בהתאם לקיים האופייני בשכונה –<br>במקרה זה אנו סבורים כי על אף הנחיה זו לאור החריגה המוצעת מתכנית מאושרת יש להקפיד על גובה קומה נמוך יותר.<br><br>יש להנמיך את גובה הקומות המוצע , מקסימום גובה קומה אפשרי בהתאם להנחיות המרחביות – 3.5 מ' ברוטו.<br><br>חזית מסחרית<br><br>להלן חו"ד מח' התכנון לעניין חזית מסחרית :<br>התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ח.<br>במסגרת בקשה לא מוצעת חזית מסחרית.<br>יש לבחון מול היועץ המשפטי אם ניתן לבקש הקלה לנושא זה .<br>ככל ולא ניתן יש לבקש חזית מסחרית כלפי הע"ח בהתאם למסומן בתב"ע.<br><br>עד למועד הדיון הבא יש להשלים חו"ד משפטית בנידון.<br><br>מרפסות זיז<br><br>מרפסות זיז בחזיתות צידיות בעומק של עד 1.5 מ' , בשטח אינו עולה על המותר לכל יח"ד , בתוך תם קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.<br><br>מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית – חלק מהמרפסת חורג מקווי הבניין המותרים – יש לצמצם למותר.<br><br>יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות.<br><br>גג הבניין<br>מוצע גג רעפים לבניין : גג הרעפים אינו אופייני לשכונה לא בגובה לא בחיתוכים שהוא מציע ובעל חמש פאות .<br>יש לתאם גג רעפים מול מחלקת השימור באופן שיתאים לגגות הרעפים בשכונה מוסררה וישתלב בנוף השכונה.<br>יש לציין כי הבקשה מציעה כעת גריעות רבות מגג הרעפים.<br>אין מניעה לשקול גריעה מידתית אשר עדיין שומרת ברובה |

| | | |
|---|---|---|
| | | על איפיון גג הרעפים.<br>- יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית חלל הגג ובחתכים<br><br>- יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות.<br><br>- יש להוסיף מפלסים נדרשים.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>התנגדויות<br>בוצע הליך פרסומי והתקבלו 13 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:<br><br>מר דוד חזן :<br><br>1. לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.<br><br>2. הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור.<br><br>3. הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.<br><br>4. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.<br><br>5. מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :<br><br>1. חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך.<br><br>2. הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים ולירידת ערך דירותיהם.<br><br>3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש.<br><br>ועד נאמני מוסררה:<br><br>1. בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.<br><br>2. לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.<br><br>3. מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.<br><br>4. נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , |

| | | |
|---|---|---|
| | | שכונה היסטורית שימורית.<br>5. מוצע גובה קומות פנימי חריג.<br>6. מוצע עובי תקרות חריג.<br>7. הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.<br>8. נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.<br>9. התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.<br>10. התנגדות לתצורת הגג.<br>11. דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.<br>12. דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.<br>13. פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.<br>אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר וטרם הושלם אישור איכ"ס<br>וכן טרם התקבלה חו"ד משפטית באם ניתן לאשר את המבנה ללא הצגת חזית מסחרית<br>ע"כ המלצת המחלקה היא לדחות את הבקשה עד להשלמת הנ"ל<br>לאחר מכן הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.. |
| הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון | 23/11/2021 | חו"ד מח' הסדרי תנועה<br>התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה :<br>הריסה ובניה :<br>בניין חדש ובו 15 יח"ד<br>מוצע 16 מקומות חניה עבור 15 יח"ד<br>ניתן לאשר את החניה המוצעת.<br>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי.<br>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור רשות התמרור.<br>החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – מוצעת עד גבול המגרש – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038. |

| | | |
|---|---|---|
| | | גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.<br><br>חו"ד מח' השימור - התקבלה.<br><br>1. המשך תיאום למתן היתר בהתאמה להנחיות מחלקת שימור.<br><br>2. כל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע מאושרת 3188 א ו-ב ובכפוף להנחיות שימור.<br><br>3. מסביב למגרש גובה חומת האבן תוגבל עד 1.20 או בהתאמה לשכונה. ובכל מקרה בחומרים מקומיים .ניתן להציע גינון מעל חומת האבן<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 :<br>בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע הריסות בתוך זכות הדרך, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחנייה לפי תכנית תנועה מאושרת .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : קיימת ערבות על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה:<br>נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באיזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 , ובכפוף להערות כדלהלן:<br><br>1. יש לצמצם את קווי הבניין בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.<br><br>2. יצוין כי בדירות מס' 3,8,11,16 קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.<br><br>צמצום קווי הבניין והתכסית יביאו לבינוי המאפשר אוורור טוב יותר.<br><br>קווי בניין<br>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות זיז בחזית קדמית דרומית<br>וכן פרט לבינוי זיזי מעל חזית היסטורית החורגים מקווי הבניין המותרים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | יש לבטל בינוי מעל חזית היסטורית ללא זיז בחזית מזרחית אשר חורג ובהתאם להמלצת מחלקת שימור (פוגע בהתעגלות החזית הקיימת) .יש לציין כי בגרסא שהוגשה לוועדת שימור הוצג זיז זה ואף אושר בתוספת ארקדה אשר בוטלה לאחר מכן.<br><br>שטחי הבנייה המוצעים<br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38<br><br>מחסנים<br>אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים :<br><br>1. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים.<br><br>2. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו .<br><br>3. ניתן להציע מחסנים נוספים כמספר יח"ד.<br><br>פיתוח שטח<br><br>1. הוצג פיתרון אשפה - יש לסובב את מתקן האשפה באופן שיפנה לרמפת החניון ולא לרחוב.<br><br>2. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה.<br><br>3. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות.<br><br>4. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.<br><br>5. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038<br><br>6. יש להציע נטיעות עצים בוגרים האופיניים לשכונה אשר תחתם לא יוצע בינוי תת קרקעי<br><br>7. לא יוצגו הצמדות גינות לדירות בבקשה, ולא יהיו חציצות פיזיות בין הגינות וזאת על מנת לאפשר גינון כלפי המרחב הציבורי .<br><br>8. מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה.<br>מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במסמכי הבקשה .ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע.<br><br>גובה קומה טיפוסית |

| | | |
|---|---|---|
| | | להלן חו"ד מח' התכנון לעניין גובה הקומות המוצע :<br><br>גובה קומה טיפוסית מוצע 4.5 מטר – בתב"ע קיימת הנחיה כי גובה קומה לא יעלה על 3 מטר.<br>התייחסות מחלקת התכנון לגובה זה הינו נטו (רצפה לתקרה)ולכן ניתן להציע גובה קומה חדשה עד 3.30 מרצפה לתקרה ולא יותר מכך.<br>יש לציין כי וועדת השימור אישרה את הגובה המוצע בבקשה המקורית 4.5 מטר לקומה. בהנחיות המרחביות ניתן להציע בינוי עד 3.5 מטר לקומה ברוטו<br>ובשכונות היסטוריות ניתן להציע גובה קומה בהתאם לקיים האופייני בשכונה –<br>במקרה זה אנו סבורים כי על אף הנחיה זו לאור החריגה המוצעת מתכנית מאושרת יש להקפיד על גובה קומה נמוך יותר.<br><br>יש להנמיך את גובה הקומות המוצע , מקסימום גובה קומה אפשרי בהתאם להנחיות המרחביות – 3.5 מ' ברוטו.<br><br>חזית מסחרית<br><br>להלן חו"ד מח' התכנון לעניין חזית מסחרית :<br>התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ח.<br>במסגרת בקשה לא מוצעת חזית מסחרית.<br>יש לבחון מול היועץ המשפטי אם ניתן לבקש הקלה לנושא זה .<br>ככל ולא ניתן יש לבקש חזית מסחרית כלפי הע"ח בהתאם למסומן בתב"ע.<br><br>עד למועד הדיון הבא יש להשלים חו"ד משפטית בנידון.<br><br>מרפסות זיז<br><br>מרפסות זיז בחזיתות צידיות בעומק של עד 1.5 מ' , בשטח אינו עולה על המותר לכל יח"ד , בתוך תם קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.<br><br>מרפסות זיז בחזית קדמית דרומית – חלק מהמרפסת חורג מקווי הבניין המותרים – יש לצמצם למותר.<br><br>יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות.<br><br>גג הבניין<br><br>מוצע גג רעפים לבניין : גג הרעפים אינו אופייני לשכונה לא בגובה לא בחיתוכים שהוא מציע ובעל חמש פאות .<br>יש לתאם גג רעפים מול מחלקת השימור באופן שיתאים לגגות הרעפים בשכונה מוסררה וישתלב בנוף השכונה.<br>יש לציין כי הבקשה מציעה כעת גריעות רבות מגג הרעפים.<br>אין מניעה לשקול גריעה מידתית אשר עדיין שומרת ברובה |

| | | |
|---|---|---|
| | | על איפיון גג הרעפים.<br><br>- יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית חלל הגג ובחתכים<br><br>- יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות.<br><br>- יש להוסיף מפלסים נדרשים.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>התנגדויות<br>בוצע הליך פרסומי והתקבלו 13 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:<br><br>מר דוד חזן :<br><br>1. לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.<br><br>2. הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור.<br><br>3. הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.<br><br>4. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.<br><br>5. מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.<br><br>תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :<br><br>1. חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך.<br><br>2. הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים ולירידת ערך דירותיהם.<br><br>3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש.<br><br>ועד נאמני מוסררה:<br><br>1. בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.<br><br>2. לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.<br><br>3. מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים. |

| | | |
|---|---|---|
| | | 4. נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה היסטורית שימורית.<br>5. מוצע גובה קומות פנימי חריג.<br>6. מוצע עובי תקרות חריג.<br>7. הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.<br>8. נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.<br>9. התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.<br>10. התנגדות לתצורת הגג.<br>11. דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.<br>12. דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.<br>13. פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.<br>אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר וטרם הושלם אישור איכ"ס<br>וכן טרם התקבלה חו"ד משפטית באם ניתן לאשר את המבנה ללא הצגת חזית מסחרית<br>ע"כ המלצת המחלקה היא לדחות את הבקשה עד להשלמת הנ"ל<br>לאחר מכן הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות. |
| השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק | 15/06/2021 | הריסת חלקי מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 3 קומות+ מגורים בחלל הגג מעל 2 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 -<br>חריגה של 1 מטר בחזית צפונית עבור מרפסות בלבד - לפי מדיניות המרפסות על עיריית ירושלים ובהתאם לקו בניין תמ"א 38 של 2 מטרים.<br>תוספת 10 דירות חדשות מעבר ל 5 קיימות- סה"כ 15 דירות במבנה המתוכנן -<br>תוספת 10 דירות חדשות מעבר ל 5 קיימות- סה"כ 15 דירות במבנה המתוכנן - |

**<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>**

| | 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 | אישור שירותי הכבאות - 7788070110 | |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | |
| 6 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת | |
| 7 | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות | |
| 8 | תשלום אגרת בניה | |
| 9 | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | |
| 10 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון | |
| 11 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה | |
| 12 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית | |
| 13 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לז היתר | |
| 14 | הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה | |
| 15 | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע | |
| 16 | מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל | |
| 17 | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי. | |
| 18 | במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר. | |
| 19 | יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. | |
| 20 | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל | |
| 21 | יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור . | |
| 22 | יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור. | |
| 23 | יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית המאושרת. | |
| 24 | תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור. | |
| 25 | אישור סופי של תברואה | |

**<u>המלצת האגף</u>**
**לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

חו"ד אגף הרישוי

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 18 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן (שימור) מוצע 9 מק"ח בתחום החלקה.

בכפוף לאישור מח' דרכים.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: מוצעות 18 יח"ד חדשות. על פי תקן נמוך לאזור נדרשות 18 חניות, לאור העובדה שמדובר על בניין חדש עם חניון תת קרקעי באזור שרמת המינוע בו גבוהה, והשימור אינו מונע את הקמת החניון – יש לתת מענה מלא לחניה בחניון התת קרקעי על פי התקן.

החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים.

תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור.

חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 : בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע הריסות בתוך זכות הדרך, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחנייה לפי תכנית תנועה מאושרת .

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע – אין לפגוע בעץ המיועד לשימור - קיימת ערבות על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי.

חו"ד מחלקת תברואה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר – יש להגיש חו"ד מעודכנת.

חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.

כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא

התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.

פרסום פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת חלקי מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין בן 4 קומות + מגורים בחלל הגג מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038.

חריגה מקוי בנין בהתאם לרוב הבנינים ברחוב.

בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר.

שינוי ממסחר למגורים.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 ותכנית 3188א' הינם:

קו וי בניין קדמי ים מזרחי לכיוון רחוב הע"ח דרומי לכיוון רחוב נתן הנביא קו בנין בהתאם לבינוי קיים ע"פ קו בניין מתכנית 3188א'.

קו בניין צידיים – 2 מ' מגבול המגרש.

חו"ד תכנון עיר: מוצעים קווי בנין 0 לחזיתות קדמיות צפונית ומזרחית (בינוי בפועל עפ"י חזיתות לשימור) על פי מרבית המבנים מצומת לצומת ו- 2 מ' לחזיתות צידיות צפון ומערב. מקובל על אגף תכנון.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים למעט חריגות בקו בניין קדמי – יש לצמצם לתוך קווי הבניין.

יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.

יש לצמצם בינוי בחזית קדמית מזרחית לתוך קו בנין ע"פ תכנית 3188א'.

מספר קומות

חו"ד תכנון עיר: מספר הקומות חורג בחזית הקדמית מ 3 קומות וגג רעפים המותר על פי

התכנית המאושרת והתכסית היא גבוהה בהתייחס לתכסית המותרת על פי התכנית המאושרת בצורה משמעותית – לאור העובדה שמדובר בחלקה גדולה הכוללת בניין קטן במצב הנכנס ולאור החלטות וועדות ערר במקרים דומים , יש לצמצם את מספר הקומות למספר הקומות המותר על פי התכנית המאושרת לצורך התאמה לאופי השכונה. יש לציין כי היתר קודם על החלקה שלא מכוח תמא 38 נדון בעבר והגיע גם לוועדת ערר שהחליטה שלא לאשר יותר מ 3 קומות וגג רעפים.

חו"ד שימור: מבנה היסטורי ברחוב הע"ח 12 פינת נתן הנביא. מסומן לשימור בכרטיס שימור מס' 3890. התכנית נדונה בוועדת שימור 4 פעמים ואושרה בתנאים. התכנית התקדמה לרישוי ולוועדה מקומית אך היזם החליט להחליף את המתכנן ולשנות את התכנית. עיקר השינוי - חלוקה ל-4 קומות ולא ל-3 תוך השארת הגובה האבסולוטי שאושר ע"י וועדת שימור, ביטול בניה בזיז בחזית קדמית. התכנית לאחר השינויים האחרונים עומדת במרבית דרישות וועדות השימור ולכן ע"פ החלטת היועץ המשפטי לוועדת שימור עו"ד דניאל ליבמן, לא נדרש דיון נוסף. פירוט החלטות וועדת שימור בהמשך . לפיכך, התכנית מאושרת בתנאים.

חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.

כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.

מובא להכרעת וועדה לעניין קומה ד'

שטחי הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1244.5 מ"ר. השטח המוצע בבקשה הינו 1242.47 מ"ר .

כך שהשטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.

שטחי שירות

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ,מבואות ,חדרים טכניים, מחסנים וקומת חניה תת"ק.

מחסנים

מוצעים 18 מחסנים עבור 18 יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים:

יש לציין שטח כל מחסן.

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו.

יש למספר מחסנים.

לחשבים מעברים כשטחי מעברים.

מעלית - נגישות

מוצעת מעלית לבניין וכל יח"ד נגישות.

חו" תכנון עיר:

מוצעת מעלית הידראולית שאינה בולטת מעל גג רעפים - מקובל.

כניסה למבנה וקומת קרקע נגישים מהרחוב. כלל יח"ד מוצעות, למעט יח"ד 2-1, מונגשות ע"י מעלית. בתוספת מעל 6 יח"ד יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

הוצג פיתרון אשפה ואישור תברואה – יש לעדכן אישור תברואה עקב שינוי במס' יח"ד.

יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה.

הוצג מיקום גמל מים – יש להציג פתח גישה לגמל המים.

חו"ד תכנון עיר: מיקום גמל מים מוצע בתחום חצר פרטית של יח"ד מוצעת מס' 3 אינו מקובל. יש להציע מיקום חלופי ונגיש לתחזוקה ולכלל דיירי המבנה. גמל המים יוצע בניצב לחזית או על קיר גדר פנימי שאינו נצפה מהרחוב.

יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.

יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038

תכנית פיתוח השטח לרבות מפלסי פיתוח והתחברות למבנה אינם ברורים יש להוסיף פירוט לגבי מפלסי פיתוח, חומרים, נטיעות וכו' בדגש על צפון החלקה.

יש להציע שתילה של עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי ולציין זאת בתכנית בסימון עץ ובמלל. באזורים מעל חניון תת"ק יש להציע גובה מילוי אדמה עליון שלא יפחת מ-1מ' עומק.

גדרות יוגבלו ל-1.2 מ' ועל פי אופי הגדרות הקיים בשכונה.

מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות

בבקשה. מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במלואו במסמכי הבקשה ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע .

חזית מסחרית

להלך חו"ד מחל' התכנון לעניין חזית מסחרית:

התב"ע מסמנת חזית מזרחית מסחרית כלפי רחוב הע"ח – בקשה נבחנה מול הלשכה המשפטית וניתן להציע מגורים במקום מסחר – כמו"כ פורסמה הקלה. תגובת הלשכה המשפטית במערכת מתאריך 30/03/2023:

במקום חלה תב"ע 3188 (להלן:"התכנית").
התכנית קובעת לעניין "חזית מסחרית" בסעיף 12 כדלקמן:
"החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית"
הוראות המתאר קובעות לעניין חזית מסחרית כי השימושים המותרים בה הם בין היתר- "כבאזור מגורים 1,2,5,6"
תכנית 62 קובעת כי אזורי מגורים מוגדרים כבתי מגורים.
הנה כי כן, אין מניעה לאפשר בענייננו במקום חזית מסחרית מגורים, שכן מדובר בשימוש תואם תכנית.

חזיתות

חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית מציגה דירוגי קרקע שאינם באים לידי ביטוי בתכניות ומקשים על הבנת התכנון. יש לפרט ולסנכרן מסמכים.

לתקן בחתכים וחזיתות גובה סופי.

מרפסות זיז

מרפסות זיז מוצעות בחריגה מתחום קו בניין תמ"א ותכנית אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות לתוך קווי בניין תמ"א ו להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

יש להוסיף מפלסי מעקות ופתחים.

במפלס קומה 2 מוצעת מרפסת בצורת ר ולא ניתן, יש לצמצם.

יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית

לתוך קו בניין זה.

חו"ד תכנון עיר:

מוצעות מרפסות חדשות למבנה בתוך קווי בניין תמ"א. – מקובל.

יש לציין גודל מרפסות ורחבות מרוצפות בק"ק במ"ר.

גג הבניין

חו"ד תכנון עיר:

בכדי לשפר את מערך הגרפיקה להבנת המבנה, יש להראות את כל חלל מפלס קומת הגג 12.90+ ללא רעפים . יש לסמן את קו גג הרעפים בקו מקווקו עם סימוני גובה תקרה מקומי. (לא ברורה העלייה למפלס עליון ביח"ד מוצעת מס' 16.

מוצעת הגבהת גג הרעפים ב-50 ס"מ. יש להנמיך את מפלס הגג כך ששיפוע הרעפים יתחיל ממפלס הגג העליון .

גג הרעפים אינו אופייני לשכונה בחיתוכים שהוא מציע ובחמש פאותיו. יש לתקן בתיאום עם מח' שימור.

חשמל

חו"ד תכנון עיר: מצורף אישור חח"י. חדר טרפו שיספק חשמל למבנה בכתובת ע"ח 12 יבנה בתחום המגרש ע"ח 9.

התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 24 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:

כללי

חישוב זכויות לא מנומק, אי הסכמת בעל נוסף בחלקה, קומות וגובה, גג המבנה, בקשה לדיון חוזר בוועדת שימור, צמצום קווי בנין, ביטול מרפסות, הוספת חדר שנאים, החזרת חזית מסחרית, תכנית לא עומדת בדרישות מהנדס העיר והחלטות וועדה מקומית ותכנון חניה שגוי.

מר דוד חזן ז"ל:

לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.

הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור.

הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.

הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.

מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.

תושבי רח' נתן הנביא 5 :

יש להתייחס להשפעת כמות הדיירים על תשתיות השכונה, חניה, מים, חשמל, ביוב ועוד.

תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :

חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך.

הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים ולירידת ערך דירותיהם.

הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש .

תושבי רח' חולדה הנביאה 5 :

בקשה חורגת מהוראות תכנית 3188 והשימור לשכונת מורשה בגובה, מס' קומות, נפח, מס' דירות, עיצוב אדריכלי, חניה, שבילי גישה ומחסנים.

תכנית נוגדת חו"ד מהנדס העיר, מח' תכנון ומסקנות וועדת ערר בבקשה להיתר ע"פ תבע.

חישוב זכויות מתבסס על נתונים לא נכונים.

פגיעה סביבתית, צפיפות דיירים, מצוקת חניה והפרעה לאיות חיי התושבים.

פגיעה במרקם ההיסטורי ובקו הנוף של העיר ההיסטורית ויוריד את הערך הכלכלי.

ועד נאמני מוסררה:

בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.

לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.

מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.

נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה היסטורית שימורית.

מוצע גובה קומות פנימי חריג.

מוצע עובי תקרות חריג.

הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.

נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.

התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.

התנגדות לתצורת הגג.

דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.

דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.

פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 18 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן (שימור) מוצע 9 מק"ח בתחום החלקה.

בכפוף לאישור מח' דרכים.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.

חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: מוצעות 18 יח"ד חדשות. על פי תקן נמוך לאזור נדרשות 18 חניות, לאור העובדה שמדובר על בניין חדש עם חניון תת קרקעי באזור שרמת המינוע בו גבוהה, והשימור אינו מונע את הקמת החניון – יש לתת מענה מלא לחניה בחניון התת קרקעי על פי התקן.

החניה המוצעת הינה תת"ק מעבר קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר עפ"י סעיף 4.1.2.1 (9) בתכנית 10038.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים.

תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור.

חו"ד מחלקת תברואה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר – יש להגיש חו"ד מעודכנת.

חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.

כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 ותכנית 3188א' הינם:

קו וי בניין קדמי ים מזרחי לכיוון רחוב הע"ח דרומי לכיוון רחוב נתן הנביא קו בנין בהתאם לבינוי קיים ע"פ קו בניין מתכנית 3188א'.

קו בניין צידיים – 2 מ' מגבול המגרש.

חו"ד תכנון עיר: מוצעים קווי בנין 0 לחזיתות קדמיות צפונית ומזרחית (בינוי בפועל עפ"י חזיתות לשימור) על פי מרבית המבנים מצומת לצומת ו- 2 מ' לחזיתות צידיות צפון ומערב. מקובל על אגף תכנון.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים למעט חריגות בקו בניין קדמי – יש לצמצם לתוך קווי הבניין.

יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.

יש לצמצם בינוי בחזית קדמית מזרחית לתוך קו בנין ע"פ תכנית 3188א'.

מספר קומות

חו"ד תכנון עיר: מספר הקומות חורג בחזית הקדמית מ 3 קומות וגג רעפים המותר על פי התכנית המאושרת והתכסית היא גבוהה בהתייחס לתכסית המותרת על פי התכנית המאושרת בצורה משמעותית – לאור העובדה שמדובר בחלקה גדולה הכוללת בניין קטן במצב הנכנס ולאור החלטות וועדות ערר במקרים דומים , יש לצמצם את מספר הקומות למספר הקומות המותר על פי התכנית המאושרת לצורך התאמה לאופי השכונה. יש לציין כי היתר קודם על החלקה שלא מכוח תמא 38 נדון בעבר והגיע גם לוועדת ערר שהחליטה שלא לאשר יותר מ 3 קומות וגג רעפים.

חו"ד שימור: מבנה היסטורי ברחוב הע"ח 12 פינת נתן הנביא. מסומן לשימור בכרטיס שימור מס' 3890. התכנית נדונה בוועדת שימור 4 פעמים ואושרה בתנאים. התכנית התקדמה לרישוי ולוועדה מקומית אך היזם החליט להחליף את המתכנן ולשנות את התכנית. עיקר השינוי - חלוקה ל-4 קומות ולא ל-3 תוך השארת הגובה האבסולוטי שאושר ע"י וועדת שימור, ביטול בניה בזיז בחזית קדמית. התכנית לאחר השינויים האחרונים עומדת במרבית דרישות וועדות השימור ולכן ע"פ החלטת היועץ המשפטי לוועדת שימור עו"ד דניאל ליבמן, לא נדרש דיון נוסף. פירוט החלטות וועדת שימור בהמשך . לפיכך, התכנית מאושרת בתנאים.

חו"ד וועדה מחוזית: חו"ד וועדה מחוזית התקבלה בתאריך 05/04/2017 כאשר הוצעו 3 קומות ושימוש בחלל גג רעפים: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה באזור וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: 1. צמצום קווי בניין. 2. קיימים חדרים ללא אור ואוורור טבעי.

כעת מוצע בבקשה 4 קומות וחלל גג רעפים אך גובה אבסולוטי סופי לא ישתנה מתכנית שאושרה, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת ע"י מח' תכנון עיר לוועדה מחוזית: בהמשך לתאום תכנון שבוצע, נשלחה בקשה להתייחסות מעודכנת הועדה המחוזית ב 02.01.24. לא התקבלה התייחסות. מטה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 החוו"ד מתייחסת לתכנית שהוגשה ב- 2016.

מובא להכרעת וועדה לעניין קומה ד'

מחסנים

מוצעים 18 מחסנים עבור 18 יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים:

יש לציין שטח כל מחסן.

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו.

יש למספר מחסנים.

לחשבים מעברים כשטחי מעברים.

מעלית - נגישות

מוצעת מעלית לבניין וכל יח"ד נגישות.

חו" תכנון עיר:

מוצעת מעלית הידראולית שאינה בולטת מעל גג רעפים - מקובל.

כניסה למבנה וקומת קרקע נגישים מהרחוב. כלל יח"ד מוצעות, למעט יח"ד 2-1, מונגשות ע"י מעלית. בתוספת מעל 6 יח"ד יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

הוצג פיתרון אשפה ואישור תברואה – יש לעדכן אישור תברואה עקב שינוי במס' יח"ד.

יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה.

הוצג מיקום גמל מים – יש להציג פתח גישה לגמל המים.

חו"ד תכנון עיר: מיקום גמל מים מוצע בתחום חצר פרטית של יח"ד מוצעת מס' 3 אינו מקובל. יש להציע מיקום חלופי ונגיש לתחזוקה ולכלל דיירי המבנה. גמל המים יוצע בניצב לחזית או על קיר גדר פנימי שאינו נצפה מהרחוב.

יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.

יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038

תכנית פיתוח השטח לרבות מפלסי פיתוח והתחברות למבנה אינם ברורים יש להוסיף פירוט לגבי מפלסי פיתוח, חומרים, נטיעות וכו' בדגש על צפון החלקה.

יש להציע שתילה של עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי ולציין זאת בתכנית בסימון עץ ובמלל. באזורים מעל חניון תת"ק יש להציע גובה מילוי אדמה עליון שלא יפחת מ-1מ' עומק.

גדרות יוגבלו ל-1.2 מ' ועל פי אופי הגדרות הקיים בשכונה.

מקלט קיים בסמוך למבנה - קיימים שני מקלטים אשר רק הכניסות אליהם מסומנות בבקשה. מאחר והחפירה הקיימת בשטח כבר חשפה את המקלט וקיים חשש כי המקלט אשר הינו תת קרקעי יחשף בעקבות החפירה יש לסמן את המקלט התת קרקעי במלואו במסמכי הבקשה ולקבל אישור הג"א לבינוי המוצע .

חזיתות

חו"ד תכנון עיר: חזית צפונית מציגה דירוגי קרקע שאינם באים לידי ביטוי בתכניות ומקשים

על הבנת התכנון. יש לפרט ולסנכרן מסמכים.

לתקן בחתכים וחזיתות גובה סופי.

מרפסות זיז

מרפסות זיז מוצעות בחריגה מתחום קו בניין תמ"א ותכנית אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות לתוך קווי בניין תמ"א ו להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

יש להוסיף מפלסי מעקות ופתחים.

במפלס קומה 2 מוצעת מרפסת בצורת ר ולא ניתן, יש לצמצם.

יש להציג קו בניין קדמי 3 מ' בהתאם לתמ"א 38 ולצמצם מרפסות בחזית קדמית דרומית לתוך קו בניין זה.

חו"ד תכנון עיר:

מוצעות מרפסות חדשות למבנה בתוך קווי בניין תמ"א. – מקובל.

יש לציין גודל מרפסות ורחבות מרוצפות בק"ק במ"ר.

גג הבניין

חו"ד תכנון עיר:

בכדי לשפר את מערך הגרפיקה להבנת המבנה, יש להראות את כל חלל מפלס קומת הגג 12.90+ ללא רעפים . יש לסמן את קו גג הרעפים בקו מקווקו עם סימוני גובה תקרה מקומי. (לא ברורה העלייה למפלס עליון ביח"ד מוצעת מס' 16.

מוצעת הגבהת גג הרעפים ב-50 ס"מ. יש להנמיך את מפלס הגג כך ששיפוע הרעפים יתחיל ממפלס הגג העליון.

גג הרעפים אינו אופייני לשכונה בחיתוכים שהוא מציע ובחמש פאותיו. יש לתקן בתיאום עם מח' שימור.

התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 24 התנגדויות , להן עיקרי ההתנגדויות:

כללי

חישוב זכויות לא מנומק, אי הסכמת בעל נוסף בחלקה, קומות וגובה, גג המבנה, בקשה לדיון חוזר בוועדת שימור, צמצום קווי בנין, ביטול מרפסות, הוספת חדר שנאים, החזרת חזית מסחרית, תכנית לא עומדת בדרישות מהנדס העיר והחלטות וועדה מקומית ותכנון חניה

שגוי.

מר דוד חזן ז"ל:

לא בוצע ציות לפסק דין קיים לעניין הבניה בחלקה.

הבניה המוצעת תגרום להכבדה על התנועה באיזור.

הבניה המוצעת תגרום למצוקת חניה.

הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות חיים של המתנגד.

מגיש הבקשה מתנגד לתוספת שטחים , חניה ומחסן בדירת המתנגד.

תושבי רח' נתן הנביא 5 :

יש להתייחס להשפעת כמות הדיירים על תשתיות השכונה, חניה, מים, חשמל, ביוב ועוד.

תושבי רח' חולדה הנביאה 7 :

חפירות במגרש זה יגרמו לנזקים למבנה הסמוך.

הבניה המוצעת תגרום לחסימת נוף בדירות המתנגדים ולירידת ערך דירותיהם.

הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור , אוויר ושמש .

תושבי רח' חולדה הנביאה 5 :

בקשה חורגת מהוראות תכנית 3188 והשימור לשכונת מורשה בגובה, מס' קומות, נפח, מס' דירות, עיצוב אדריכלי, חניה, שבילי גישה ומחסנים.

תכנית נוגדת חו"ד מהנדס העיר, מח' תכנון ומסקנות וועדת ערר בבקשה להיתר ע"פ תבע.

חישוב זכויות מתבסס על נתונים לא נכונים.

פגיעה סביבתית, צפיפות דיירים, מצוקת חניה והפרעה לאיות חיי התושבים.

פגיעה במרקם ההיסטורי ובקו הנוף של העיר ההיסטורית ויוריד את הערך הכלכלי.

ועד נאמני מוסררה:

בבניין קיימות 2 יח"ד ולא 5 כפי שהצהיר מגיש הבקשה , יש לחשב את הזכויות במגרש בהתאם ל2 יח"ד קיימות.

לא הוגשו כל ההסכמות הנדרשות בכדי לבצע הריסה מכוח תמ"א 38 במבנה.

מוצעות זכויות בניה מוגזמות יחסית למבנה קטן קיים.

נפח הבניה המוצעת חריג למבנים קיימים בסביה , שכונה היסטורית שימורית.

מוצע גובה קומות פנימי חריג.

מוצע עובי תקרות חריג.

הבקשה המוצעת סותרת את התכנית החלה בחלקה.

נדרש דיון חוזר בוועדת שימור.

התנגדות לחריגת מרפסות מקווי הבניין.

התנגדות לתצורת הגג.

דרישה לתוספת מסחר בהתאם לתכנית החלה בחלקה.

דרישה כי התצ"ר יידרש כתנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי לתעודת גמר.

פגיעה בגישה למקלט ציבורי קיים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:11:31

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 11494101 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | פטר | קול |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 9 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 02-6277035 | 054-6277035 | colehoff@netvision.net.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 10 מ'

ב. סטאטוס דירת המתנגד ○ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ◉ צמוד מפתח ○ בהחכרה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:06:51

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 5394549 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | רות | ברקאי-טונה |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 9 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-6381285 | ruth.barkai@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 10 מ'

ב. סמאמים דירת המתנגד ○ בצנעלית המיתנגד ○ משפחתית ◉ צדמי משפחתי ○ בזמרירה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 18:24:06

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 4668604 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | אריה | אזן |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 7 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4711666 | azenearie@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ○ בבעלות המתנגד ◉ משכירה ○ בדמי מפתח ○ בחכירה

### נימוקי ההתנגדות

הנימוקים מצורפים בקובץ שנשלח עמם ההתנגדות

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 20:57:37

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 13556295 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | לני | וולף |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | נתן הבביא |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 7 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4763802 | wolf@bezeqint.net |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 10 מ'

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משכירות ○ בדמי נפקדה ○ בזכירה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:49:10

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 17996 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אבישי | בן-אבא |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | העח |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-6831700 | ben_abba@yahoo.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 200 מ'

ב. בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ אחר ○ מפורט בהערה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:59:10

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 51709616 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | יעקב | פרידמן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4773082 | kobi59@netvision.net.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 10 מ'

ב. מתאים דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משכירות ○ בזיקת מפתח ○ בהכרזה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:30:46

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 50835768 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אוריאל | אדיב |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 10 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 02-6283131 | 054-6917058 | dr-adiv@smail.net.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 35 מ'

ב. כשאומס דירת המתנגד ◉ מאחורית ומאחוגד ○ משמאלית ○ מזרחי מערבה ○ מהפירות

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 06/07/2021
הגשה 07:15:24

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 50615459 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | דוד | תזן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | | נתן הנביא |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 2 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-5307847 | danasahrai@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| נתן הנביא 2 ירושלים | |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 73677213 | ז'קלין חכם |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | danasahrai@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 050-5307847 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| תיאודור לביא 8/15 ירושלים | |

### נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משכירות ○ אחר

מפותח ○ בהשכרה

### נימוקי ההתנגדות

מצ"ב התנגדות.

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

תאריך: 18/02/2023
הגשה 10:04:27

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 36512066 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| גברת | תמר | מנור-פריזמן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-5983082 | mftami@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| חולדה הנביאה 5, ירושלים | 9511005 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 30
מ', מגרש גובל מדרום לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשמירות
שדיני מפתח ○ בחכירה ○

**נימוקי ההתנגדות**

1. תכנית הבניין חורגת מהוראות תב"ע 3188 והשימור לשכונת מורשה, מבחינת גובה כולל, מס' קומות, נפח, מספר דירות, מחסנים, עיצוב אדריכלי, חנייה, שבילי גישה ועוד.
2. התוכנית אינה עומדת בהוראות מהנדס העיר ומחלקת התכנון לבקשות קודמות להיתר זה (2019) ומסקנות ועדת הערר בערר התושבים לבקשה להיתר בנייה ע"פ תב"ע (2012-13).
3. חישוב הזכויות והשטחים מוטעה ומבוסס על נתונים מסולפים מטעם היזם ובכלל זה זכויות קניין בנכס.
4. הבניין העצום מהווה מפגע סביבתי עקב צפיפות דיירים, חנייה, רעש והפרעה לאיכות חיי התושבים.
5. הפרעה חמורה למרקם האדריכלי ההיסטורי של השכונה ולקו הגוף של העיר ההיסטורית והעיר העתיקה.

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 23:10:04

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 33589647 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| גברת | רות | ברקאי טונה |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 9 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-6381285 | ruth.barkai@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5-10 מ'

ב. מיקום דירת המתנגד ○ בקומת המתנגד ◉ בקומה שמעל ○ בקומה שמתחת

### נימוקי ההתנגדות

בהתאם למסמך המצ"ב

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

תאריך: 21/02/2023
הגשה 11:27:43

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 22593187 | פרטי |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| אדריכל | אלונה | ליפשיץ |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | העז |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 22 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-6831700 | alonalif@013.net.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| הע"ח 22, ירושלים | 1 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 55721062 | אלונה ליפשיץ |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| אדריכל | alonalif@013.net.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| 02-6282982 | |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| הע"ח 22, ירושלים | |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 100 מ

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ מדמי מכירה ○ בחכירה

### נימוקי ההתנגדות

קובץ מצ"ב

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

תאריך: 18/02/2023
הגשה 10:41:23

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 31641668 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | יעקב | פרידמן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4773082 | mftami@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| חולדה הנביאה 5, ירושלים | 9511005 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | Tamar Manor Friedman |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| חולדה הנביאה 5, ירושלים | 9511005 |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 30 מ', מגרש גובל מדרום למגרש היזם

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי משתנה ○ בהכירה ○

**נימוקי ההתנגדות**

1. הבקשה לבניין חורגת מהוראות תב"ע 3188 והשימור לשכונת מורשה, מבחינת גובה כולל, מס' קומות, נפח, מספר דירות, עיצוב אדריכלי, חנייה, שבילי גישה, מחסנים ועוד. 2. התוכנית מנוגדת לחוות דעת מהנדס העיר ומחלקת התכנון בתיק זה ולמסקנות ועדת הערר בערר התושבים לבקשה להיתר בנייה ע"פ תב"ע (13-2012). 3. חישוב הזכויות והשטחים מוטעה במכוון ומבוסס על נתונים מסולפים מטעם היזם ובכלל זה זכויות קניין בנכס. 4. הבניין יגרום למפגע סביבתי עקב צפיפות דיירים, חנייה, רעש ופסולת והפרעה לאיכות חיי התושבים. 5. הפרעה חמורה למרקם האדריכלי ההיסטורי של השכונה ופגיעה בקו הנוף של העיר ההיסטורית והעיר העתיקה. כשכן צמוד למגרש זה הבניין יסתיר את הנוף הייחודי של העיר העתיקה ויוריד את הערך הכלכלי של הנכס שבבעלותי.

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

תאריך: 06/07/2021
הגשה 21:49:55

תיק: 2021/0016.00
מספר

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 53453924 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | חי | מנור-פרידמן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 10 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-5983082 | mftami@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מ'

ב. מבאשם דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי מפתח ○ בחכירה

### נימוקי ההתנגדות

הנימוקים מפורטים במכתב המצ"ב

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 23:15:41

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 310041892 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | עדינה | קול |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 9 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-7696988 | colehoff@netvision.net.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מ'

ב. מיקום דירת המתנגד ○ מקדמית ○ בקומה המתנגד ○ משמיידית ◉ בדמי

### נימוקי ההתנגדות

הנימוקים פורטו במסמך המצורף

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 18:40:55

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 53906608 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | שולה | וולף |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | נתן הנביא |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 7 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4763802 | wolfe@bezeqint.net |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 15 מ'

ב. כשאתה דירת המתנגד ◉ מבעלית המתנגד ○ משכירות ○ בדמי משיכה ○ בחכירה

### נימוקי ההתנגדות

הנימוקים מפורטים במסמך שנשלח

# עירייית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
## המחלקה לרישוי בניה
# כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:53:24

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 55721062 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אלונה | ליפשיץ |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | העח |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 22 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-6831700 | alonalif@013.net |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 200 מ'

ב. מבאשום דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדעי מפרמה ○ בהכריזה

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 11:07:31

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 75529545 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אברהם | מעלומי |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 7 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 052-6189361 | mavi@012.net.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| עזרת ישראל 8 ירושלים | 9434308 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
מרחק של כ 10 מטר בלבד

ב. ממאזן דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משכירות
מדרגי מפתח ○ משכירות ○

**נימוקי ההתנגדות**

הגשת התוכנית במסגרת תמ"א 38 אינה תואמת את המציאות שכן במגרש הגדול המיועד לבניה קיים מבנה קטן שאינו מתאים לתוכנית . החפירות העמוקות יגרמו נזק גדול לבניין שבבעלותי שהינו ישן ומיועד לשימור , הנוף ממרפסות הבניין שבבעלותי יוסתר ע"י הבניה לגובה ויגרום לירידת ערך משמעותית , נזק בכניסת אור , אויר ושמש , בתוכנית צויין כי קיימות במגרש 5 דירות אולם בפועל ברור שיש שם לכול היותר 2 דירות והוועדה מוזמנת לראות זאת .

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

תאריך: 18/02/2023
הגשה 20:35:50

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 317709772 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| אדריכל | אסף | אדיב |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 10 | 5 | 4030 |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| 02-6283131 | 054-6917058 | dr-adiv@smile.net.il |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| ת"ד 4030 ירושלים | 9104001 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
מטרים 150

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ מצפון ○ מדרום ○ מזרח ○ מערב
בדומי מטרים ○ בקומה

**נימוקי ההתנגדות**

תכנית הבניין חורגת מהוראות תב"ע 3188 והשימור . לשכונת מורשה, מבחינת גובה כולל, מס' קומות, נפח, מספר דירות, עיצוב אדריכלי, חנייה, שבילי גישה ועוד. 2. התוכנית אינה עומדת בהוראות מהנדס העיר ומחלקת התכנון לבקשות קודמות להיתר זה ומול מסקנות ועדת הערר בערר התושבים לבקשה להיתר בנייה ע"פ תב"ע בשנים 2012-13. 3. היזם ידוע במניפולציות הרבות שבהן ניסה בעבר ועדיין מנסה גם כיום להכשיר בנייה שאין מקומה במרקם ההיסטורי של השכונה, בין יתר תוך טיפוח קשרי חברות עם בכירים בעירייה! 4. למותר לציין שמדובר באחת השכונות הראשונות שנבנו מחוץ לחומת העיר העתיקה החל מאמצע המאה ה-19 ו"מפלצת" כזו כפי שמציע היזם, לאחר ניסיונות עבר חוזרים וכושלים שלו מתוך תאוות גריפת ממון ובצע אין מקומה ביניינו. אני מכיר את היזם באופן אישי למעלה משלושים שנים ותאבונו רק הולך וגובר! בשאלה על עד כמה ניתן לעשות הקלות בשימור כדי לפתח את ירושלים כבר עברנו כל גבול, בייחוד במה שנוגע לשכונות ההיסטוריות. 5. חישוב הזכויות והשטחים כפי שהוגשו בבקשה מוטעה ומבוסס על נתונים מסולפים מטעם היזם ובכלל זה זכויות קניין בנכס, מה שלא מפליא לאור ניסיונותיו בעבר להגיש תוכנית זו. לכן, גם הפעם יש לדחותו על הסף ולאלצו להתחשב בטובת הכלל שאינה סובלת צורה זו של דורסנות, שסימניה עלולים להיות הרסניים גם בתחומים אחרים! 6. הבניין העצום כפי שתוכנן והוגש מהווה מפגע סביבתי של צפיפות דיירים, חנייה, רעש ופסולת והפרעה לאיכות חיי התושבים והמבקרים הרבים שמגיעים לשכונה (סיורי העירייה, הצבא, בתי ספר...) וגם עומד בניגוד גמור לרוח השותפות החברתית שמביא אתו ביה"ס לצילום שנמצא ממש ממולו. בנוסף, גובהו יוריד את ערך הנכסים בשכונה של דירות המשקיפות על הנוף ההיסטורי! 7. בנוסף, הבניין המתוכנן יגרום להפרעה חמורה למרקם האדריכלי ההיסטורי של השכונה ולקו הנוף של העיר ההיסטורית והעיר העתיקה. 8. אני ממליץ למקבלי ההחלטות להביט לרגע מבעד לחלונותיהם ולראות את המפלצת שבנה אותו היזם ממש מול בית העירייה, בפינת הרחובות שבטי ישראל ואלישע. "מפלצת תאומה" זו גזלה לחלק גדול מקומות המשרדים של העירייה את הנוף לעבר העיר העתיקה והר הזיתים. בדיוק אסון זה יתגשם, אם תוכנית זו תאושר חס וחלילה באחד הימים! לכן יש לקפד את רעיון העוועים הזה באופן מיידי ולהציב ליזם גבולות ברורים למה שמותר ולמה שאסור – הן מבחינה תכנונית, הן מבחינה חברתית והתייחסות גם לזולת! 9. לאור כל אלה ועוד, יש כאמור לדחות את הבקשה על הסף, בדיוק כפי שנעשה בפעמים הקודמות. על העירייה להראות את חוסנה אל מול מפירי גבול ותאוות בצע של יזמים, בייחוד בטווח של העיר ההיסטורית. בשולי הדברים עוד אוסיף, כי אותם מחסנים" המופיעים בתוכנית – במידה שהתוכנית חו"ח" תאושר – מייד יהפכו לדירות סטודיו. שהרי לא מדובר כאן במרכז מסחרי הזקוק לשטחי איחסון! 10. תודה רבה Dr.!

דר' אוריאל אדיב Uriel Adiv

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

תאריך: 19/02/2023
הגשה 22:24:36

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 209494376 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | ליאל | פישביין |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | נתן הנביא |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 5 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 055-2273328 | Lielfish17@gmail.com |

| כתובת למשלוח חשובה | מיקוד |
|---|---|
| | |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 209494376 | ליאל פישביין |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | Lielfish17@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

| כתובת למשלוח חשובה | מיקוד |
|---|---|
| נתן הנביא 5 | 9511105 |

### נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◯ בשכירות ◉ בבעלות המתנגד

בדמי משפחה ◯ בחכירה ◯

**נימוקי ההתנגדות**

אני ושאר תושבי השכונה בעד בנייה ופיתוח שלה, אך תוך שמירה על צביונה הייחודי, ותוך הקפדה שהבניין החדש לא יהיה מפלצת נדלנ"ית עם אין ספור דירות ויחידות דיור מעל ומתחת לקרקע..). כמו כן יש לקחת בחשבון את) ההשפעה של כמות דיירים גדולה על התשתיות של השכונה, .כגון מקומות חנייה, מים חשמל, ביוב ועוד

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 18:13:12

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 79938817 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | ניקול | זגורי גפני |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | הלני המלכה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 24 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4272363 | nicolezg@yahoo.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ בקומת המתנגד ○ מעל ○ מתחת

### נימוקי ההתנגדות

הנימוקים מפורטים במסמך המצורף

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 11:32:09

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 64570286 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אברהם | עמר |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | חולדה הנביאה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 7 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 052-5144439 | aviamarnadlan@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| הכרכום 13 א ירושלים | 96626 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת . מרחק של כ 10 מטר בלבד

ב. שטאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משכירות ○ נגדצור מפתחה ○ מחמירה

**נימוקי ההתנגדות**

במסגרת תוכנית תמ"א מדובר בחיזוק מבנה וכאן זה לא נכון כי המבנה קטן וחד קומתי שלא שייך לתוכנית מסוג זה. החפירות העמוקות והבניה יגרמו לנזק בלתי הפיך לבניין שבבעלותי שהינו ישן ולשימור. הנוף הייחודי ממרפסות הבניין לעיר העתיקה יוסתר ע"י הבניה ויגרום לירידת ערך משמעותית לבניין שבבעלותי , יגרם נזק גם בכניסת אור , אוויר ושמש לדירות שבבעלותי , בתוכנית מצויין כי קיימות 5 דירות והדבר לא יתכן שכן מהידוע לי קיימת דירה אחת או לכול היותר 2 דירות והוועדה יכולה לבדוק זאת .

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

תאריך: 20/02/2023
הגשה 18:51:25

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 63356638 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | ישראל | דהן |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | הלני המלכה |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 30 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-4628837 | dahan.israel@gmail.com |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 25 מ'

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משכירות ○ מדיני ממשלתי ○ מחברה

### נימוקי ההתנגדות

פורטו בקובץ שנשלח

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

תאריך: 05/07/2021
הגשה 21:39:30

תיק מספר: 2021/0016.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 56619166 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | עלי | ורדי |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | מורשה | דניאל |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 10 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-5573617 | dr-adiv@smail.net.il |

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

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

ב. כיוון דירת המתנגד ◉ מזרחית ○ מערבית ○ צפונית ○ דרומית

### נימוקי ההתנגדות

ראו פרטי ההתנגדות בקובץ המצ"ב

**Haham- Sahrai**
**Law Office**

**חכם – סחראי**
**משרד עורכי-דין**

**Zakline Haham ,Adv & Mediator**
**Dana Sahrai, Adv**

**ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת**
**דנה סחראי, עו"ד**

כ"ה תמוז, תשפ"א, 5 יולי, 2021

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בנייה
04-07-2021
מבלי למנוע בעניינים
מחלקת רישוי

**לכבוד**
**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
**באמצעות אתר האינטרנט**

**א.ג.נ.,**

**<u>התנגדות לתכנית בנייה מספר 2021/0016.00</u>**
**<u>רחוב נתן הנביא 2, מוסררה י-ם.</u>**
**<u>מגיש ההתנגדות חזן דוד</u>**

בשם מרשי מר דוד חזן ת.ז 50615459, הריני להגיש התנגדות בקשר לתכנית שבנדון כדלקמן:

**<u>הקדמה:</u>**

1. הבקשה להיתר הבנייה שבנדון אשר הוגשה על ידי מר אילן אלנקווה, מציעה תוספת בניה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה כולל שימור של חזית קדמית של חבניין. מדובר בשינוי מהותי מתכנית הבניין החלה על החלקה שכן כיום מדובר בבניין בן <u>שתי דירות</u> בלבד בשטח כולל של כ – <u>157</u> מ"ר, והבקשה לחיתר מציעה תוספת של כ -<u>1087</u> מ"ר! הכוללים **<u>16! יחידות דיור</u>**, **<u>וכן 16! מקומות חניה</u>** ותוספת של מחסנים, בשטח נוסף של כ <u>1200</u> מ"ר.

2. על אף התוספת הגדולה, ועל אף הנזק הצפוי להיגרם למתנגד בזמן הבניה, הציע מגיש הבקשה **<u>30 מ"ר בלבד</u>**, וזאת **<u>ללא חניה וללא מחסן.</u>**

3. כמו כן, טרם הגשת התנגדות זו, **יזם המתנגד פגישה** בנוכחת עורכי הדין של הצדדים, עו"ד בר סימן-טוב והח"מ עו"ד ז'קלין חכם, וזאת על מנת לנסות ולמנוע הגשת התנגדות זו.

4. במהלך הפגישה, **סרב** מגיש הבקשה לשנות את הצעתו והיה נחוש בעמדתו לתת למתנגד 30 מ"ר בלבד, ועל כן לא נותר מנוס מהגשת התנגדות זו.

**רח' הארזים 120, בית שמש 99552**
**טלפון: 072-2200568**
**פלאפון: 050-5307847**
**פקס: 077-3181110**
**danasahrai@gmail.com**
**hahams@012.net.il**

**120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552**
**Tel: 072-2200568**
**Fax: 077-3181110**
**Pel': 050-5307847**
**danasahrai@gmail.com**
**hahams@012.net.il**

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

**לגופו של עניין:**

1. המתנגד אדם בשנות השבעים לחייו, אב לילד הלוקה בנפשו ולילדה גרושה עם ארבעה ילדים בה הוא תומך כלכלית.

2. בשנת 2009 ניהלו מגיש הבקשה והמתנגד תיק בבית משפט במסגרת ת.א 9617/09 בבית המשפט המחוזי בירושלים.

3. במסגרת ניהול החליך, הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו החצר הקדמית של דירת המתנגד תוצמד לדירה ובנוסף, תוצמד רצועה של מטר אחד נטו מהקיר לאורך גבול הדירה.

4. לצערו הרב של המתנגד, פסק הדין לא בוצע ובפועל לא נעשה תיקון של היחידה בלשכת רישום המקרקעין.

**להתנגדות זו מצורפים עותק של הסכם הפשרה ועותק של התשריט.**

5. בהתאם לפסק הדין, המתנגד היה צריך לקבל מטר בחצר וכך היתה לו אפשרות להיכנס לחניה.

6. המתנגד היה משתמש בחניה אולם מגיש הבקשה התלונן נגדו במשטרה, בנה גדר עם מנעול ועושה שימוש אישי בחניה, וזאת בניגוד לפסק הדין.

7. הוועדה מתבקשת לקחת בחשבון הסכם פשרה זה אשר קיבל תוקף של פסק דין.

8. זאת ועוד, בבקשה להיתר מתבקשת תוספת של 14 יחידות דיור על אלו הקיימות כיום.

9. יטען המתנגד כי תוספת מאסיבית זו של יחידות חדיור עתידה להשפיע על **התנועה** לא רק ברחוב בכניסה וביציאה ממנו, אלא גם על מכלול התנועה בסביבה הקרובה כולה.

10. למיטב ידיעת המתנגד, לא הוגשה חוות דעת בדבר השפעתה של התוספת המבוקשת, ושל תוספות בניה עתידיות ברחוב ובסביבתו, על מערך התנועה ברחובות הסמוכים.

11. המתנגד יטען כי ראוי שתיערך בדיקה תחבורתית אשר תתייחס ליכולת הנשיאה של האזור כולו, תוך התייחסות לתוספות הבניה אשר אושרו לבנייה חדשה ברחוב נתן הנביא ובסביבתו.

12. זאת ועוד, יטען המתנגד כי אין חולק כי הוספת מספר כה גדול של יחידות דיור תיגרום **למצוקת חניה** ומחסור במקומות חניה, וסביר כי לכל דירה חדשה בבניין יהיו למעשה 2 רכבים.

13. **על כן, אין זה סביר ואין זה הגיוני שהמתנגד לא ייקבל מקום חניה, שעה שכיום יש רק שתי דירות ובעתיד צפויות להיות 16 דירות.**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
מלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

14. כמו כן, הגדלת כמות הדיירים ומסת הדיירים העתידיים צפויה **לפגוע בפרטיות ובאורח החיים של המתנגד.**

15. על פי התכנית נראה כי הפרטיות, הנוף הפתוח, האור והשמש והאוורור שמר מתכנן המבנה רק לדיירים החדשים ולדירות החדשות אותן הוא מייעד למכירה.

16. זאת ועוד, יטען המתנגד כי כיום משתמש המתנגד בחצר הבית גם על מנת לאחסן דברים, ואי קבלת מחסן תפגע בו מאוד.

17. אין ספק כי סרוב מגיש הבקשה לספק למתנגד תוספת של מטרים, מקום חניה ומחסן הינו משיקולים כלכליים בלבד, בזמן שמדובר בבניין עם שתי דירות בלבד אשר צפוי להיות בניין עם שש עשרה דירות, נראה כי הפיצוי אותו מבקש המתנגד הינו מידתי וריאלי בנסיבות העניין, בזמן שאיכות חייו עלולה להיפגע כתוצאה מהכפלת כמות הדירות פי שבע מהקיים כיום.

**סיכום:**

18. אשר על כן, ברוח חוק "זכויות האדם וחירותו", ולאור האמור לעיל, מרשי מביע בזאת התנגדותו לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, למרשי צפוי לחיגרם נזק רב שכן הבנייה תימשך לא פחות משנתיים-שלוש, כמות הדיירים תהיה עצומה והפרטיות ממנה נהנה לאורך כל השנים הולכת להיפגע.

19. מתן מטראז' גדול יותר, וכן מקום חניה ומחסן תשפר את איכות החיים, שכן המתנגד לא ייסתפק ב 30 מ"ר בלבד ולא ייאלץ לחפש חניה במשך זמן רב עם הגעתו לביתו ובנוסף יהיה לו היכן לאחסן את חפציו.

20. בכל מקרה, מתבקשת הוועדה לדחות את הדיון בבקשה להיתר (במידה ונקבע מועד), עד שיישמעו טענות המתנגד במלואן.

21. אין בהתנגדות זו ו/או במכתב זה ו/או במה שלא נאמר בו, כדי להוות הודעה ו/או וויתור ו/או מיצוי זכויות, העומדות למרשי על פי כל הסכם ודין לרבות פנייה לערכאות .

22. להתנגדות זו מצורף תצהיר של חזן דוד לתמיכה בעובדות המפורטות בו.

**בכבוד רב,**

**ז'קלין חכם, עו"ד**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

בתי המשפט
10

**בבית המשפט המחוזי בירושלים** ת"א 9617/07

בפני: **כבוד השופטת אורית אפיל-גבאי**

**בעניין:** 1. איילן אנקווה
2. רונית חראל-אנקווה
עו"ד בייב עו"ד אי בר סימן טוב ואח'

**התובעים**

- נגד -

1. אלי בן עיון
עו"ד בייב עו"ד יואל תברומי

2. זוהר חזן
עו"ד בייב עו"ד בנימין ברלינן ואח'

3. רשות המיסוים
4. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
שניהן עו"ד בייב עו"ד ליאן קוהת ואח'

**הנתבעים**

## החלטה

טרם תומנה מוזדעה על-פי סעיף 2 להסכמת הצדדים בישיבת קדם משפט מיום 18.6.09, על אף שחלף חמועד לעשות כן.

זהוזדעה תנש עד ליום 19.7.09, והנזיק יובא לעיוני באוותו יום.

ניתנה היום, כ' בתמוז תשס"ט (13 ביולי 2009), בהיעדר.

המזכירות תמציא המשקיים לב"כ הצדדים באמצעות המקשימיליה.

בתי המשפט המחוזי בירושלים
אורית אפיל-גבאי, שופטת

**בבית המשפט המחוזי בירושלים** | **ת.א. 9617/07**

בעניין שבין:

1. **אילן אנקוות ת.ז. 56348709**
2. **דבקה תראל-אנקוות ת.ז. 013720826**

שניהם מרחי חעיינת 12-14 ירושלים
עו"י ב"כ עו"ד א. בר סימנטוב ושאו שי פרץ
מרחי אבן ישראל 5, ירושלים 94228
טל': 6232593 פקס: 6256778

**ה ת נ ב ע י ם**

- נ ג ד -

1. **אלי בן עיון ת.ז. 58283979**
מגבעון 108/3
עו"י ב"כ עוה"ד יואל חברתי מ.ר. 12554
ושאו סיפה וייס (גרעי) ושאו אילן פרגר
ושאו קרן ראניה ושאו רפאל פרי'ב
מרחי המלך ג'ורג' 16 א', ירושלים 94229
טל': 02-6233344 פקס: 02-6232266
דוא"ל: vigal@hevroni.co.il

**נתבע מס' 1**

2. **דוד חזן**
עו"י ב"כ עוה"ד בנימין ברלין ושאו חיים מן
מרחי הנביאים 31, ירושלים 95103
טל': 02-6246777 פקס: 02-6259555

**נתבע מס' 2**

3. **רשות המיסוי**
4. **עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**
עו"י ב"כ עוה"ד לימן קוהת ושאו ניצן גולן
מרחי תובל 32, רמת גן
טל': 03-6126367 פקס: 03-6121034

**הנתבעות 3-4**

**הודעה על תיקוני פגמים**

1. בהמשך לישיבת מיום 18.6.09 מתכבדים הצדדים להודיע לבית המשפט על הסכמות לעניין דירת הנתבע 2.

2. לדירת הנתבע 2, דירה בת 3 חדרים + חול בקומת הקרקע של חבית (להלן - "דירה 1"), יוצמדו שטחי חצר/גינה כדלקמן:

א. בחזית דירה 1 תפונה לרשות נתן הנביא, תוצמד הגינה/החצר הקיימת שבבעלותה (ה"ן ;

(1) מצד דרום (עם חפצים לכניסה (חנב לרחוב נתן הנביא) עד לגבול דירה 1 לפי מיקום חקיר ושמיטי של חדירה בצד זה;

(2) מכח מערב תוצמד לדירה 1 רצועה של קרקע ברוחב 1 מ' מקיר הבניין. גבול הרצועה מכיל יהיה אף הוא גבול דירה 1 במקום התחברות הקיר הפנימי של דירה 1 עם הקיר החיצוני של הבית.

ב. מוסכם כי יתרת שטח החלקה יוצמד לדירות החזבעים. מכל מקום לדירה 2 אין ולא יהיה כל חלק ביתרת שטח החלקה ולא בזכויות הבניה.


RECEIVED 30/06/2021 08:18
0257110 32

ג. בשטח החלקה שמעבר לרצועת הקרקע כאמור בסעיף קטן (א) (2) לעיל, יחזו התובעים ושאים לבעות ואו להתקין מעבר ואו שטח כניסה, שישמשו את תוספת מבנות ואו חדירות ואו היחידות הקיימות ואו העתידיות של התובעים.

~~ד. הרישום המשפטי של חלקה 1 מאד עמוך, המובטלה למטרה הזאת יתאים זהיאסו כך שתאפשרו וחזיקה ותכלכלת הבנה 1 תהיה מאד בתאם לתוכנית הבנין הנכונה כלבד.~~

ה. מוסכם בזות, כי כל תשב במס ובכלל זה מס שבת מקרקעין ומס רכישה, העלול לתתחייב כתוצאה מהצמדות הגינה/חצר לדירה 1 כמתואר לעיל, יחול על התובע 2 וישולם על ידו.

ו. להסכם זה מצורף תשריט ובו מסומנת בצבע צהוב גינה/חצר שיוצמדו לדירה 1. בכל מקרה של סתירה בין המתואר בתשריט לבין התיאור המילולי שלעיל, יגבר המסומן בתשריט.

3. מובהר ומוסכם בזה כי התובעים ואו התובע 1, יהיו רשאים, ככל שיהיה צורך בכך, לקבוע עמודי חיזוק ואו תמך בקיר החיצוני של הבית ואו בתחום הגינה/חצר שיוצמדו לדירה 1. התובעים ואו התובע 1 לא יתקינו עמודי חיזוק ואו תמך כאמור לעיל, אלא אם לא נמצאה חלופה סבירה שאינה כרוכה בעלויות מופרזות או בלתי סבירות.
בכל מקרה, התובעים ואו התובע 1, יקפידו שלא יוגרם לדירה 1 פגיעה ואו הפרעה בלתי סבירה.

4. עד מוסכם כי אם יהיה צורך להתקין בגינה/חצר שיוצמד לדירה 1 ואו בקירות החיצוניים של הבית, פיגומים ואו מתקנים ואו אביזרים שישמשו לבניה, יתקינו אותם התובעים ואו התובע 1, באופן שלא תיגרם לדירה 1 פגיעה ואו הפרעה בלתי סבירה. האמור לעיל יחול בהשאפה גם במקרה שהתובעים ואו התובע 1 יבקשו להעביר ואו להניח תמרי בניין ואו כלי עבודה ואו מתקנים אחרים בגינה/חצר שיוצמדו לדירה 1.
התובעים ואו התובע 1 יסלקו את הפיגומים ואו תמרי הבניין ואו מתקנים ואו כלי עבודה מהגינה/חצר מיד לאחר סיום עבודות הבניה ויחזירו את מצב הגינה/חצר לקדמותו.

5. התובע 2 לא יפגע, לא יעכב, בין במישרין ובין בעקיפין את ביצוע עבודות הבניה.

6. הצמדות הגינה/חצר לדירה 1 כמתואר לעיל, ירשמו במעמד רישום צו חבית המשותף, לאחר שיושלמו עבודות הבניה, כך שצו חבית המשותף שירשם, ישקף את הבנין חקיים והבניה התספת.

~~7. הסדר זה הוא חלקי ומהווה התחייבות חסדר מקדי ומהתובע גם ביחסים שבין התובעים לבין התובע 1, ולאחר שייחתם הסדר סלול לבין כל התובעים בשותפות רשומה ה"ה 0617407 בין בעניין הספציפי של סך דיון של בית המשפט.~~

8. בית המשפט מתבקש לאשר את ההסדר ולתת לו תוקף של התלטה.

א. בר סימן טוב, עו"ד
בייכ התובעים

יחזקאל אפרתי, עו"ד
בייכ התחבעת 1

חיים מן, עו"ד
בייכ התובעת 2

לאון קוזה, עו"ד
בייכ הנתבעים 3 ו- 4



RECEIVED 30/06/2021 08:18
0257110 32

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בנייה

הודעה לשכנים

לכבוד: הון דוד
הצח 12 ירושלים

07/06/2021
מכתב רשום
קוד לטריקה: 105

**הנדון: בקשה להיתר בנייה מספר 2021/0016,00 ברחוב 12 צפרירים 9-ם**

בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970,
הריני להודיעך כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:

ה"ה אנקוה אילן

התנגדויות לתוכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום 6.7.21
לאחר סיום 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 בהתייחס התכוונים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום העברת זכויות קניניות כלשהם.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מהתייחסו כלפי הזיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- נאם לא ברורה לך משמעות הכתוב :נספחו עליך לפנות לאיש מקצוע מתמחה.
- באם תוגש התנגדות , תדון בה הועדה המקומית . עפ"י הנסיבות יוזמן באם לקיים את הדיון בנוכחות הצדדים או ללא נוכחותם
- ניתן לצפות בעותק מרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת https://jergisinfohub.jerusalem.muni.il/UI/?SystemID=26400046&processtype=1 תחת ארכיב אופסי.

בכבוד רב

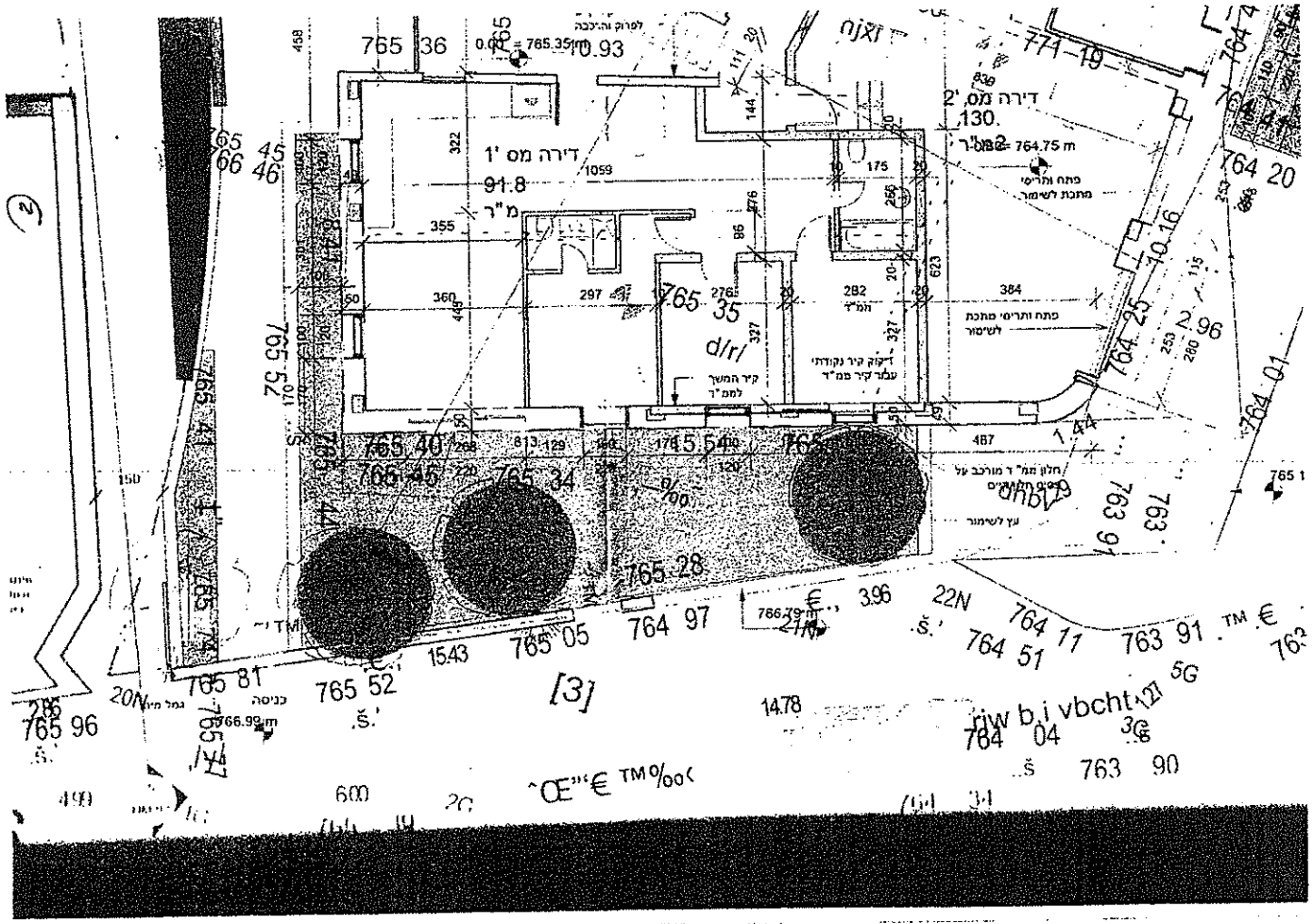
המחלקה לרישוי בנייה



30053/91

2902

2/38


דירה מס 1'
91.8
מ"ר
דירה מס 2'
130.
מ"ר
765 36
765 35
765 40
765 45
765 34
765 28
765 05
764 97
765 81
765 52
765 96
764 04
763 90
764 51
763 91
764 11
764 20
764 25
764 01
[3]

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זיקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

כ"ו תמוז, תשפ"א, 6 יולי, 2021

**לכבוד**
**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
**באמצעות אתר האינטרנט**

**מבלי לפגוע בזכויות**

**א.ג.נ.,**

**התנגדות לתכנית בנייה מספר 2021/0016.00**
**רחוב נתן הנביא 2, מושרה י-ם.**
**מגיש ההתנגדות חזן דוד**

בשם מרשי מר דוד חזן ת.ז 50615459, הריני להגיש התנגדות בקשר לתכנית שבנדון כדלקמן:

**הקדמה:**

1. הבקשה להיתר הבנייה שבנדון אשר הוגשה על ידי מר אילן אלנקווה, מציעה תוספת בניה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה כולל שימור של חזית קדמית של הבניין. מדובר בשינוי מהותי מתכנית הבניין החלה על החלקה שכן כיום מדובר בבניין בן שתי דירות בלבד בשטח כולל של כ – 157 מ"ר, והבקשה להיתר מציעה תוספת של כ -1087 מ"ר! הכוללים **16! יחידות דיור**, **וכן 16! מקומות חניה** ותוספת של מחסנים, בשטח נוסף של כ 1200 מ"ר.

2. על אף התוספת הגדולה, ועל אף הנזק הצפוי להיגרם למתנגד בזמן הבניה, הציע מגיש הבקשה **30 מ"ר בלבד**, וזאת **ללא חניה וללא מחסן.**

3. כמו כן, טרם הגשת התנגדות זו, **יזם המתנגד פגישה** בנוכחת עורכי הדין של הצדדים, עו"ד בר סימן-טוב והח"מ עו"ד זיקלין חכם, וזאת על מנת לנסות ולמנוע הגשת התנגדות זו.

4. במהלך הפגישה, **סרב** מגיש הבקשה לשנות את הצעתו והיה נחוש בעמדתו לתת למתנגד 30 מ"ר בלבד, ועל כן לא נותר מנוס מהגשת התנגדות זו.

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

**לגופו של עניין:**

1. המתנגד אדם בשנות השבעים לחייו, אב לילד הלוקה בנפשו ולילדה גרושה עם ארבעה ילדים בה הוא תומך כלכלית.

2. בשנת 2009 ניהלו מגיש הבקשה והמתנגד תיק בבית משפט במסגרת ת.א 9617/09 בבית המשפט המחוזי בירושלים.

3. במסגרת ניהול ההליך, הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו החצר הקדמית של דירת המתנגד תוצמד לדירה ובנוסף, תוצמד רצועה של מטר אחד נטו מהקיר לאורך גבול הדירה.

4. לצערו הרב של המתנגד, פסק הדין לא בוצע ובפועל לא נעשה תיקון של היחידה בלשכת רישום המקרקעין.

**להתנגדות זו מצורפים עותק של הסכם הפשרה ועותק של התשריט.**

5. בהתאם לפסק הדין, המתנגד היה צריך לקבל מטר בחצר וכך היתה לו אפשרות להיכנס לחניה.

6. המתנגד היה משתמש בחניה אולם מגיש הבקשה התלונן נגדו במשטרה, בנה גדר עם מנעול ועושה שימוש אישי בחניה, וזאת בניגוד לפסק הדין.

7. <u>הוועדה מתבקשת לקחת בחשבון הסכם פשרה זה אשר קיבל תוקף של פסק דין.</u>

8. זאת ועוד, בבקשה להיתר מתבקשת תוספת של 14 יחידות דיור על אלו הקיימות כיום.

9. יטען המתנגד כי תוספת מאסיבית זו של יחידות הדיור עתידה להשפיע על **<u>התנועה</u>** לא רק ברחוב בכניסה וביציאה ממנו, אלא גם על מכלול התנועה בסביבה הקרובה כולה.

10. למיטב ידיעת המתנגד, לא הוגשה חוות דעת בדבר השפעתה של התוספת המבוקשת, ושל תוספות בניה עתידיות ברחוב ובסביבתו, על מערך התנועה ברחובות הסמוכים.

11. המתנגד יטען כי ראוי שתיערך בדיקה תחבורתית אשר תתייחס ליכולת הנשיאה של האזור כולו, תוך התייחסות לתוספות הבניה אשר אושרו לבנייה חדשה ברחוב נתן הנביא ובסביבתו.

12. זאת ועוד, יטען המתנגד כי אין חולק כי הוספת מספר כה גדול של יחידות דיור תיגרום **<u>למצוקת חניה</u>** ומחסור במקומות חניה, וסביר כי לכל דירה חדשה בבניין יהיו למעשה 2 רכבים.

13. **על כן, אין זה סביר ואין זה הגיוני שהמתנגד לא ייקבל מקום חניה, שעה שכיום יש רק שתי דירות ובעתיד צפויות להיות 16 דירות.**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
מלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office



חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

14. כמו כן, הגדלת כמות הדיירים ומסת הדיירים העתידיים צפויה **לפגוע בפרטיות ובאורח החיים של המתנגד.**

15. על פי התכנית נראה כי הפרטיות, הנוף הפתוח, האור והשמש והאוורור שמר מתכנן המבנה רק לדיירים החדשים ולדירות החדשות אותן הוא מייעד למכירה.

16. זאת ועוד, יטען המתנגד כי כיום משתמש המתנגד בחצר הבית גם על מנת לאחסן דברים, ואי קבלת מחסן תפגע בו מאוד.

17. אין ספק כי סרוב מגיש הבקשה לספק למתנגד תוספת של מטרים, מקום חניה ומחסן הינו משיקולים כלכליים בלבד, בזמן שמדובר בבניין עם שתי דירות בלבד אשר צפוי להיות בניין עם שש עשרה דירות, נראה כי הפיצוי אותו מבקש המתנגד הינו מידתי וריאלי בנסיבות העניין, בזמן שאיכות חייו עלולה להיפגע כתוצאה מהכפלת כמות הדירות פי שבע מהקיים כיום.

**סיכום:**

18. אשר על כן, ברוח חוק "זכויות האדם וחירותו", ולאור האמור לעיל, מרשי מביע בזאת התנגדותו לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, למרשי צפוי להיגרם נזק רב שכן הבנייה תימשך לא פחות משנתיים-שלוש, כמות הדיירים תהיה עצומה והפרטיות ממנה נהנה לאורך כל השנים הולכת להיפגע.

19. מתן מטראז' גדול יותר, וכן מקום חניה ומחסן תשפר את איכות החיים, שכן המתנגד לא ייסתפק ב 30 מ"ר בלבד ולא ייאלץ לחפש חניה במשך זמן רב עם הגעתו לביתו ובנוסף יהיה לו היכן לאחסן את חפציו.

20. בכל מקרה, מתבקשת הוועדה לדחות את הדיון בבקשה להיתר (במידה ונקבע מועד), עד שיישמעו טענות המתנגד במלואן.

21. אין בהתנגדות זו ו/או במכתב זה ו/או במה שלא נאמר בו, כדי להוות הודעה ו/או וויתור ו/או מיצוי זכויות, העומדות למרשי על פי כל הסכם ודין לרבות פנייה לערכאות.

22. להתנגדות זו מצורף תצהיר של חזן דוד לתמיכה בעובדות המפורטות בו.

**בכבוד רב,**

**זקלין חכם, עו"ד**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

## תצהיר

אני הח"מ **דוד חזן** נושא ת.ז. מס' 56/3154 שהוזהרתי כי עלי למר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כי העובדות חכלולות בחתנגדות מטעמי נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי, וכי באמור לעיל אמת.

חזן דוד

4/7/21
תאריך

## אישור

הנני מאשרת בואת כי ביום 4.7.2021, חופע בפני **עו"ד ז'קלין חכם, מר דוד חזן** חנושא ת.ז מספר 56/154 , ואחרי שחזחרתיו כי עליו לחצחיר את חאמת וכי יהא צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצחירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חכם ז'קלין
עורכת דין
מג. 56/154

ז'קלין חכם, עו"ד

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

# ייפוי כח

אני מחי"מ דוד חזן, טשא ת.ז 50815459 ממנה בזה את ז'קלין חכם, עו"ד ו/או דנה סחראי פרץ, עו"ד ו/או מיטל כהן, עו"ד ו/או חלנה בן גל, עו"ד, לחיות בא כוחי בקשר לנכס ברחוב נתן הנביא 2, מוסררה ירושלים, לרבות חגשת חתנגדות בקשר לתבנית בניח מספר 2021/0016.00 ו/או כל מספר אחר, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל תחיה בא כחי רשאית לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל פעולות תבאות, כולן ומקצתן, הכל בחקשר לענין חניל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולחגיש כל תביעה או תביעת שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, חודעה, טענה, תובענה או כל חלין אחר חנוגע או חנובע מחחליך חניל לסא יוצא מן חכלל. ומבלי לפגוע באמור גם לחזדות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות חקשורות והנובעות ענין חניל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת חנוגעת לענין הניל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מחפעולות חניל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים וגן ממשלתיים וחן אחרים עד לדרגה אחרונה..
5. למסור כל ענין הנובע מחענין תאמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. לחתפשר בכל ענין חנוגע או הנובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביחמ"ש או מחוצח לו.
7. לגבות את סכום חתביעה או כל סכום אחר בכל ענין מחעניינים חניל לרבות חוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושיחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמותאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר. לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאח לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מחענין הניל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רושם חקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצחרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת על ידי חוק. ולחתן חצחרות, קבלות, ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. ליצגני ולחופיע בשמי בפני רשם חידושות, רשם חחברות, רשם העמותות, רשם חשותפויות, רשם סימני חמסחר ורשם חאגודות חשיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל חקשור לרישום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל זכויות אחזות המוכרות על ידי חוק.
13. להעביר ייפוי כוח זח על כל חסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות חעבר לאחרים. לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הניל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל חצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם חמשפט או עם ענייני הניל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף ייפוי כוח זח מראש.
14. חמילים חבאות ביחיד תכלולנה את חרבים ולחפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 4.7.2021

חתימה _____
דוד חזן

חכם ז'קלין
עורכת דין
מר. 54284

_____
ז'קלין חכם , עו"ד

חנני מאשרת את חתימת מרשי הניל

רח' האורזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

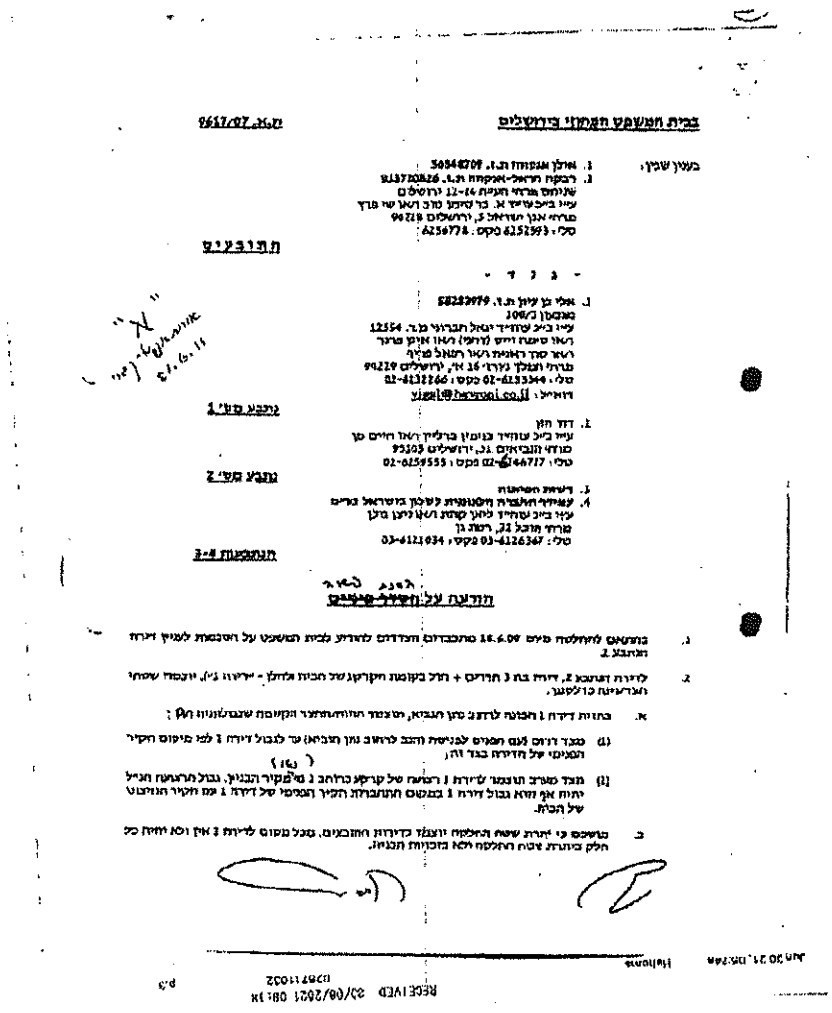
120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד



120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

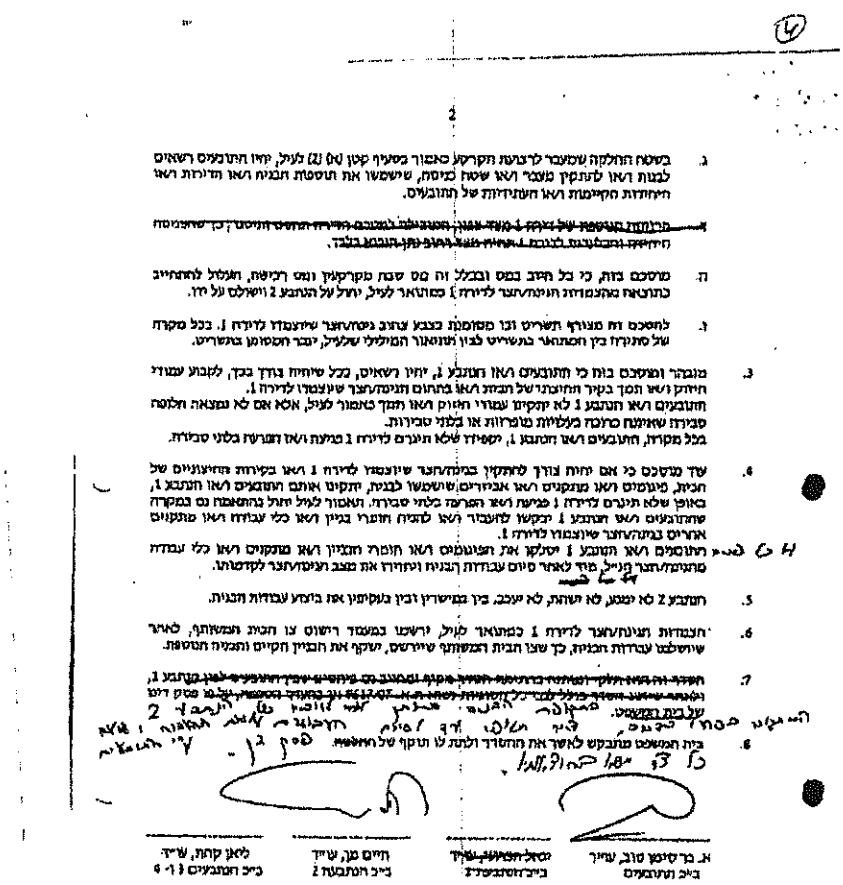
רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
מלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד



120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

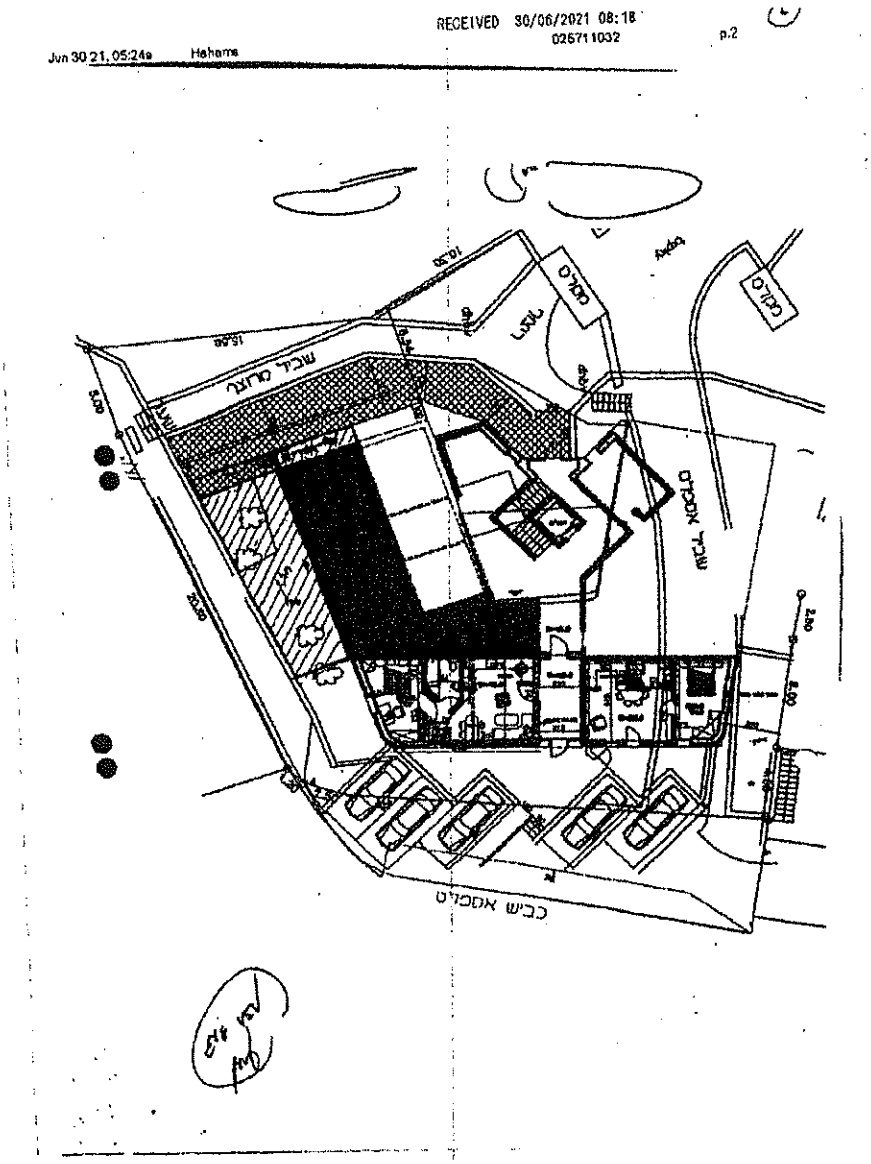
Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד






120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

19.2.2023

לכבוד
מר אליעזר ראוכנברגר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים

הנדון : <u>התנגדות לבקשה להיתר מספר 2021/16.0 רח' הע"ח 12 גוש 30053 חלקה 91</u>
תוספת בנייה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה כולל שימור חזית קדמית

שלום,

אנו מתנגדים לתכנון המוצע בבקשה שבנדון מהנימוקים הבאים:

הקדמה

ברצוננו לציין, כי התנגדות זו מבוססת על פניות קודמות אל אגף התכנון ומחלקת השימור לרבות מכתב עו"ד לומברוזו המצ"ב (מיום 19.4.2016) , דיון עם מהנדס העיר (29.6.2016). כמה מן הנושאים נדונו בהרחבה גם ע"י ועדת הערר לתכנון ובנייה, הן בדיוניה ובפסיקתה בערר ועד התושבים לבקשה להיתר לנכס זה ע"פ התב"ע (ערר מס' 81/840.1, בשנים 13-2012) והן בעניין הבקשה להיתר ע"פ תמ"א 38 ברח' חולדה הנביאה 7 (ערר מס' 431/15 מיום 10.3.2016) והן על התנגדות קודמת שלנו מ 27.6.2021.
לדעתנו, הפסיקה התקדימית בעניין חולדה הנביאה 7 צריכה לדעתנו להאיר את עיני הועדה המקומית גם במקרה הבית שלפנינו, הגובל באותה חלקה; על אף שלא הוגדר כבניין לשימור, מדובר במבנה אבן מנדטורי, בלב מרקם אדריכלי צפוף של שכונה היסטורית לשימור, המוקף מארבעת צדדיו במבנים ואתרים לשימור מחמיר: מדרום - בית החלונות, ממזרח - בית הספר לצילום, מצפון - ע"ח 8, ממערב - חולדה הנביאה 7.
<u>מסיבה זו אנו סבורים כי יש להחיל בהקפדה את הוראות תכנית 3188 גם על בקשה זו להיתר ע"פ התמ"א ולדחות את הבקשה להיתר שבנדון עד להתאמתה לתכנית זו ולעמידה בכל הנדרש ממנה כפי שיפורט.</u>

להלן פירוט הנימוקים :

**א. <u>חישוב שטחים והגדרת מספר היחידות הקיימות</u>**

1. חישוב זכויות הבנייה והשטחים הנרחבים בכלולים בבקשה, אינו ברור ומנומק ומעורר תמיהות רבות.
2. בניגוד למוצהר בתוכנית <u>אין במבנה הקיים 5 יחידות דיור אלא 2 יחידות</u> (שמקורן בדירה אחת שחולקה לשניים) + 2 חנויות וחלל חדר מדרגות בעל חזית אופיינית לכך עבור מבנה דירות מנדטורי - שכנראה נבנתה רק התחלתו. תיק התיעוד הראשון מעיד על כך. משום מה התקבל תיק תיעוד שני שמשנה עובדות היסטוריות אלו.
3. עדות נוספת לכך שכיום קיימים רק שני יח"ד, נמצאת בטופס 1 החתום של הבקשה, בטבלת חישוב החנייה כתוב במפורש כי במצב קיים יש רק 2 יח"ד:

תקן חניה- רכב פרטי

| | כמות | תקן | דרישה |
|---|---|---|---|
| מגורים קיים | 2 | | 2 |
| מגורים מוצע | 14 יח"ד | 1:1 | 14 |
| סה"כ | | | 16 * |

היצע חניה

| | פרטי | סה"כ |
|---|---|---|
| קומה -1 | 8 | 8 |
| קומה -2 | 8 | 8 |
| סה"כ | | 16 |

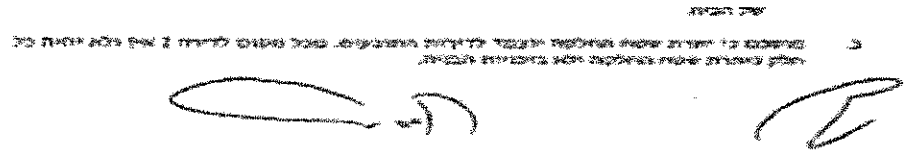
מאזן חניה

| | פרטי |
|---|---|
| דרישה | 16 |
| היצע | 16 |
| מאזן | 0 |

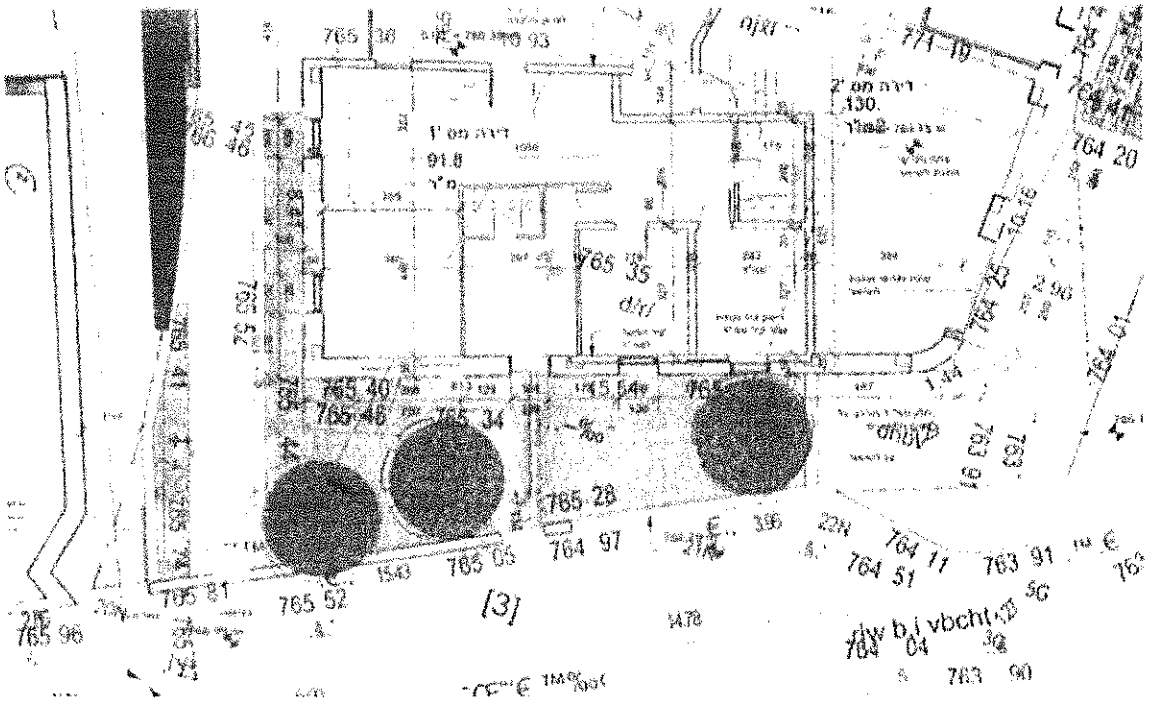
הערות:

- אזור תקן חניה נמוך, עפ"י תקן חניה 5166 ב'.
- יש לשמור על גובה ראש בחניה מקורה 2.20 מ' נטו לפחות.
* מתוכם 1 מ"ח לרכב נכה רגיל.

4. ברור כי יזם ומבקשה הבקשה אינו הבעלים הבלעדי של כל הנכס או של מרביתו. על פי התנגדות שהוגשה על ידי מר דוד חזן ז"ל, בעל דירה לשימור בתחום אותה חלקה הפונה לרח' נתן הנביא, חלק מהמבנה שייך לו.
5. להתנגדותו של מר דוד חזן ז"ל צורף הסכם, החתום על ידי מגיש הבקשה להיתר ומר חזן, שקבל תוקף של פסק דין. על פי סעיף 2(ב) להסכם נקבע כי למבקש אין זכויות בנייה הנובעות מהשטח של שכנו חזן.
6. אחוזי הבניה ממקור שאינו שייך למגיש הבקשה- בבדיקת הבקשה להיתר שבנדון, עולה כי שטח השכן דוד חזן כן נכלל במסגרת זכויות הבנייה.
7. . מצ"ב הקטע הרלוונטי מההסכם וכן ובעמוד הבא את תשריט חלוקת השטחים שצורף להסכם.



8. לפיכך אנו מבקשים מהוועדה להיכנס לעומק הנתונים ולבדוק שוב וקפידה את חישובי אחוזי ושטחי הבנייה המבוקשים בבקשה ולהפחית אותם היות והם נובעים בחלקם מאי דיוקים קשים ומעוררי תמיהות. מסיבה זו, ומסיבות נוספות שפורטו בהמשך, נכון וראוי לצמצם את אחוזי הבנייה וכתוצאה מכך גם לצמצם את תכסית וגובה הבנייה החריגה והמוגזמת.



**ב. <u>הסכמה וחתימת הבעל נוסף להריסת המבנה</u>**

1. כאמור, על פי מסמכי התכנית וההתנגדויות, יש בחלקה בעלים נוספים – מר חזן.
2. אולם חתימתו והסכמתו להריסה ולבינוי חסרים. לדעתנו לא ניתן להתקדם ללא קבלת אישורו להריסה שהרי משפחתו או מי מטעמו, גרים בחלק מהבניין המיועד להריסה.

**ג. <u>זכויות בנייה מוגזמות וצמצום נפח הבניין</u>**

1. <u>זכויות בנייה מוגזמות ומופלגות לאזור ולמיקום</u> : שטח הבניין הקיים עומד על 157 מ״ר בלבד. הבקשה שבנדון מבקשת לבנות כ 1244 מ״ר שטח עיקרי וכ 2445 מ״ר סה״כ שטחי בנייה, העומדים על למעלה מ 317 אחוזי בנייה ! <u>לפיכך, הבקשה מבקשת לבנות **פי 8** בשטחים העיקריים **ולמעלה מפי 15** בשטח הכולל ! נתונים חורגים ולא ראויים לשכונה שיש לצמצם !</u>
2. התוצאה - מתקבל גוש בניין ענק שאין לו אח ורע בכל המרקם לשימור בשכונה ובשטחה של 3188 , בניין הצומח גם לגובה שלא נוצר כמוהו בשכונה לשימור. לשיא האבסורד מגיעה התכנית המוצעת בביטוי קומת גג שימושית נוספת בתוך קומת הגג המבוקשת הכולל הגבהת הגג, **<u>שאינה אפשרית בחלקה זו על פי תכנית 3188</u>**. <u>אנו מתנגדים לנפח המבנה המוצע החורג מכל פרופורציה אופיינית בשכונה לרבות יח״ד בחלל הגג</u>.
3. האפשרות לאשר לבנות יח״ד גם בחלל הגג בחלקה זו, הינה ״מתנה״ לא ראויה למבנה חריג ומשונה זה והיא אחד הגורמים לצורה המעוותת שמקבל הגג, כולל המרפסת הענקית המשונה שבפינתו. בנוסף חלל הגג מתוכנן <u>כחלל כפול ( גובה כפול)</u>. לא רק שזו ״מתנה״ חריגה גם הגובה של החלל חריג לא ראוי ולא מקובל. במידה וכן תאושר בנייה בחלל הגג ( שאנו מתנגדים) יש מבקשים לא לאפשר חלל כפול וצמצם את גובה הגג כלל הניתן.

4. בנוסף, לדעתנו נעשתה טעות בחישוב זכויות הבנייה המירביות המותרות היות ונלקח בטעות ששטח קומה קיימת עומד על 175 מ״ר ולא על 157 מ״ר הקיימים בפועל כמצוין בבקשה להיתר. לפיכך, אנו מבקשים להפחית כ 50 מ״ר מהשטחים העיקריים.
5. לפיכך, על מנת להתאים את נפח המבנה גובהו ומאפייניו לאופי המבנים שבשכונה, אנו מבקשים כי כל תכנון המבנה ישונה ויתאים לנפחי הבניינים האופייניים שבשכונה.
6. הצגת חלופות - כאמור בסעיף ז׳ להלן, יש לדרוש כי יוגשו מספר חלופות לבינוי במטרה לבחון את התאמת הנפח, התצורה וכל מאפייני המבנה להוראות התכנית ולמאפייני מבני השכונה ולבחור בחלופה שפגיעתה מעטה ביותר. אנו מתנגדים להדמיה המלווה את הבקשה היות אינה משקפת נכונה את המבנה המבוקש. לדעתנו יש לדרוש להציג הדמיות של כל החלופות, ממספר זוויות בתיאום עם אדריכל העיר ככלי עזר לבחינת החלופות. בחינת חלופות הינה כלי תכנוני מקובל, המאפשר למוסדות התכנון יכולות לקבל החלטות מושכלות יותר.

**ד. צמצום גובה קומות חדשות וגובה הבניין**

1. הבניין המוצע מתבסס על מבנה מקורי בעל קומה אחת. הקומות הנוספות הן חדשות ויש לקבוע את גובהן ע"פ תב"ע 3188- 3 מ' ברוטו בלבד. אין כל הצדקה לגבהיי קומות העולים על גובה זה ואנו מתנגדים לכך.
2. הפחתה במספר קומות הבנייה – על פי המלצת מהנדס העיר ועל פי חוות דעת הועדה המחוזית ניתן להקים במבנה 3 קומות ובנייה בחלל הגג. הבקשה שבנדון כוללת 4 קומות ובנייה בחלל הגג בחלל כפול. אנו מתנגדים לאפשר הקמה של 4 קומות + חלל גג כפול ומבקשים להפחית את מספר הקומות וזהן את הגובה הסופי של המבנה.
3. אנו מתנגדים לתכנון במידה עובי התקרות מעל ל 40 ס״מ ברוטו (40 ס"מ בטון + כול מרכיבי הריצוף). מעל לעובי זה, זה בלתי סביר לבנייה חדשה וחדישה שנועד אולי לאחז עיניים ולהציג את הגובה הפנימי כפחות מכ 4 מ'.
4. אין מקום להנמקה החוזרת ונשנית של השוואה לגובה הבניינים הגבוהים ביותר הסמוכים – לשני בניינים סמוכים שעליהם נבנתה קומה שלישית חדשה (בית החלונות וע"ח 7) היו במקור שתי קומות גבוהות בעוד שהקומה היחידה שנוספה עליהם הינה נמוכה יותר! הבניין הגבוה בע"ח 6 בן שלוש קומות מקוריות ממחיש זאת אף יותר: הקומה השלישית מתחת לגג הרעפים נבנתה במקור בגובה נמוך יותר משתי התחתונות.
5. ההשוואה לבית החלונות אינה תופסת – לא רק מהיותו אתר אדריכלי ייחודי ואיקוני שיש לשמור על בולטותו אלא בשל מיקומו הנסוג מחזית הרחוב. בית החלונות נמצא במרחק רב יחסית מן הדרך (רח׳ הע״ח) ולחלוטין איננו באותו מישור ייחוס. הבניין החדש המבוקש צפוי אפוא לגמד ולהאפיל על האתר ההיסטורי שלצידו.
6. לא קיים עקרון של השוואת גבהים במרקם לשימור – להיפך. גם אם בבניינים אחרים נוצרו החרגות או עבירות בנייה - אין בכך כדי להצדיק קומות גבוהות יותר בבניין הנדון.
7. הבקשה מתייחסת לגובה בי"ס לצילום לפי תבע 13141 מאושרת. בהקשר זה יש לציין:

7.1. ב"ס לצילום חריג לעומת שאר הבניינים ברחוב בכל היבטי התכנית – זהו מבנה ציבור, שהעביר תב"ע נקודתית המבנה גבוה משאר הבניינים ברחוב ברמת הזכויות, לפי נספח של עצמו.

7.2. בהשוואה למדידה של תכנית 13141, הבניין הקיים בבקשה הנדונה גבוה בכ 1.12 מ' לפחות. לכאורה, יש כאן (ובכל נושא מתיחת הגבהים כלפי מעלה) עיוות שמטרתו לאפשר בניין גבוה יותר, ולכן רווח כלכלי ניכר הנובע ממבטים לעיר העתיקה.

8. לסיכום עניין הגובה הקומות המבוקש- על פי הוראות תכנית 3188 , הבניין מוגדר להבנות בגובה קומה חדשה של 3 מ'. גם אם נקבל את הסטנדרט הנהוג היום בעיריית ירושלים לגובה קומה חדשה , 3.30 מ"ר, אין שום הצדקה במתן זכויות תריגות להקמת קומות בגבהים דומים לבניינים ההיסטוריים: מלכתחילה הבינוי במגרש יועד להיות כבניה חדשה ואין זכויות מוקנות שכאלה לגובה קומה, במסגרת תכניות תמ"א כלשהן. <u>לפיכך גובה המבנה, הגבהים המוצגים לקומות החדשות מעל תקרת הדירה הקיימת (הנמשכת בכל מרחב היקף קומה זו בשטח העולה כפי 5 משטח המבנה המקורי) 4 קומות במקום 3 ,חלל גג כפול והם חסרי הצדקה ודרישתם בהיתר, מופרכת עלולה להוות תקדים ולא ראוי לאשרם.</u>

**ה. <u>צמצום גובה ושינוי תצורת הגג</u>**

1. הבינוי לפי עקרונות מרקם השכונה לשימור – תכנית 3188:

1.1. המסה הבנויה המוצעת אין לה דומה בכל השכונה והמרקם לשימור.

1.2. העקרונות שהתווה המתכנן של 3188, למגרש כמו גם למקרים אחרים ממומשים של בניה חדשה בשכונה, הוא הרכב של אגפים מלבניים המתרכבים זה בזה בפינות מסוימות. במגרש נשוא הבקשה שבנדון, קבע המתכנן המקורי אגפים לא רחבים מ-8.5 מ'. צמיחת גג מאגפים אלו לא עולה על גובה 2.70 מ' כפי שהוצג לוועדת הערר שדנה במקרה הע"ח 12.

1.3. כל המבנים ההיסטוריים בשכונה, שהם הרוב המכריע במרקם הרציף הנידון, הם טיפוס בית ליוואן עותומני של סוף המאה ה-19, וכולם כאחד בעלי תכנית מלבנית בלבד. אין אחר! ולפיכך הזוויות בין שתי חזיתות צמודות הן בנות 90 מעלות בלבד ומתכנית כזו צומח גג בעל תכנית מלבנית בעל 4 מפנים בלבד!

1.4. במידה והתכנון של הבינוי המוצע בבקשה מבקש ליישם את עקרונות הבינוי במרקם זה וליהנות מיתרונות ניצול חלל בתצורת גג הרעפים, מין הראוי שיעקוב בצמידות אחרי כללי הבינוי הזה.

1.5. תכנון המסה המבוקשת היה ראוי יותר למן השתלבותו במרקם הנ"ל אם היה בוחן מספר אלטרנטיבות של הרכבת אגפים מלבניים ביסודם, לפחות במבט כלפי חוץ וכשהזוויות החיצוניות בין חזיתות יהיו בנות 90 מעלות, כלומר ניצבות זו לזו בכל פינה חיצונית של המסה.
בתכנון שבנדון, בשל הזוויות האחרות במגרש ובקווי הבניין, הזוויות פנימיות של מפגש הגושים יהיו האי-רגולריות ואינן תואמות את העקרונות הנ"ל.

1.6. צמיחת גגות מהגושים המתרכבים כך זה בזה יהיו כל אחד בעלי תכנית מלבנית עם פינות ישרות וארבעה מפנים ויגיעו לגובה לפי כללי בינוי המרקם לשימור. מפגשים בין גגות כאלה כלפי מרכז מסת הבינוי יהיו אי-רגולרים אבל פחות מופגנים כלפי הרחוב או ש"יספגו במערכת הפערים שלטובת מרפסות שטוחות בפלס הרצפה העליונה.

1.7. המלבן הגדול ביותר בסביבת המגרש (ואחד משני הגדולים ביותר בשכונה) מתקיים בבניין בכתובת רח' הע"ח 6 , בן 3 קומות טיפוסיות גבוהות וגג רעפים ( ראו תמונה 5 המצ"ב בעמוד 23 בהמשך ). כלומר אי אפשר לקבל גוש חדש כאחד מהמרכיבים את מסת הבינוי הנידונה כאן שיהיה גדול ממנו, ובהתאמה צמיחת הגג מגובה המזחלת תהיה לא גבוהה מזו שבבניין המוזכר ואף מופיע בשרטוטי הבקשה.

2. כאמור, התכנית <u>המוצעת לא מפעילה אף הנחייה בודדת</u> מתכנית 3188 - דבר שסותר לחלוטין את התפיסה שהתקבלה בוועדת הערר לגבי המבנה השכן בחולדה הנביאה 7. לפיכך מתקבל גוש בניין ענק (תוצר התמ"א) שאין לו אח ורע בכל המרקם לשימור בשכונה ובשטחה של 3188 הצומח גם לגובה שלא נוצר כמוהו בשכונה לשימור – בנוסף, אין הגג מצטרף לפרטי המרקם לשימור אלא דווקא חורג ממנו באופן בוטה.

3. לשיא האבסורד מגיעה התכנית המוצעת בביטוי קומת גג שימושית נוספת בתוך קומת הגג המבוקשת, דבר אשר גורם לעיוות הגג ולחיתוכו: הגג המוצע הוא בעל 5 מרחבים שאינם סימטריים ובעל קדקוד קטום. אנו מתנגדים לתצורת הגג החריגה והמשונה ולגובהו.

4. תצורת הגג – כאמור, בכל שכונת מוסררה הגגות בעלי תכנית מלבנית ובעלי 4 דפנות בלבד - פרט המאפיין את בניית השכונה ההסטורית כולה. כגג שמנסה להסתמך על השתלבות במרקם ולשאוב ממנו תכונות צריך להיות מתוכנן בהתאמה. תצורת הגג המוזרה ולא מלבנית יוצרת שלל זוויות השונות מהזווית המבוקשת ב-3188 ואפיינית לבינוי ולשימור בשכונה - זוית אחידה של 30 מעלות מקסימום מהמזחלת בגובה הקובע.

5. כאמור בהתאם לדרישות התוכנית 3188 – שיפועי הגג צריכים להיות ב 30 מעלות; 4 מרחבים, מדלפות הגג אמורות לעלות מקצה הגג ללא תוספת גובה; ולא כפי שמתוכנן בבקשה בנדון.

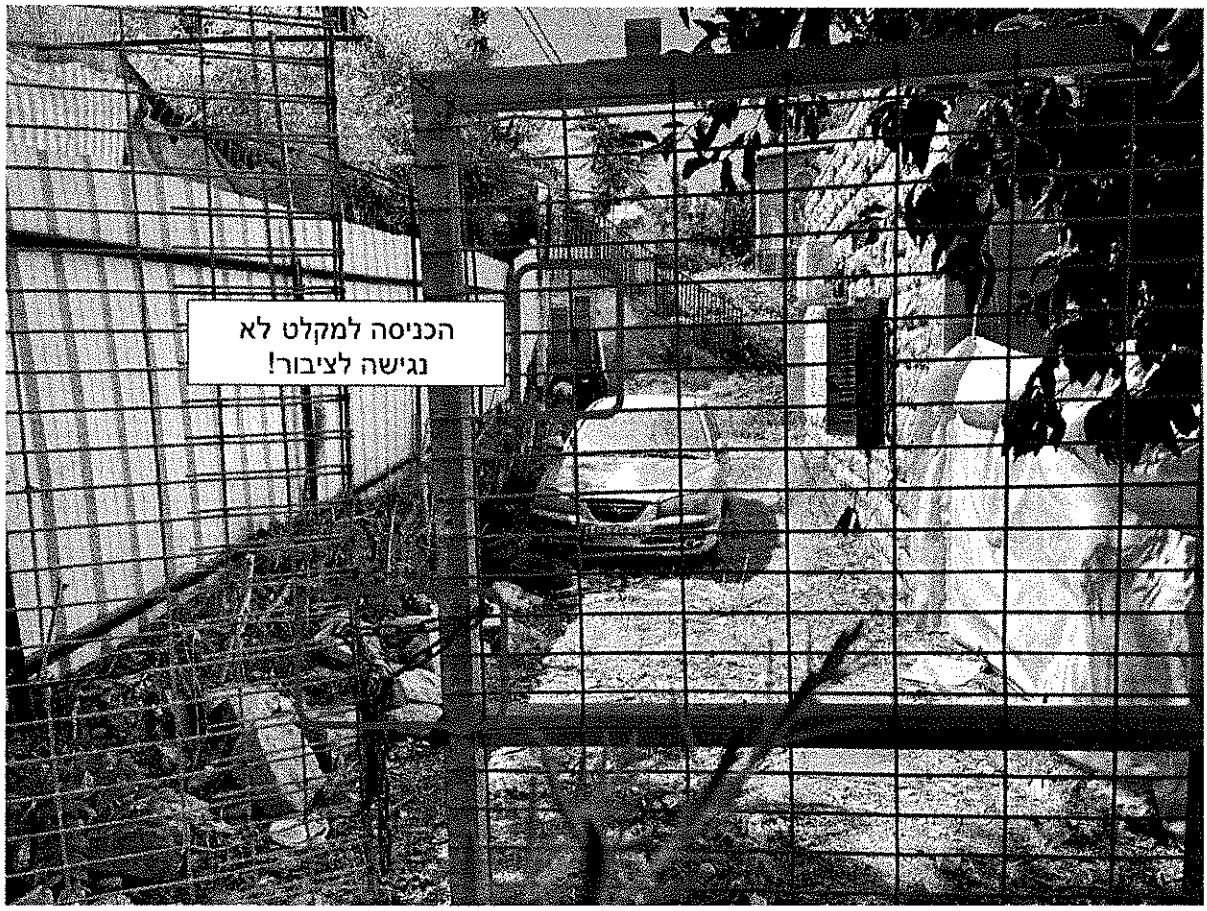
6. <u>הוספת נדבכים לשם הגבה הגג</u> - על פי התוכנית 3188, הגבהת הגג במספר נדבכים אינה מותרת למבנה זה, היות וכבר קיבל זכויות בנייה מפליגות ביחס למבנים הסמוכים. לפיכך ואין כל סיבה לאפשרה בבקשה להיתר שבנדון. ביטול הגבהה זו גם תסייע בהנמכת המבנה ובצמצום נפח הבנייה החריג ותציב אותו מעט יותר בהתאמה לעקרונות הבינוי של התכנית.

7. לפיכך, <u>אנו מתנגדים להגבהת המבנה ולתצורת הגג המוצעת</u>. יש לתקן את התכנית כך שהגג יהיה אופייני לגגות השכונה וישתלב בו : לא יותר מ 4 מרחבים, זווית הגג 30 מעלות, קדקוד גג מחודד לא קטום, מדלפות הגג מקצה הגג, ללא תוספת גובה (הוספת נדבכים), התרה של גריעות מזעריות. ניתן להעתיק את תצורת הגג שסומנה בתשריטים ונספחים של תכנית 3188 <u>וללא עליה מעל הגובה שייעדה לו 3188.</u>

ו. **<u>בעיות סביבה</u>**

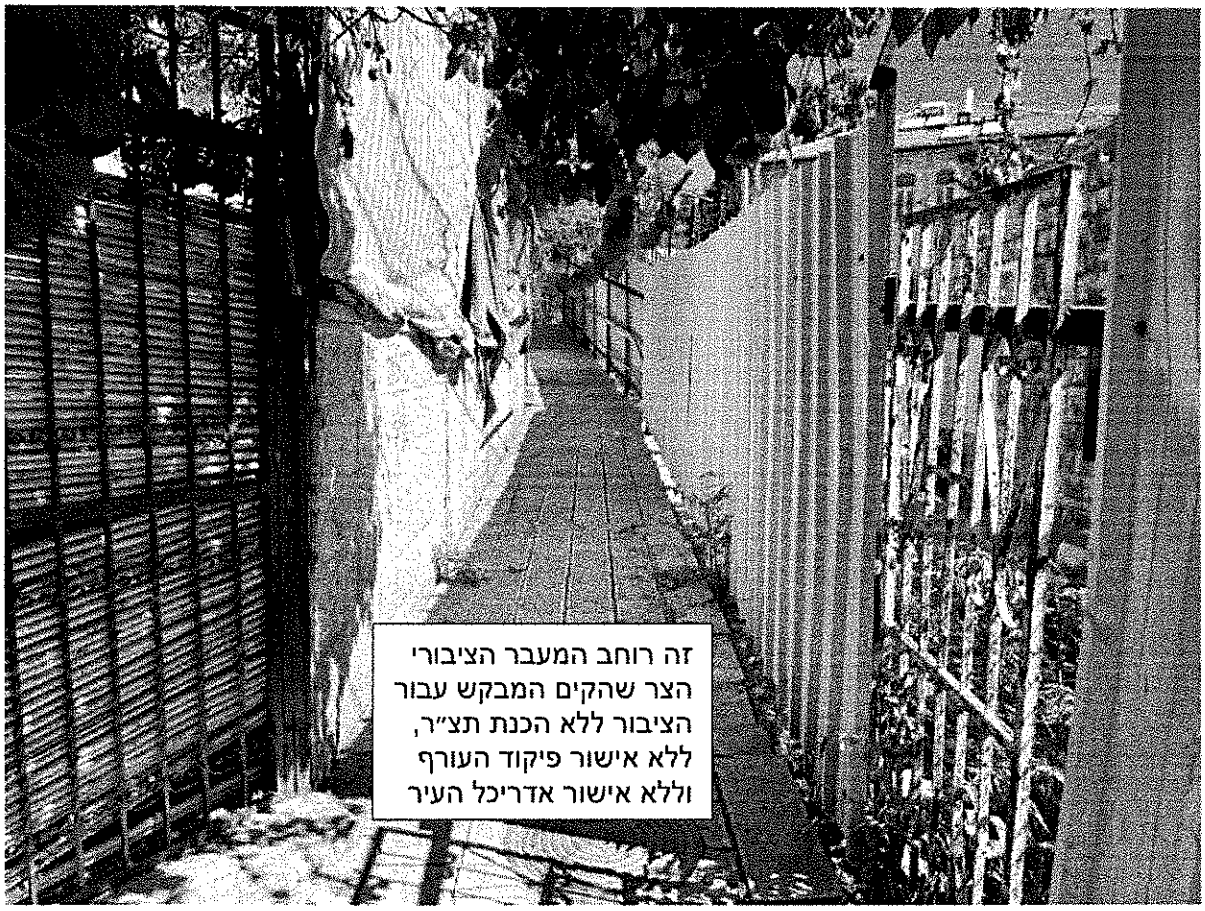
1. לתוכנית המוצעת ולעבודות פיתוח המגרש, שכבר הוחל בביצוען, יהיו השלכות סביבתיות ניכרות שיפגעו לא רק בחזות השכונה אלא גם ברווחת התושבים. כפי שהוצג בפגישה עם מהנדס העיר והומחש באמצעות מצגת גראפית, לתכנית זו משקל תקדימי עצום, שכן היא עתידה לעורר מסכת לחצים כללית לאופן יישום תמ"א 38 בשכונה, דבר שיביא להרס בלתי הפיך של המרקם האדריכלי-היסטורי.

2. התכנון המוצע של המרחב הציבורי הינו חלקי וסכמתי וחסר נתונים מספקים. יש להציג תכנית פיתוח השטח מפורטת המציגה חתכים, גבהים ונגישות למקלטים הציבוריים (אין בשכונה ממ"דים) ללא מדרגות וברוחב סביר ולא באמצעות סמטאות צרות. המקלטים הציבוריים כבר היום אינם נגישים עקב העבודות שבוצעו על ידי המבקש וסגירת השטח. מצ"ב תמונה המציגה את סגירת הנגישות למקלט הציבורי ( דלת הכניסה באפור). בתמונה בהמשך ניתן לראות את הסמטה הצרה שהכין המבקש "לטובת לציבור", סמטה שלמרות שנבנתה על ידי המבקש, לא כלולה בבקשה להיתר. יש לדרוש את התייחסות אדריכל העיר לתכנון של המרחב הציבורי והממשק עם גבולות הבנוי במבוקש.




3. במרקם מחמיר לשימור עם בינוי מקורי צפוף ובלי מרחב ראוי לתוספות אין סיכוי לקבל פתרונות מיגון עדכניים ולכן המקלטים הציבוריים הם עדיין אלטרנטיבה חיונית, יחידה והכרחית – לפחות מול חלק מהסיכונים הצפויים, שאכן מומשו בניסיון לפגוע בעיר באמצעות טילים מעזה. לגישה המהירה הנחוצה אל איזור המקלטים לתוכנית המוצעת ולעבודות פיתוח המגרש, שכבר הסתיימו, יהיו השלכות סביבתיות ניכרות שיפגעו לא רק בחזות השכונה אלא גם ברווחת התושבים. בגינה הציבורית מתקיימות פעילויות ציבוריות מגוונות הכוללת תלמידים לרבות גינה קהילתית . השביל הנ"ל הוא הגישה היחידה לשטח הציבורי ולכן צריך לתת על כך את הדעת, ולפתור את היבטי הנגישות כבר עתה. לפיכך גם על מנת לצמצם את הפגיעה הצפויה במרחב הציבורי ולרווחו, אנו מבקשים לצמצם את קו הבניין האחורי, לצמצם את הגינות הפרטיות הנושקות למרחב הציבורי ולמקלטים הציבוריים. לדעתנו חלק מהתכנון נעשה בתחום המרחב הציבורי וכל עוד לא יוגש תצ"ר ויופרש החלק הציבורי, לא ניתן להתקדם עם הבקשה להיתר.

4. <u>זכות המעבר לציבור</u> אינה סבירה בשביל המוצע שרוחבו o150"מ ולא נבדקה ואושרה על ידי פיקוד העורף . במגרש מהעבר השני של גינת המקלטים המסומנת בתב"ע 3188, הגישה רחבה יותר. יש לקבוע מעבר ציבורי ברוחב זהה גם מצד נתן הנביא. יש לקבוע שרוחב המעבר יהיה ברוחב המתאים למעבר רכב, הנדרש גם עבור רכבי כיבוי והצלה ( אחד המבנים ואחד המקלטים כבר עלו באש) וגם עבור תחזוקה ותוספות בנייה של המבנים הקיימים שאין להם כל דרך גישה מוטורית אחרת.




5. <u>חסר מיפוי המתאר התת קרקעי של המקלטים ובעלות "משותפת" עליהם</u>

5.1. חסר מיפוי <u>מלא</u> המתאר תת קרקעי של המקלטים. התפירה המבוקשת של החניון צמודה למבנה מקלט ציבורי שתכניתו המלאה לא הוצגה, וחסר החלק התת קרקעי שלו.

5.2. על פי התמונות המצ"ב ברור כי חלק מהמקלט נימצא בתחום הבקשה להיתר. אולם מיקום המקלט לא צוין כלל או באופן עמום בבקשה להיתר שבנדון ויש לעצור את תהליך ולדרוש את המפויי המלא והמדויק. לדעתנו הדרך הנכונה היא באמצעות ניתוק בין שטח המבוקש בבקשה שבנדון לבין שטחי המקלט והוצאתם מתחום הבקשה להיתר.

5.3. לפיכך, יש לחייב את מגיש הבקשה להציג את <u>כל</u> המרחב התת-קרקעי של המקלט ולא רק את חלקו שגם הוא עמום ולא ברור. כך יתברר המובן מאליו - כמפורט בסעיף - שהמקלט הציבורי "פולש " לתוך קומות החנייה המבוקשות !

5.4. בנוסף, לא ברור גם מבחינת הבעלות וגם מבחינת התכנון (וביצוע) איך ניתן לתכנן את גבולות המבנה ותכנון היסודות ללא איתור גבולות המקלט הציבורי שאינו שייך למגיש הבקשה להיתר אלא לציבור. <u>חוות הדעת ההנדסיות כלל לא התייחסה להימצאות המקלט בצמוד ליסודות</u> המתוכננים וסביר שבגזרת המקלט התכנון ההנדסי חייב להשתנות כי שם סביר לא ניתן לבצע

את התימוך המתוכנן באמצעות ברגיי סלע בהיקף האתר. לדעתנו יש לדרוש חוות דעת הנדסית עדכנית.

5.5. לדעתנו, היות ומדובר במקלט ציבורי, יש לגרוע את כל שטח המקלט מתחום הבקשה להיתר ויש לאסור על מתכנון השלד להשעין את המבנה או לנגוע במקלט הציבור

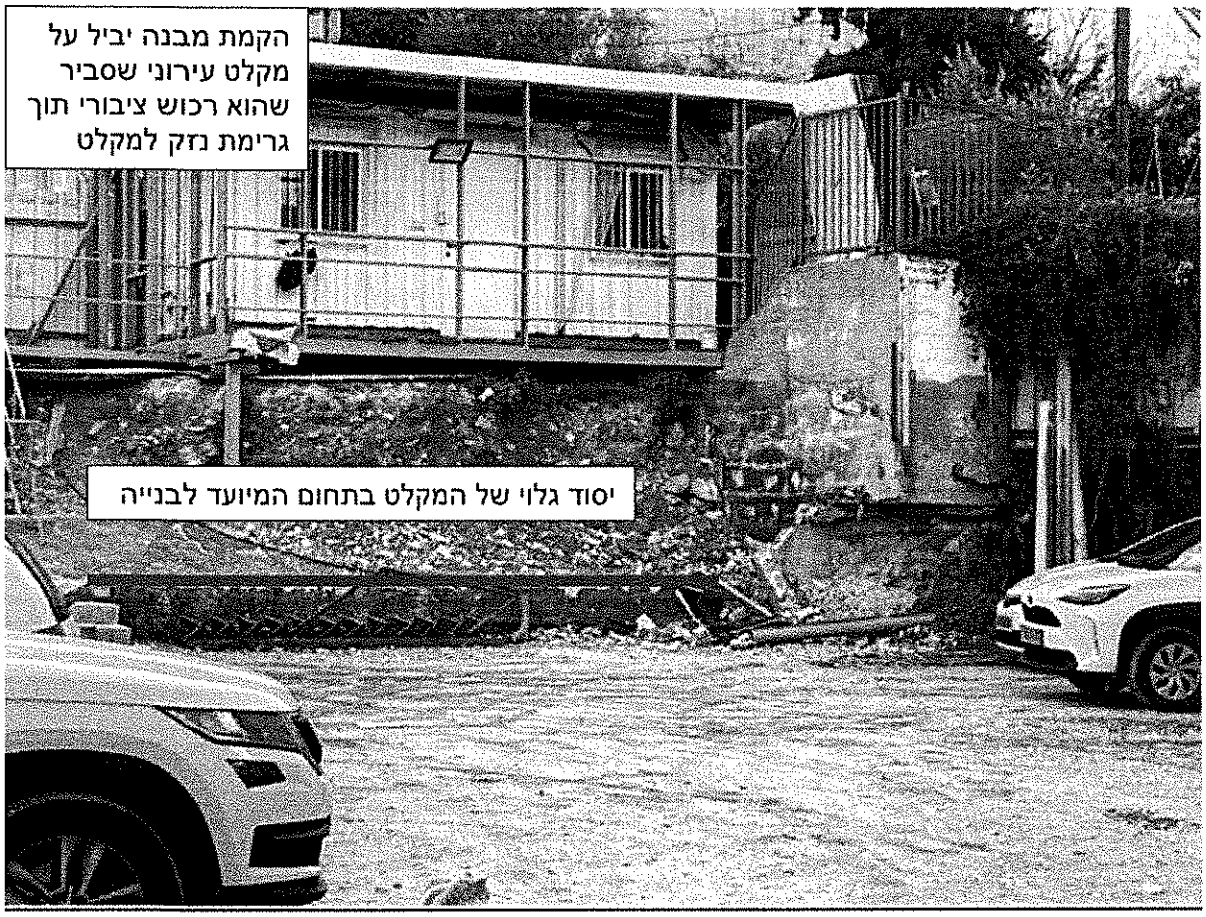
5.6. יש לדרוש את התייחסות אגף הנכסים העירוני ואגף לחירום ובטחון לנושא הבעלות "המשותפת" על המקלט לרבות היבטים של הבטחת נגישות לציבור ואולי גם אחזקה.

5.7. במידה ואכן מדובר על מקלט בבעלות עירונית על העירייה נדרשת לחתום כמגישת הבקשה להיתר.

5.8. בנוסף, יש לדרוש ממגיש הבקשה להיתר לתת לעירייה ערבות בנקאית להבטחת תיקון המקלט במידה ויינזק במהלך העבודות. ראו את הנזקים שכבר נגרמו למקלט הציבורי וליסודותיו !

5.9. יש לקבל את אישור פיקוד העורף מראש לתכנית הנגישות למקלט ולעבודה בצמוד למקלט ציבורי להבטחת הנגישות אליו בכל תקופת עבודות הבנייה ולאחריה.




הקמת מבנה יביל על מקלט עירוני שסביר שהוא רכוש ציבורי תוך גרימת נזק למקלט
יסוד גלוי של המקלט בתחום המיועד לבנייה


קו מתאר ברור של המקלט החודר עמוק לתוך התחום המיועד לבנייה




6. התכנית גם לא מציגה כראוי את הרמפה שכבר נבנתה בחלקה בשטח הציבורי ואיך היא משתלבת בתכנית הפיתוח - אפשר להציג את תכנית הרמפה על התכנית ולהציג גם את המרחב התת-קרקעי של המקלט. יש להבטיח נגישות ציבורית למקלט בשכונה ישנה ללא ממ"ד בדירות. תכנית קומת הקרקע/הפיתוח מראה עצים ובנייה על גג (בטון) המקלט. מצ"ב תמונות של הרמפה שנבנתה במרחב הציבורי ללא התייחסות או אישור אדריכל העיר. לדעתנו יש לקבל את התייחסות אדריכל העיר ומחלקת הנגישות לתכנון של המרחב הציבורי לרבות חיבורים ומפלסים נכונים כולל נגישות למקלט.
7. שיפוע השביל הנ"ל (מרחוב נתן הנביא) בלתי אפשרי להוביל גם אל כניסת הבניין המוצע (הנמוכה מתחילת השביל) וגם אל כניסות המקלטים הגבוהות – זוהי טעות תכנון או תעתוע. את הירידה אל כניסת הבניין יכול בעליו לבצע במקביל לרמפה הנחוצה אל המקלטים או בכל פתרון מדרגות שיראה לו מבלי לפגוע בתחום הרמפה הנחוץ לגישה ציבורית למקלטים.
8. החפירה והבנייה של החניון בצמוד לשני המבנים הישנים הקיימים בע"ח 8 ו-10 עלולה לערער את היסודות והקירות ולסכן אותם.
9. תחום רחוב וחניות ברח' נתן הנביא - בכל שכונת מוסררה תכנון התנועה והחניות המקורי הוא בשיתוף כולל שטחים המוגדרים בתוך חלקות הבניינים – אחרת אין מספיק "זכות דרך" לפתרון התנועה בשכונה בכלל. לפי עקרון זה המצב הנוכחי של דרך וחניות בצד מזרח לחלקה ולבניין המקורי הנדון צריכים להישאר ללא שינוי כלל. <u>החניות אינן שייכות לבניין ולא יכולות להיחשב במניין חניותיו – הן שייכות לציבור. דבר זה צריך להיות מסומן בצורה ברורה ובהירה בתכנית.</u>

10. מדרכה וחניות בע"ח – שטחים אלה הם קניין/זכות למעבר הציבור וגם החלקה משתתפת בהם לפי מתאר הבניין המקורי על חזיתו המסחרית לשעבר שנדרשה לשימור. כל פתרון החרגה מעבר לחזית זו לא משנה את זכות הציבור לשימוש בשטח ואין לנכסו לקניין המבנה.
11. אנו מבקשים שיוספו נטיעה של עצים בוגרים בכל במרווחי הבניין בכל החזיתות ולשם כך יש לבצע התאמות (נסיגות) בקווי הבניין של החנייה התת קרקעית ולא יוצעו הצמדות של גינות פרטיות עד קצה החלקה שימנעו זאת.

**ז. היחס בין תמ"א 38 והתכנית לשימור החלה המקום**

1. לדעתנו על פי הפסיקה, תמ"א 38 אינה גוברת על הפרמטרים התכנוניים שנקבעו בתכנית לשימור החלה במקום והתמ"א אינה תכנית המתירה לפרוץ את כל גבולות התכנון המותר/מאושר בחלקה, כמתבקש בבקשה שבנדון.
2. לדעתנו, הבקשה שבנדון פורצת לחלוטין את מעטפת ההוראות הנורמטיביות החלות בשטח שנקבעו במטרה לשמר את אופי השכונה בשימור מחמיר.
3. בית המשפט העליון (דרופברגר בע"מ ואחרים נ' ועדת הערר ואחרים), כבר קבע כי על מוסדות התכנון לבחון חלופות ולבחור בחלופה שפגיעתה פחותה. עוד קבע בית המשפט כי על הועדה לבחון חלופות ולאזן בין האינטרס הפרטי לבין הציבורי והסביבה.
4. עוד קבע בית המשפט, כי זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38 הן תמריץ כלכלי בלבד והן לא העיקר והן רק נדבר משני ויש להביא בחשבון שיקולים נוספים ואחרים. אין ספק השיקולים האחרים, הם הוראותיה של התכנית לשימור החלה במקום, שכלל שלא באו לידי ביטוי בבקשה שבנדון.
5. אין כל סיבה וזה לא ראוי לאפשר במקום רגיש זה, גם תוספת מופלגת של זכויות בנייה מצד אחד וגם חריגה מכל העקרונות של התכנית לשימור החלה במקום, מאידך.
6. כאמור לדעתנו, הבקשה שבנדון אינה מאוזנת וכל כולה אינטרס כלכלי טהור ללא התייחסות ראויה לסביבה ולשימור ואין כל הצדקה לפגיעה בערכים השימוריים של הסביבה ופריצת הוראות תכנית 3188 על תיקוניה.
7. לפיכך, גם מכלל מטעמים הנ"ל אנו מתנגדים לבקשה שבנדון (לא הוצגו בפני הועדה המקומית והציבור חלופות תכנוניות ולא נעשה הליך מסודר ושקוף במטרה לאזן בין האינטרסים המנוגדים ולבחור בחלופה שפגיעתה פחותה).

**ח. הצגת תצ"ר והעברת שטח ציבורי לעירייה טרם קיום הדיון בבקשה להיתר**

1. אנו טוענים כי חובתה של הרשות המקומית לדאוג לאינטרסים הציבוריים ולהיות השומר של הזכויות הציבוריות.
2. בתכנית 2902 נקבע כי בחלקה 91 נשוא הבקשה שבנדון, תנאי להחלטת הועדה בתיק בנייה יהיה העברת המעבר הציבורי לטובת הועדה המקומית , דבר שטרם נעשה !
3. היות ומדובר בתוצאה אשר יכולה להשפיע על התכנון ומיקום קווי הבניין, לדעתנו אין זה נכון ולא ראוי שהתהליך הכנת התצ"ר ייעשה כתנאי למתן להיתר בנייה ולבטח לא כתנאי למתן טופס 4 שהרי המבנה כבר יהיה בנוי !

4. במכתב לעירייה מינואר 2020 מתחייב עורך דינו של מבקש הבקשה להיתר לרשום תצ"ר תוך 6 חודשי. אולם התצ"ר, המבוסס על אליפסה משנת 2016 (!), לא נרשם !
5. בנוסף, לדעתנו לא ניתן לסמן קווי בניין כראוי ובמדויק וללא סימון ההפרשה של השטח הציבורי ללא התצ"ר .
6. לדעתנו על העירייה לדרוש את הכנת התצ"ר והעברת הבעלות על החלק הציבורי כתנאי מקדמי לדיון בבקשה להיתר על מנת שתוכל לזכות ולרשום את החלק שלה שבתכנית וניתן יהיה לסמן את קווי הבניין כראוי.
7. לפיכך, אנו מתנגדים לבקשה להיתר ללא הצגת תצ"ר - שהתחייבו לרשמו לפני 3 שנים- והעברה בפועל של השטח הציבורי לעירייה.

**ט. בקשה לקיום דיון חוזר בוועדת השימור העירונית**

1. עקב השינויים הרבים שחלו בתכניות שהוגשו במהלך השנים ולאור הפגמים הרבים שאותרו בתכנית שבנדון, אנו מבקשים שהתכנית תוגש שוב לדיון בוועדת השימור. ראו את מכתבו של עו"ד לומברוזו המצ"ב.

**י. צמצום קווי הבניין**

1. התכנית חורגת מקווי הבניין המקובלים למבנים קטנים יחסית. אנו מתנגדים למיקום קווי הבנייה של התכנית שבנדון.
2. לדעתנו יש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יצומצמו ביחס לגבולות החלקה ולא יפחתו מ 3 מ' ממנה. ראו גם את האמור בסעיף ו' (11) לעיל.
3. הרחקת קו חפירת החניון ממבנה סמוך לשימור – קו בניין תת קרקעי
   3.1. כאמור בסעיף ו' (8) לעיל, הבקשה מציעה חפירת חניון בעומק של כ 5 מ' בצמוד (קו אפס) למבנים קיימים וישנים חסרי יסודות מודרניים ברח' הע"ח 8. ראו תמונה המצ"ב
   3.2. חפירה שכזו יכולה לערר את הבניין היות שחפירת הכלונסאות המיועדים לתמוך את הקרקע יוצרת רעידות משמעותיות עלולה לגרום לנזק ולהתמוטטות המבנה הישן.
   3.3. לפיכך לדעתנו מקובל לסגת כ 2 מ' מהמבנה הישן ושם לקבוע את קו הבניין התת קרקעי עבור הקמת הכלונסאות והחניון.
4. כאמור לעיל, יש לצמצם גם את קווי בניין אחוריים על מנת לרווח את המרחב הציבורי הצמוד אליו.
5. בנוסף, בחזית של רח' הע"ח, מבוקשת חריגה נוספת של קווי הבניין לכיוון הרחוב. סטייה זו הגורמת להבלטה משונה של הבנייה החדשה ביחס לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור. הבלטה זו פוגעת במראה הרחוב וגם היא מגמדת את הבנה הקיים ואינה תואמת את אופי הבנייה הקיימת. לפיכך אנו מבקשים לבטל גם סטייה והבלטה זו בקווי בניין.




**יא. <u>ביטול מרפסות</u>**

1. <u>אנו מתנגדים לחריגות המבוקשות של המרפסות מעבר לקווי הבניין</u> .
2. יש לבטל את המרפסות החורגות מקווי הבניין בכל החזיתות ובמיוחד בצפונית.
3. הנימוק להתנגדות, שהחריגה המבוקשת חורגת בגדול מאופי המרפסות הקיימות השכנה וגם גורמת ל"התנפחות" לא רצויה הבניין שכבר "מנופח" מאוד.

**יב. <u>הוספת חדר שנאים</u>**

1. על פי חוות דעת חברת החשמל שצורפה למסמכי התכנית, נדרש חדר שנאים.
2. חדר שנאים המוצע בקומת החנייה, אינו עומד בדרישות מרחקי בטיחות הקרינה הנדרשים ביחס לקומת המגורים המתוכננת בצמידות מעליו !
3. לפיכך, לא ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה ויש לאתר מיקום מתאים לחדר השנאים שיעמוד לדרישות בטיחות הקרינה ובדרישות חברת החשמל כולל גם למיקום כבלי החשמל.

**יג. <u>החזרת חזית מסחרית</u>**

1. במבנה הקיים, בחזית הפונה לרח' הע"ח קיימת חזית מסחרית. חזית זו אף סומנה בתב"ע. אולם התכנית שבנדון אינה מציע חזית מסחרית. לדעתנו יש מחסור ניכר בחנויות באיזור זה של השכונה ולא ביכדי התב"ע חייבה זאת. לדעתנו חזית מסחרית יכולה להיות תוספת מרעננת ולהצליח במיוחד עקב היותה מול בית הספר לאמניות התוסס העומד לפני הגדלה. <u>לפיכך אנו מתנגדים להסרת החזית המסחרית מהתכנית ומבקשים להוסיפה</u> .

**יד. <u>מניעת "כליאת" החזית לשימור</u>**

1. <u>אנו מתנגדים לתכנון המוצע בחזית של רח' הע"ח העולה כזיז מעל לחזית לשימור</u>. כליאת החזית לשימור מאחורי המבנה שמעליו בעל פרטים חדשים, מבטלת את עקרון הנכחת החזית לשימור, ובעצם מסככת עליה כמשנית ומוסתרת. לפיכך יש לבטל את הבנוי מעל לחזית ההיסטורית בחזית המזרחית אשר גם פוגע בהתעגלות שלה.
2. פרטי חזיתות המבנה אף זרים לחלוטין לסגנון הבניין של הבניין המקורי משנות ה-40 ולכן יש בכך משום ביטול נוכחות החזית לשימור – בניגוד למטרות תכנית 3188.

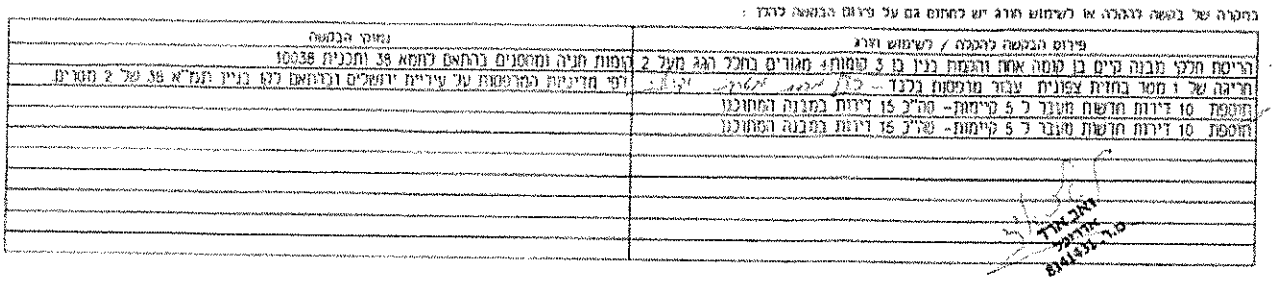
**טו. <u>הבקשה אינה עומדת בדרישות מהנדס העיר ובהחלטות הועדה המקומית</u>**

1. בקשה להיתר זו כמעט זהה לבקשה להיתר מיום 19.12.2019 שלגביה כבר נכתבה חוות דעת מהנדס העיר בשנת 2019.
2. בנוסף, בקשה להיתר עדכנית זו מינואר 2023, לא מלאה ולא תקנה כמעט דבר דרישות מהנדס העיר, לרבות אלו של מחלקת השימור <u>ואף לא של הועדה המקומית מדצמבר 2021</u> .
3. מבקש הבקשה, לא רק שמתעלם מרוב הדרישות מהנדס העיר והמחלטת הועדה המקומית, אלא אף מגדיל לעשות ומוסיף קומות, תכסית וגובה לתכניות הבקשה להיתר, דבר שעומד בסתירה ברורה להחלטות אלו.
4. במקום שהבקשה העדכנית תוגש בהתאמה והלימה לדרישות גופי ומוסדות העירייה, היא עומדת בסתירה להם !
5. <u>לפיכך, ראוי ונכון וצודק מבחינת האינטרס הציבורי לדחות בקשה זו על הסף ולא לקדמה</u> לפחות עד לאישור מהנדס העיר כי בוצעו כל התיקונים שנדרשו.

**טז. שגיאות מהותיות בבקשה להיתר**

1. <u>לא פורטו נימוקי ההקלות המבוקשות</u> - פרסום הבקשה נעשה עקב בקשה להקלות רבות (שאנו מתנגדים לכולן בתוקף כפי שפורט לעיל). לפיכך, נדרש בטופס 1 לפרט את ההקלות <u>ולנמק</u> אותן . אולם, הבקשות להקלה אינן מנומקות כנדרש. לפיכך, אין באפשרותנו לבחון את הנימוקים ולקבל החלטה אם נדרשת מאתנו תגובה והתנגדות לנימוקים.
2. <u>סתירה בין מספר יחידות הדיור הקיימות **והמבוקשות**</u> : בטופס 1 קיימים נתונים סותרים לגבי מספר יחידות הדיור הקיימות והמבוקשות:

2.1. בטבלת פירוט ההקלות המבוקשות נרשם פעמיים(?) "<u>תוספת</u> של **10 דירות חדשות** מעבר ל **5** קיימות סה"כ 15 דירות במבנה המתוכנן "

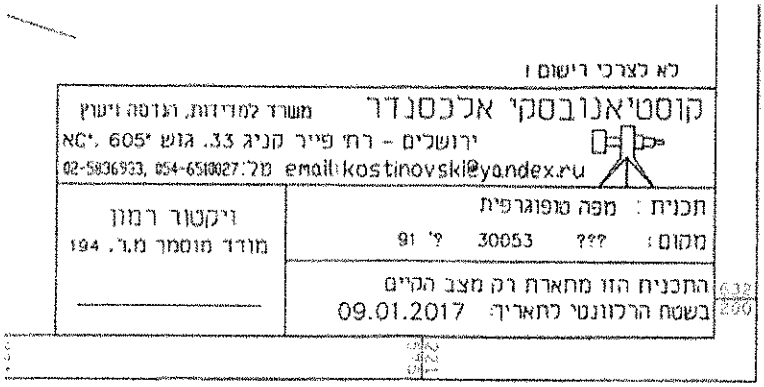


2.2. ואילו בטבלה של מקומות החנייה נרשם : מגורים קיים : 2 ; **<u>מגורים מוצע</u>** : 14 יח״ד ;

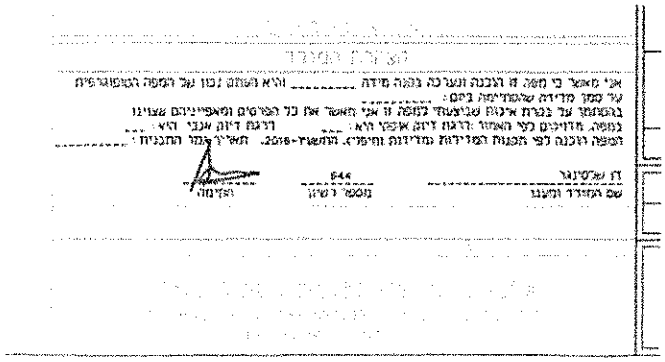
3. יוצא כי פעם יש במקום 2 יחידות דיור קיימות ופעם 5 . מה נכון ? כאמור רק 2 יח״ד !
וכמה יח״ד חדשות מבקשים ? פעם 10 ופעם 14 . מה נכון ? אם כך, יש בבקשה זו עמימות וערפל לגבי נתונים חשובים אלו .

4. <u>מפות מדידה ישנות או לא חתומות</u>: בטופס 1 יש שתי תכניות מדידה <u>לא תקינות:</u>

4.1. מפה מדידה לא חתומה מתאריך מדידה 9/1/2017 (!) - לא תקין ובניגוד לדרישות




4.2. מפה מדידה אחרת חתומה אולם ללא תאריך המדידה – לא תקין ובניגוד לדרישות

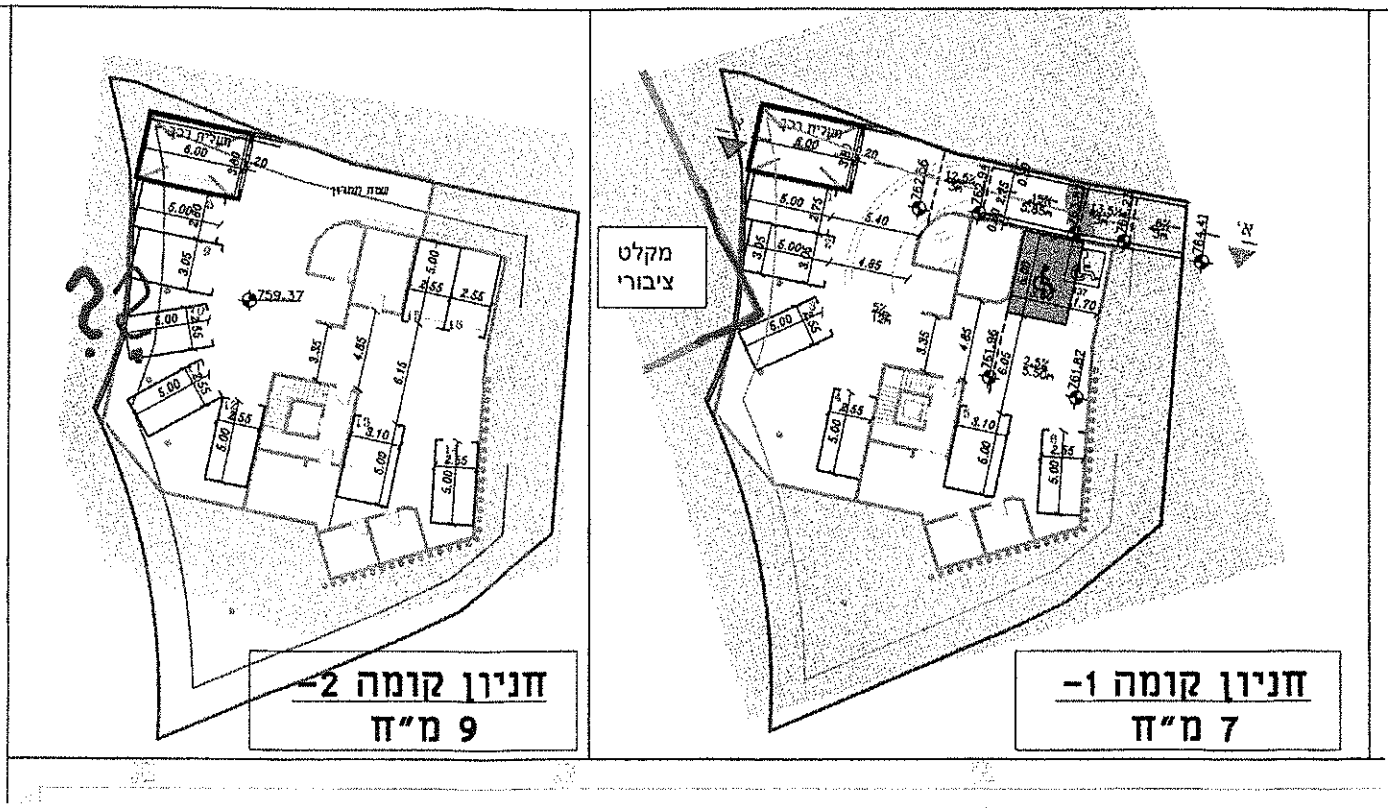


4.3. <u>תכנון חנייה שגוי</u> :

4.3.1. בתכנית קומה 1 - יש ביטוי לחדירת פינת המקלט הציבורי הקיים לחלל החנייה – אפשרי מבחינת בעלות שמקלט ציבורי יהיה בתוך חנייה פרטית ??

4.3.2. בתכנית קומה חנייה 2 - המקלט שהוא מבנה תת קרקעי במהותו משום מה כבר לא נימצא בקומה זו , דבר שאינו סביר . אולי הוסר עקב מחסור במקום חנייה ?

4.3.3. היות וכאמור בשטח לא בוצע חפירת גישוש מלאה לאיתור היקף ועומק המקלט הציבורי הקיים, <u>לא ניתן לקבל את התכנון המוצע לקומת חנייה 2</u> – ויש לתכננה מחדש מתוך הנחה שהמקלט גם נימצא בקומה זו.




4.4. מיקום המקלטים לא הוצג במלאו וכראוי בתכנית המדידה כאמור גם בסעיף ו (5 ) לעיל ונושא זה גם יכול להשליך על נושא הבעלויות בשטח.

4.5. הכלל ברור, ללא כול המיידע הנדרש והערוך בצורה נכונה, מדויקת ומפורטת, לא הציבור ולא מוסדות התכנון יכולים לקיים דיון מסודר ומהותי בבקשות להיתר, כי לא יודעים במה דנים.

4.6. <u>מכאן לדעתנו על הועדה לדרוש מעורך הבקשה להיתר לתקן את כל הנתונים ולפרט את הנימוקים להקלות **ולפרסם את הבקשה שוב**</u>, כדי שהציבור יכול כאמור לבחון ולהגיב כאמור.

**יז. <u>סיכום</u>**

<u>אנו מבקשים מהועדה לדחות את הבקשה להיתר על הסף</u>, מהנימוקים שפורטו לעיל ובעיקר בשל ממדיה החריגים של התוכנית המוצעת, הן בגובה והן במסת הבניין המבוקש, ונוכח ההשלכות הסביבתיות החמורות והתקדימיות שתוארו לעיל לרבות פגיעה המרתב ציבורי שהינו המצומצם באזור, ביטול קומת מסחר, הסטיות ממדיניות התכנון, אי התאמה חמורה ופריצת תכנית לשימור 3188 החלה במקום , אי ביצוע המלצות מהנדס העיר והועדה המקומית, אי הצגת חלופות ובחירת חלופה שפגיעת פחותה ועוד ועוד כמפורט לעיל.

אנו סוברים, כי הועדה הנכבדה יכולה לקבל התנגדות זו בקלות יחסית היות והיא יכולה להסתמך על החלטת ועדת הערר שנתנה לפני מספר שנים מועט על בית השכן ועל פסיקת בית המשפט העליון.

אנו מוצאים לנכון להפנות את הועדה הנכבדה ולצטט מתוך הערר על הבית השכן שברח' חולדה הנביאה 7 [431/15 מעלומי נ' הו' המקומית י-ם]:

**21.** "רובד שלישי הנובע מהוראות התמ"א, אך לא נקבע במפורש, הוא במקרים בהם מדובר במבנה נטול ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד, אך ממוקם במתחם ייחודי או באזור היסטורי. מטבע הדברים באזורים אלה, לצד מבנה לשימור, יכול שיעמוד מבנה שאין לגביו ערך שימורי או ערך היסטורי ייחודי... לגבי מתחמים רגישים מעין אלה אפשרה התמ"א שתי חלופות: האחת והיא דרך המלך - הכנת תכנית מפורטת ייעודית לפי סעיף 23 לתמ"א 38; השנייה, סירוב למתן היתר לבקשה קונקרטית, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א, עקב "טעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים" ...

**45.** "חשיבות רבה רואה ועדת הערר לקידום בקשות היתר לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. לצד זאת וככל שבקשות להיתר לא יבחנו בקפידה, בקשות מעין אלה בעיר ההיסטורית ובמתחמים לשימור יכולות לסכן, כך ממש, את יופיה של העיר ירושלים ואת שימורה למען הדורות הבאים. בהקפדה שהדבר לא יתרחש שמור תפקיד מכריע למהנדס העיר ירושלים ולוועדת השימור ואנו תקווה שאלו יבצעו את תפקידם כהלכה".

בברכה

רות ברקאי-טונה - חולדה הנביאה 9

אריה אזן – חולדה הנביאה 7

ד"ר אוריאל אדיב ואסף אדיב – חולדה הנביאה 10

עדינה הופמן ופטר קול - חולדה הנביאה 9

לני ושולה וולף - נתן הנביא 7

קובי ותמי מנור פרידמן - חולדה הנביאה 5

אדר' אלונה ליפשיץ ואדר' אבישי בן אבא – רח' הע"ח 22

אדר עלי ורדי – רח' דניאל 3

בשם נאמני מוסררה

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO . Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
MIKA BANKI ADV
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
DANIEL LEVIN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.

21 Abarbanel Street
Jerusalem 92477
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 91077
Email: lombrozo@netvision.net.il

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון

אורי בנקי, עו"ד
מיקה בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
דניאל לוין, עו"ד
יוליה גוטניק עו"ד

רחוב אברבנאל 21
ירושלים 92477
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 91077
Email: lombrozo@netvision.net.il

Jerusalem, 19/04/2016 ירושלים,

לכבוד

גב' תמר קוך

מנהלת מחלקת השימור- עיריית ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

במסירה אישית + מייל

מר תמיר ניר

יו"ר ועדת השימור- עיריית ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ

**הנדון: רח' הע"ח 12 ירושלים- תמ"א 38**

בשם מרשנו, ועד נאמני מוסררה, הרינו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשנו הינו ועד פעולה של תושבים רבים המתגוררים בשכונת מוסררה מזה עשרות רבות של שנים. מדובר בעשרות תושבים הפעילים, פועלים וחרדים לשינוי פנית של השכונה והנגישה המתמשכת בערכיה של השכונה ובפרט בערכיה השימוריים ו/או האדריכליים. מרשנו התנגד לבקשה להיתר בניה שהתבקשה בשנת 2013 לגבי חנכס שבכותרת, וחיה שותף פעיל בהליכים שהתנחלו לרבות הליכי הערר, כמפורט להלן, בהם חיה שותף גם משרדנו.
2. מרשנו הביאה לידיעתנו כי, ועדת השימור דנה בבקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38/2 בנוגע לנכס שבכותרת. הבקשה הנ"ל נדונה ע"י ועדת השימור ביום 15.03.16 וכן ביום 29.03.16. בהחלטתה האחרונה אישרה ועדת השימור את הבקשה ונתנה את המלצתה החיובית.
3. בהחלטות ועדות השימור נפלו פגמים מהותיים ויסודיים, לפיהם ועדת השימור חייתה מנועה מלכתחילה מלדון בבקשה דנן, כל שכן שלא ליתן המלצתה החיובית.

4. לא זו אף זו, התנהלות ועדת השימור והסתירות בין שתי החלטות השונות "מזרח ומערב" חאחת מהשנייה וזאת בהפרש של שבועיים בלבד וללא כל שינוי נסיבות, מעלה תמיהה רבה (וזאת בלשון המעטה ... ).

5. מהטיבות המנויות לעיל ולהלן, הרי שיש להביא את הענייו לדיון חוזר נוסף, על מנת שבפני ועדת השימור תהיה מלוא התמונה העובדתית ו/או המשפטית ו/או האדריכלית, וכדי שזו תוכל לקבל החלטה מושכלת ונכונה.

6. **<u>ראשית,</u>** בהתאם להוראות התמ"א 38 ולהוראות תכנית 10038, תנאי סף להחלת תמ"א 38 על בניין, הוא כי שטח חבניין הוא מינימום 400 מ"ר וכי תבניין הוא בן מינימום 2 קומות. בענייננו, ובהתאם לחישוב חשטחים ותיק התיעוד- שטח הבניין הוא 176 מ"ר בסה"כ והמבנה הוא מבנה בן קומה אחת בלבד.

7. אכן התכנית החלה על הנכס מתירה בניין בן 3 קומות ובינוי בהיקף גדול מ 400 מ"ר ולוועדה המקומית מסור שיקול הדעת אם להחיל את הוראות התמ"א. בנסיבות אלו ובחתחשב בעובדה כי מדובר על מבנה בן קומה אחת בלבד, חמצוי במרקם לשימור, אשר כבר ניתן אישור להריסתו **מכוח היתר רגיל,** הרי שאין כל חצדקה לפגיעה בערכים השימוריים של סביבת הנכס, הנצפות אל ומאגן העיר העתיקה ופריצת תוראות תכנית 3188 על תיקוניה.

8. **<u>שנית,</u>** וכפי שעולה מפרוטוקול ותמלול דיון ועדת חשימור מיום 15.03.16, עניין חגובה ומסי הקומות בהתאם לתכנית 3188 (3 קומות+ גג רעפים) חועלה ע"י מר איציק שוויקי וחברי הועדה, ובתשובה לשאלה למר זאב ארד מדוע הוא מבקש יותר מהמותר בתכנית הוא ענה "תמ"א 38". ברי כי "תמ"א 38" אינה מילת קסם חמתירה לפרוץ את כל גבולות חתכנון המותר ו/או חמאושר בנכס ובסביבתו, כמתבקש בבקשה זו.

<u>ענבר גרייבינגר:</u> אם הגובה הוא 3 קומות וגג רעפים, למה אתה מבקש יותר?

<u>זאב ארד:</u> תמ"א/38.

9. **<u>שלישית,</u>** מגישי חבקשה ביצעו מניפולציה בחישוב השטחים של הבקשה. בבניין חקיים כיום על החלקה קיימות 2 יחידות דיור בלבד. דא עקא, מגישי חבקשה נסמכים על מספר היחידות המאושר בהיתר חבנייה ולא על חבינוי חקיים בפועל **ומבקשים לקבל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 גם עבור יחידות דיור וירטואליות לחלוטין.** תיקף חבינוי ו/או חתכסית תורגים גם מהמגבלות חקבועות בתכנית 10038.

10. **<u>רביעית,</u>** בדיונים בפני ועדת השימור, כמו גם בחחלטותיה, נפל פגם חמור, עת "נעלמה" מעיני ועדת השימור החלטת ועדת הערר המחוזית לתו"ב ירושלים מיום 10.10.13, שניתנה בעניין נכס זה במסגרתה ניתן תוקף לתיקון בקשה להיתר 81/840.1, על מנת שזו תתאים לתכנית החלת על הנכס ולמגבלות השימור החלות על הנכס ו/או סביבתו. ביום 05.08.15 הוצא היתר הבנייה בהתאם להחלטת ועדת הערר. יצוין כי, מגיש חבקשה החל כבר בעבודות החפירה ואף בעבודות בנייה מסוימות ומכאן כי, ספק רב האם ניתן כלל לדון עתה בבקשה לפי תמ"א 38, מקום בו החלו בעבודות בהתאם לחיתר בנייה תקף.

11. במסגרת אותו הליך בפני ועדת הערר, נקבעו על ידי ועדת הערר מס' קביעות מהותיות ועקרוניות בעניינו של נכס זה, לרבות קביעות לעניין השימור, גובה הבניין, תצורתו, נפח הבנייה, התייחסות לשצ"פ הסמוך לנכס, וכיוצ"ב. הנה ראה איזה פלא, אינספור דיונים ותיקונים, הליך מסודר ומעמיק, היו כלא היו ו"נעלמו" מעיני ועדת השימור !!!

12. בקשת החיתר הנוכחית הנה "אותה חגברת בשינוי אדרת" ויש להחיל עליה את החלטת וועדת הערר. אין ולא יכול להיות חולק כי, קיומה של החלטת ועדת הערר הינה בעלת משקל קריטי לדיון והכרעה בבקשה דנן, ומשלא חובאה בפני ועדת השימור, הרי שמדובר בפגם היורד לשורשו של עניין, שיש בו כדי להביא לביטול החלטות ועדת השימור, למצער, דיון חוזר ומעמיק.

13. **<u>חמישית</u>**, בהחלטת ועדת השימור לא מצינו כל נימוק ו/או הסבר לשינוי העמדה הדרמטי, בין החלטת ועדת השימור מס' 39 לבין החלטת ועדת השימור מס' 40 ב"דיון החוזר", מה גם שלא מצינו כל אמתלה ו/או הסבר לקיומו של "דיון חוזר".

14. בהחלטה הראשונה הוחלט כי: "**הועדה סבורה כי התכנון המוצע חינו בעל מסה גדולה באופן יחסי לבתים שמסביב גם בנפח וגם בגובה <u>ויש להיצמד למדיניות התכנון הקבועה בתכנית המאושרת החלה בשכונה דהיינו 3 קומות וגג רעפים</u>**".

<u>יו"ר תמיר גיר:</u> החלטה – לא לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.
ולבקש, תוספת לשתי קומות, דהיינו 3 קומות וגג רעפים.

ברם, בניגוד להחלטה זו, בדיון החוזר תחליטה ועדת השימור כי: "**<u>הועדה מאשרת מבנה בעל 4 קומות מלאות וקומה חמישית כחלל גג רעפים</u> בשימוש בתוספת שתי שורות אבן. הועדה השתכנעה כי גובה זה ותוספת גג הרעפים ישתלבו במרקם השכונתי הקיים בסביבה (???-** תוספת שלנו- א.ל, ב.ג)". לאלוקים תפתרונים ...

15. **<u>שישית</u>**- רק לאחרונה ניתנה החלטת של ועדת הערר לתכנון ובניה ירושלים, בעניין רח' חולדה חנביאה (ערר 431/15 מעלומי) וועדת השימור (מס' 36 מיום 4.2.2016), בו קבעה ועדת הערר כמו גם ועדת השימור, את החשיבות השימורית של אזור הנכס וסביבתו, וחתוותה את הדרך לבחינת בקשה לחיתרים מכוח תמ"א 38 בין חיתר ברחובות הע"ח, נתן הנביא, וחולדה חנביאה. ועדת השימור לא הפנימה ככל הנראה את ההחלטה ולא נתנה ביטוי להחלטה בהחלטתה לגבי חנכס נשוא הבקשה, הגובל באותה חלקה עצמה שברחוב חולדה הנביאה 7.

16. בעניין זה ובשל חשיבותו, ראוי לצטט קטע מהערר (ירושלים) 431/15 **מעלומי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו):

**"רובד שלישי הנובע מהוראות התמ"א, אך לא נקבע במפורש, הוא במקרים בהם מדובר במבנה נטול ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד, אך ממוקם במתחם ייחודי או באזור היסטורי. מטבע הדברים באזורים אלה, לצד מבנה לשימור, יכול שיעמוד מבנה שאין לגביו ערך שימורי או ערך היסטורי ייחודי. כפי שקבעה ועדת הערר במחוז דרום בפרשת יוגב לגבי מתחם העיר העתיקה בבאר שבע, במקרים אלה אין לפרש את הוראות התמ"א כמחייבות אישור תוספות בנייה במתחמים מיוחדים ורגישים תכנונית. לגבי מתחמים רגישים מעין אלה אפשרה התמ"א שתי חלופות: האחת והיא דרך המלך - הכנת תכנית**

**מפורטת ייעודית לפי סעיף 23 לתמ"א 38; השנייה, סירוב למתן היתר לבקשה קונקרטית, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א, עקב "טעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים" ... מן הבחינה התכנונית עניינו במקרה מורכב מן הבחינה הסטאטוטורית. כאמור, התכניות המפורטות תחלות על תכנס מגדירות את המבנה כחלק מ"אזור מגורים מיוחד לשימור". עיון בהוראות תכניות אלה (תכנית 3188, 3188א ו-3188ב), מעלה כי מדובר בתכנית בעלת אופי שימורי מוכתק ... חשיבות רבה רואה ועדת הערר לקידום בקשות היתר לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. לצד זאת וככל שבקשות להיתר לא יבחנו בקפידה, בקשות מעין אלה בעיר ההיסטורית ובמתחמים לשימור יכולות לסכן, כך ממש, את יופיו של העיר ירושלים ואת שימורה למען הדורות הבאים. בהקפדה שהדבר לא יתרחש שמור תפקיד מכריע למהנדס העיר ירושלים ולוועדת השימור ואנו נקווה שאלה יבצעו את תפקידם כהלכה".**

17. **שביעית**, ועדת השימור לא נתנה דעתה על השפעת הבקשה על שטחים ציבוריים כמו שטח חשצ"פ הגובל ושטח המעבר הציבורי שגבולותיהם טרם נקבעו ו/או נרשמו ע"ש עיריית ירושלים, בחיעדרו של תצ"ר ובניגוד גמור לחוראות תכנית 2902 ותכנית 3188א'; שטח שני המקלטים הציבוריים שבתחום חחלקה אשר במרקם לשימור מחמיר, כבעניינו, חשיבותם מקבלת משנה תוקף, לאור המורכבות לייצר מיגונים דירתיים, אשר יש בכל אחד משני עניינים אלו ואחרים, חשלכה על המרקם השימורי חסביבתי.
18. יצוין כי מגיש הבקשה, החל כבר בעבודות, ככל הנראה בחתאם לחיתר או שלא בהתאם לחיתר ואגב כך החל בחריסת השצ"פ, חישוף המקלטים חציבוריים, יציקת שביל בטון בשצ"פ וכיוצ"ב.
19. אשר על כן, יתבקש ביטול החלטות הועדה, וקיום דיון חוזר לאור חנטען במכתבנו זה, וככל הנדרש, בהשתתפות מרשנו באמצעות משרדנו. נא לזמן את מרשנו באמצעות משרדנו לכל דיון שיתקיים.
20. אין באמור ו/או במה שלא נאמר במכתבי זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות ו/או בטענות מרשנו וזכויותיו ו/או טענותיו שמורות אפוא, במלואן.

**בכבוד רב ובברכת חג שמח**

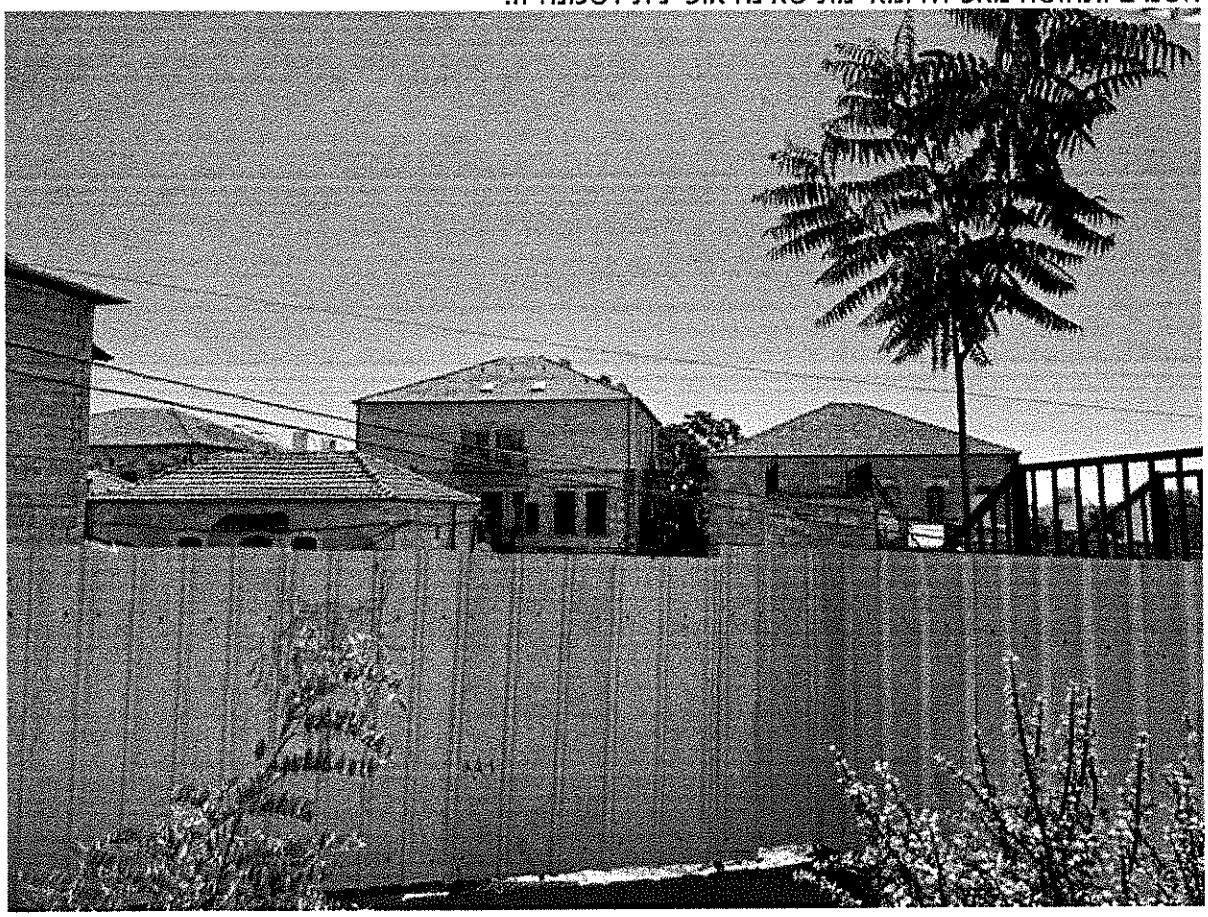
**בני נאנוניאן, עו"ד אורי לומברוזו, עו"ד**

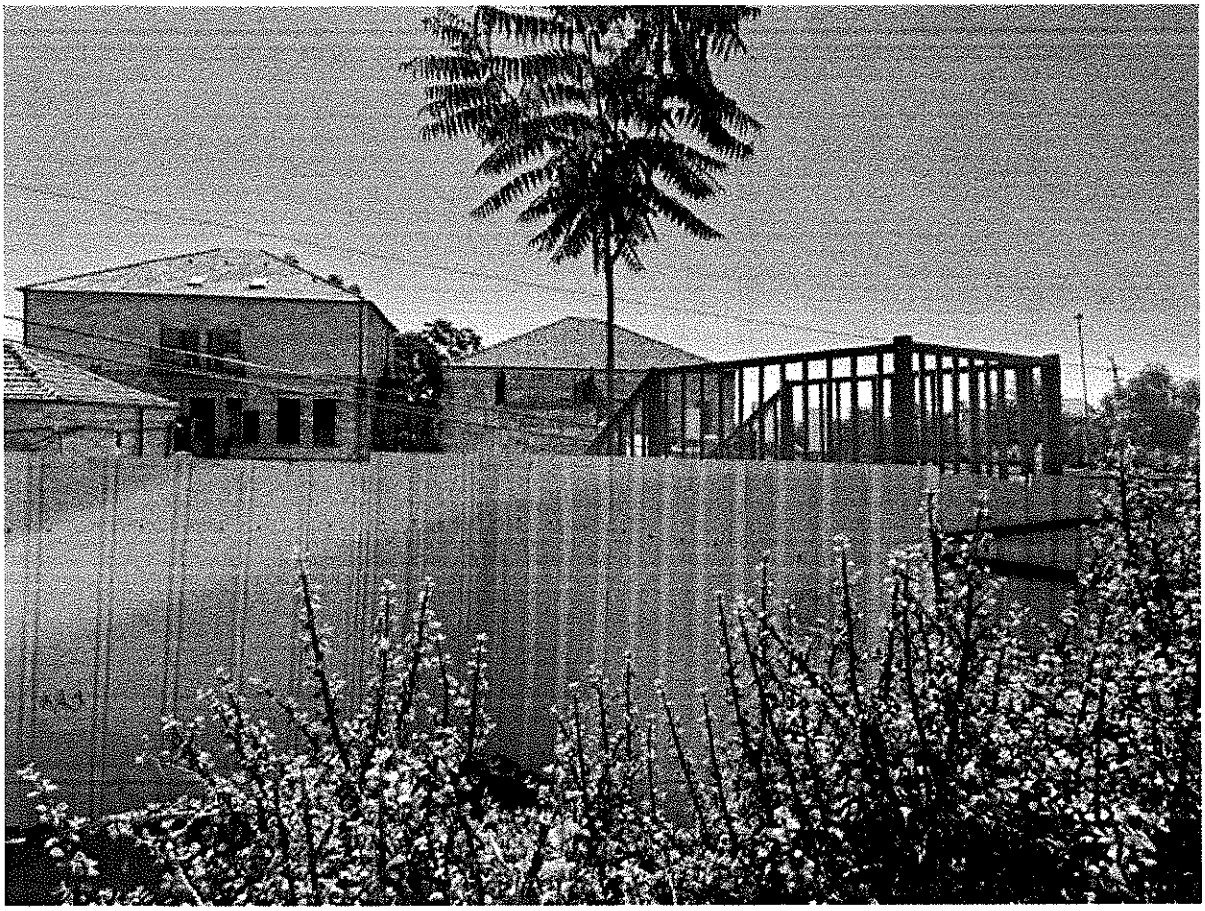
**נ' לומברוזו ושות' עורכי דין**

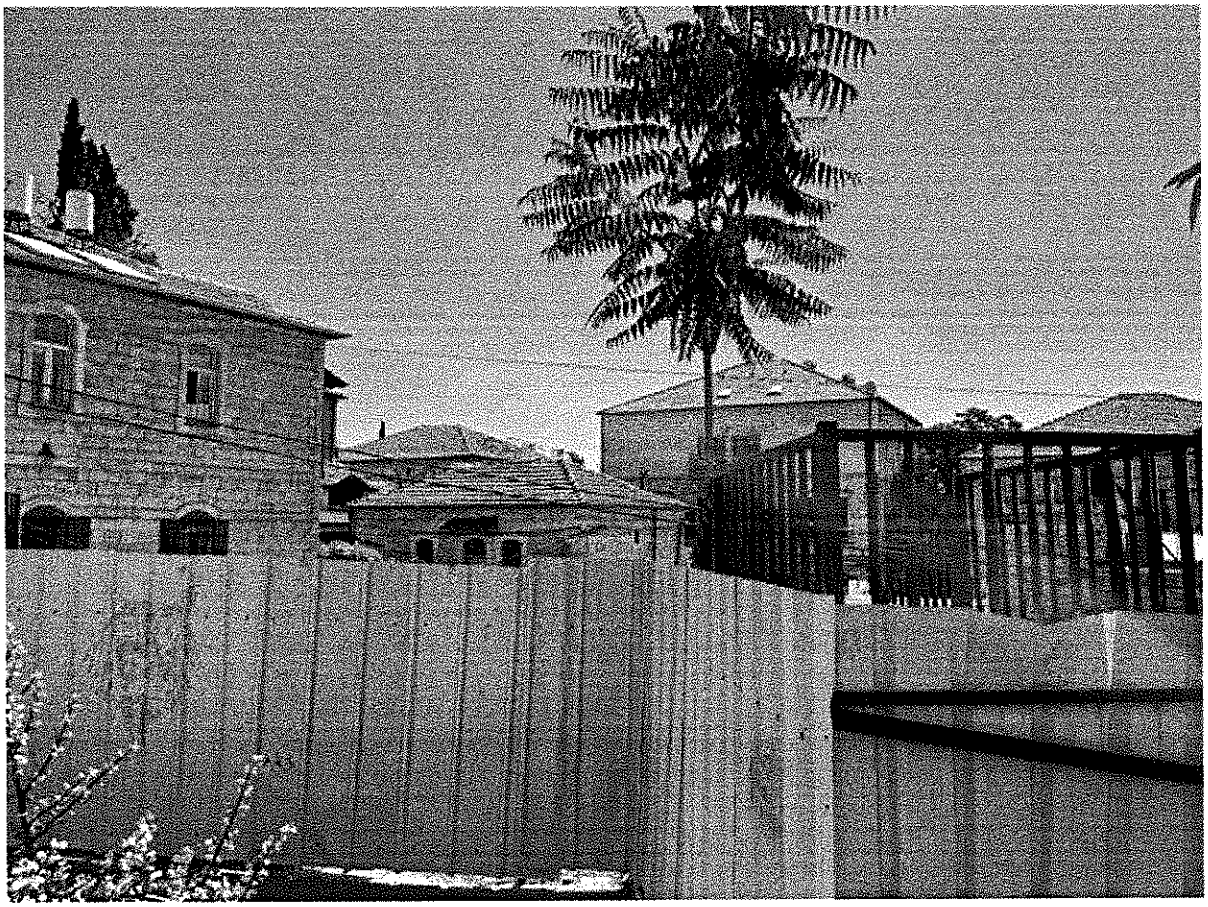
העתק: חברי חועדה
מר שלמת אשכול- מהנדס העיר
עו"ד דני ליבמן- יועמ"ש

## להן מספר תמונות להמחשת היחסים שבין המבנים הקיימים, המרחב הציבורי לבין המבנה המבוקש

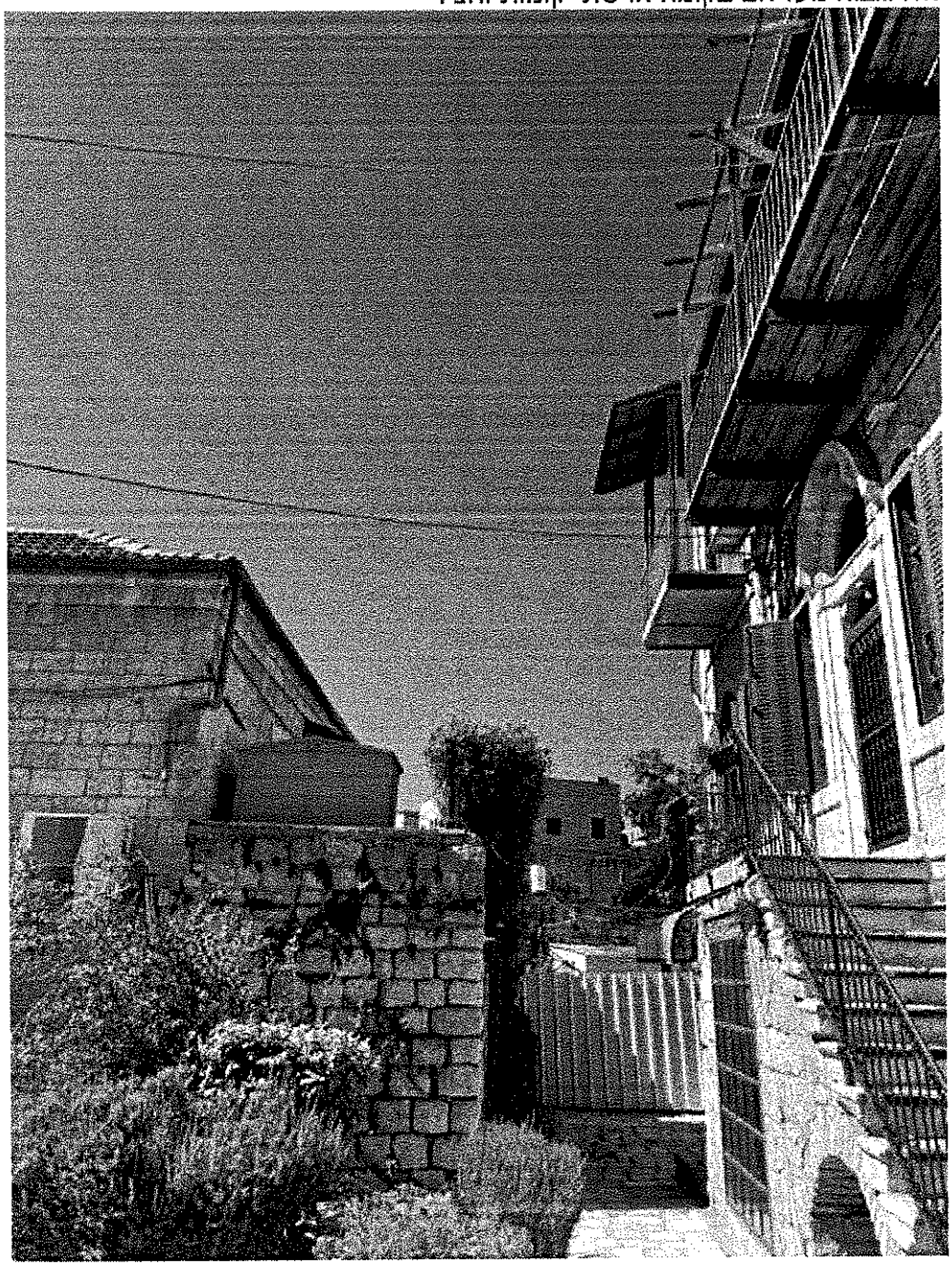
1. תמונות המציגות את המראה אזור התכנית מהכניסה האחורית והמרפסת של אריה אזן רח' חולדה הנביאה 7 – המבנה המבוקש, עקב קרבתו, גודלו וגובהו, יגרום להסתרה ניכרת של השמים ותחושה מאפילה ומאיימת שאינה אופיינית לשכונה זו.



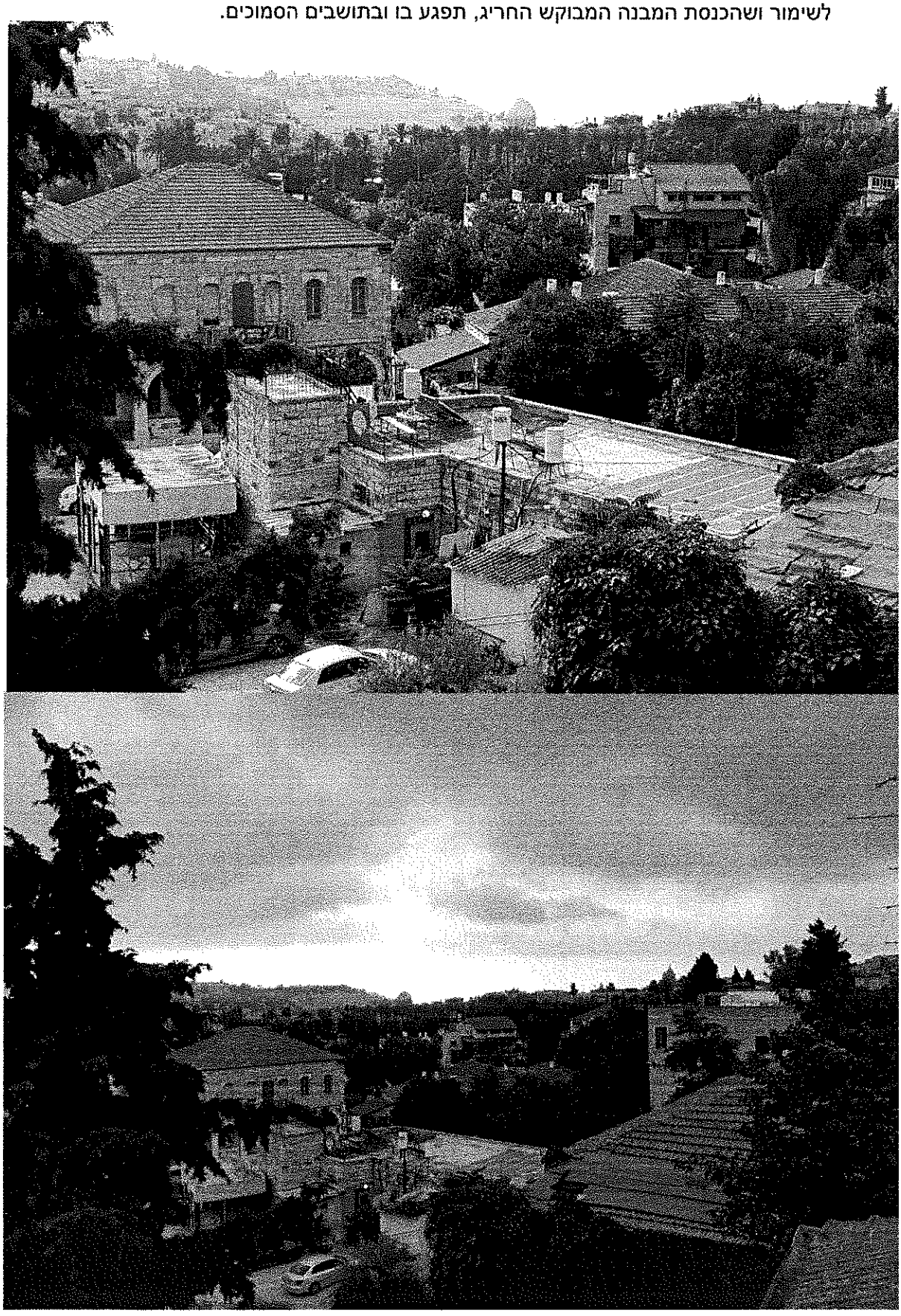




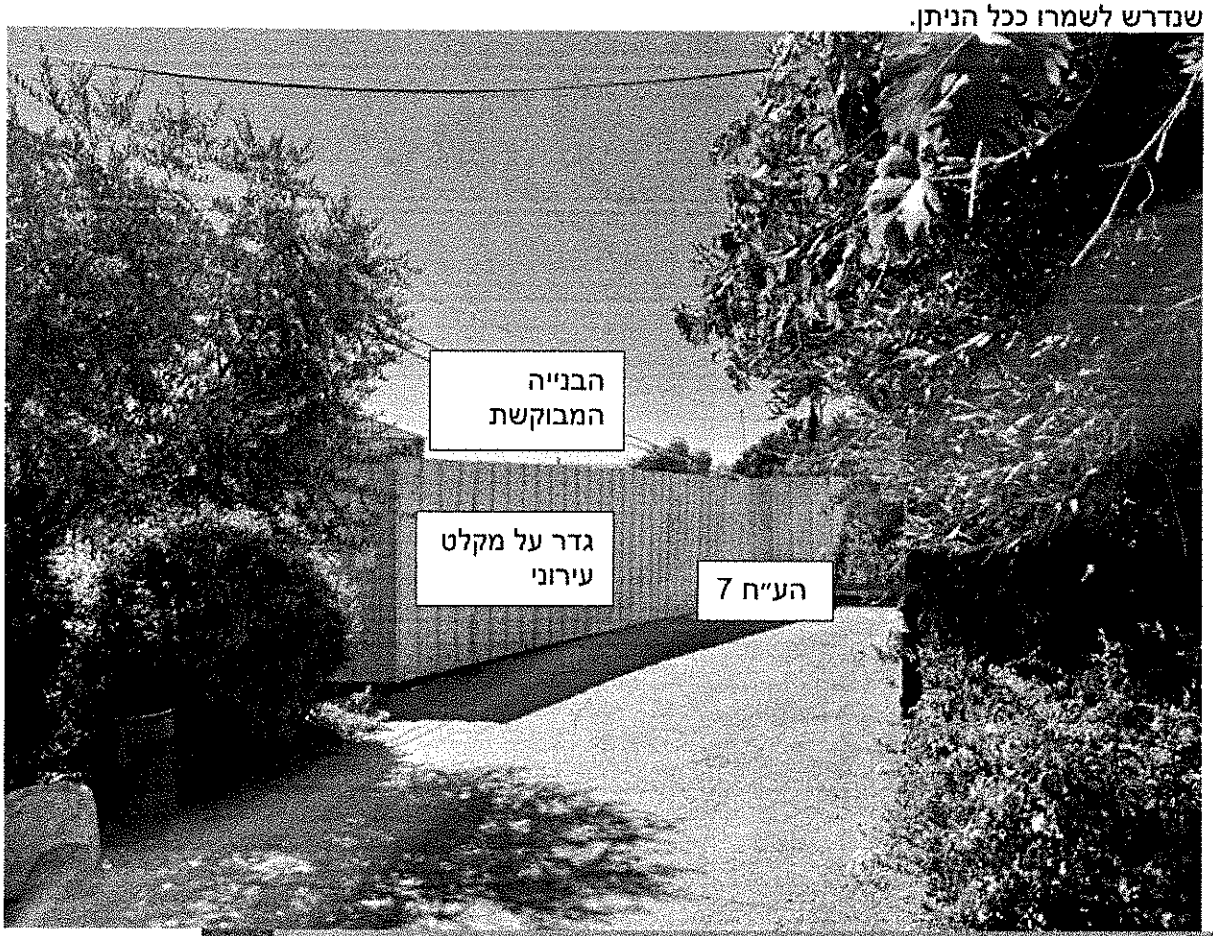
2. תמונות לכיוון דרום-מזרח מהמעבר שבין הבתים הקרובים ביותר למבנה המבוקש בסמטה בין רח' הע"ח 8 לבין הגינה הציבורית, לעבר המיקום המיועד של המבנה שבנדון. ניתן להבין את השפעה הניכרת הצפויה של המבנה הגדול והחריג שיקום במרחק קצר של כ 3 מ' בלבד מבתים אלו וגבוה מעליהם בקומה או שתי קומות וחצי.



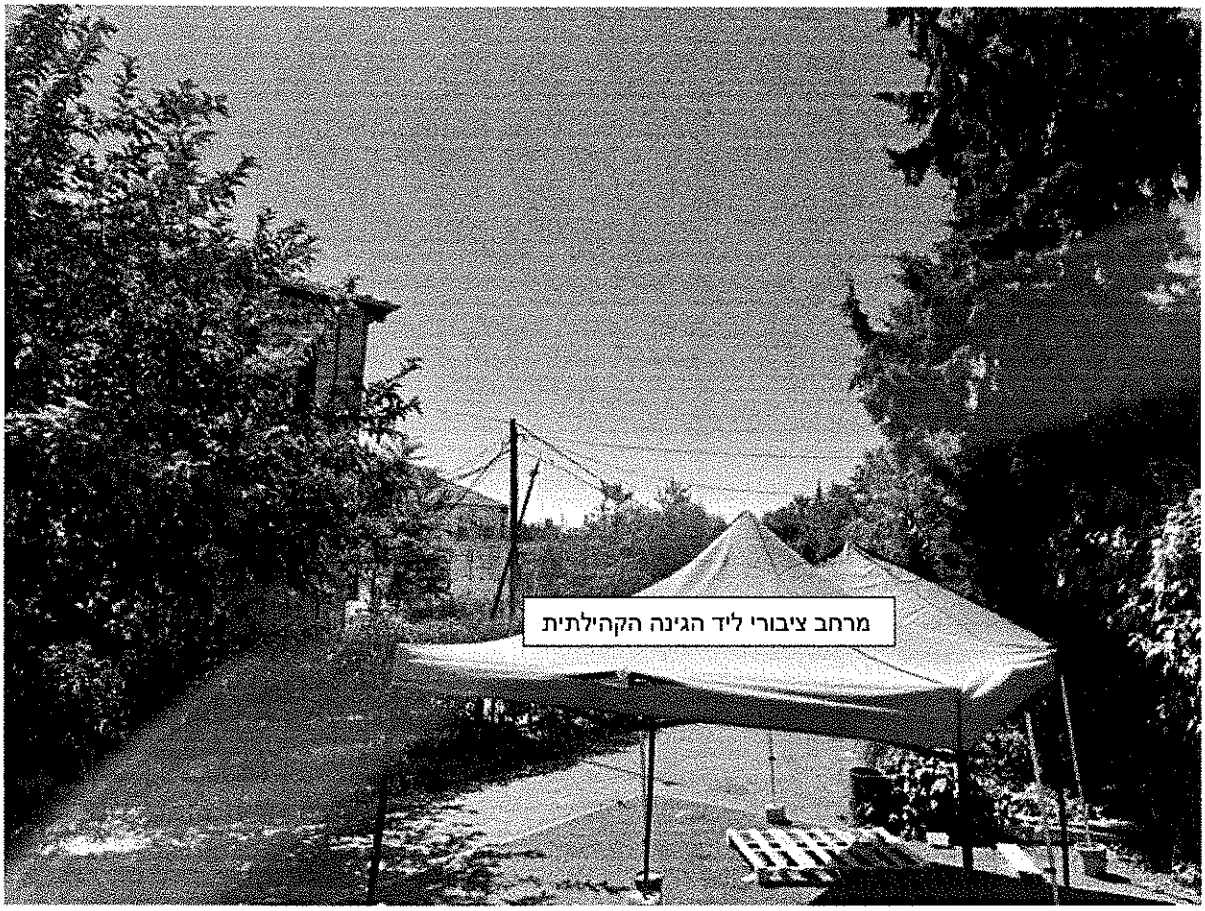
3. תמונות ממרפסת הבית של משפחת פרידמן ברח' חולדה הנביאה 5 – מבט לעבר המיקום של המבנה הקיים המיועד להריסה והקמת המבוקש. ניתן לראות את מאפייני המרקם הבנוי האופייני לשימור ושהכנסת המבנה המבוקש החריג, תפגע בו ובתושבים הסמוכים.

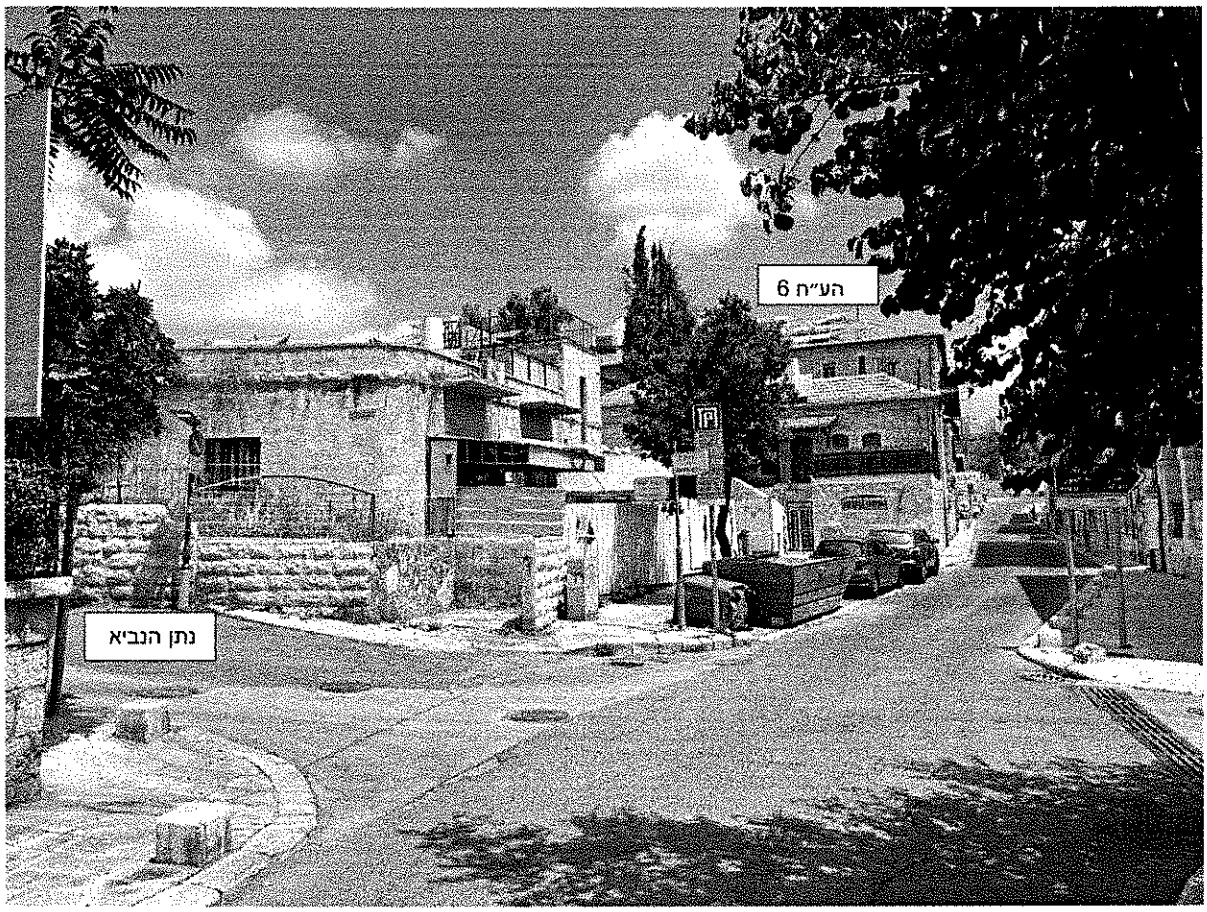


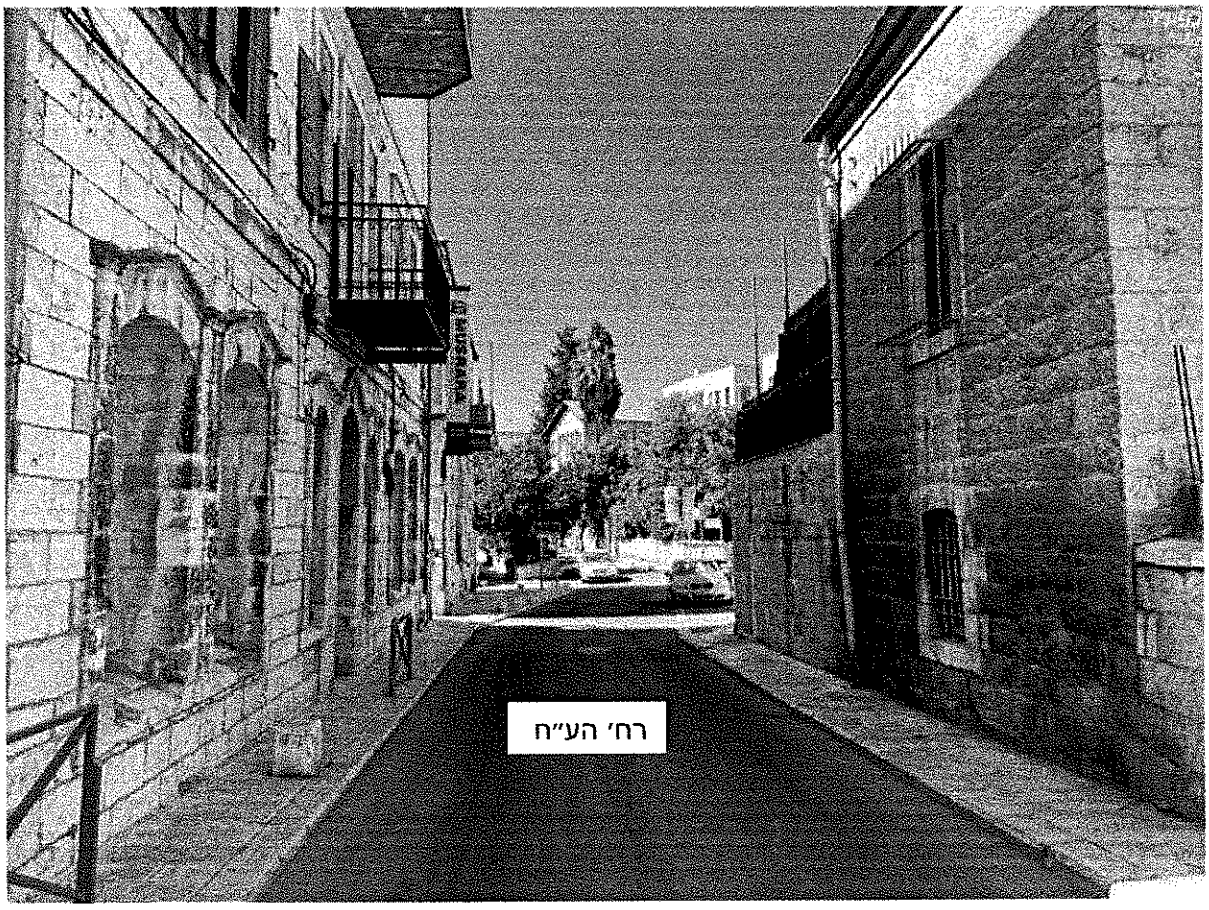
4. תמונות מהמרחב הציבורי העוטף את החלקה להמחשת המרקם השכונתי האופייני והיחודי שנדרש לשמרו ככל הניתן.





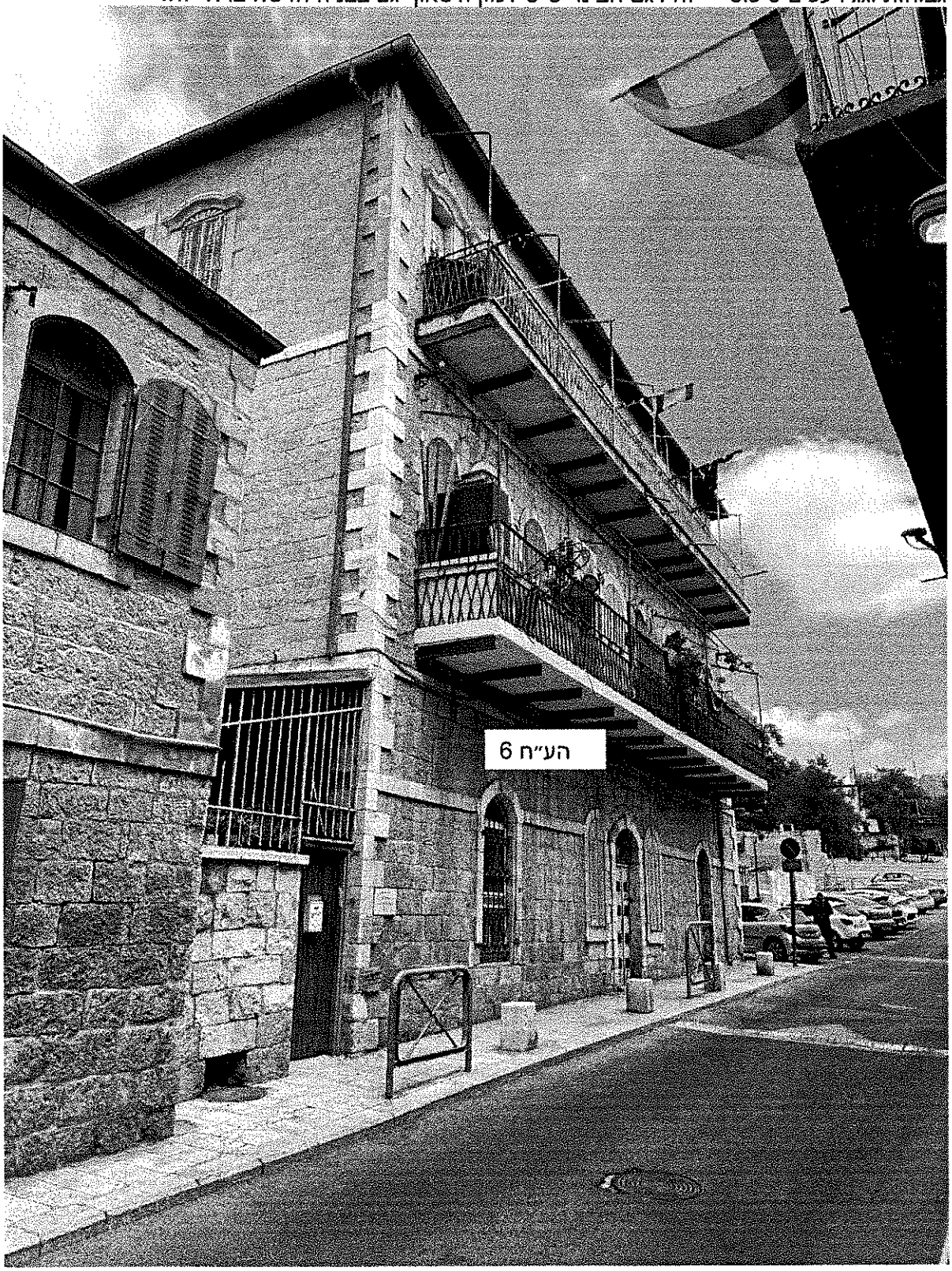


מרחב ציבורי ליד הגינה הקהילתית


העי"ח 6
נתן הנביא

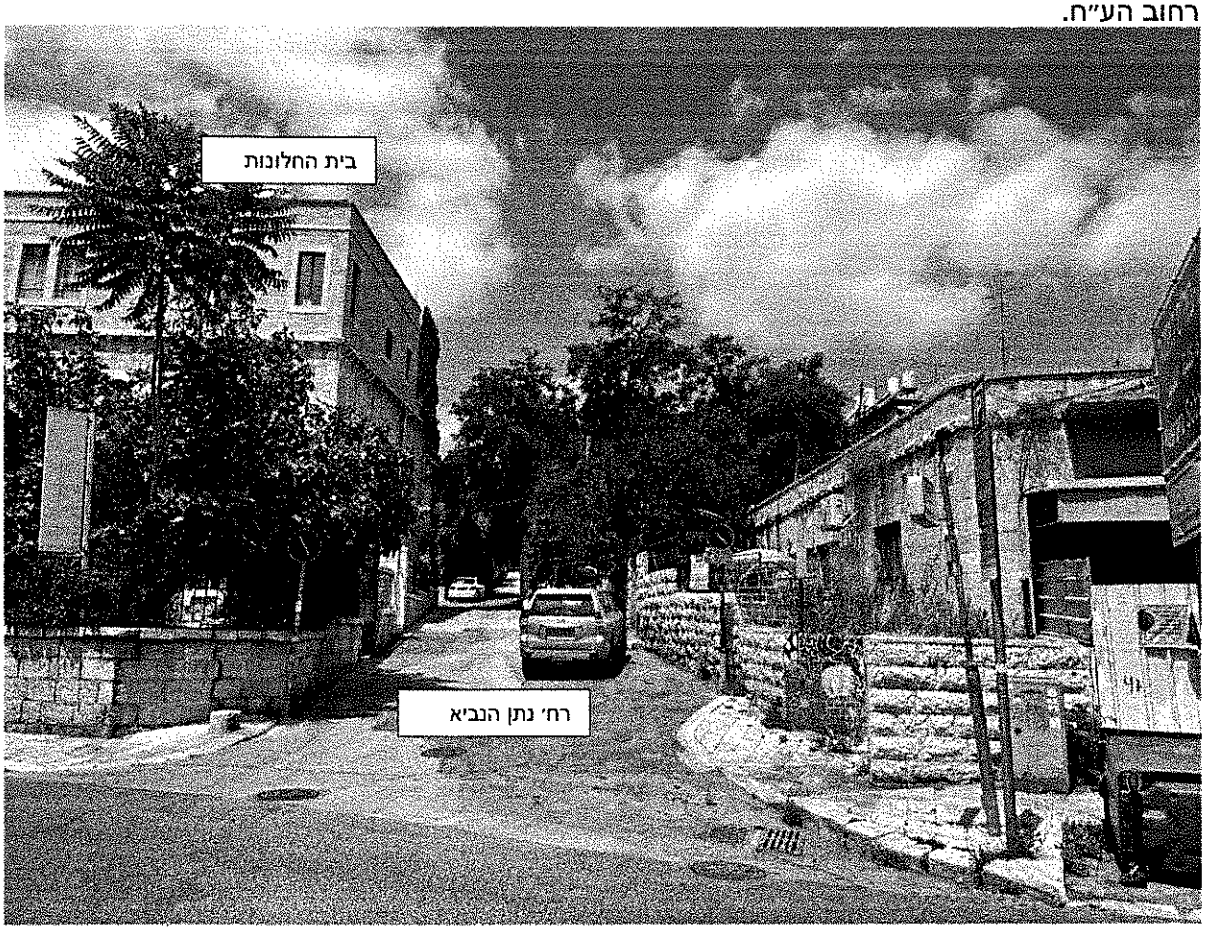

רח' העי"ח


בית החלונות

5. תמונה של בניין אופייני וטיפוסי גדול בשכונה, רח' הע"ח 6, המורכב ממבנה ריבועי בן 3 קומות גבוהות וגג רעפים טיפוסי - זה דגם הבינוי שיש לכוון ולשאוף גם בבניה חדשה ברח' זה.



6. היחסים המרחביים בין בית החלונות לבין המבנה הקיים והמבוקש בחלקה. ניתן לראות בבירור כי מישור החזית (המרווח הקדמי) של בית החלונות לא נימצא באותו מישור חזית של הבית הקיים המבוקש. בית החלונות נמצא בנסיגה מרח' הע"ח, עולה לתוך רחוב נתן הנביא וגם עולה עם הטופוגרפיה העולה.
לפיכך, לא נכון להשוות את הגובה המבנה המבוקש לגובה בית החלונות הנסוג (הכולל תוספת קומה על פי תב"ע נקודתית), כפי שנעשה ומבוקש, אלא למבנים הנמצאים באותו מישור חזית רחוב הע"ח.



**Haham- Sahrai**
**Law Office**

**חכם – סחראי**
**משרד עורכי-דין**

**Zakline Haham ,Adv & Mediator**
**Dana Sahrai, Adv**

**ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת**
**דנה סחראי, עו"ד**

כ"ו תמוז, תשפ"א, 6 יולי, 2021

**לכבוד**
**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
**באמצעות אתר האינטרנט**

**מבלי לפגוע בזכויות**

**א.ג.נ.,**

**התנגדות לתכנית בנייה מספר 2021/0016.00**
**רחוב נתן הנביא 2, מוסררה י-ם.**
**מגיש ההתנגדות חזן דוד**

בשם מרשי מר דוד חזן ת.ז 50615459, הריני להגיש התנגדות בקשר לתכנית שבנדון כדלקמן:

**הקדמה:**

1. הבקשה להיתר הבנייה שבנדון אשר הוגשה על ידי מר אילן אלנקווה, מציעה תוספת בניה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה כולל שימור של חזית קדמית של הבניין. מדובר בשינוי מהותי מתכנית הבניין החלה על החלקה שכן כיום מדובר בבניין בן שתי דירות בלבד בשטח כולל של כ – 157 מ"ר, והבקשה להיתר מציעה תוספת של כ -1087 מ"ר! הכוללים **16! יחידות דיור**, **וכן 16! מקומות חניה** ותוספת של מחסנים, בשטח נוסף של כ 1200 מ"ר.

2. על אף התוספת הגדולה, ועל אף הנזק הצפוי להיגרם למתנגד בזמן הבניה, הציע מגיש הבקשה **30 מ"ר בלבד**, וזאת **ללא חניה וללא מחסן.**

3. כמו כן, טרם הגשת התנגדות זו, **יזם המתנגד פגישה** בנוכחת עורכי הדין של הצדדים, עו"ד בר סימן-טוב והח"מ עו"ד ז'קלין חכם, וזאת על מנת לנסות ולמנוע הגשת התנגדות זו.

4. במהלך הפגישה, **סרב** מגיש הבקשה לשנות את הצעתו והיה נחוש בעמדתו לתת למתנגד 30 מ"ר בלבד, ועל כן לא נותר מנוס מהגשת התנגדות זו.

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

**לגופו של עניין:**

1. המתנגד אדם בשנות השבעים לחייו, אב לילד הלוקה בנפשו ולילדה גרושה עם ארבעה ילדים בה הוא תומך כלכלית.

2. בשנת 2009 ניהלו מגיש הבקשה והמתנגד תיק בבית משפט במסגרת ת.א 9617/09 בבית המשפט המחוזי בירושלים.

3. במסגרת ניהול ההליך, הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו החצר הקדמית של דירת המתנגד תוצמד לדירה ובנוסף, תוצמד רצועה של מטר אחד נטו מהקיר לאורך גבול הדירה.

4. לצערו הרב של המתנגד, פסק הדין לא בוצע ובפועל לא נעשה תיקון של היחידה בלשכת רישום המקרקעין.

**להתנגדות זו מצורפים עותק של הסכם הפשרה ועותק של התשריט.**

5. בהתאם לפסק הדין, המתנגד היה צריך לקבל מטר בחצר וכך היתה לו אפשרות להיכנס לחניה.

6. המתנגד היה משתמש בחניה אולם מגיש הבקשה התלונן נגדו במשטרה, בנה גדר עם מנעול ועושה שימוש אישי בחניה, וזאת בניגוד לפסק הדין.

7. <u>הוועדה מתבקשת לקחת בחשבון הסכם פשרה זה אשר קיבל תוקף של פסק דין.</u>

8. זאת ועוד, בבקשה להיתר מתבקשת תוספת של 14 יחידות דיור על אלו הקיימות כיום.

9. יטען המתנגד כי תוספת מאסיבית זו של יחידות הדיור עתידה להשפיע על **<u>התנועה</u>** לא רק ברחוב בכניסה וביציאה ממנו, אלא גם על מכלול התנועה בסביבה הקרובה כולה.

10. למיטב ידיעת המתנגד, לא הוגשה חוות דעת בדבר השפעתה של התוספת המבוקשת, ושל תוספות בניה עתידיות ברחוב ובסביבתו, על מערך התנועה ברחובות הסמוכים.

11. המתנגד יטען כי ראוי שתיערך בדיקה תחבורתית אשר תתייחס ליכולת הנשיאה של האזור כולו, תוך התייחסות לתוספות הבניה אשר אושרו לבנייה חדשה ברחוב נתן הנביא ובסביבתו.

12. זאת ועוד, יטען המתנגד כי אין חולק כי הוספת מספר כה גדול של יחידות דיור תיגרום **<u>למצוקת חניה</u>** ומחסור במקומות חניה, וסביר כי לכל דירה חדשה בבניין יהיו למעשה 2 רכבים.

13. **על כן, אין זה סביר ואין זה הגיוני שהמתנגד לא ייקבל מקום חניה, שעה שכיום יש רק שתי דירות ובעתיד צפויות להיות 16 דירות.**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

14. כמו כן, הגדלת כמות הדיירים ומסת הדיירים העתידיים צפויה **לפגוע בפרטיות ובאורח החיים של המתנגד.**

15. על פי התכנית נראה כי הפרטיות, הנוף הפתוח, האור והשמש והאוורור שמר מתכנן המבנה רק לדיירים החדשים ולדירות החדשות אותן הוא מייעד למכירה.

16. זאת ועוד, יטען המתנגד כי כיום משתמש המתנגד בחצר הבית גם על מנת לאחסן דברים, ואי קבלת מחסן תפגע בו מאוד.

17. אין ספק כי סרוב מגיש הבקשה לספק למתנגד תוספת של מטרים, מקום חניה ומחסן הינו משיקולים כלכליים בלבד, בזמן שמדובר בבניין עם שתי דירות בלבד אשר צפוי להיות בניין עם שש עשרה דירות, נראה כי הפיצוי אותו מבקש המתנגד הינו מידתי וריאלי בנסיבות העניין, בזמן שאיכות חייו עלולה להיפגע כתוצאה מהכפלת כמות הדירות פי שבע מהקיים כיום.

**סיכום:**

18. אשר על כן, ברוח חוק "זכויות האדם וחירותו", ולאור האמור לעיל, מרשי מביע בזאת התנגדותו לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, למרשי צפוי להיגרם נזק רב שכן הבנייה תימשך לא פחות משנתיים-שלוש, כמות הדיירים תהיה עצומה והפרטיות ממנה נהנה לאורח כל השנים הולכת להיפגע.

19. מתן מטראז' גדול יותר, וכן מקום חניה ומחסן תשפר את איכות החיים, שכן המתנגד לא ייסתפק ב 30 מ"ר בלבד ולא ייאלץ לחפש חניה במשך זמן רב עם הגעתו לביתו ובנוסף יהיה לו היכן לאחסן את חפציו.

20. בכל מקרה, מתבקשת הוועדה לדחות את הדיון בבקשה להיתר (במידה ונקבע מועד), עד שיישמעו טענות המתנגד במלואן.

21. אין בהתנגדות זו ו/או במכתב זה ו/או במה שלא נאמר בו, כדי להוות הודעה ו/או וויתור ו/או מיצוי זכויות, העומדות למרשי על פי כל הסכם ודין לרבות פנייה לערכאות .

22. להתנגדות זו מצורף תצהיר של חזן דוד לתמיכה בעובדות המפורטות בו.

**בכבוד רב,**

**ז'קלין חכם, עו"ד**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

**תצהיר**

אני הח"מ **דוד חזן** נושא ת.ז. מס' 56415459 שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כי העובדות המכלולות בהתנגדות מטעמי נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי, וכי באמור לעיל אמת.

חזן דוד

4/7/21
תאריך

**אישור**

הנני מאשרת בזאת כי ביום 4.7.2021, הופע בפני **עו"ד זקלין חכם, מר דוד חזן** **תנושא ת.ז מספר** 56415459, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חכם זקלין
עורכת דין
מ.ר. 56290

זקלין חכם, עו"ד

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זיקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

# ייפוי כח

אני הח"מ דוד חזן, נושא ת.ז 50615459 ממנה בזה את זיקלין חכם, עו"ד ו/או דנה סחראי פרץ, עו"ד ו/או מיטל כהן, עו"ד ו/או חלנה בן גל, עו"ד, להיות בא כוחי בקשר לנכס ברחוב נתן הנביא 2, מוסררה ירושלים, לרבות חגשת התנגדות בקשר לתכנית בניה מספר 2021/0016.00 ו/או כל מספר אחר, מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל תהיה בא כחי רשאית לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל פעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בהקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל ובקשה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, חגנת, התנגדות, בקשה למתן רשות לעריער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר חנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. לחופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה..
5. למסור כל ענין הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענייניום האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביחמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום חתביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענייניים הנ"ל לרבות חוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך ותפץ ולתת קבלות ושיחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר. לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאות לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין חנובע מהענין הנ"ל.
10. לחופיע בשמי וליצגני בפני רשם התקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת על ידי התוק. וליתן הצהרות, קבלות, ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם חירשות, רשם התברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם סימני המסחר ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר חנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על ידי התוק.
13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העבר לאחרים. לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.
14. המילים חבאות ביחיד תכלולנה את חרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 4.7.2021

חתימה _____ דוד חזן

חכם זיקלין
עורכת דין
מ.ר. 59045

_____
זיקלין חכם, עו"ד

חנני מאשרת את חתימת מרשי הנ"ל

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

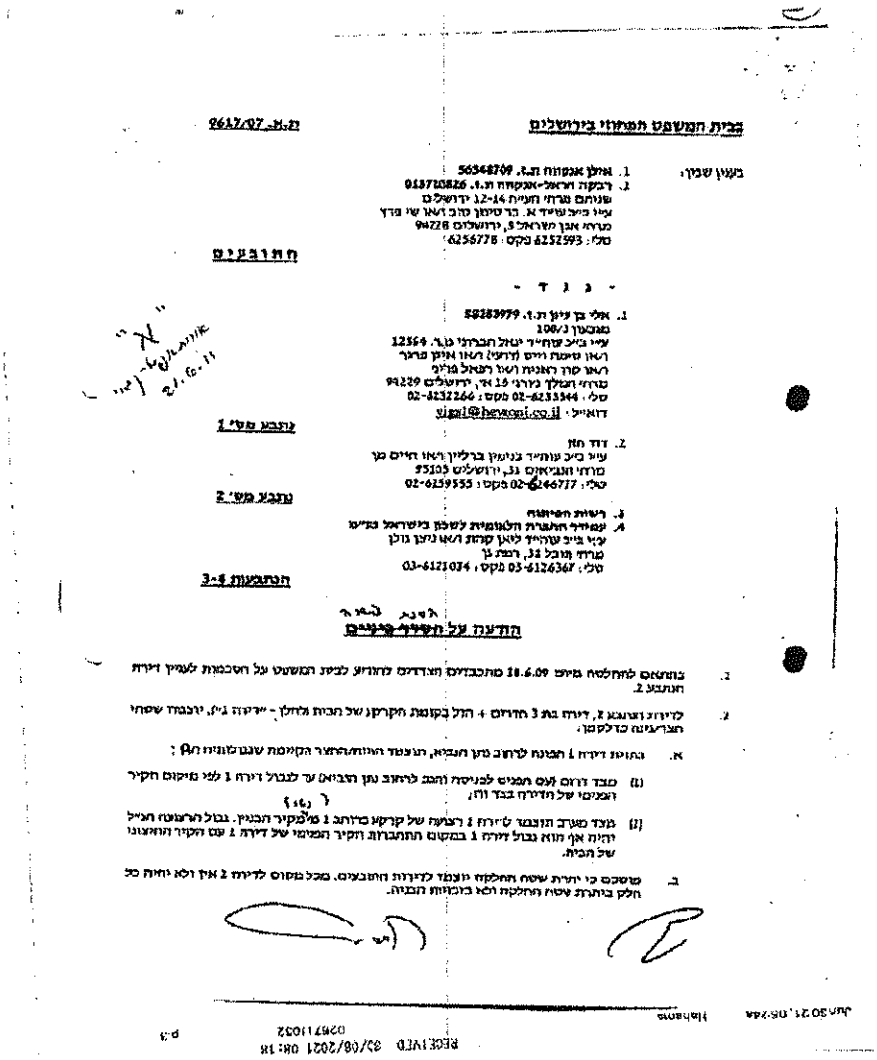
רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד



בבית המשפט המחוזי בירושלים

ת.א. 9617/07

בעניין שבין:

1. אילן אמנות ת.ז. 56568709
2. דיבקות ישראל-אנקמות ת.ז. 0187030826
שנהם מרחי חנינית 14-12 ירושלים
עו"ד ניב עפיד א. הר סיון מרכז ראש שי פרץ
כערה אבן מערכת 5, ירושלים 94228
טלי: 6252593 פקס: 6256778

התובעים

- נ ג ד -

1. אלי בן עיון ת.ז. 58383979
מאבנון 108/3
עיי ביב עמוייד יונתל חברתי נ.ר. 12564
ראו מישעת ויים (מרחיב) ראו אוזן מרחב
ראו קרן ראובות ראו רחבל פוליב
מרחי השלח בירחי 15 אי, ירושלים 94229
טלי: 02-6233344 פקס: 02-6232266
דואייל: vigal@hevroni.co.il

נתבע מס' 1

2. דוד חן
עיי ביב עמוייד בנימין ברלין ראו חיים כן
מרחי חבויאים 33, ירושלים 95105
טלי: 02-6246777 פקס: 02-6259555

נתבע מס' 2

3. רשות המיסוים
4. עמוייד האוצרת הלאומית לשלם בישראל בעיימ
עיי ביב עוהייד ליאן קורות ראו ניתן גוכן
מרחי מוכל 32, רמת גן
טלי: 03-6126367 פקס: 03-6121034

הנתבעות 3-4

הודעה על תיקוני כתבים

1. בהתאם להחלטה מיום 28.6.09 מתכבדים התובעים להודיע לבית המשפט על תיקונים לעמיך דירות התובע 2.

2. לדירה (צפונית) 2, דירה בת 3 חדרים + הול בקומת הקרקע של הבית ולחלן - יחידה ב'), יבצעו שפחי תצרוגנה כדלקמן:

א. הגדלת דירה 1 תכונה לרחוב נתן העזה, הצפת הקומות שבגבולות הקיימות תהא :

(1) מבד דרום (עם חניה לפניה) וחכב להיחוב נתן העזה עד לגבול דירה 1 לפי מיקום הקיר הקיימי של הדירה בבד זה;

(2) מצד מערב הוצבר ל'דירה 2 רצועה של קרקע ברוחב 1 מ'קיר הבנין. גבול הרצועה הניל יהיה אך הוא גבול דירה 1 במקום התחברות הקיר המיסוי של דירה 2 עם הקיר החיצוני של הבית.

ב. מוסכם כי יחידת שטח החלקה הוצבר לדירות החובעים, מכל מקום לדירה 2 אין ולא יחות כל חלק בחחרת שטח החלקה ולא ביכויות הבניה.

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

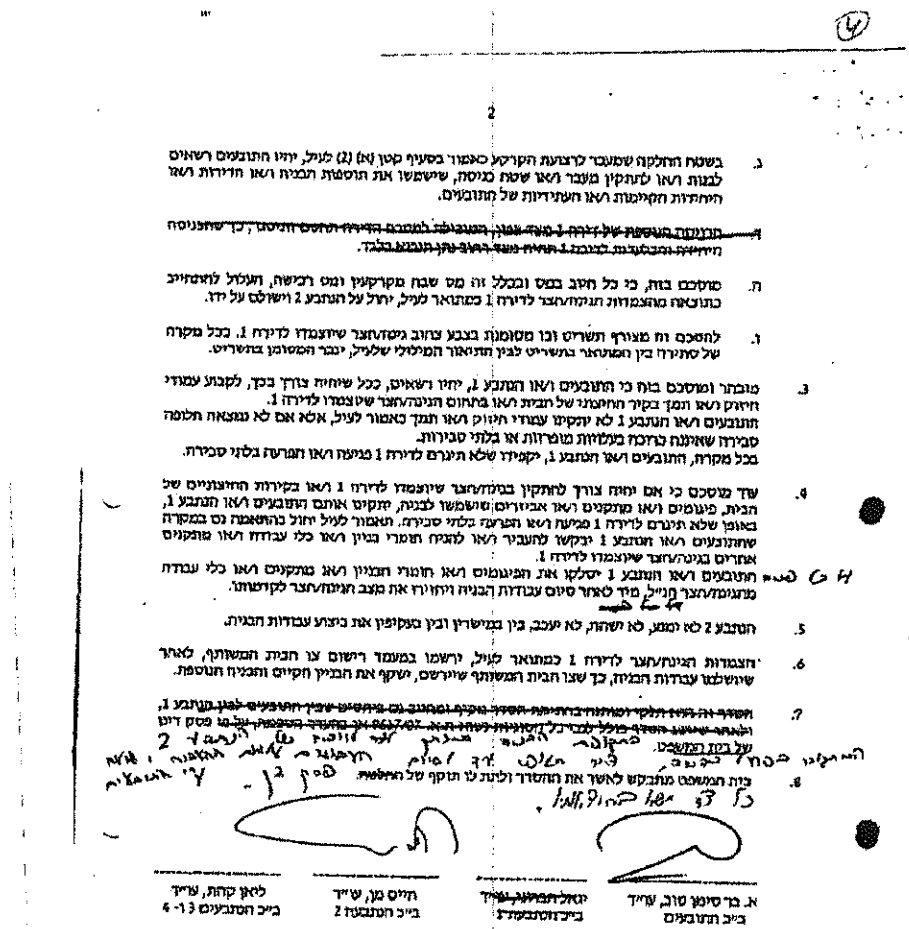
רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד



120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

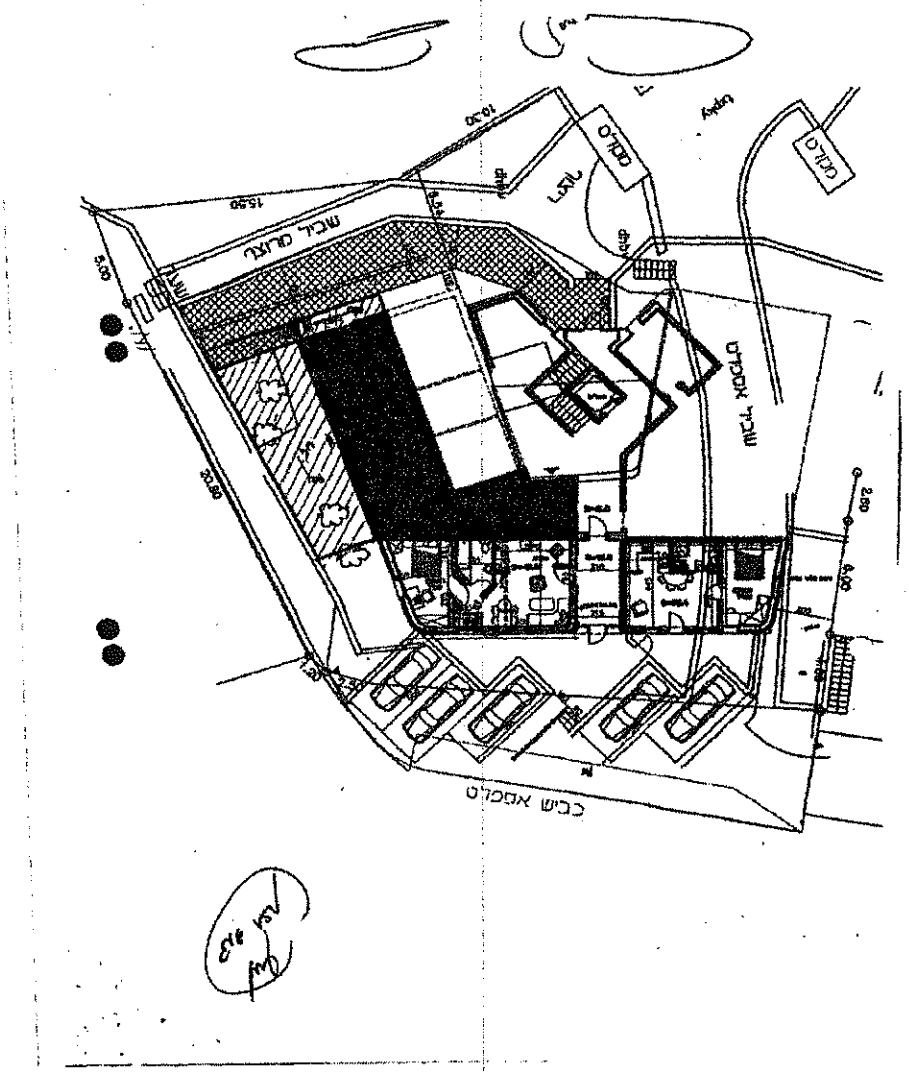
**Haham- Sahrai**
**Law Office**

**חכם – סחראי**
**משרד עורכי-דין**

**Zakline Haham ,Adv & Mediator**
**Dana Sahrai, Adv**

**ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת**
**דנה סחראי, עו"ד**

RECEIVED 30/06/2021 08:18
026711032
Jun 30 21, 05:24a Haham p.2




120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

**Haham- Sahrai**
**Law Office**

**חכם – סחראי**
**משרד עורכי-דין**

**Zakline Haham ,Adv & Mediator**
**Dana Sahrai, Adv**

**ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת**
**דנה סחראי, עו"ד**

כ"ה תמוז, תשפ"א, 5 יולי, 2021

**לכבוד**
**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
**באמצעות אתר האינטרנט**

**מבלי לפגוע בזכויות**

**א.ג.נ.,**

**התנגדות לתכנית בנייה מספר 2021/0016.00**
**רחוב נתן הנביא 2, מוסררה י-ם.**
**מגיש ההתנגדות חזן דוד**

בשם מרשי מר דוד חזן ת.ז 50615459, הריני להגיש התנגדות בקשר לתכנית שבנדון כדלקמן:

**תקדמה:**

1. הבקשה להיתר הבנייה שבנדון אשר הוגשה על ידי מר אילן אלנקווה, מציעה תוספת בניה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה כולל שימור של חזית קדמית של הבניין. מדובר בשינוי מהותי מתכנית הבניין החלה על החלקה שכן כיום מדובר בבניין בן שתי דירות בלבד בשטח כולל של כ – 157 מ"ר, והבקשה להיתר מציעה תוספת של כ -1087 מ"ר! הכוללים **16! יחידות דיור**, **וכן 16! מקומות חניה** ותוספת של מחסנים, בשטח נוסף של כ 1200 מ"ר.

2. על אף התוספת הגדולה, ועל אף הנזק הצפוי להיגרם למתנגד בזמן הבניה, הציע מגיש הבקשה **30 מ"ר בלבד**, וזאת **ללא חניה וללא מחסן.**

3. כמו כן, טרם הגשת התנגדות זו, **יזם המתנגד פגישה** בנוכחת עורכי הדין של הצדדים, עו"ד בר סימן-טוב והח"מ עו"ד ז'קלין חכם, וזאת על מנת לנסות ולמנוע הגשת התנגדות זו.

4. במהלך הפגישה, **סרב** מגיש הבקשה לשנות את הצעתו והיה נחוש בעמדתו לתת למתנגד 30 מ"ר בלבד, ועל כן לא נותר מנוס מהגשת התנגדות זו.

**120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552**
**Tel: 072-2200568**
**Fax: 077-3181110**
**Pel': 050-5307847**
**danasahrai@gmail.com**
**hahams@012.net.il**

**רח' הארזים 120, בית שמש 99552**
**טלפון: 072-2200568**
**פלאפון: 050-5307847**
**פקס: 077-3181110**
**danasahrai@gmail.com**
**hahams@012.net.il**

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

זיקלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

**לגופו של עניין:**

1. המתנגד אדם בשנות השבעים לחייו, אב לילד הלוקה בנפשו ולילדה גרושה עם ארבעה ילדים בה הוא תומך כלכלית.

2. בשנת 2009 ניהלו מגיש הבקשה והמתנגד תיק בבית משפט במסגרת ת.א 9617/09 בבית המשפט המחוזי בירושלים.

3. במסגרת ניהול ההליך, הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו החצר הקדמית של דירת המתנגד תוצמד לדירה ובנוסף, תוצמד רצועה של מטר אחד נטו מהקיר לאורך גבול הדירה.

4. לצערו הרב של המתנגד, פסק הדין לא בוצע ובפועל לא נעשה תיקון של היחידה בלשכת רישום המקרקעין.

**להתנגדות זו מצורפים עותק של הסכם הפשרה ועותק של התשריט.**

5. בהתאם לפסק הדין, המתנגד היה צריך לקבל מטר בחצר וכך היתה לו אפשרות להיכנס לחניה.

6. המתנגד היה משתמש בחניה אולם מגיש הבקשה התלונן נגדו במשטרה, בנה גדר עם מנעול ועושה שימוש אישי בחניה, וזאת בניגוד לפסק הדין.

7. <u>תוועדה מתבקשת לקחת בחשבון הסכם פשרה זה אשר קיבל תוקף של פסק דין.</u>

8. זאת ועוד, בבקשה להיתר מתבקשת תוספת של 14 יחידות דיור על אלו הקיימות כיום.

9. יטען המתנגד כי תוספת מאסיבית זו של יחידות הדיור עתידה להשפיע על **<u>התנועה</u>** לא רק ברחוב בכניסה וביציאה ממנו, אלא גם על מכלול התנועה בסביבה הקרובה כולה.

10. למיטב ידיעת המתנגד, לא הוגשה חוות דעת בדבר השפעתה של התוספת המבוקשת, ושל תוספות בניה עתידיות ברחוב ובסביבתו, על מערך התנועה ברחובות הסמוכים.

11. המתנגד יטען כי ראוי שתיערך בדיקה תחבורתית אשר תתייחס ליכולת הנשיאה של האזור כולו, תוך התייחסות לתוספות הבניה אשר אושרו לבנייה חדשה ברחוב נתן הנביא ובסביבתו.

12. זאת ועוד, יטען המתנגד כי אין חולק כי הוספת מספר כה גדול של יחידות דיור תיגרום **<u>למצוקת חניה</u>** ומחסור במקומות חניה, וסביר כי לכל דירה חדשה בבניין יהיו למעשה 2 רכבים.

13. **על כן, אין זה סביר ואין זה הגיוני שהמתנגד לא ייקבל מקום חניה, שעה שכיום יש רק שתי דירות ובעתיד צפויות להיות 16 דירות.**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

Haham- Sahrai
Law Office

חכם – סחראי
משרד עורכי-דין

Zakline Haham ,Adv & Mediator
Dana Sahrai, Adv

ז'קלין חכם, עו"ד ומגשרת
דנה סחראי, עו"ד

14. כמו כן, הגדלת כמות הדיירים ומסת הדיירים העתידיים צפויה **לפגוע בפרטיות ובאורח החיים של המתנגד.**

15. על פי התכנית נראה כי הפרטיות, הנוף הפתוח, האור והשמש והאוורור שמר מתכנן המבנה רק לדיירים החדשים ולדירות החדשות אותן הוא מייעד למכירה.

16. זאת ועוד, יטען המתנגד כי כיום משתמש המתנגד בחצר הבית גם על מנת לאחסן דברים, ואי קבלת מחסן תפגע בו מאוד.

17. אין ספק כי סרוב מגיש הבקשה לספק למתנגד תוספת של מטרים, מקום חניה ומחסן הינו משיקולים כלכליים בלבד, בזמן שמדובר בבניין עם שתי דירות בלבד אשר צפוי להיות בניין עם שש עשרה דירות, נראה כי הפיצוי אותו מבקש המתנגד הינו מידתי וריאלי בנסיבות העניין, בזמן שאיכות חייו עלולה להיפגע כתוצאה מהכפלת כמות הדירות פי שבע מהקיים כיום.

**סיכום:**

18. אשר על כן, ברוח חוק "זכויות האדם וחירותו", ולאור האמור לעיל, מרשי מביע בזאת התנגדותו לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, למרשי צפוי להיגרם נזק רב שכן הבנייה תימשך לא פחות משנתיים-שלוש, כמות הדיירים תהיה עצומה והפרטיות ממנה נהנה לאורח כל השנים הולכת להיפגע.

19. מתן מטראז' גדול יותר, וכן מקום חניה ומחסן תשפר את איכות החיים, שכן המתנגד לא ייסתפק ב 30 מ"ר בלבד ולא ייאלץ לחפש חניה במשך זמן רב עם הגעתו לביתו ובנוסף יהיה לו היכן לאחסן את חפציו.

20. בכל מקרה, מתבקשת הוועדה לדחות את הדיון בבקשה להיתר (במידה ונקבע מועד), עד שיישמעו טענות המתנגד במלואן.

21. אין בהתנגדות זו ו/או במכתב זה ו/או במה שלא נאמר בו, כדי להוות הודעה ו/או וויתור ו/או מיצוי זכויות, העומדות למרשי על פי כל הסכם ודין לרבות פנייה לערכאות .

22. להתנגדות זו מצורף תצהיר של חזן דוד לתמיכה בעובדות המפורטות בו.

**בכבוד רב,**

**ז'קלין חכם, עו"ד**

120 H'arazim St, Bet-Shemesh 99552
Tel: 072-2200568
Fax: 077-3181110
Pel': 050-5307847
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

רח' הארזים 120, בית שמש 99552
טלפון: 072-2200568
פלאפון: 050-5307847
פקס: 077-3181110
danasahrai@gmail.com
hahams@012.net.il

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בניה

הודעה לשכנים

07/06/2021
מכתב רשום
קוד לסריקה: 105

לכבוד: חזן דוד
העמ 12 ירושלים

**הנדון: בקשה להיתר בנייה מספר 2021/0016,00 בהעמ 12 מגרש י-ם**

בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970,
הריני להודיעך כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:

ה"ה אנקוה אילן

התנגדויות להוכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום 6.7.21
לאחר פרק זה לא תוקבלנה התנגדויות .
התנגדות יש להגיש באמצעות מופס 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 בהתייחס להתכוונים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קנייניות כלשהם.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מהתייחסו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונטפחו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- באם חוגש התנגדות , תדון בה הוועדה המקומית . עפ"י הסיבות יוחלט באם לקיים את הדיון בפעמד הצדדים או ללא נוכחותם
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת https://jergisinfohub.jerusalem.muni.il/UI/?SystemID=26400046&processtype=1 תחת ארכיב אופסי.

בכבוד רב

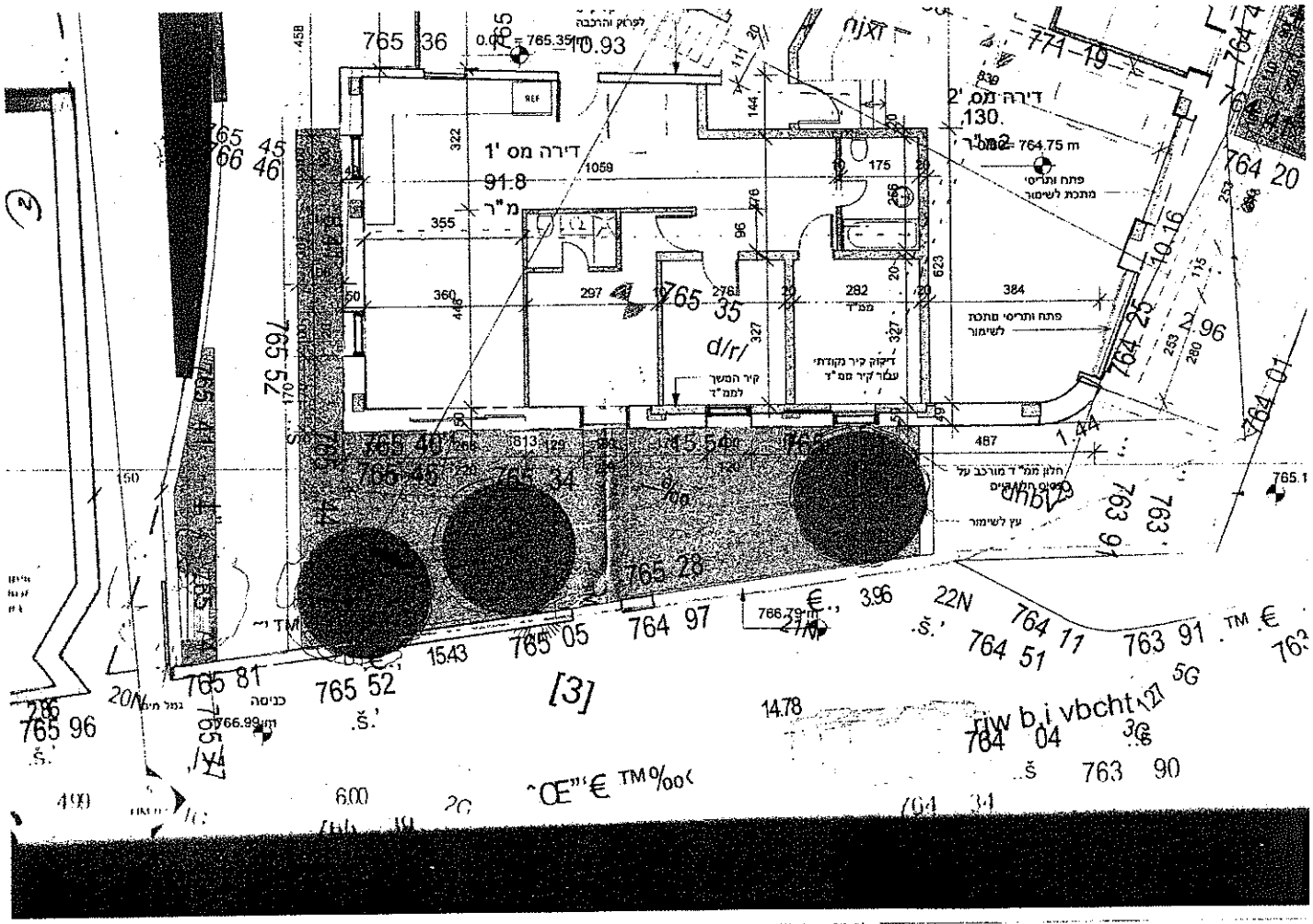
המחלקה לרישוי בניה



30053/91

2902

2/88


דירה מס' 1
91.8
מ"ר
דירה מס' 2
130.
מ"ר
765.36
765.35
10.93
764.75 m
765.40
765.45
765.34
765.35
765.28
765.54
765.52
765.81
765.96
764.97
765.05
764.51
764.11
763.91
764.04
763.90
[3]

**בבית המשפט המחוזי בירושלים** ת.א. 9617/07

בעניין שבין:

1. אילן אנקוה ת.ז. 56348709
2. יבקוה הראל-אנקוה ת.ז. 013720826
שניהם מרחי העיר 14-12 ירושלים
עו"י ב"כ עו"ד א. בר טימן טוב ו/או שי פרץ
מרחי אבן ישראל 5, ירושלים 94228
טל': 6252593 פקס: 6256778

**ה ת ו ב ע י ם**

- נ ג ד -

1. **אלי בן עיוך ת.ז. 58283979**
מגבעון 108/3
עו"י ב"כ עוה"ד יגאל חברוני מ.ר. 12554
ו/או סיפה ויס (גרעי) ו/או איל פרנר
ו/או קרן ראניה ו/או רפאל פרימי
מרחי המלך ג'ורחי 16 א', ירושלים 94229
טל': 02-6233344 פקס: 02-6232266
דוא"ל: yigal@hevroni.co.il

**נתבע מס' 1**

2. **דוד חזן**
עו"י ב"כ עוה"ד בנימין ברלין ו/או חיים מן
מרחי הנביאים 31, ירושלים 95103
טל': 02-6246777 פקס: 02-6259555

**נתבע מס' 2**

3. **רשות המיסוי**
4. **עמידר חחברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ**
עו"י ב"כ עוה"ד ליאן קוחת ו/או ניצן גולן
מרחי ומבל 32, רמת גן
טל': 03-6126367 פקס: 03-6121034

**חמחבעות 3-4**

**הודעה על חשיפה מוקדמת**

1. בחתאם להחלטת מיום 18.6.09 מחבבדים חצדדים להודיע לבית המשפט על הסכמות לעניין דירת חנתבע 2.

2. לדירת חנתבע 2, דירה בת 3 חדרים + חול בקומת חקרקע של חבית (להלן - "דירה 1"), יוצמד שטחי חצר/גינה כדלקמן:

א. בחזית דירה 1 חפונה לרחוב נתן חנביא, יוצמד חגינה/החצר חקיימת שבבולוחית חם;

(1) מצד דרום (עם חפנים לבניסה ו/חבר לרחוב נתן חנביא) עד לגבול דירה 1 לפי מיקום חקיר חפנימי של חדירה בצד זה;

(2) מצד מערב יוצמד לדירה 1 רצועת של קרקע ברוחב 1 מ' מקיר חבניין. גבול חרצועה חנ"ל יהיה אף הוא גבול דירה 1 במקום התחברות חקיר חפנימי של דירה 1 עם חקיר חחיצוני של חבית.

ב. מוסכם כי יחרת שטח החלקה יוצמד לדירות החובעים. מכל מקום לדירה 2 אין ולא יחיה כל חלק ביחרת שטח החלקה ולא בזכויות חבניה.

ג. בשטח החלקה שמעבר לרצועת הקרקע כאמור בסעיף קטן (א) (2) לעיל, יהיו הזכויות רשאים לבנות ו/או להתקין מעבר ו/או שטח כניסה, שישמשו את תוספות הבניה ו/או תוירות ו/או היחידות הקיימות ו/או העתידיות של הזכויות.

~~ד. הבניה הנוספת של יחידה 1 מעל עמדת המכוניות למחסה היחידה תחשב יחידה, כך שתפניסה יחידות והבלעדית למחסה 1 יחידה מעל רחוב מתן הנכסא בלבד.~~

ה. מוסכם בזה, כי כל חיוב במס ובכלל זה מס שבח מקרקעין ומס רכישה, העלול להתחייב כתוצאה מהצמדות הגינות/חצר לדירה 1 כמתואר לעיל, יחול על הזכות 2 וישולם על ידו.

ו. להסכם זה מצורף תשריט ובו מסומנת בצבע צהוב גינת/חצר שיוצמדו לדירה 1. בכל מקרה של סתירה בין המתואר בתשריט לבין התיאור המילולי שלעיל, יגבר המסומן בתשריט.

3. מובהר ומוסכם בזה כי הזכויות ו/או הזכות 1, יהיו רשאים, ככל שיהיה צורך בכך, לקבוע עמודי תיחוק ו/או תמך בקיר התיצוני של הבית ו/או בתחום הגינת/חצר שיוצמדו לדירה 1.
הזכויות ו/או הזכות 1 לא יתקינו עמודי תיחוק ו/או תמך כאמור לעיל, אלא אם לא נמצאת חלופה סבירה שאינה כרוכה בעלויות מופרזות או בלתי סבירות.
בכל מקרה, הזכויות ו/או הזכות 1, יקפידו שלא תיגרם לדירה 1 פגיעה ו/או הפרעה בלתי סבירה.

4. עוד מוסכם כי אם יהיה צורך להתקין בגינת/חצר שיוצמדו לדירה 1 ו/או בקירות וחיצוניים של הבית, פיגומים ו/או מתקנים ו/או אביזרים שישמשו לבניה, יתקינו אותם הזכויות ו/או הזכות 1, באופן שלא תיגרם לדירה 1 פגיעה ו/או הפרעה בלתי סבירה. האמור לעיל יחול בהתאמה גם במקרה שהזכויות ו/או הזכות 1 יבקשו להעביר ו/או להניח חומרי בניין ו/או כלי עבודה ו/או מתקנים אחרים בגינת/חצר שיוצמדו לדירה 1.
הזכויות ו/או הזכות 1 יסלקו את הפיגומים ו/או חומרי הבניין ו/או המתקנים ו/או כלי עבודת מהגינת/חצר לדירה, מיד לאחר סיום עבודות הבניה ויחזירו את מצב הגינת/חצר לקדמותו.

5. הזכות 2 לא יפגע, לא ישותק, לא יעכב, בין במישרין ובין בעקיפין את ביצוע עבודות הבניה.

6. הצמדות הגינת/חצר לדירה 1 כמתואר לעיל, ירשמו בפנקס הבתים המשותף, לאחר שישלמו עבודות הבניה, כך שגו הבית המשותף שיירשם, ישקף את הבנין הקיים והבניה המוסכמת.

7. ~~הוסכם וה הוא הלקי ומוותנה בתיימות הסכם מכוח ומהמגנו גם ביחסים שבין הזכויות לבין הזכות 1, ולפיהם שישא השלם פולל לבנין כל הוצאות בשוה ח"א 9617.07 או בחלקי הוצאות, על פי פסק דינו של בית המשפט.~~

8. בית המשפט מתבקש לאשר את הסדר ולתת לו תוקף של פשרה.

| | | | |
|---|---|---|---|
| א. בר סימן טוב, עו"ד<br>בייכ הזכויות | יואל חפוטה, עו"ד<br>בייכ הזכות 2 | חיים מן, עו"ד<br>בייכ הזכות 2 | ליאן קהת, עו"ד<br>בייכ הזכויות 3 ו- 4 |

בתי המשפט

10

<u>בבית המשפט המחוזי בירושלים</u> ת"א 9617/07

בפני: כבוד השופטת אורית אפיל-נבואי

<u>בעניין:</u> 1. אילן אנקווה
2. רבקה הראל-אנקווה
עו"ד בי"כ עו"ד אי בר סימן טוב ואח'

<u>המבקשים</u>

- נגד -

1. אלי בן עזרן
עו"ד בי"כ עו"ד יואל חברוני

2. אלי חזן
עו"ד בי"כ עו"ד בנימין ברלינר ואח'

3. רשות המיסוים
4. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
שתיהן ע"י ב"כ עו"ד לאון קהת ואח'

<u>המשיבים</u>

## <u>החלטה</u>

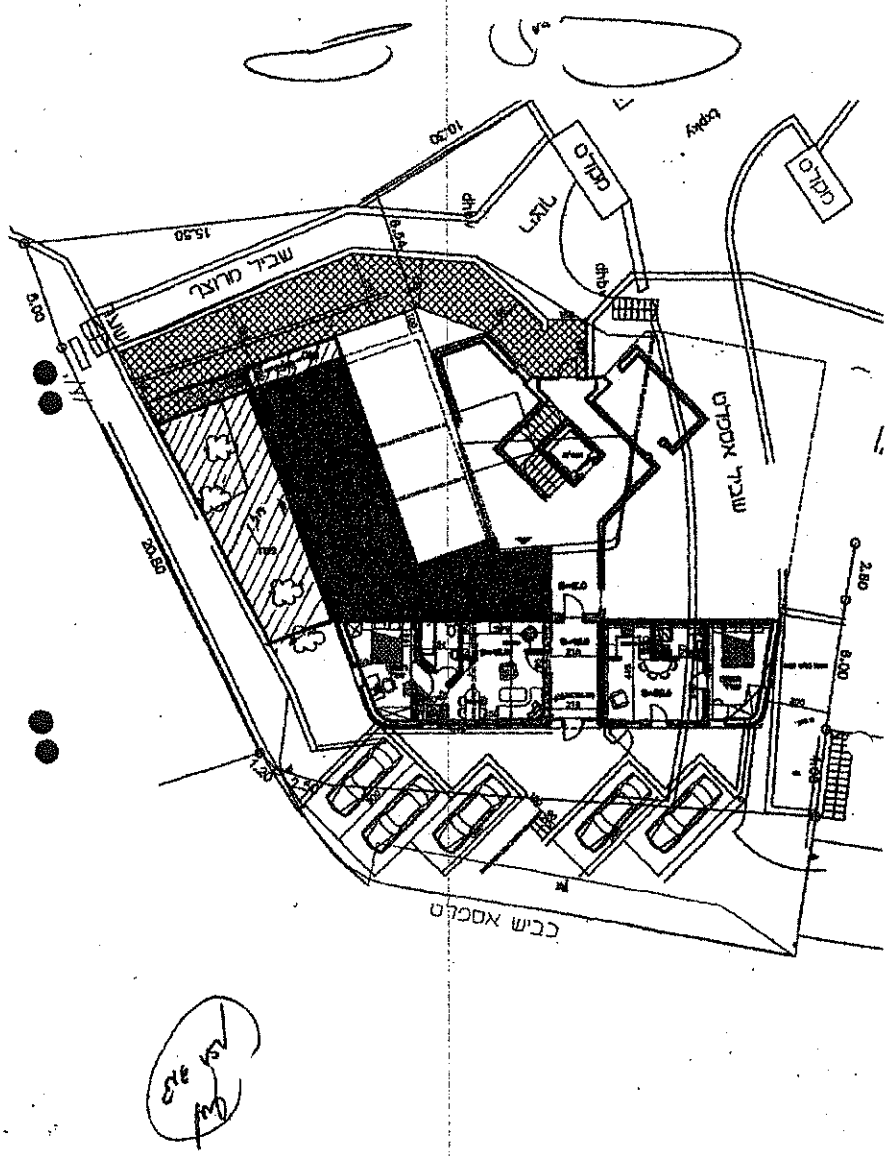
טרם תוגשת התחדעה על-פי סעיף 2 להסכמות מצדדים בישיבת קדם משפט מיום 18.6.09, על אף שחלף המועד לעשות כן.

התחדעה תוגש עד ליום 19.7.09, והחניק קובע לעיוני באותו יום.

**ניתנה היום, כ' התמוז התשס"ט (12 ביולי 2009), בהיעדר.**

**המזכירות תמציא החלטה זו לב"כ הצדדים באמצעות הפקסימיליה.**

בית המשפט המחוזי
אורית אפיל-נבואי, שופטת
ירושלים


שביל מרוצף
שביל אספלט
כביש אספלט
מקלט
מקלט
15.50
10.50
8.00
20.80
2.80
8.00

# יפוי כח

אני הח"מ דוד חזן, נושא ת.ז 50615459 ממנה בזה את זיקלין חכם, עו"ד ו/או דנה סחראי פרץ, עו"ד ו/או מיטל כהן, עו"ד ו/או הלנה בן גל, עו"ד, להיות בא כוחי בקשר לנכס ברחוב נתן הנביא 2, מוסררה ירושלים, לרבות הגשת התנגדות בקשר לתכנית בניה מספר 2021/0016.00 /או כל מספר אחר, מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל תהיה בא כחי רשאית לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל פעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בהקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות הענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה..
5. למסור כל ענין הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושיחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר. לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת על ידי החוק. וליתן הצהרות, קבלות, ואישורים ולקבל כל מסמך שאני ושאי לקבלו על פי דין.
11. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם הירושות, רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם סימני המסחר ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי, ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על ידי החוק.
13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העבר לאחרים. לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.
14. המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

**ולראיה באתי על החתום, היום** 4.7.2021

**חתימה** _____
**דוד חזן**

זיקלין חכם
עורכת דין
מר' 51297

**הנני מאשרת את חתימת מרשי הנ"ל**

_____
**זיקלין חכם , עו"ד**

## תצהיר

אני הח"מ **דוד חזן** נושא ת.ז. מס' 50615459 שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמי נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי, וכי באמור לעיל אמת.

חזן דוד

4/7/21

תאריך

## אישור

הנני מאשרת בזאת כי ביום 4.7.2021, הופע בפני **עו"ד זיקלין חכם, מר דוד חזן** **הנושא ת.ז מספר** 50615459, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חכם זיקלין
עורכת דין
מ.ר. 51297

זיקלין חכם, עו"ד

## קובץ מצורף לתוכנית 2021/0016.00

1 . הגשת התוכנית במסגרת תמ"א 38 אינה תואמת את המציאות שכן המגרש הינו גדול ובו קיים מבנה קטן בלבד שאינו מתאים לתוכנית תמ"א כלל וחברי הוועדה מוזמנים לוודא זאת במו עיניהם .

2 . המגרש המיועד לבניה הינו במרחק של כ 10 מטר מהבניין שבבעלותי בחולדה הנביאה 7 , החפירות העמוקות שיתבצעו במידת ותאושר תוכנית הבניה יגרמו לנזקים בלתי הפיכים בבניין שהינו לשימור וישן.

3 . מהמרפסות בבניין שלי רואים נוף מדהים של העיר העתיקה והר הבית , נוף נפלא וייחודי זה יוסתר לחלוטין במידה ותאושר התוכנית ויגרום לירידת ערך משמעותית לדירות שבבעלותי .

4 . התוכנית המוצגת שהינה בניה לגובה תפגע מאוד בכניסת אור , אוויר ושמש לדירות שבבעלותי .

5 . בבקשה לבניה צויין כי קיימות 5 דירות ומבקשים לבנות עוד 10 דירות , אני בספק גדול שבמבנה הקטן הקיים יש 5 דירות , למיטב ידיעתי ישנה דירה אחת או לכול היותר 2 דירות , ברור שהוועדה יכולה לבדוק זאת מבחינת המצב הקיים ולא לתת יד למשגים במכוון או שלא בתום לב ונבקש לוודא זאת .

**סדר יום לועדה מתאריך - 30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד**

| | |
|---|---|
| **סוג דיון** | **דיון בועדת המשנה** |
| **מספר ועדה** | **2024/5** |
| **מספר בקשה** | **2021/0442.00** |
| **מספר סידורי** | **4** |

**נתונים כלליים**

| | |
|---|---|
| סוג בקשה | **תמ"א 38 הריסה ובניה** |
| שימוש עיקרי | **מגורים** |
| מהות בקשה | **בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים במסגרת תמ"א 38** |
| שטח האתר | |
| שטח לחישוב זכויות | |
| סוג רישום בעלות | |
| **הכשרת עבירה** | **לא** |
| המבקש | **וסרטייל אליסיה** |
| עורך הבקשה | **אביטבול מתנאל** |
| מתכנן השלד | **מנדל יורם** |
| מספר מתנגדים | **8** |
| מספר שכנים שלא חתמו | **4** |

**כתובת האתר**

**הרב יוסף קאפח 3 , נחלאות, שערי חסד**

| גוש | חלקה | בשלמות |
|---|---|---|
| 30109 | 80 | כן |

| תבע | סטטוס | ת.סטטוס | תא שטח | יעוד | שטח |
|---|---|---|---|---|---|
| 184523 | תחילת תוקף | 17/10/2017 | 120 | מגורים | |

**תאור הבקשה**

ת.ב. 2021/442.00 רחוב יוסף קאפח 3 – תמ"א 38/2

גוש: 30109

חלקה: 80

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות ועליית גג ללא שימוש ו- 2 יח"ד בהיתר והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומות מחסנים ו – 5 יח"ד תוך שמירת חזית קדמית (מערבית) לשימור - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

בבקשה מוצע לובי כניסה ראשי משותף ובו גרם מדרגות משותף ומעלית פנימית.

מפלס -2.50 קומת מחסנים – מוצע מחסנים וחדר מכונות.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד – דירה מס' 2 מוצעת כניסה ישירה מפיתוח השטח ושמירת חזית מערבית קדמית לשימור.

מפלס +3.33 קומה א' – מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז מקורה כולל שמירת חזית מערבית קדמית ובה 2 מרפסות זיז לשימור.

מפלס +6.13 קומה ב' - מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס +8.93 קומה ג' - מוצעת יח"ד אחת בחלל גג רעפים הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס +9.93 מוצע אזור בתוך חלל גרם המדרגות עבור מתקנים טכניים.

מפלס +13.36 קומת גג – מוצע גג רעפים בשיפוע.

היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר מקורי.

היתרי בניה נוספים:

1947/0513.00 – היתר בניה עבור תוס' מחסן.

1993/0514.00 – היתר בניה עבור שינויים בבניין קיים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 184523 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 3.

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

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר ב – 07/03/18

להלן חוות הדעת:

**מידע קודם**

| | מתאריך | |
|---|---|---|
| בדיקת המלצה תכנונית : לזמן | 26/06/2023 | |

| | | |
|---|---|---|
| מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות | | חו"ד אגף הרישוי<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .<br><br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית. |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>פרסום<br><br>פורסמו ההקלות הבאות:<br><br>הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים .<br><br>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות . |

| | | |
|---|---|---|
| | | התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>קווי בניין<br><br>קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:<br><br>חזית קדמית מערבית – 0 מ' ע"פ חזית קיימת לשימור.<br><br>חזיתות צידיות – 2 מ'<br><br>חזית אחורית צפונית/מזרחית – 3 מ'<br><br>הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים,<br><br>שטחים<br><br>שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 498.37 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 335.87 מ"ר .<br><br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>מרפסות<br><br>מוצעות מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה המחושבות כשטח עיקרי - אין מניעה לאשר.<br><br>מוצעת מרפסת גג בחלל גג רעפים – ניתן לאשר בכפוף לאישור שימור.<br><br>להוסיף גובה מעקות במרפסות.<br><br>תברואה<br><br>חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון עיר לעניין תברואה:<br><br>מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>נגישות<br><br>לא נדרש.<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>המלצת אגף הרישוי<br><br>מובא להכרעת הוועדה<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה : |

| | | |
|---|---|---|
| | | אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>חו"ד תכנון עיר: |

| | | |
|---|---|---|
| | | תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע זת מקובל זת- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>שטחים<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>פיתוח שטח |

| | | |
|---|---|---|
| | | יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a |
| חוות דעת תכנונית | 19/06/2023 | חוות דעת תכנונית |

| | | |
|---|---|---|
| | | מס' תכנית שחלה בחלקה:<br>184523<br>תחילת תוקף:<br>14/10/2017<br>ייעוד הקרקע:<br>מגורים<br>מספר נספח רלוונטי<br>תכניות כפופות:<br>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:<br>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה<br>יוזן ע"י הבוחן<br>נספח בינוי<br>יוזן ע"י הבוחן<br>קווי בניין<br>יוזן ע"י הבוחן<br>מספר קומות |

| | | |
|---|---|---|
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | גבהים |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מספר יחידות דיור |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | שטחי בניה |
| | | שטחים עיקריים: |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | שטחי שרות: |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | ממדים |

| | | |
|---|---|---|
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | חדרים מחוזקים |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מרפסות זיז |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | תימוכין קניינים בשטח משותף |
| | | יוזן ע"י הבוחן |

| | | |
|---|---|---|
| | | תנאים טרם דיון<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br>התנגדויות<br><br>יוזן ע"י הבוחן<br><br>חוות דעת אדריכלית<br><br>יוזן ע"י ראש צוות |
| דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון | 11/05/2022 | חו"ד מחלקת רישוי<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית. |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>פרסום<br><br>פורסמו ההקלות הבאות:<br><br>הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים .<br><br>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות . |

| | | |
|---|---|---|
| | | התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>קווי בניין<br><br>קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:<br><br>חזית קדמית מערבית – 0 מ' ע"פ חזית קיימת לשימור.<br><br>חזיתות צידיות – 2 מ'<br><br>חזית אחורית צפונית/מזרחית – 3 מ'<br><br>הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים,<br><br>שטחים<br><br>שטחים עיקריים:<br><br>שטח עיקרי מותר לבינוי 498.37 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 335.87 מ"ר .<br><br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.<br><br>שטחי שירות: |

| | | |
|---|---|---|
| | | שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>מרפסות<br><br>מוצעות מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה המחושבות כשטח עיקרי - אין מניעה לאשר.<br><br>מוצעת מרפסת גג בחלל גג רעפים – ניתן לאשר בכפוף לאישור שימור.<br><br>להוסיף גובה מעקות במרפסות.<br><br>תברואה<br><br>חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון עיר לעניין תברואה:<br><br>מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות |

| | | |
|---|---|---|
| | | בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>נגישות<br><br>לא נדרש.<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>המלצת המחלקה<br><br>לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם |

| | | |
|---|---|---|
| | | למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום |

| | | |
|---|---|---|
| | | אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>שטחים<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר |

| | | |
|---|---|---|
| | | ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>חו"ד מחלקת רישוי<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון. |

| | | |
|---|---|---|
| | | בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את |

| | | |
|---|---|---|
| | | הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>פרסום<br><br>פורסמו ההקלות הבאות:<br><br>הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים .<br><br>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד |

| | | |
|---|---|---|
| | | ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>קווי בניין<br><br>קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:<br><br>חזית קדמית מערבית – 0 מ' ע"פ חזית קיימת לשימור.<br><br>חזיתות צידיות – 2 מ'<br><br>חזית אחורית צפונית/מזרחית – 3 מ'<br><br>הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים,<br><br>שטחים<br><br>שטחים עיקריים:<br><br>שטח עיקרי מותר לבינוי 498.37 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 335.87 מ"ר .<br><br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>מרפסות |

| | | |
|---|---|---|
| | | מוצעות מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה המחושבות כשטח עיקרי - אין מניעה לאשר.<br><br>מוצעת מרפסת גג בחלל גג רעפים – ניתן לאשר בכפוף לאישור שימור.<br><br>להוסיף גובה מעקות במרפסות.<br><br>תברואה<br><br>חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון עיר לעניין תברואה:<br><br>מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>נגישות<br><br>לא נדרש.<br><br>התנגדויות |

| | | |
|---|---|---|
| | | בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a<br><br>המלצת המחלקה<br><br>לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון. |

| | | |
|---|---|---|
| | | בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .<br><br>חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה. |

| | | |
|---|---|---|
| | | וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>שטחים<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר. |

| | | |
|---|---|---|
| | | מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72) |

| | | |
|---|---|---|
| | | נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a |
| חוות דעת תכנונית | 02/05/2022 | חוות דעת תכנונית<br>מס' תכנית שחלה בחלקה:<br>184523<br>תחילת תוקף:<br>14/10/2017<br>ייעוד הקרקע:<br>מגורים<br>מספר נספח רלוונטי<br>תכניות כפופות:<br>האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:<br>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה<br>יוזן ע"י הבוחן<br>נספח בינוי<br>יוזן ע"י הבוחן<br>קווי בניין |

| | | |
|---|---|---|
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מספר קומות |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | גבהים |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | מספר יחידות דיור |
| | | יוזן ע"י הבוחן |
| | | שטחי בניה<br>שטחים עיקריים: |
| | | יוזן ע"י הבוחן |

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

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

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון | 02/05/2022 | חו"ד מחלקת רישוי<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . . |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>פרסום<br><br>פורסמו ההקלות הבאות:<br><br>הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים . |

| | | |
|---|---|---|
| | | הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>קווי בניין<br><br>קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:<br><br>חזית קדמית מערבית – 0 מ' ע"פ חזית קיימת לשימור.<br><br>חזיתות צידיות – 2 מ'<br><br>חזית אחורית צפונית/מזרחית – 3 מ'<br><br>הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים,<br><br>שטחים<br><br>שטחים עיקריים: |

| | | |
|---|---|---|
| | | שטח עיקרי מותר לבינוי 498.37 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 335.87 מ"ר .<br><br>השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>מרפסות<br><br>מוצעות מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה המחושבות כשטח עיקרי - אין מניעה לאשר.<br><br>מוצעת מרפסת גג בחלל גג רעפים – ניתן לאשר בכפוף לאישור שימור.<br><br>להוסיף גובה מעקות במרפסות.<br><br>תברואה<br><br>חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון עיר לעניין תברואה:<br><br>מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית. |

| | | |
|---|---|---|
| | | פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>נגישות<br><br>לא נדרש.<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a |

| | | |
|---|---|---|
| | | המלצת המחלקה<br><br>לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון<br><br>חו"ד מח' הסדרי תנועה<br><br>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.<br><br>המלצת מחלקת הסדרי תנועה :<br><br>אין התנגדות לתכנית.<br><br>עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)<br><br>לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.<br><br>תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .<br><br>חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.<br><br>בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה<br><br>חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.<br><br>חו"ד מח' השימור – הבקשה עודכנה כלא רלוונטית אוטומטית ע"י המערכת.<br><br>חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . . |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד מחלקת איכות הסביבה – בקשה נדחתה ע"י המחלקה.<br><br>חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.<br><br>חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.<br><br>חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.<br><br>חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:<br><br>תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.<br><br>יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.<br><br>קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.<br><br>יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .<br><br>לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.<br><br>לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.<br><br>וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.<br><br>חו"ד תכנון עיר:<br><br>תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.<br><br>מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .<br><br>התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי |

| | | |
|---|---|---|
| | | תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.<br><br>הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל-190%.<br><br>הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל-53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.<br><br>יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.<br><br>מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 2-4 יח"ד- יש סטיה ניכרת .<br><br>שטחים<br><br>שטחי שירות:<br><br>שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.<br><br>לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.<br><br>מחסנים<br><br>מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.<br><br>ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.<br><br>לציין גובה מחסנים בתכנית.<br><br>פיתוח שטח<br><br>יש להציג פתרון גז.<br><br>יש להציג מיקום גמל מים.<br><br>להציג מיקום מסתור מזגנים.<br><br>ארון תשתיות. |

| | | |
|---|---|---|
| | | חו"ד תכנון עיר:<br><br>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.<br><br>מי נגר<br><br>ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .<br><br>התנגדויות<br><br>בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.<br><br>עיקר ההתנגדויות הינן עבור:<br><br>דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.<br><br>דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)<br><br>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a |
| הכנת נוסח פרסום | 24/11/2021 | הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. -<br><br>הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים. -<br><br>הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - |

**<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>**

| | 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 | אישור שירותי הכבאות - 7788070110 | |
| 5 | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה | |
| 6 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת | |
| 7 | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות | |
| 8 | תשלום אגרת בניה | |
| 9 | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | |
| 10 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון | |
| 11 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה | |
| 12 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית | |
| 13 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר | |
| 14 | הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה | |
| 15 | הריסת כל עבירות הבניה בפועל | |
| 16 | תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל | |
| 17 | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. | |
| 18 | תנאי להיתר בנייה מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח | |
| 19 | במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים שונים), המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל אישור חדש של מחלקת השימור | |
| 20 | יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. התחייבות לעניין שמירה ושיקום חזית היסטורית והפרטים המקוריים הקיימים. | |
| 21 | יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור. תוכניות מהנדס לעניין חפירה תת קרקעית ללא פגיעה בחזית היסטורית לרחוב לוד. | |
| 22 | אישור סופי של מח' השימור | |
| 23 | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע | |

**<u>המלצת האגף</u>**
**לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

חו"ד אגף הרישוי

חו"ד מח' הסדרי תנועה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית.

עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)

לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.

תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .

חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.

בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה

חו"ד הנדסית – נתקבלה חו"ד הנדסית מה- 4.12.17 ע"י אריאל בבג'נוב.

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים.

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . .

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – אין נגיעה בעצים ואסור לפגוע בהם.

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.

חו"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.

חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:

תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.

יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.

קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.

יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .

לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.

לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.

וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים .

הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים עבור 5 יחידות דיור במקום 4 יחידות קיימות, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

חו"ד תכנון עיר:

תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.

מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .

התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.

הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל- 190%.

הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל- 53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.

יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.

מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 4-2 יח"ד- יש סטיה ניכרת .

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית מערבית – 0 מ' ע"פ חזית קיימת לשימור.

חזיתות צידיות – 2 מ'

חזית אחורית צפונית/מזרחית – 3 מ'

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים,

שטחים

שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 498.37 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 335.87 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות:

שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.

לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.

ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.

לציין גובה מחסנים בתכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות מקורות בתוך קונטור המבנה המחושבות כשטח עיקרי - אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת גג בחלל גג רעפים – ניתן לאשר בכפוף לאישור שימור.

להוסיף גובה מעקות במרפסות.

תברואה

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.

חו"ד תכנון עיר לעניין תברואה:

מוצע פתרון אשפה בתוך המבנה כלפי חזית צידית ומקובל תכנונית.

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום גמל מים.

להציג מיקום מסתור מזגנים.

ארון תשתיות.

חו"ד תכנון עיר:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .

נגישות

לא נדרש.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.

עיקר ההתנגדויות הינן עבור:

דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.

דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה

חו"ד מח' הסדרי תנועה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית.

עבור 5 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 4 מ"ח (שימור)

לא ניתן פתרון חנייה בתחום החלקה.

תנאי להיתר – מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח .

חו"ד מח' תכנון לעניין חניה: לא מוצע פתרון חניה בשל תנאי המגרש וחזית קיימת לשימור- מקובל על מח' התכנון.

בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים.

חו"ד וועדה מחוזית – יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט:

תכנית 10038 קובעת בס' 4.5.6 שלא ניתן להרוס מבנים לשימור עפ"י הקבוע בתכנית, לאור זאת לא ניתן לאפשר מכוח 10038 אישור בקשה להריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות בחלקה זו והבקשה סותרת הוראת תכנית מופקדת.

יש לצמצם את מס' הקומות ל 3 קומות ועליית גג.

קווי הבניין ייקבעו כדלקמן: צדי מזרחי עפ"י מתווה קיים, צדי מערבי 3 מ'.

יש לבחון שימור החזית הצדית המזרחית ושימור המדרגות החיצוניות ובור המים .

לא תותרנה נסיגות בבינוי ביחס למעטפת החיצונית.

לאור כל זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול זה.

וועדה מחוזית בחוות דעתה ציינה כי אין לקדם את הבקשה במסלול של הריסה ובניה היות והבניין הוגדר לשימור בתכנית דרום נחלאות שהייתה מופקדת בעת חוות דעתה, תכנית דרום נחלאות אושרה וקבעה את הבניין כבניין לשימור מדרגה 3 המאפשר את הריסת פנים הבניין ולפיכך ניתן לקדם את הבקשה במסלול הריסה ובניה.

חו"ד תכנון עיר:

תוכנית נחלאות אושרה: הבניין מסומן לשימור.

מספר הקומות עומד על 3 וגג בשימוש עם הגבהה של 120 ס"מ עפ"י תוכנית דרום נחלאות .

התכסיות המוצע ות מקובל ות- קווי הבניין לפי תמ"א 3 מ' לאחור ו- 2 מ' צידי וקו בניין קדמי לפי הקיים במבנה לשימור עפ"י תקנון (סעיף 4) מאחר ולא ניתן לממש לבניה לפי תוכנית נחלאות ללא הקלה בקווי בנין. מדובר במגרש בצורה משולשת וקטן.

הבקשה חורגת מתוכנית דר' נחלאות 184523 בהתאם לסעיף 5 בתוכנית לעניין אחוזי בניה מ-176.49% ל- 190%.

הבקשה מציעה את מלא ה- 190% בניה מעל הקרקע ( המחולקים בטבלה 5 – דר' נחלאות לעילי ותת"ק ) ובנוסף מוצעים שטחים תת"ק מעבר ל- 190% ומגיעים ל- 53.98% תת"ק נוספים. סה"כ עילי ותת"ק 240% בניה.

יש לתקן את הבקשה ע"י הנמכת הקרקע של החצר וצמצום אחוזי הבניה לפי נחלאות בתת"ק ומעל הקרקע.

מקובלת חריגה מתוכנית דר' נחלאות לעניין מס' יח"ד ומוצעות 5 יח"ד: עפ"י סעיף 4.1 בתוכנית 184523 ניתן להציע 2-4 יח"ד- יש סטיה ניכרת .

שטחים

שטחי שירות:

שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.

לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.

ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.

לציין גובה מחסנים בתכנית.

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום גמל מים.

להציג מיקום מסתור מזגנים.

ארון תשתיות.

חו"ד תכנון עיר:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות - חלקן מהבניין המוצע וחלקן מהחלקות הסמוכות.

עיקר ההתנגדויות הינן עבור:

דיירי החלקות הגובלות – חסימת אור ואוויר, פלישה לחלקות גובלות (127, 128) ושטח/גודל המגרש המופיע בתכנית (245 מ"ר) אינו נכון (קיים לפי המתנגדים 209.72)

דיירת מוגנת המתגוררת כ- 40 שנה בחלקה המוצעת – אי קבלת משלוח הודעות עבור הבקשה המוצעת ואי שיתוף פעולה, בנוסף קיימים חלקים בחלקה אשר אינם שייכים למבקש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

תיק: 2021/0442.00
מספר

תאריך: 04/01/2022
הגשה 12:06:03

### פרטי המתנגד

#### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 67567776 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | איבון | דויטש |

#### כתובת המתנגד

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | נחלאות | שבזי |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 27 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 054-7630973 | yd_83@hotmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח' שבזי 27, ירושלים | 9455043 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| 15241581 | אנדרה רוזנטל |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| עו"ד | mostrose@013net.net |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | 050-5910847 |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח' טלאח א-דין 15 | |

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת פחות מ-3 מטרים כיום

ב. מצאתם דירת המתנגד ◉ מהמגרש המתנגד ○ משכירות ○ בדמי משפחה ○ אחר

### נימוקי ההתנגדות

ראה קבצים מצורפים

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

תאריך: 04/01/2022
הגשה 12:18:40

תיק מספר: 2021/0442.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| ת"ז ללא ספרת ביקורת | 5215037 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| ועד הבית | רנה | בכרם |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | נחלאות | הרב יוסף קאפח |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 3 | | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 055-9725275 | renashemtov@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח יוסף קאפח 3 נחלאות ירושלים | 94549 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת אני ומשפחתי גרים בבנין הזה

ב. מרחק דירת המתנגד ○ במצולחת המתנגד ○ בשכירות

מיקום ○ בחזית ◉

**נימוקי ההתנגדות**

זכויות בניה בבית משותף שייכות לכלל בעלי הזכויות באופן שווה ברכוש משותף ובמעמד הבניה ובמיוחד ב תמ"א 38 אי שיתוף פעולה בזכויותינו אומר על ביטול תוכנית זו ולקדם תוכנית בניה כוללת את כל בדירים בבנין זה המיועד לתוכנית תמ"א שלא שותפנו בהוהיא נעשתה במחתרת ובחת ולכן המתבקש מכל המעורבים תתבתוכנית בניה בבנין שבו אנו גרים כ 40 שנה בבנין רעוע שזקוק לחיזוקים או בניה ועל כן התנגדות בתכנונו וקנינו אנו במעמד ובעלי זכויות באופן שווה במעמד הבניה ומבקשת לזמן אותי לישמוע מדוע לא שותפתי בתוכנית זו האם משהם בעירית ירושלים חפף להפתיע אותי קיבל משהוא מבקשת באופן מידי לזמן אותי לפגישה ולא אתן שיפגעו בנו היה לנו מספיק ולא נתן לאף אחד לגנוב את דירתנו וזו חובתה של עירית ירושלים וגם פגישה עם מר אליעזר ראוכברגר

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

תאריך: 23/12/2021
הגשה 10:24:11

תיק מספר: 2021/0442.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 40720054 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| | אדם | אמזלג |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | נחלאות | הרב יוסף קאפח |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 3 | | 94549 |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-6060180 | Amzaleg2014@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח יוסף קאפח 3 ירושלים | 94549 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

ב. מיקום דירת המתנגד ○ בצמידות לאחר מכן ○ משמידות
בדיוק מעניין ○ מהכרזה ◉

**נימוקי ההתנגדות**

אנו גרים בבנין שהוא בתוכנית ובניה לא שיתפו אותנו בתוכנית הבניה ולא הודיעו לנו וזה נעשה במחתרת קיבלנו הודעה מהשכן תוכנית תמא 38היא עבור הדיירים שגרים בבנין ולא לאנשי עסקים אנחנו צריכם לראות את התוכנית ומה ניתן בתוכנית הבניה ולמי?

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

תאריך: 03/01/2022
הגשה 21:51:33

תיק מספר: 2021/0442.00

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 50914555 | |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| מר | ציון | מזרחי |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | חומת שמואל | |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 13 | 9 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 050-7874533 | chenmiz101@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| יצחק ניסים 13/9 הר חומה ירושלים | |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 מטר

ב. מבואים דירת המתנגד ◉ במשלות המתנגד ○ במשפחה ○ מדרי מכרות ○ מחשבייה

**נימוקי ההתנגדות**

מצ"ב קובץ התנגדות למתן הקלות בנייה

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

תאריך: 20/12/2021
הגשה 14:50:04

תיק מספר: 2021/0442.00

### פרטי המתנגד

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|---|---|---|
| | 52150372 | רישוי ובניה |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|---|---|---|
| גברת | רנה | בכרם |

**כתובת המתנגד**

| יישוב | שכונה | רחוב |
|---|---|---|
| ירושלים | נחלאות | הרב יוסף קאפח |

| מספר בית | דירה | ת.ד |
|---|---|---|
| 3 | 3 | |

| טלפון בבית | טלפון נייד | דואר אלקטרוני |
|---|---|---|
| | 055-9725275 | renashemtov@gmail.com |

| כתובת למשלוח תשובה | מיקוד |
|---|---|
| רח יוסף קאפח 3 נחלאות ירושלים | 94549 |

### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|---|---|
| | |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|---|---|
| | |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|---|---|
| | |

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

### נתונים

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

ב. מרחק דירת המתנגד ○ מהשדרות ○ בשכירות

גדולי מפתח ○ מהחברה ◉

### נימוקי ההתנגדות

שלום אני דיירת מוגנת בבנין יוסף קאפח 3 לא קיבלתי מכתבים ולא הודיעו לי שבבנין מגורי גובשה תוכנית בנייה האם העיריה לא יודעת שיש דירת בבינין הנל? ושמגיע לה עדכונים מטעם העיריה אבל מכתבים נשלחו לכל השכונה וסיפרו לי שכנים שבונים אצלנו בבנין וקיבלתי מהשכנים את המכתב שהשאירו לישבוע וחצי להתנגדות וכן ראיתי ש והוא במסגרת תמא 38ו וזה עבור דייר מחזיק שגר במבנה מסוכן זה עובורי ולא לקרישי נדלן ויש לי הרבה מאד להוסיף בהקשר להתנגדותי ואשמח ליצור קשר עם הנציגים המתאימים תודה רנה בכרם

מכתב מקדים
להתיעצות

לכבוד ועדת ערר מחוז התעבורה 19.12.21

בקשה להתעכבות הגשת כתב הגנה ומסלול קישור 3

בתיק - 20210442.00

אני כנה הכהן (שמטוב) ת.ז - 52150372 מ. רח ומסלול קישור 3
ונתשמה ירושלים (לשעבר רח לוד 3) אני בירור מאוחר ניתוק שעדה בקנין
בקומה א' של 0559725275

1) מתעכבת מפני שלא כל המהלכים של שלב ומסלול בעלה, ב נושא
בראשיתה אין בידיה הבנין הכל עם דיבלפר ונצה הרשאה על קיום
תיקונים גדולים ועשה עלי ועד מאחד אלה שיכך שעדה אחת
הישנים אומרה לי מה את עכשו ועדה שבנים הבנין שלכך אחרי שלא ובאו
רבו שיח הפיזה עם שלחה לי את המסמכים שעלתה על השנים לאחה
התלות כולם ומבצעים ולתב אחרה תוך שנים ומעלה מכנה שאטובה בעניים שעדה הבנין
2) אני מבקשת מעדיכם ירושלים את הסכינים של בעה"ב את ההרחבה כולם
מה מקבלת בעה"ב סוף ועדה שהיא זה מרפסת בקומה 3 עם שניים
לגמרי בכל המרפסת בעלה בתוכה שלי, תמלן 38 הלפ מילוך ל 3 ורחים
מתבקרים ומאבנים נכי לעצור לכם כסקה שהם נמצאים הבנין רצוי שבעלה
לעשה ועלי בין התעכבות המוחלטת מה מתבוננת הפרוה לעשות עם
מש לבקרים אותם לרחת אומרו 48 שעה אני שולמת אין 70 על הבזה שאת
אני בבה ה"ב צו ומסיבה עבורה מה בינו בכל בתי משפט ושיבול
כמו מה שישלם אותי ובל מי שהה המשך אותי
עשה מה שעשיתי לשני משפחות שגרו בחנין כשהוא קנתה אותו למטרה צו
מטבה ה ובן עשיתי בילדים!!! לכן שיין עתמא עם תמא הלפ מילוף
מתעלם אולי עה תוסר בדק שחייב להתעלם ולדה הבה הכהן

2.1.22

תיק מס': 21/0442.00

לכבוד: עיריית ירושלים

ל"ד: הוועדה המקומית למבנים ומק"מ.

הנדון: הרחבת קשת 3 נתיב אותך.

אני החתום מטה אסף מצרתי ת.ז. 054981220

מתנגד בזה מכל וכל לבניה

המוצעת בקומה ——.

בניין בגודה כבר בתחום את——תכנ הנכס——שלי.

ולכן אינן מסכימה עם הקמת המבנה.

בברכה

אסף

מצרתי.

טל - 052-3201908

בית שמש כפר יתשוק

אסף מצרתי

לכבוד: 2/01/2022

הוועדה לתכנון ובניה ירושליים "מבלי לפגוע בזכויות"

הנדון: <u>התנגדות בקשת הקלה בגוש: 30109 חלקה:5080 בקשה מ"ס 2021/0442.00</u>.

1.בהמשך לבקשת הקלה ע"י הגב' אליסיה ורסטייל מ" בקשה: 2021/0442.00 "להלן הבקשה"

2.הרני להביע את התנגדותי לבקשה זו מהטעמים כדלקמן:

א'. הנני בעלים של מגרש מ"ס 30109 חלקה: 128 והוא שוכן בגבו של המגרש נשוא הבקשה,"להלן המתנגד"

ב'. ע"פ התסריט והתוכניות ,של המבקשת, ניתן לראות בוודאות כי המבקשת פלשה למגרש המתנגד!

ג'. בקשת המבקשת הינה בגדר ,פגיעה ממשית הן בקניין של המתנגד, לרבות הסתרת אור, שמש ,ואוויר וגזלת חלק ממגרשו.

ד'.יובהר כי נכון להיום קיימת בניה רוויה, בכוונים מזרח ומערב ,במרחק 000שכן היתר להקלה עבור המבקשת, יהווה מכה אנושה הן לקניינו של המתנגד לבקשה והן למתגוררים בו כיום ,הקלה זו תחסום את המבנה ואת הדיירים מכל הכוונים.

ה'. מדובר בהקלה בחצר אחורית של המגרש אשר ע"פ חוק נדרש מרחק של חמישה מטרים, בעוד המבקשת הגישה בקשה לתוספת בניה, אשר תקצר את המרחק הנדרש, מחמישה מטרים לשלושה מטרים, לרבות פלישה לחצרו של המתנגד.!!!

ו'. למותר לציין כי אין מדובר בתמא המהווה "חיזוק מבנים" ,אלא בפינוי בינוי באיצתלה של תמ"א.

ז.במדובר בפגיעה אנושה בקניינו של המתנגד, הן בהווה והן בעתיד לכן המתנגד, מביע את התנגדותו הנחרצת למתן ההקלה למבקשת.

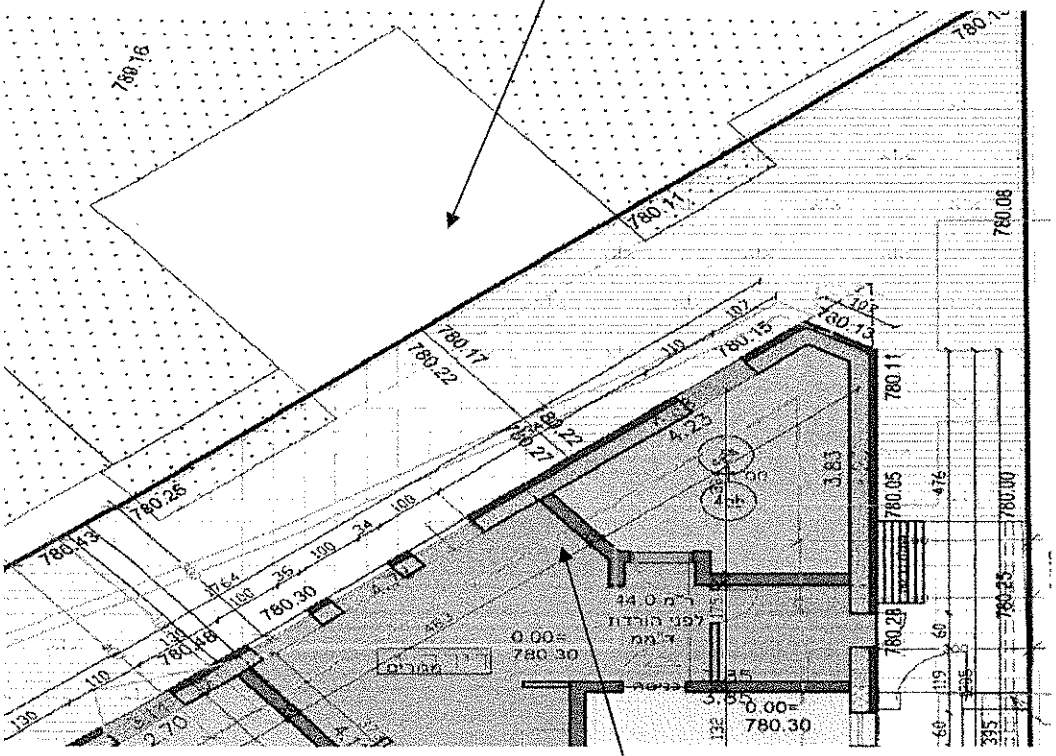
ח,ככל שתנתן ההקלה יאלץ המתנגד לעמוד על זכויותיו ע"פ דין לרבות פניה לערכאות.

בכבוד רב,

ציון מזרחי רח' שבזי 29 נחלאות

ירושליים

מגרש של המתנגד חלקה 128




מגרש של המבקשת

# אנדרה רוזנטל | עורך דין

04/04/2021

סימוכין:

לכבוד

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

רח' בן יהודה 34, ירושלים

טלפון *8653 שלוחה 1, פקסימיליה 6467815

Rishum-Jerusalem@justice.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: <u>התנגדות ל"תיקון" חלקה 80 בגוש 30109</u>

1. אני מייצג את הגב' איבון דויטש, הבעלים של בית ברחוב שבזי 27, ירושלים, גוש 30109, חלקה 127. רצ"ב העתק יפוי כוח.
2. מרשתי מתנגדת לתיקון המבוקש. שטחה של החלקה 80, גוש 30109, הינו 209.72 מ"ר ולא 245 מ"ר כפי שמבקשת הבעלים.
3. כפי שעולה מהתצ"ר המצורף לבקשה, השטח אותו מבקשים לספח היה חלק ממעבר בין רחוב אושה לרחוב הרב קפח. המבנה בן קומה אחד הגובל (פחות מ-5 מטר) בחלקה 127 פלש אל תוך שטח המעבר. מבנה זו הינו נתוש. כעת הבעלים של חלקה 80 מבקשים לספח השטח באופן רשמי. קיים קו מכוכב בתצ"ר המצורף המראה את המעבר. השטח אותו מבקשים לספח אינו שייך למבקשת.

בכבוד רב,

אנדרה רוזנטל | עורך דין

לוט: העתק יפוי כוח

28\1

רח' צלאח-א-דין 15, ת"ד 19405, ירושלים 91194 | טלפון 6250458, פקסימיליה 6221148 | mostrose@netvision.net.il

# יפוי - כח

אני הח"מ: אילון [illegible] 056756776

ממנה בזה את עו"ד **אנדרה רוזנטל** להיות באי כוחי ולייצגני בעניין _____

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או חביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
5. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה הוגש יפוי הכח.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנובע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לה.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכידה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להופיע בשמי ולייצגני בפני מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשם המקרקעין, עמידר, רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, ו/או בכל רשות ציבורית ו/או מוסד, גוף או חברה פרטיים או ממשלתיים אחרים הקשורים בענין המפורט לעיל וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין ולבצע העברות בתמורה וללא תמורה.
12. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה לאותו גוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
14. להודות או לכפור באישום שלא בנוכחות הנאשם ו/או בהעדרו.
15. לחתום על יפויי כח בלתי חוזרים.
16. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו וככלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום היום 26.3.21

חתימה אילון [illegible]

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל, [illegible]

עורך דין

1. אני מתנגדת לגבולות החלקה. על פי נסח רישום היסטורי מיום 25.8.1937 ובעת רכישת הנכס ורישום זכויות המבקשת בלשכת רישום מקרקעין גודל החלקה היה 209.72 מ"ר. בתכניות שהוגשו לקבלת היתר שטח החלקה תפח ל-245 מ"ר. הגשתי התנגדות ללשכת רישום מקרקעין בירושלים ביום 4.4.2021. העתק רצ"ב. בהמשך, ביום 3.6.2021, הוגשה התנגדות נוספת לגב' נעה יהודית מהלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות פרצלציות. העתק רצ"ב. גב' יהודית אשרה קבלת המכתב בשיחת טלפון עם ב"כ עו"ד אנדרה רוזנטל. מאז דממה. ניסיונות לברר מה עלה בגורל ההתנגדות לא נשאו פרי.
2. שטח זה היה חלק משטח אשר שימש בעבר כמעבר, על פי זיכרונם של הוותיקים בשכונה, בין רח' אושא לבין רח' הרב והרבנית קאפח. בעבר הכניסות הראשיות של ביתי ושל בית שכניי בשבזי 25 פנו לשטח זה (ולא כמו היום לרח' שבזי). מעל דלת הכניסה חצוב באבן מגן דוד, כמו גם אצל שכניי. החלק הפונה לרח' שבזי, מבית האבן עד לגבול השטח, שימש לבניית מבנים בלתי חוקים למטבח, שירותים, מקלחת וחדר. אלה נהרסו בעת קבלת היתר הבנייה לביתי.
3. עולה חשש כי אין בכוונת המבקשת להרוס את הצריף הגובל בביתי והבנוי בחלקו על השטח אותו המבקשת מבקשת לספח לחלקתה. גג הצריף הלא חוקי משמש כמרפסת בקומה הראשונה, של בית המבקשת, לדירה בה גרה דיירת מוגנת מזה כ-40 שנה. בשיחה בין דיירת זו וב"כ, התברר כי היא לא קיבלה כל הודעה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר קיום הליך זה. מה גם שבאותה שיחה התברר כי המבקשת, או מי טעמה, לא פנתה אליה כדי להסדיר את זכויותיה בבניין החדש.