סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	**2004/0528.04**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"דים לדירות ותוספת קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה, תוספת יח"ד אחת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ש בן טובים נכסים חברה**
עורך הבקשה	**אדריכל שפירא משה חיים**
מתכנן השלד	**מהנדס נסים פז שלמה**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אבן עזרא 24 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
8123	תחילת תוקף	15/11/2004			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב אבן עזרא שבשכונת רחביה. גוש: 30025 חלקה: 1.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

מוצעת תכנית חיזוקים.

במפלס 3.25- בחזית מזרחית מוצעת מעלית לכל הקומות. בנוסף, מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד.

במפלס 0.00+ מוצעים שינויים בפיתוח השטח, בנוסף לחנייה. עבור יח"ד מספר 2 ו- 3 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית. כמו כן מבוקשים להריסה סגירות של מרפסות. עוד מוצעת הרחבה לחדר המדרגות הקיים ע"י הוספת פודסט, כגשרון למעלית.

במפלס 3.25+ מוצע שחזור קורות עץ בתוך מסגרת בטון לשימור. עבור יח"ד מספר 4 ו- 5 מוצע ממ"ד לחזית מערבית, אחורית. בנוסף, עבור יח"ד מספר 5 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית, צדית. עוד מוצעת הרחבה לחדר המדרגות הקיים ע"י הוספת פודסט, כגשרון למעלית.

במפלס 6.72+ מוצע עבור יח"ד מספר 6 ו- 7 ממ"ד לחזית מערבית, אחורית. בנוסף, מוצעת הרחבה לחדר המדרגות הקיים ע"י הוספת פודסט, כגשרון למעלית.

במפלס 10.04+ מוצעת תוספת קומה הכוללת: הוספת יח"ד מספר 8. ממ"ד, מרפסת זיז לחזית מזרחית, קדמית. מרפסת גג לחזית מערבית, צדית וכן מוצעת מרפסת גג לחזית צפונית. העלאת חדר מדרגות בקומה נוספת כולל פיר מעלית וגשרון.

במפלס 13.39+ מוצע העלאת חדר מדרגות וכן מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מספר 8 (חדשה), הכוללת חדרים ומרפסות גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה".

"חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה".

חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור".

מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2022/12/22 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/05/2025	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : טרם הומצא כפי המתבקש. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מחודש על התכנית המתוקנת עם השינויים שנדרשו מאגף הרישוי כתנאי להפניה לגורמים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה : נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38. נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה. נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד. נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח. נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת". מתנגדים למיקום החנייה המוצע. מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין. מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי. נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור. נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות. נטען כי לא בוצע פרסום. התייחסות האגף :

		מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע. מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1). הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת. מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור. מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור. הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור. הוגשה תכנית מתוקנת עם הסדרת שטחי הבניה. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.
חוות דעת תכנונית	15/05/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 29.01.2025 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. עתה, משבוצעו ההשלמות וכן הוגשה תכנית מתוקנת, הבקשה מובאת לדיון. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה:

		נספח בינוי: המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמו הקלות בנוסח הבא: "חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה". "חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה". חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור". מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור". מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע, גם לעניין הבנייה השונה מנספח בינוי מחייב. התיק יובא להכרעת וועדה לעניין זה לאחר קבלת תכנית מתוקנת וניתן יהיה לאשרה תכנונית. התייחסות האגף: בבדיקה מקצועית נוספת מול ר"צ נמצא כי אין שינוי מנספח הבינוי מאחר והנספחים הינם עבור מס' קומות וגובה בניה. שטחי בניה: לאחר חישוב באינטרפולציה: 159.9% * 598= 956.20 מ"ר, מרביים. מוצע: שטח מרבי קיים(הנכלל בזכויות) 672.35 מ"ר. שטח מרבי מוצע סך של 304.2 מ"ר. 672.35 מ"ר + 304.2 מ"ר = 976.55 מ"ר > 956.2 מ"ר המותרים. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב 2 פרמטרים (מרפסת זיז שמתקרה וכן חלק ממרפסת גג שמקורה) נוספים למניין שטח עיקרי מוצע בסך של 18.6 מ"ר.

		לאחר חישוב סופי נמצאה חריגה בשטחי הבנייה של 38.96 מ״ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי השטח המרבי המותר בסך של 956.2 מ״ר. התייחסות האגף: התקבלה תכנית מתוקנת ובה מוצעים שטחי בנייה כדלהלן: לאחר חישוב באינטרפולציה: 159.9% * 598= 956.20 מ״ר, מרביים. מוצע: 599.74 מ״ר (קיים) +עיקרי מוצע בשטח של 208.37 מ״ר + 79.34 מ״ר (שירות קיים) + שירות מוצע בשטח של 68.43 מ״ר = 955.88 מ״ר < 956.20 מ״ר המותרים. מרפסות: בחזית מערבית, צדית מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. התייחסות האגף: התקבלה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי מרפסת זו הוסרה מהבקשה. ניהול מי נגר: עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. התייחסות האגף: התקבלה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הוטמע חישוב מי נגר כפי הדרישה. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת. מאחר והתכנית עברה מספר תיקונים, יש להמציא אישור שימור מחודש. התייחסות האגף: טרם הומצא כפי המתבקש. על עורך הבקשה להמציא אישור

		שימור מחודש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה: נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38. נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה. נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד. נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח. נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת". מתנגדים למיקום החנייה המוצע. מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין. מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי. נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור. נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות. נטען כי לא בוצע פרסום. התייחסות האגף: מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע. מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1). הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת. מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור. מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת

		בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור. הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור. בחו"ד זו הוער לעניין החריגה משטחי הבנייה ועל כן מובאת לדחייה במתכונת, לתיקון התכנית. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	29/01/2025	לדחות במתכונת המוצעת: נספח בינוי: המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמו הקלות בנוסח הבא: "חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה". "חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה". חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדניות מה"ע במבנה לשימור". מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור". מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע, גם לעניין הבנייה השונה מנספח בינוי מחייב. התיק יובא להכרעת וועדה לעניין זה לאחר קבלת תכנית מתוקנת וניתן יהיה לאשרה תכנונית. שטחי בניה: לאחר חישוב באינטרפולציה: 159.9% * 598= 956.20 מ"ר,

		מרביים. מוצע: שטח מרבי קיים(הנכלל בזכויות) 672.35 מ״ר. שטח מרבי מוצע סך של 304.2 מ״ר. 672.35 מ״ר + 304.2 מ״ר = 976.55 מ״ר > 956.2 מ״ר המותרים. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב 2 פרמטרים (מרפסת זיז שמתקרה וכן חלק ממרפסת גג שמקורה) נוספים למניין שטח עיקרי מוצע בסך של 18.6 מ״ר. לאחר חישוב סופי נמצאה חריגה בשטחי הבנייה של 38.96 מ״ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי השטח המרבי המותר בסך של 956.2 מ״ר. מרפסות: בחזית מערבית, צדית מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. ניהול מי נגר: עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת. מאחר והתכנית עברה מספר תיקונים, יש להמציא אישור שימור מחודש. אישור הסדרי תנועה: תנאים הוספו למערכת. אישור מחלקת דרכים: תנאים הוספו למערכת.

		אישור שפ"ע: תנאים הוספו למערכת. אישור תברואה: תנאים הוספו למערכת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה: נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38. נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה. נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד. נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח. נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת". מתנגדים למיקום החנייה המוצע. מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין. מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי. נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור. נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות. נטען כי לא בוצע פרסום. התייחסות האגף: מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע. מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1).

		הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת. מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור. מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור. הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור. בחו"ד זו הוער לעניין החריגה משטחי הבנייה ועל כן מובאת לדחייה במתכונת, לתיקון התכנית. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	07/01/2025	לדחות במתכונת המוצעת : נספח בינוי : המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמו הקלות בנוסח הבא : "חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה". "חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה". חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדניות מה"ע במבנה לשימור". מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור".

		מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע, גם לעניין הבנייה השונה מנספח בינוי מחייב. התיק יובא להכרעת וועדה לעניין זה לאחר קבלת תכנית מתוקנת וניתן יהיה לאשרה תכנונית. שטחי בניה: לאחר חישוב באינטרפולציה: 159.9% * 598= 956.20 מ״ר, מרביים. מוצע: שטח מרבי קיים(הנכלל בזכויות) 672.35 מ״ר. שטח מרבי מוצע סך של 304.2 מ״ר. 672.35 מ״ר + 304.2 מ״ר = 976.55 מ״ר > 956.2 מ״ר המותרים. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב 2 פרמטרים (מרפסת זיז שמתקרה וכן חלק ממרפסת גג שמקורה) נוספים למניין שטח עיקרי מוצע בסך של 18.6 מ״ר. לאחר חישוב סופי נמצאה חריגה בשטחי הבנייה של 38.96 מ״ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי השטח המרבי המותר בסך של 956.2 מ״ר. מרפסות: בחזית מערבית, צדית מוצעת מרפסת גג התורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. ניהול מי נגר: עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת.

		מאחר והתכנית עברה מספר תיקונים, יש להמציא אישור שימור מחודש. אישור הסדרי תנועה: תנאים הוספו למערכת. אישור מחלקת דרכים: תנאים הוספו למערכת. אישור שפ"ע: תנאים הוספו למערכת. אישור תברואה: תנאים הוספו למערכת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה: נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38. נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה. נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד. נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח. נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת". מתנגדים למיקום החנייה המוצע. מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין. מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי.

		נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור. נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות. נטען כי לא בוצע פרסום. התייחסות האגף: מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע. מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1). הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת. מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור. מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור. הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור. בחו"ד זו הוער לעניין החריגה משטחי הבנייה ועל כן מובאת לדחייה במתכונת, לתיקון התכנית. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	07/01/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף:

		25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. תכנית 5022. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988: מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המבנה הקיים חורג מקווי בניין. להלן התייחסות למוצע במפורט: עמודות ממד"ים וכן הרחבות בנייה חורגים מקו בניין מערבי, צדי בשיעור של 1.95 מטר ממ"ד – מרווח קיים של 4 מטר * 2/3 = 2.6 מטר. 1.95 מטר מוצע< 2.6 מטר המותרים. קומה ג+ד מוצעת חריגה מקו בניין מערבי, צדי בשיעור של כ-40 ס"מ המתאפשר מכוח המוצע עומד בסעיף 4.1.2 ה'(1 ג'). מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין – מפורט תחת סעיף "מרפסות", בחו"ד זו. יצוין: עבור החריגות פורסמו הקלות כפי המתבקש. המוצע עומד בסעיף 4.1.2 ה'(1 ד').

		התקבל אישור וועדת שימור. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמו הקלות בנוסח הבא: "חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה". "חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה". חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדניות מה"ע במבנה לשימור". מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור". מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע, גם לעניין הבנייה השונה מנספח בינוי מחייב. התיק יובא להכרעת וועדה לעניין זה לאחר קבלת תכנית מתוקנת וניתן יהיה לאשרה תכנונית. שטחי בניה: מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: 159.9% * 598= 956.20 מ"ר, מרביים. מוצע: שטח מרבי קיים(הנכלל בזכויות) 672.35 מ"ר.

		שטח מרבי מוצע סך של 304.2 מ״ר. 672.35 מ״ר + 304.2 מ״ר = 976.55 מ״ר > 956.2 מ״ר המותרים. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב 2 פרמטרים (מרפסת זיז שמתקרה וכן חלק ממרפסת גג שמקורה) נוספים למניין שטח עיקרי מוצע בסך של 18.6 מ״ר. לאחר חישוב סופי נמצאה חריגה בשטחי הבנייה של 38.96 מ״ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי השטח המרבי המותר בסך של 956.2 מ״ר. מרפסות: מותר ע״פ תב״ע : עפ״י סעיף 4.1.2 י״ד(9): ״תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין בעומק מירבי של 1.60 מטר״. ״מרפסת זיז בחזית קדמית/ אחורית לא תחרוג מעומק של 1.6 מטר, מעבר לקו בניין מותר״. ״מרפסת זיז בחזית צדית לא תחרוג מעומק של 0.6 מטר, מעבר לקו בניין מותר״. מוצע בבקשה: מפלס 3.25+ : בחזית דרומית, צדית מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של כ- 0.40 מטר. מפלס 10.04+ : בחזית מזרחית, קדמית מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. בחזית מערבית, צדית מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. מס׳ קומות: עפ״י סעיף 4.1.2 (ג) באזור מגורים חדש ב׳ מותר: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע: 3 קומות מעל כניסה קובעת (קיים) + 2 קומות (מוצע)

		סה"כ 5 קומות, כאשר גרעין המבנה בכל הקומות. מספר יח"ד: התב"ע החלה בחלקה הנידונה איננה מגבילה במספר יח"ד. מוצעת תוספת יח"ד אחת – מספר 8. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה קומה עד ל- 3.50 מ' ברוטו – כמוצע בבקשה. נסיגות: עפ"י סעיף 4.1.2 ז' (1 ו-2): אזור מגורים חדש ב' – הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מטר. בחלקות פינתיות, הפונות לשני רחובות תחויב הנסיגה של הקומה העליונה בחזית הפונה לרחוב אחד בלבד. מוצע: בבקשה הנידונה מבוקשות נסיגות כפי דרישת הסעיף. מעלית: עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד(6): "בשינוי למפורט בתכנית 5022 א', בבניינים המיועדים לשימור, לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין". מוצע: מבוקשת מעלית בתוך תחום קווי בניין מאושרים. ניהול מי נגר: "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם וידוא עמידה בסעיף זה.

		אישור שימור: התקבל אישור בתנאים של מחלקת השימור מיום 29.10.2023 ע"י הלוי קארין. תנאים הוספו למערכת. מאחר והתכנית עברה מספר תיקונים, יש להמציא אישור שימור מחודש. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור בתנאים מיום 27.03.2024 ע"י רוטלוי שלומי: " אין התנגדות לתכ נ ית . מוצע תוספת יח"ד אחת . לאחר הפחתת שימור נדרש מק"ח אחד . מוצע מק"ח ע"י מתקן חניה . תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י . תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור ". תנאים הוספו למערכת. אישור מחלקת דרכים: התקבל אישור בתנאים מיום 20.03.2024 ע"י תמארשא דאדא: " אין התנגדות לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. כניסה הינה מרח' אבן עזרה הקיים. תנאי לטופס 4: בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית חניה מאושרת." תנאים הוספו למערכת. אישור איכ"ס: התקבל אישור מחלקת איכות סביבה מיום 30.05.2024 ע"י מרגלית ניר. אישור שפ"ע: התקבל אישור בתנאים מיום 08.04.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת. אישור תברואה: התקבל אישור בתנאים מיום 04.04.2024 ע"י מזרחי שני. תנאים הוספו למערכת. חוות דעת אדריכלית: בכפוף לאישור שימור.

		התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה: נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38. נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה. נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד. נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח. נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת". מתנגדים למיקום החנייה המוצע. מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין. מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי. נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור. נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות. נטען כי לא בוצע פרסום. התייחסות האגף: מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע. מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1). הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת. מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור. מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל

		אישור שימור וועדת שימור. הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור. בחו"ד זו הוער לעניין החריגה משטחי הבנייה ועל כן מובאת לדחייה במתכונת, לתיקון התכנית. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	22/11/2022	חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ מקו מגרש אחורי - חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ מקו מגרש קדמי לכיוון רח אבן עזר - פתרון נגישות למבנה חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית - עד 3.40 מ מקו מגרש- בהתאם למדיניות מהנדס העיר במבנה לשימור מרפסות בקומה ג עוקבות לקיים בקומות השימור - בהתאם למדיניות מהנדס העיר במבנה לשימור מרפסת דרומית בחזית דרומית ק"א במרחק עד 2.70 מ' מקו המגרש (דרומי אחורי) העתקת מרפסת קיימת מהיתר 2004/0528.03 לצורך מיקום ממד"ים דירה בקומות ג' ד' בשטח 280.5 מ' הקלה מ 160 מ' המותרים בתכנית 9988

<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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	אישור מכון התקנים	
12	הגשת ערבות בנקאית על סך 221,723.77 ש"ח בעבור שימור עצים - שפ"ע	
13	תשלום היטל כספי על סך 2,808 ש"ח - שפ"ע	
14	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר - תברואה	
15	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	
16	תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור	
17	יש להוסיף לגוף ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת נטיעות חדשות בהתאם לסעיף 4.1.2 טו' 14 שתהא ערוכה ע"י אגרונום עורך סקר העצים.	
18	יש להגיש נספח פרטים מפורט לאישור מחלקת השימור שיצורף לגוף ההרמוניקה.	

19	יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית מפורטת שתצורף לגוף ההרמוניקה. החיזוק ההנדסי יבוצע בדפנות הפנימיות של הבנין לשימור בהתאם לסעיף 6.1 א'. לא תותר בניה של עמודים הפוגעים בפתחים קיימים ו/או בפרטי אבן הבנין לשימור. יש להטמיע בהרמוניקה תכנון הנדסי מפורט בצירוף חו"ד מהנדס שימור המתייחס לכל שלבי הביצוע. יש להציג פרט בקנה מידה 1:10 קיר קיים לעומת קיר חיזוק מוצע, חתך נקודתי של עמודים קונס'	
20	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות ביצוע מפורטות של יועץ מעליות שתצורף להיתר.	
21	יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.	

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

אישור שימור:

טרם הומצא כפי המתבקש. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מחודש על התכנית המתוקנת עם השינויים שנדרשו מאגף הרישוי כתנאי להפניה לגורמים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה:

נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38.

נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה.

נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד.

נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח.

נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת".

מתנגדים למיקום החנייה המוצע.

מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין.

מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי.

נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור.

נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות.

נטען כי לא בוצע פרסום.

התייחסות האגף:

מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע.

מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1).

הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת.

מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור.

מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור.

הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור.

הוגשה תכנית מתוקנת עם הסדרת שטחי הבניה.

עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

בן דוד - אברהם - הכהן
חברת עורכי דין
Ben David, Avraham, Hacohen
Law Firm
הלל 23 ירושלים 9458123 23 Hillel St. Jerusalem
טל. 02-6259333 tel. פקס: 02-6259332 fax.
mbd@dinveod.com

משה בן-דוד,	עו"ד ונוטריון	**Adv. & Notary**	**Moshe Ben-David,**
ישעיהו אברהם,	עו"ד	**Adv.**	**Yeshayaho Avraham,**
פרופ' אביעד הכהן,	עו"ד	**Adv.**	**Prof. Aviad Hacohen,**
הודיה א' היינוביץ,	עו"ד	**Adv.**	**Hodiya I. Hainovitz,**
משה כרמל,	עו"ד	**Adv.**	**Carmel Moshe,**
דוריית ירחי,	עו"ד	**Adv.**	**Dorrit Yarchi,**
מירי וינברגר	עו"ד	**Adv.**	**Miri Weinberger**
אלישבע הכהן,	עו"ד	**Adv.**	**Elisheva Hacohen,**
אלדר שוחטמן,	עו"ד	**Adv.**	**Eldar Shochetman,**
מאיר בורוס,	עו"ד	**Adv.**	**Meir Boroos,**

יום רביעי כ"ז כסלו תשפ"ג
21 דצמבר 2022
מספרנו: ש738/2

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית ירושלים
ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית בניה באבן עזרא 24, רחביה - גוש 30025 חלקה 1 (להלן - "הנכס")

תיק רישוי 2004/528.04

בשם מרשתי, גב' מאטיל חנה שלר (להלן - "המתנגדת"), אני מתכבדת להגיש בזה התנגדות לבקשה להיתר בתיק שבנדון (להלן "הבקשה להיתר"), שהוגשה בידי ש. בן טובים נכסים (להלן – "היזם").

1. המתנגדת, הגב' מאטיל שלר הינה בעלת הזכויות בדירה בקומה התחתונה שבנכס. גב' שלר הינה נכה ובדירה גרה, כיום, אמה המבוגרת והחולה, אף היא נכה. גב' שלר סועדת את אמה בדירה באופן יומיומי.
2. הנכס רשום כבנין לשימור כ"בנין רוזנבלום" (אתר לשימור 3407 - כרטסת ישנה 2924).
3. היזם הגיש בקשה להיתר בנכס לתוספת ממ"דים לדירות ותופסת קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה. בתכנית שהוגשה תואר סוג העבודה כ"תופסת בניה/הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת

מעלית חיצונית". מהבקשה לא ברור אם מדובר בבקשה במסגרת תמ"א 38 על אף ששיעור שטח הבניה המבוקש רשום כ-170.24% משטח המגרש. בתיאור הבקשה במערכת העירונית מצויין "תמ"א 38/1 - תוספת ממ"דים לדירות, קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה".

4. הבניה המבוקשת תפגע בדירתה ובאיכות החיים שלה באופן חמור, מבלי שהדבר עתיד להעניק לה יתרון כלשהו לדירתה.

היעדר ממ"ד בדירה של המתנגדת - תכנון "חדר מחוזק" במקום ממ"ד

5. בניגוד לשאר הדירות בבנין, על פי הבקשה להיתר, לא מתוכננת תוספת של ממ"ד לדירת המתנגדת. במקום זאת, על פי התכנון, היזם מתכנן לצקת באמצע הדירה, בסלון הבית, "חדר מחוזק". המתנגדת תטען כי יציקת קירות בטון באמצע הדירה שלה יגרמו לה סבל רב, ויפגע גם בערך הדירה. מעיון בתכנית שצורפה לבקשה להיתר עולה כי קיר ה"חדר המחוזק" מתוכנן בצמוד לדלת הכניסה של הדירה, דבר שיגרום לפגיעה קשה באפשרויות התכנון והשימוש של הדירה, ולפגיעה אסתטית קשה בדירה ויגביל את השימוש בה.

6. התכנון לא מעניק למתנגדת כל יתרון, שכן, בדירתה לא מתוכננת תוספת של ממ"ד בניגוד לשאר הדירות, ואף לא תוספת בניה כלשהי. בקומה התחתונה (המכונה "מרתף" בתכניות הבקשה להיתר) מופיע רק תכנון של יסודות של ממ"דים ולא ממ"דים.

7. המתנגדת תטען כי אי בניית ממ"ד עבור דירתה היא בלתי סביר, לאור היקף הבניה המבוקשת, ובייחוד לאור העובדה כי אין כל קושי מעשי ו/או מניעה תכנונית לבנית ממ"ד לדירתה, במקום בו מתוכן יסודות הממ"דים. בנסיבות אלה מבקשת המתנגדת כי הוועדה תחייב את היזם לבנות עבור דירתה ממ"ד, כשאר הדירות.

אי התאמה בין התכנית לבין המציאות

8. התכנית נשוא הבקשה אינן משקפת את המציאות. המתנגדת תטען כי התכנית נשוא הבקשה להיתר עשויה להטעות את הוועדה לגבי השלכות הבניה המבוקשת על המתנגדת ודירתה. מסיבה זו, תטען המתנגדת כי יש להורות ליזם לתקן את התכנית על מנת שישקפו את המציאות:

   א. בתכנית מסומנים שני מקומות חניה בקומה הראשונה, ולא בקומת "המרתף", שם ממוקמת דירתה של המתנגדת. הקומה הראשונה אינה נמצאת במפלס הקרקע, ולכן, היה צריך לסמן את מקומות החניה במפלס הקרקע של הבנין, כפי שהם יהיו במציאות, ולא ב"אויר" כאילו הם צפות באוויר, מספר מטרים מעל מפלס הקרקע. סימון מקומות החניה באופן זה יש בו כדי להטעות את הוועדה לגבי השלכות מיקום מקומות החניה על דירת המתנגדת.

   ב. בהמשך לאמור לעיל, כל הפיתוח של המגרש מסומן במפלס ה"קומה התחתונה" על אף שבפועל, הבנין בנוי בשיפוע, באופן שמפלס הקרקע באגף הדרומי של הבנין (שם ממוקמת דירת המתנגדת) הינו מקומה מתחת לקומת "הקרקע", בקומת ה"מרתף".

ג. בפינה הדרום מערבי של הבנין, לאורך כל גובה הבנין, מופיעים חלונות אשר בפועל אינם קיימים כלל במציאות. למעלה מכך, סימון החלונות שבמקום שאין חלונות מעלה תהיות לאור העובדה שבהיתר בניה קודם שהונפק בנכס בתיק 2004/0528.02 בתאריך 7.8.2013, לא סומנו חלונות בפינה דרום מזרחית. לא ברור מה עומדת מאחורי ההחלטה לסמן חלונות במקום שאלה אינן קיימים, הדבר מעלה חשש כי יש כוונה לפרוץ חלונות במיקום זה, על אף שמדובר בבנין לשימור.

מיקום מקומות חניה

9. המתנגדת מתנגדת לבניית מקומות חניה במיקום המתוכנן. מקומות החניות אשר כאמור לעיל מופיעות רק בתכנית של קומת הקרקע, בפועל ייבנו בקומה התחתונה (המכונה "מרתף" על ידי היזם), בסמוך לדירת המתנגדת. חניית כלי רכב במקום זה תגרם סבל רב למתנגדת שכן מקום חניה אחד מתוכן בסמוך לחלון חדר השינה של המתנגדת. מקום החניה השני מתוכנן בצידו הדרומי של הבנין, מתוכנן על גבי גינה מרוצפת ישנה, ייחודית, בעלת ערך שימור, שם בנוי היום שולחן אבן ישן שאף הוא ייחודי. בנוסף, הוא יחסום את הגישה לדירת המתנגדת, אשר כאמור לעיל הינה נכה, עימה גרה אמה נכה.

10. מקומות החניה יגרמו למפגעי רעש, זיהום אויר ואף יסתירו את הבנין אשר כאמור לעיל, הינו בנין לשימור. תטען המתנגדת כי חניית כלי רכב כמתוכנן תפגע במראה החזיתות של הבנין, אשר כאמור לעיל, הינו בנין לשימור.

11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תטען המתנגדת כי ככל שתדחה התנגדותה לענין מיקום מקומות החניה, יש לקבוע מפורשות כי לא יהיו מכפילי חניה במקומות החניה, שכן מכפילי חניה יגבירו שבעתיים את הפגיעות המתוארות לעיל.

מיקום המעלית

12. המתנגדת תטען כי המעלית המתוכננת ממוקמת בסמוך לחדר השינה שלה והיא תגרום למפגעי רעש וקרינה. על כן מתבקשת הוועדה להורות ליזם לשנות את מיקום המעלית ולהעבירו למקום אחר בבנין. לחילופין, מתבקשת הוועדה לקבוע כי יש להקטין את שטח המעלית לגודל המינימאלי האפשרי על פי דין.

היעדר חוות דעת שימור

13. המתנגדת תטען כי הבנין הוא בנין לשימור ותנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר הוא קבלת חוות דעת שימור. בפועל, אין בתיק חוות דעת שימור. לאור זאת, המתנגדת שומרת את הזכות להתייחס לסוגיית השימור לאחר קבלת חוות דעת שימור.

שיעור הבניה – זכויות הבניה

14. כאמור לעיל, מהעיון בתיק באתר העירוני לא ברור אם המדובר בבקשה להיתר לפי תמ"א 38(1) או בקשה להיתר רגיל במסגרת תכנית 9988. נקודה זו משליכה על מספר סוגיות, ובראשן, על שאלת שיעור הבניה המותר בבנין. על פי הבקשה להיתר, שטחי הבניה

המבוקשים עומדים על כ-170.24% משטח המגרש כאשר שטח המגרש עומד על 598 מ"ר. זאת, על אף שלכאורה הבניה המותרת באיזור מגורים חדש ב' נמוך מכך.

15. המתנגדת תטען כי לאור האמור לעיל, על פני הדברים קיים חשש כי הבניה המבוקשת מהווה סטיה ניכרת משטחי הבניה המותרים על פי תכנית 9988. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בענין זה לאחר שיובהר באם מדובר בבקשה לפי תמ"א 38 או אם לאו. ככל שמדובר בבקשה להיתר שלא על פי תמ"א 38(1), תטען המתנגדת כי יש בבקשה להיתר משום סטיה ניכרת ומסיבה זו, יש לדחותה.

אי פרסום נוסח הבקשה להקלה באתר העירוני

16. המתנגדת תטען כי עד היום, נוסח פרסום ההקלה המבוקשת אינו מופיע באתר העירוני. הבקשה להקלה לא נמסרה לידי המתנגדת על ידי חברת הפרסומים, ככל הנראה בשל שלט שהיה תלוי על גבי דלת הכניסה לדירה לפיו באי המקום מתבקשים שלא להיכנס לדירה לאור מצבם הקשה של הורי המתנגדת שגרים בדירה (אביה של המתנגדת נפטר לפני כעשרה ימים לפני הגשת התנגדות זו). עם זאת, פירטי ההתקשרות של המתנגדת ידועים ליזם ולא היה כל קושי למסור לה את נוסח הבקשה להקלה במסירה אישית, אולם הדבר לא נעשה. ב"כ המתנגדת פנתה למחלקת רישוי הבניה בענין זה לפני מספר ימים, אולם טרם התקבלה תשובה. לאור האמור, המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להשלים את התנגדותה בנוגע לסעיפי הבקשה להקלה לאחר שתקבל את נוסח הבקשה להקלה.

17. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר.

בכבוד רב,

דורית ירחי, עו"ד

יפוי כח

אנו הח"מ, שלר מאטיל חנה ת.ז. 336181110 ממנה בזאת את עוה"ד:
משה בן דוד ו/או ישעיהו אברהם ו/או פרופי אביעד הכהן ו/או הודיה א' רפפורט-היינוביץ ו/או משה כרמל ו/או אלדר שוחטמן ו/או דורית ירחי ו/או מאיר בורוס להיות באי כוחי (להלן: ב"כ) במשפט/בעניין **רח' אבן עזרא 24 ירושלים, לרבות הגשת התנגדות לכל תוכנית בניה ו/או ניהול משא ומתן עם יזם או כל גורם אחר לגבי בניה.**
המילים ביחיד ובכלולנה את הרבים ולהיפך, לשון זכר משמעה גם לשון נקבה לפי העניין.
מבלי לפגוע בכללויות המינוי הנ"ל יהיה ב"כ רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום או להגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה, השגה, או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזה פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין 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 ולחתום על כל בקשה מכל מין וסוג שהוא בקשר לעניין הנ"ל.
5. למסור כל ענין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שב"כ ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתם של ב"כ 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 ושחרורים כפי שב"כ 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 ב"כ ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, או ועדות התכנון, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו אנו חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
12. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם התברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, 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.
13. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על ידי החוק.
14. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו אנו חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום 21.12.2022

חתימה: _____

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

_____
דורית ירחי עו"ד
מ.ר. 14624

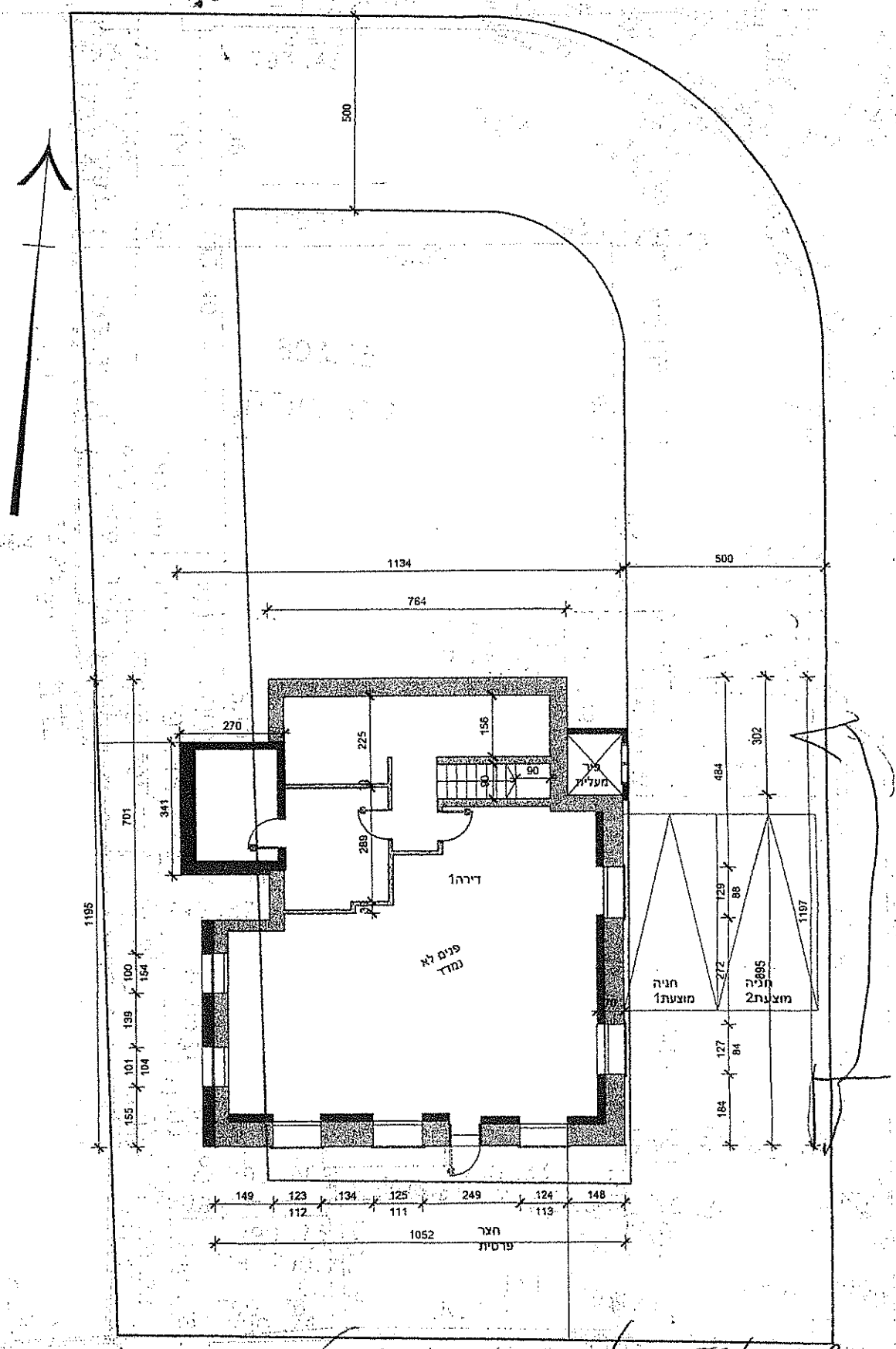
בית משפט השלום בירושלים
ת"פ 28/11/22 (3/1)
לכבוד
כב' כוחות עושים
בירושלים
בנדון: תיק מס' 4-8876-145
טיעון לעונש מטעם הנקרא
בהמשך לדיון שהתקיים ביום 24.11.22 בתיק הנ"ל ובהתאם להחלטת כב' השופטת אודנה שיש לי: 30.12.22-1-20 להגיש טיעון לעונש בכתב מטעם הנקרא, אני מתכבד להגיש בזאת טיעון לעונש מטעם הנקרא.

עיקרי הדברים לקולא את הנאשם מבקש בית המשפט הנכבד לזקוף לזכותו הם כדלקמן:

[illegible]

לא ניתן לומר שהנאשם שיתף פעולה עם רשויות החוק. הנאשם נתפס בזירה ולא הודה במיוחס לו בכתב האישום. הנאשם מסר גרסה מתחכמת ומתחמקת שבה ניסה להטיל את האשמה על אחרים. הנאשם לא הודה במיוחס לו בכתב האישום ולא חסך מזמנם של רשויות החוק. הנאשם לא הודה במיוחס לו בכתב האישום ולא חסך מזמנם של רשויות החוק. הנאשם לא הודה במיוחס לו בכתב האישום ולא חסך מזמנם של רשויות החוק.

(שאין [illegible] שהנאשם [illegible] ב' תמיכה בכך, שהנאשם [illegible] בתיק [illegible] ב' תמיכה בכך, שהנאשם [illegible] בתיק [illegible]


500
1134
500
764
270
225
156
90
90
מעלית
289
דירה1
פנים לא נמדד
484
302
129
88
1197
272
995
חניה מוצעת1
חניה מוצעת2
127
84
184
701
341
1195
100
154
139
101
104
155
149
123
112
134
125
111
249
124
113
148
1052
חצר פרטית

יצחק הומינר
משרד עורכי דין ונוטריון

Yitzchak Houminer
Law Office & Notary

יצחק הומינר, עו"ד ונוטריון
יהונתן איתן, עו"ד
יחזקאל גרוסברג, עו"ד
חנה כהן, עו"ד
אורי אריה הומינר, עו"ד

Yitzchak Houminer, Adv. & Notary
Yonatan Eitan, Adv.
Yechezkel Grossberg, Adv.
Chana Cohen, Adv.
Ori Arye Houminer, Adv.

רחוב בני ברית 1 ירושלים 9514601

Bnei Brith St., Jerusalem 9514601

טל' 02-6232090 Tel.

פקס' 02-6231849 Fax.

דוא"ל: office@houminerlaw.co.il Email

בס"ד

יום רביעי כ"ג כסלו תשפ"ד

06 דצמבר 2023

לכבוד:
המחלקה לרישוי ובניה
ירושלים

<u>מ.ל.ב.</u>
<u>באמצעות: פניה מקוונת</u>

א,ג,נ,

<u>הנדון: עדכון ייצוג של המתנגדת חנה שלר</u>
<u>בעניין תיק רישוי: 2004/528.04</u>

בשמה של מרשתי, חנה שלר, הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשתי הגישה התנגדות בתיק הרישוי הנ"ל ביום 21/12/2024 והדבר מופיע באתר העירייה – מצ"ב ההתנגדות כפי שהוגשה.

2. בשעתו, ההתנגדות הוגשה באמצעות עו"ד בן דוד אברהם הכהן, אלא שהגב' חנה שלר, החליפה ייצוג וכעת מייצגה הח"מ – מצ"ב ייפוי כח.

3. לפיכך, תתבקש הוועדה הנכבדה לזמן גם הח"מ לכל דיון שיתקיים בהתנגדות הנ"ל.

4. מכתבי זה נשלח למען הספר ספק, שכן במסגרת שיחה של מרשתי עם המחלקה, הדברים האמורים לעיל – לא היו ברורים דיים.

5. בתודה.

בברכה,

יצחק הומינר, עו"ד

בן דוד - אברהם - הכהן

חברת עורכי דין

Ben David, Avraham, Hacohen

Law Firm

הלל 23 ירושלים 9458123 23 Hillel St. Jerusalem

טל. 02-6259333 פקס: 02-6259332 tel. fax.

mbd@dinveod.com

משה בן-דוד,	עו"ד ונוטריון	**Adv. & Notary**	**Moshe Ben-David,**
ישעיהו אברהם,	עו"ד	**Adv.**	**Yeshayaho Avraham,**
פרופ' אביעד הכהן,	עו"ד	**Adv.**	**Prof. Aviad Hacohen,**
הודיה א' היינוביץ,	עו"ד	**Adv.**	**Hodiya I. Hainovitz,**
משה כרמל,	עו"ד	**Adv.**	**Carmel Moshe,**
דורית ירחי,	עו"ד	**Adv.**	**Dorrit Yarchi,**
מירי וינברגר	עו"ד	**Adv.**	**Miri Weinberger**
אלישבע הכהן,	עו"ד	**Adv.**	**Elisheva Hacohen,**
אלדר שוחטמן,	עו"ד	**Adv.**	**Eldar Shochetman,**
מאיר בורוס,	עו"ד	**Adv.**	**Meir Boroos,**

יום רביעי כ"ז כסלו תשפ"ג
21 דצמבר 2022
מספרנו: ש738/2

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית ירושלים
ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית בניה באבן עזרא 24, רחביה - גוש 30025 חלקה 1 (להלן - "הנכס")

תיק רישוי 2004/528.04

בשם מרשתי, גבי מאטיל חנה שלר (להלן - "המתנגדת"), אני מתכבדת להגיש בזה התנגדות לבקשה להיתר בתיק שבנדון (להלן "הבקשה להיתר"), שהוגשה בידי ש. בן טובים נכסים (להלן – "היזם").

1. המתנגדת, הגבי מאטיל שלר הינה בעלת הזכויות בדירה בקומה התחתונה שבנכס. גבי שלר הינה נכה ובדירה גרה, כיום, אמה המבוגרת והחולה, אף היא נכה. גבי שלר סועדת את אמה בדירה באופן יומיומי.
2. הנכס רשום כבנין לשימור כ"בנין רוזנבלום" (אתר לשימור 3407 - כרטסת ישנה 2924).
3. היזם הגיש בקשה להיתר בנכס לתוספת ממ"דים לדירות ותוספת קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה. בתכנית שהוגשה תואר סוג העבודה כ"תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת

מעלית חיצונית". מהבקשה לא ברור אם מדובר בבקשה במסגרת תמ"א 38 על אף ששיעור שטח הבניה המבוקש רשום כ-170.24% משטח המגרש. בתיאור הבקשה במערכת העירונית מצויין "זתמ"א 38/1 - תוספת ממ"דים לדירות, קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה".

4. הבניה המבוקשת תפגע בדירתה ובאיכות החיים שלה באופן חמור, מבלי שהדבר עתיד להעניק לה יתרון כלשהו לדירתה.

היעדר ממ"ד בדירה של המתנגדת - תכנון "חדר מחוזק" במקום ממ"ד

5. בניגוד לשאר הדירות בבנין, על פי הבקשה להיתר, לא מתוכננת תוספת של ממ"ד לדירת המתנגדת. במקום זאת, על פי התכנון, היזם מתכנן לצקת באמצע הדירה, בסלון הבית, "חדר מחוזק". המתנגדת תטען כי יציקת קירות בטון באמצע הדירה שלה יגרמו לה סבל רב, ויפגע גם בערך הדירה. מעיון בתכנית שצורפה לבקשה להיתר עולה כי קיר ה"חדר המחוזק" מתוכנן בצמוד לדלת הכניסה של הדירה, דבר שיגרום לפגיעה קשה באפשרויות התכנון והשימוש של הדירה, ולפגיעה אסתטית קשה בדירה ויגביל את השימוש בה.

6. התכנון לא מעניק למתנגדת כל יתרון, שכן, בדירתה לא מתוכננת תוספת של ממ"ד בניגוד לשאר הדירות, ואף לא תוספת בניה כלשהי. בקומה התחתונה (המכונה "מרתף" בתכניות הבקשה להיתר) מופיע רק תכנון של יסודות של ממ"דים ולא ממ"דים.

7. המתנגדת תטען כי אי בניית ממ"ד עבור דירתה היא בלתי סביר, לאור היקף הבניה המבוקשת, ובייחוד לאור העובדה כי אין כל קושי מעשי ו/או מניעה תכנונית לבנית ממ"ד לדירתה, במקום בו מתוכן יסודות הממ"דים. בנסיבות אלה מבקשת המתנגדת כי הוועדה תחייב את היזם לבנות עבור דירתה ממ"ד, כשאר הדירות.

אי התאמה בין התכנית לבין המציאות

8. התכנית נשוא הבקשה אינן משקפת את המציאות. המתנגדת תטען כי התכנית נשוא הבקשה להיתר עשויה להטעות את הוועדה לגבי השלכות הבניה המבוקשת על המתנגדת ודירתה. מסיבה זו, תטען המתנגדת כי יש להורות ליזם לתקן את התכנית על מנת שישקפו את המציאות:

   א. בתכנית מסומנים שני מקומות חניה בקומה הראשונה, ולא בקומת "המרתף", שם ממוקמת דירתה של המתנגדת. הקומה הראשונה אינה נמצאת במפלס הקרקע, ולכן, היה צריך לסמן את מקומות החניה במפלס הקרקע של הבנין, כפי שהם יהיו במציאות, ולא ב"אוויר" כאילו הם צפות באוויר, מספר מטרים מעל מפלס הקרקע. סימון מקומות החניה באופן זה יש בו כדי להטעות את הוועדה לגבי השלכות מיקום מקומות החניה על דירת המתנגדת.

   ב. בהמשך לאמור לעיל, כל הפיתוח של המגרש מסומן במפלס ה"קומה התחתונה" על אף שבפועל, הבנין בנוי בשיפוע, באופן שמפלס הקרקע באגף הדרומי של הבנין (שם ממוקמת דירת המתנגדת) הינו מקומה מתחת לקומת "הקרקע", בקומת ה"מרתף".

ג. בפינה הדרום מערבי של הבנין, לאורך כל גובה הבנין, מופיעים חלונות אשר בפועל אינם קיימים כלל במציאות. למעלה מכך, סימון החלונות שבמקום שאין חלונות מעלה תהיות לאור העובדה שבהיתר בניה קודם שהונפק בנכס בתיק 2004/0528.02 בתאריך 7.8.2013, לא סומנו חלונות בפינה דרום מזרחית. לא ברור מה עומדת מאחורי ההחלטה לסמן חלונות במקום שאלה אינן קיימים, הדבר מעלה חשש כי יש כוונה לפרוץ חלונות במיקום זה, על אף שמדובר בבנין לשימור.

מיקום מקומות חניה

9. המתנגדת מתנגדת לבניית מקומות חניה במיקום המתוכנן. מקומות החניות אשר כאמור לעיל מופיעות רק בתכנית של קומת הקרקע, בפועל ייבנו בקומה התחתונה (המכונה "מרתף" על ידי היזם), בסמוך לדירת המתנגדת. חניית כלי רכב במקום זה תגרם סבל רב למתנגדת שכן מקום חניה אחד מתוכן בסמוך לחלון חדר השינה של המתנגדת. מקום החניה השני מתוכנן בצידו הדרומי של הבנין, מתוכנן על גבי גינה מרוצפת ישנה, ייחודית, בעלת ערך שימור, שם בנוי היום שולחן אבן ישן שאף הוא ייחודי. בנוסף, הוא יחסום את הגישה לדירת המתנגדת, אשר כאמור לעיל הינה נכה, עימה גרה אמה נכה.

10. מקומות החניה יגרמו למפגעי רעש, זיהום אויר ואף יסתירו את הבנין אשר כאמור לעיל, הינו בנין לשימור. תטען המתנגדת כי חניית כלי רכב כמתוכנן תפגע במראה החזיתות של הבנין, אשר כאמור לעיל, הינו בנין לשימור.

11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תטען המתנגדת כי ככל שתדחה התנגדותה לענין מיקום מקומות החניה, יש לקבוע מפורשות כי לא יהיו מכפילי חניה במקומות החניה, שכן מכפילי חניה יגבירו שבעתיים את הפגיעות המתוארות לעיל.

מיקום המעלית

12. המתנגדת תטען כי המעלית המתוכננת ממוקמת בסמוך לחדר השינה שלה והיא תגרום למפגעי רעש וקרינה. על כן מתבקשת הוועדה להורות ליזם לשנות את מיקום המעלית ולהעבירו למקום אחר בבנין. לחילופין, מתבקשת הוועדה לקבוע כי יש להקטין את שטח המעלית לגודל המינימאלי האפשרי על פי דין.

היעדר חוות דעת שימור

13. המתנגדת תטען כי הבנין הוא בנין לשימור ותנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר הוא קבלת חוות דעת שימור. בפועל, אין בתיק חוות דעת שימור. לאור זאת, המתנגדת שומרת את הזכות להתייחס לסוגיית השימור לאחר קבלת חוות דעת שימור.

שיעור הבניה – זכויות הבניה

14. כאמור לעיל, מהעיון בתיק באתר העירוני לא ברור אם המדובר בבקשה להיתר לפי תמ"א 38(1) או בקשה להיתר רגיל במסגרת תכנית 9988. נקודה זו משליכה על מספר סוגיות, ובראשן, על שאלת שיעור הבניה המותר בבנין. על פי הבקשה להיתר, שטחי הבניה

המבוקשים עומדים על כ-170.24% משטח המגרש כאשר שטח המגרש עומד על 598 מ"ר. זאת, על אף שלכאורה הבניה המותרת באיזור מגורים חדש ב' נמוך מכך.

15. המתנגדת תטען כי לאור האמור לעיל, על פני הדברים קיים חשש כי הבניה המבוקשת מהווה סטיה ניכרת משטחי הבניה המותרים על פי תכנית 9988. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בענין זה לאחר שיובהר באם מדובר בבקשה לפי תמ"א 38 או אם לאו. ככל שמדובר בבקשה להיתר שלא על פי תמ"א 38(1), תטען המתנגדת כי יש בבקשה להיתר משום סטיה ניכרת ומסיבה זו, יש לדחותה.

אי פרסום נוסח הבקשה להקלה באתר העירוני

16. המתנגדת תטען כי עד היום, נוסח פרסום ההקלה המבוקשת אינו מופיע באתר העירוני. הבקשה להקלה לא נמסרה לידי המתנגדת על ידי חברת הפרסומים, ככל הנראה בשל שלט שהיה תלוי על גבי דלת הכניסה לדירה לפיו באי המקום מתבקשים שלא להיכנס לדירה לאור מצבם הקשה של הורי המתנגדת שגרים בדירה (אביה של המתנגדת נפטר לפני כעשרה ימים לפני הגשת התנגדות זו). עם זאת, פירטי ההתקשרות של המתנגדת ידועים ליזם ולא היה כל קושי למסור לה את נוסח הבקשה להקלה במסירה אישית, אולם הדבר לא נעשה. ב"כ המתנגדת פנתה למחלקת רישוי הבניה בענין זה לפני מספר ימים, אולם טרם התקבלה תשובה. לאור האמור, המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להשלים את התנגדותה בנוגע לסעיפי הבקשה להקלה לאחר שתקבל את נוסח הבקשה להקלה.

17. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר.

בכבוד רב,

דורית ירחי, עו"ד

יפוי - כח

אני הח"מ **מאטיל חנה שלר ת"ז 336181110** ממנה בזה את עו"ד יצחק הומינר ו/או עו"ד יהונתן איתן ו/או עו"ד חנה כהן, ו/או עו"ד אורי אריה הומינר ו/או עו"ד יחזקאל גרוסברג וכל עורך דין אחר ממשרדם מרחוב בני ברית 1 ירושלים להיות באי כוחי ולייצגני בעניין: **בכל הקשור לדירה ברחוב אבן עזרא 24, גוש 30025 חלקה 1.** מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי-כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תובענה 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 קיום 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 ברגה 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 מהענייינים 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 מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי 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 ו/או להופיע בכל ישבת בית המשפט כולל הרשעה, גזר דין וכו'. וכן אני מסכים להישפט בהיעדרי ובנוכחות בא כוחי בלבד.
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 ובכלל 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 _____

מאטיל חנה שלר ת"ז

336181110

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל,

יצחק הומינר עו"ד
מ.ר. 9627
רחי בני ברית 1, ירושלים

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

תאריך הגשה: 21/12/2022 23:03:12

תיק מספר: 2004/0528.04

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	336181110	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מאטיל חנה	שלר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רחביה	אבן עזרא

מספר בית	דירה	ת.ד
24		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7795337	shaller1836@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
11936762	דורית ירחי

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	dy@dinveod.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6259333	050-3121941

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רחוב הלל 23 ירושלים ת.ד. 2372	9458123

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בבנין נשוא הבקשה להיתר: דירה

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ◉ **בבעלות המתנגד** ○ **בשכירות** ○ **בדמי מפתח** ○ **בחכירה**

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב כתב התנגדות.

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	2016/0806.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבת יח"ד תוספת 5% השלמת קומת גג, חדר מחוזק ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**פרנקיל יששכר דב**
עורך הבקשה	**הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה**
מתכנן השלד	**הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה**
מספר מתנגדים	**8**
מספר שכנים שלא חתמו	**23**

כתובת האתר

פראג יצחק 5 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30065	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30065ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
80572	נגנזה	30/04/2014			
80572	נגנזה	30/04/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות למגורים מעל קומת חנויות וקומת מרתף חלקית ובו 3 כניסות בשכונת פראג' יצחק 5 ברחוב הנביאים, גוש: 30065 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס 9.60+:

חזית מזרחית: מוצע ע"ג מרפסת גג פתוחה לשמים, הרחבת דירה מכח 5% השלמת דירת גג וחדר מחוזק.

חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית: מוצעת מרפסת שירות ומרפסת זיז.

חזית דרומית: מוצעת מרפסות שירות ומרפסת זיז.

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

1. " תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג".

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 8 התנגדויות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2024/12/17 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 8 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 46.

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

לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	06/07/2025	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הוגש לצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י כל ההערות מהבחינה הראשונה, כך שההרמוניקה המובאת לדיון כעת ללא הערות. התנגדויות:

		* "הגג הוא משותף אע"פ שלטענת המבקש הגג שלו". - המבקש המציא תשריט בית משותף ותקנון בית משותף אשר מוכיח כי מרפסת הגג שייכת לו בהצמדה ועל כך התקבלה תשובה חיובית התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק. * "יש לי זכויות בניה בגג ואני רוצה לממש אותם". - לא מובן על איזה זכויות בניה מדבר המתנגד. * "הצמדת הגג למשפחת פרנקל אינה חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה". - לטענה זו יש באפשרות המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים. * "שימוש בגג ימנע בעתיד להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם". - מדובר במרפסת גג מוצמדת למבקש. * "מניעת הדיירים שלי לבנות סוכה ומוריד לי את ערך הדירה". - ככל ומדובר על מרפסת זיז הדרומית הרי שהיא יושבת ע"ג מרפסת קיימת עם סגירות שלא נמצא לגביהם היתר. * "הפיכת המחסנים בקומת המרתף לדירות מגורים". - האגף ישלח פיקוח, ככל וימצא כי במחסן של המבקש יש יחידת דיור יידרש להרוס ולהחזירו למחסן כתנאי להוצאת היתר בניה. * "למבקש ההיתר אין זכויות בניה למימוש ואין הצמדות". - הבניה מוצעת מכח 5% השלמת דירת גג והוכחה הצמדה של המבקש. * "לא קיבלתי כל הודעה על הבניה רק בדרך אגב". - עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום כנדרש ואף המתנגדת הגישה את התנגדותה לבקשה. * "הבניה תיצור חסימת גישה לגג המשותף". - בהרמוניקה יש סימון עליה לגג המשותף עם סולם.
חוות דעת תכנונית	06/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 80572

		תחילת תוקף: 30/04/2014 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק עלה לוועדת משנה ביום 02.07.2025 ובה הוחלט "לזמן את המתנגדים להשמעת דברם". טרם יעלה התיק לדיון נוסף, הסכים עורך הבקשה בפניה לוועדה כי מסכים לצמצם את הבינוי לתוך קווי בניין המותרים ולהסיר את מרפסת זיז שאיינה נתינת לאישור ולא לצאת לפרסום נוסף. כעת, הוגש לצוות המקצועי תכנית מתוקנת כפי המפורט מטה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: - מתאר 62', אזור מגורים 3. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית המתאר אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: תכנית המתאר אינה כוללת נספחים. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2024/07/28, ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. המוצע בבקשה בחלק הצפוני צומצם מכפי שהוגש במתכונתו

		הראשונה לתוך קווי בניין המאושרים – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית המתאר אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בנייה: מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 56.69 מכח 5% השלמת דירת גג – (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). שטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 9.25 מ״ר – (ראה סעיף חדר מחוזק/ממ״ד). שטח שירות עבור מרפסות שירות מכח המתאר - (ראה סעיף מרפסות שירות). 5% השלמת דירת גג: מותר עפ״י מדיניות מ״ע: ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62׳ – התכנית החלה בחלקה הינה מתאר 62, אזור מגורים 3 – כנדרש. * צריך שיהא בינוי ע״ג הגג בהיתר או היתר שהופק – הבינוי המוצע הינו ע״ג מרפסת גג לא מקורה לבינוי קיים ומה גם שישנה תבע שביטלה דרישה זו של 2 פעימות – כנדרש. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – התקבל אישור מנהל אגף לעניין העיצובי ואישור מחלקת השימור - כנדרש. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – במקרה זה לא נדרש מאחר ומוצע בינוי ע״ג דירה שלה יש את האפשרות היחידה להשלמת דירת גג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – התכנית החלה בחלקה מתאר 62׳. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף – כנדרש. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת, במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – אין נספח בינוי, פורסמה הקלה לתוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג שלא לצורך.

		* במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מדובר בבניין משותף בעל 3 חדרי מדרגות ו-8 יח"ד בגג. יח"ד המוצעת כוללת מרפסת גג מוצמדת וע"כ מציעה את כל השטח מכח 5% השלמת דירת גג. בתיק קודם 2016/806.000 התיק נידון בוועדת התנגדויות מיום 03.09.2018 בה הוחלט לדחות את הבקשה לעניין תימוכין קניינים, אך בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בסעיף 1 "זכויות הבניה המבוקשות הם מכח 5% השלמת קומת גג ונמצא כי השמת קומת הגג אפשרית רק לדירה זו לאור מדיניות מהנדס העיר ולכן הוועדה דוח את טענות המתנגדים". * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה הינו 1,135.87 * 5% = 56.80 מ"ר, מוצע בבקשה כל השטח עבור יח"ד אחת שיכולה לממש בינוי זה. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתכנית מתאר לא חל סעיף סטייה ניכרת. ת. מחוזק: מותר עפ"י תקנות: תוספת חדר מחוזק בשח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה: בחזית הצפונית, תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו בתוך קווי בניין המאושרים – אין מניעה לאשר. מרפסות שירות: מותר עפ"י מתאר: מרפסות שירות מכח מתאר נדרשות לעמוד בכללים הבאים: * צריכות להיות כלואות ב-3 קירות ותקרה – המרפסות המוצעות כלואות ב-3 קירות. * הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן – על עורך הבקשה להראות אבן ב-2 קירות החיצוניים על מנת לעמוד בהנחיה זו – הוטמע כנדרש. * שטח מרפסת הצמודה לחדר מגורים (סלון) לא יעלה על 7.50 מ"ר – המוצע בבקשה עבור סלון בשטח של 7 מ"ר, כך שעומד בהנחיה זו. * שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על רוחב המטבח – המוצע בבקשה הינו ברוחב מטבח המוצע, כך שעומד בהנחיה זו.

		מרפסות זיז: מותר עפ"י מתאר: תכנית החלה מתאר ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק של 1.50 מ' ו- 2 מ' בהקלה. מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס 9.60+: חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין וגבול החלקה בעומק של 70 ס"מ, רוחב של 3.40 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, מרפסת זו מוצעת מעבר לקו הבניין וגבול החלקה כאשר הבינוי עצמו אינו מאושר ובנוסף היציאה למרפסת זו הינה דרך מרפסת שירות בניגוד להנחיות האגף ולכן לא ניתן לאשר – הוסרה מהבקשה חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין וגבול החלקה בעומק של 90 ס"מ, רוחב של 3.00 מ' ובשטח של 2.70 מ"ר, מרפסת זו עומדת במותר על פי מתאר - אין מניעה לאשר. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד – הוטמע כנדרש. מרפסת גג: מוצע בבקשה: חזית מזרחית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.75 מ"ר ע"ג גג מוצמד – אין מניעה לאשר. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור ביום 19.03.2025 ע"י יהונתן צחור, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. בקרה הנדסית: לא רלוונטי.

		תימוכין קניינים: מוצע בינוי ע"ג מרפסת גג לא מקורה אשר בתיק קודם 2016/806.00 לא הומצא לגביו תימוכין קניינים שסיפקו את הוועדה ולכן הבקשה נדחתה. בעת פתיחת התיק המציאו המבקשים ועורך הבקשה בפני הצוות המקצועי תשריט בית משותף הכולל תקנון בתים משותפים בו ניתן לראות כי אכן ישנה הצמדה לדירת המבקשים. בנוסף, התקיימה טרם בחינת הבקשה פגישה בין הצוות המקצועי ליועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי בו הבהר כי "ניתן להסתמך על החומר שהוצג כהצמדה ליח"ד של המבקש" ע"כ - מבחינת תימוכין קניינים הינם מספקים את הצוות המקצועי. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. – תוקן כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 8 התנגדויות, לטענת המתנגדים: * "הגג הוא משותף אע"פ שלטענת המבקש הגג שלו". - המבקש המציא תשריט בית משותף ותקנון בית משותף אשר מוכיח כי מרפסת הגג שייכת לו בהצמדה ועל כך התקבלה תשובה חיובית התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק. * "יש לי זכויות בניה בגג ואני רוצה לממש אותם". - לא מובן על איזה זכויות בניה מדבר המתנגד. * "הצמדת הגג למשפחת פרנקל אינה חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה". - לטענה זו יש באפשרות המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, אין הוועדה דנה בעניינים קניינים. * "שימוש בגג ימנע בעתיד להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם". - מדובר במרפסת גג מוצמדת למבקש. * "מניעת הדיירים שלי לבנות סוכה ומוריד לי את ערך הדירה".

		- ככל ומדובר על מרפסת זיז הדרומית הרי שהיא יושבת ע"ג מרפסת קיימת עם סגירות שלא נמצא לגביהם היתר. * "הפיכת המחסנים בקומת המרתף לדירות מגורים". - האגף ישלח פיקוח, ככל וימצא כי במחסן של המבקש יש יחידת דיור יידרש להרוס ולהחזירו למחסן כתנאי להוצאת היתר בניה. * "למבקש ההיתר אין זכויות בניה למימוש ואין הצמדות". - הבניה מוצעת מכח 5% השלמת דירת גג והוכחה הצמדה של המבקש. * "לא קיבלתי כל הודעה על הבניה רק בדרך אגב". - עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום כנדרש ואף המתנגדת הגישה את התנגדותה לבקשה. * "הבניה תיצור חסימת גישה לגג המשותף". - בהרמוניקה יש סימון עליה לגג המשותף עם סולם. בהתנגדויות שהוגשו הועלו טענות נוספות, שיומנו הצדדים לוועדה יוכלו לפרט את טענותיהם.
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	02/07/2025	לאחר בחינה נמצא כי יש למבקש תימוכין קניינים, הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	09/06/2025	התיק מובא לפרסום לפי סעיף 149 מאחר ומוצע בינוי ע"ג קונטור קיים ועד גבול חלקה מעבר לקו הבניין הקדמי, פורסמה הקלה "תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג" שלא ניתן להכיר בה גם לעניין לחריגה מקו הבניין קדמי מצומת לצומת. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בתיקון של התכנית ובהסרת מרפסת זיז המוצעת בחזית הצפונית שאינה ניתנת לאישור.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את הצדדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לפרסם.

לאחר פרסום הקלה התיק יובא בפני הוועדה עם זימון הצדדים.

קווי בניין:

המוצע בבקשה בחלק הצפוני הינו ע"ג קונטור קיים של המבנה מעבר לקו בניין קדמי, לנדון לא פורסמה הקלה בדבר בינוי מעבר לקו בניין קדמי מצומת לצומת – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחלקו הצפוני או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית מצומת לצומת.

ת. מחוזק:

מוצע בבקשה בחזית הצפונית, תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו כאשר חלקו תורג מקו הבניין, את תוספת חדר המחוזק יהא ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחלקו הצפוני או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית מצומת לצומת.

מרפסות שירות:

* הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן – על עורך הבקשה להראות אבן ב-2 קירות החיצוניים על מנת לעמוד בהנחיה זו.

מרפסות זיז:

קומה ג', מפלס 9.60+, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין וגבול החלקה בעומק של 70 ס"מ, רוחב של 3.40 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, מרפסת זו מוצעת מעבר לקו הבניין וגבול החלקה כאשר הבינוי עצמו אינו מאושר ובנוסך היציאה למרפסת זו הינה דרך מרפסת שירות בניגוד להנחיות האגף ולכן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

* "הגג הוא משותף אע"פ שלטענת המבקש הגג שלו".

- המבקש המציא תשריט בית משותף ותקנון בית משותף אשר מוכיח כי מרפסת הגג שייכת לו בהצמדה ועל כך התקבלה תשובה חיובית התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק.

* "יש לי זכויות בניה בגג ואני רוצה לממש אותם".

- לא מובן על איזה זכויות בניה מדבר המתנגד.

* "הצמדת הגג למשפחת פרנקל אינה חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה".

- לטענה זו יש באפשרות המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים.

* "שימוש בגג ימנע בעתיד להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם".

- מדובר במרפסת גג מוצמדת למבקש.

* "מניעת הדיירים שלי לבנות סוכה ומוריד לי את ערך הדירה".

- ככל ומדובר על מרפסת זיז הדרומית הרי שהיא יושבת ע"ג מרפסת קיימת עם סגירות שלא נמצא לגביהם היתר.

* "הפיכת המחסנים בקומת המרתף לדירות מגורים".

- האגף ישלח פיקוח, ככל וימצא כי במחסן של המבקש יש יחידת דיור יידרש להרוס ולהחזירו למחסן כתנאי להוצאת היתר בניה.

* "למבקש ההיתר אין זכויות בניה למימוש ואין הצמדות".

- הבניה מוצעת מכח 5% השלמת דירת גג והוכחה הצמדה של המבקש.

* "לא קיבלתי כל הודעה על הבניה רק בדרך אגב".

- עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום כנדרש ואף המתנגדת הגישה את התנגדותה לבקשה.

* "הבניה תיצור חסימת גישה לגג המשותף".

- בהרמוניקה יש סימון עליה לגג המשותף עם סולם.

בהתנגדויות שהוגשו הועלו טענות נוספות, שיומנו הצדדים לוועדה יוכלו לפרט את טענותיהם.

חוות דעת תכנונית	09/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מתאר 62 תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: - מתאר 62', אזור מגורים 3. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית המתאר אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: תכנית המתאר אינה כוללת נספחים. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2024/07/28, ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. המוצע בבקשה בחלק הצפוני הינו ע"ג קונטור קיים של המבנה מעבר לקו בניין קדמי, לנדון לא פורסמה הקלה בדבר בינוי מעבר לקו בניין קדמי מצומת לצומת – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחלקו הצפוני או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית מצומת לצומת.

		שלביות ביצוע: תכנית המתאר אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בנייה: מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 56.69 מכח 5% השלמת דירת גג – (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). שטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 9.25 מ״ר – (ראה סעיף חדר מחוזק/ממ״ד). שטח שירות עבור מרפסות שירות מכח המתאר - (ראה סעיף מרפסות שירות). 5% השלמת דירת גג: מותר עפ״י מדיניות מ״ע: ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62׳ – התכנית החלה בחלקה הינה מתאר 62, אזור מגורים 3 – כנדרש. * צריך שיהא בינוי ע״ג הגג בהיתר או היתר שהופק – הבינוי המוצע הינו ע״ג מרפסת גג לא מקורה לבינוי קיים ומה גם שישנה תבע שביטלה דרישה זו של 2 פעימות – כנדרש. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – התקבל אישור מנהל אגם לעניין העיצובי ואישור מחלקת השימור - כנדרש. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – במקרה זה לא נדרש מאחר ומוצע בינוי ע״ג דירה שלה יש את האפשרות היחידה להשלמת דירת גג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – התכנית החלה בחלקה מתאר 62׳. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף – כנדרש. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת, במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – אין נספח בינוי, פורסמה הקלה לתוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג שלא לצורך. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב

		ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מדובר בבניין משותף בעל 3 חדרי מדרגות ו-8 יח"ד בגג. יח"ד המוצעת כוללת מרפסת גג מוצמדת וע"כ מציעה את כל השטח מכח 5% השלמת דירת גג. בתיק קודם 2016/806.000 התיק נידון בוועדת התנגדויות מיום 03.09.2018 בה הוחלט לדחות את הבקשה לעניין תימוכין קניינים, אך בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בסעיף 1 "זכויות הבניה המבוקשות הם מכח 5% השלמת קומת גג ונמצא כי השמת קומת הגג אפשרית רק לדירה זו לאור מדיניות מהנדס העיר ולכן הוועדה דוח את טענות המתנגדים". * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה הינו 1,135.87 * 5% = 56.80 מ"ר, מוצע בבקשה כל השטח עבור יח"ד אחת שיכולה לממש בינוי זה. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתכנית מתאר לא חל סעיף סטייה ניכרת. ת. מחוזק: מותר עפ"י תקנות: תוספת חדר מחוזק בשח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה: בחזית הצפונית, תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו כאשר חלקו תורג מקו הבניין, את תוספת חדר המחוזק יהא ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בחלקו הצפוני או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית מצומת לצומת. מרפסות שירות: מותר עפ"י מתאר: מרפסות שירות מכח מתאר נדרשות לעמוד בכללים הבאים: * צריכות להיות כלואות ב-3 קירות ותקרה – המרפסות המוצעות כלואות ב-3 קירות. * הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן – על עורך הבקשה להראות אבן ב-2 קירות החיצוניים על מנת לעמוד בהנחיה זו. * שטח מרפסת הצמודה לחדר מגורים (סלון) לא יעלה על 7.50 מ"ר – המוצע בבקשה עבור סלון בשטח של 7 מ"ר, כך שעומד בהנחיה זו. * שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על רוחב המטבח – המוצע בבקשה הינו ברוחב מטבח המוצע, כך שעומד בהנחיה זו.

		מרפסות זיז: מותר עפ"י מתאר: תכנית החלה מתאר ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק של 1.50 מ' ו- 2 מ' בהקלה. מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס 9.60+: חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין וגבול החלקה בעומק של 70 ס"מ, רוחב של 3.40 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, מרפסת זו מוצעת מעבר לקו הבניין וגבול החלקה כאשר הבינוי עצמו אינו מאושר ובנוסף היציאה למרפסת זו הינה דרך מרפסת שירות בניגוד להנחיות האגף ולכן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה. חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין וגבול החלקה בעומק של 90 ס"מ, רוחב של 3.00 מ' ובשטח של 2.70 מ"ר, מרפסת זו עומדת במותר על פי מתאר - אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד. מרפסת גג: מוצע בבקשה: חזית מזרחית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.75 מ"ר ע"ג גג מוצמד – אין מניעה לאשר. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור ביום 19.03.2025 ע"י יהונתן צחור, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. בקרה הנדסית: לא רלוונטי.

		תימוכין קניינים: מוצע בינוי ע"ג מרפסת גג לא מקורה אשר בתיק קודם 2016/806.00 לא הומצא לגביו תימוכין קניינים שסיפקו את הוועדה ולכן הבקשה נדחתה. בעת פתיחת התיק המציאו המבקשים ועורך הבקשה בפני הצוות המקצועי תשריט בית משותף הכולל תקנון בתים משותפים בו ניתן לראות כי אכן ישנה הצמדה לדירת המבקשים. בנוסף, התקיימה טרם בחינת הבקשה פגישה בין הצוות המקצועי ליועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי בו הבהר כי "ניתן להסתמך על החומר שהוצג כהצמדה ליח"ד של המבקש" ע"כ - מבחינת תימוכין קניינים הינם מספקים את הצוות המקצועי. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 8 התנגדויות, לטענת המתנגדים: * "הגג הוא משותף אע"פ שלטענת המבקש הגג שלו". - המבקש המציא תשריט בית משותף ותקנון בית משותף אשר מוכיח כי מרפסת הגג שייכת לו בהצמדה ועל כך התקבלה תשובה חיובית התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק. * "יש לי זכויות בניה בגג ואני רוצה לממש אותם". - לא מובן על איזה זכויות בניה מדבר המתנגד. * "הצמדת הגג למשפחת פרנקל אינה חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה". - לטענה זו יש באפשרות המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, אין הוועדה דנה בעניינים קניינים. * "שימוש בגג ימנע בעתיד להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם". - מדובר במרפסת גג מוצמדת למבקש. * "מניעת הדיירים שלי לבנות סוכה ומוריד לי את ערך הדירה".

		- ככל ומדובר על מרפסת זיז הדרומית הרי שהיא יושבת ע"ג מרפסת קיימת עם סגירות שלא נמצא לגביהם היתר. * "הפיכת המחסנים בקומת המרתף לדירות מגורים". - האגף ישלח פיקוח, ככל וימצא כי במחסן של המבקש יש יחידת דיור יידרש להרוס ולהחזירו למחסן כתנאי להוצאת היתר בניה. * "למבקש ההיתר אין זכויות בניה למימוש ואין הצמדות". - הבניה מוצעת מכח 5% השלמת דירת גג והוכחה הצמדה של המבקש. * "לא קיבלתי כל הודעה על הבניה רק בדרך אגב". - עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום כנדרש ואף המתנגדת הגישה את התנגדותה לבקשה. * "הבניה תיצור חסימת גישה לגג המשותף". - בהרמוניקה יש סימון עליה לגג המשותף עם סולם. בהתנגדויות שהוגשו הועלו טענות נוספות, שיומנו הצדדים לוועדה יוכלו לפרט את טענותיהם. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את הצדדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לפרסם.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/11/2024	תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג.

<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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הוגש לצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י כל ההערות מהבחינה הראשונה, כך שההרמוניקה המובאת לדיון כעת ללא הערות.

התנגדויות:

* "הגג הוא משותף אע"פ שלטענת המבקש הגג שלו".

- המבקש המציא תשריט בית משותף ותקנון בית משותף אשר מוכיח כי מרפסת הגג שייכת לו בהצמדה ועל כך התקבלה תשובה חיובית התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק.

* "יש לי זכויות בניה בגג ואני רוצה לממש אותם".

- לא מובן על איזה זכויות בניה מדבר המתנגד.

* "הצמדת הגג למשפחת פרנקל אינה חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה".

- לטענה זו יש באפשרות המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים.

* "שימוש בגג ימנע בעתיד להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם".

- מדובר במרפסת גג מוצמדת למבקש.

* "מניעת הדיירים שלי לבנות סוכה ומוריד לי את ערך הדירה".

- ככל ומדובר על מרפסת זיז הדרומית הרי שהיא יושבת ע"ג מרפסת קיימת עם סגירות שלא נמצא לגביהם היתר.

* "הפיכת המחסנים בקומת המרתף לדירות מגורים".

- האגף ישלח פיקוח, ככל וימצא כי במחסן של המבקש יש יחידת דיור יידרש להרוס ולהחזירו למחסן כתנאי להוצאת היתר בניה.

* "למבקש ההיתר אין זכויות בניה למימוש ואין הצמדות".

- הבניה מוצעת מכח 5% השלמת דירת גג והוכחה הצמדה של המבקש.

* "לא קיבלתי כל הודעה על הבניה רק בדרך אגב".

- עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום כנדרש ואף המתנגדת הגישה את התנגדותה לבקשה.

* "הבניה תיצור חסימת גישה לגג המשותף".

- בהרמוניקה יש סימון עליה לגג המשותף עם סולם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הרצל ביבי / תאריך: 18:32 04/12/2024 / מספר בקשה: 2889768

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ביבי
שם פרטי:	הרצל
דואר אלקטרוני:	Ellabb2@gmail.com
תעודת זהות:	000211979
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

13:49 08/12/2024
נפתח לצפיה | אורית מלכה

18:32 04/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	הרצל
שם משפחה:	ביבי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000211979

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Ellabb2@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בביניין מתחת לגג עליו תהיה הבנייה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	ביבי הנביאים 76 ירושלים
שכונה:	16900400
רחוב:	16700348
מס' בית:	76
כניסה:	א
מס' דירה:	16

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	% הבנייה שייכים לכל הדיירים.וכעת הביניין בהליך פינוי בינוי ותוספת תיגרע מחלקינו אנו שומרים זכותינו לטענות נוספות בועדת התנגדויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר בלווה / תאריך: 21:09 04/12/2024 / מספר בקשה: 2889959

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בלווה
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	Ellabb2@gmail.com
תעודת זהות:	000211961
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

21:09 04/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	בלווה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000211961
טלפון נייד:	2824433
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל:	Eliabb2@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	נביאים 76 מתחת לגג עליו הבקשה לבנייה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36108600
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	הזיתים 26 רמת גן

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	שימוש ב%בנייה ששיכים לכל בעלי הדירות בביניין להם אנו זקוקים כעת בהליך הפינוי בינוי בו אנחנו משתתפים כעת שאר הנימוקים נאמר בוועדת התנגדויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סיגלית שפיר / תאריך: 20:33 04/12/2024 / מספר בקשה: 2889923

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שפיר
שם פרטי:	סיגלית
דואר אלקטרוני:	Ellabb2@gmail.com
תעודת זהות:	000211953
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

13:58 08/12/2024
נפתח לצפיה | אורית מלכה

20:33 04/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	סיגלית
שם משפחה:	שפיר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000211953

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Ellabb2@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירתי מתחת לגג בו הבקשה לבנייה דנה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36102650
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	התאנה 7 רמת השרון

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	הבנייה תהווה גזלה קינייניות היות ו%הבנייה שיכים לכל בעלי הדירות בביניין הבנייה תפגע בהליך פינוי בינוי המתנהל בביניין עקומצריך את מירב % הבנייה הקימים טענות נוספות אטען בועדת התנגדויות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בתיה חרמון / תאריך: 20:13 04/12/2024 / מספר בקשה: 2889891

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חרמון
שם פרטי:	בתיה
דואר אלקטרוני:	Ellabb2@gmail.com
תעודת זהות:	000211987
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

14:05 08/12/2024
נפתח לצפיה | אורית מלכה

20:13 04/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	בתיה
שם משפחה:	חרמון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000211987

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Ellabb2@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	נביאים 76 גג משותף עם פראג 5 י"ם

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36101200
תא דואר:	
מיקוד:	7177657
כתובת מלאה:	ישעיהו הנביא 18 דירה 47 מודיעין

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	א%הבניה שותפים לכל בעלי הדירות בביניין כעת יש הליך פינוי בינוי ובנייה על הגג תקבע עובדה המשקפת אובדן %הבנייה השייכים לבעלי שאר הדירותסיבות נוספות אפרט בוועדת התנגדויות

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב י-ם
כיכר ספרא 1 ירושלים

ט"ז כסלו תשפ"ה
17 דצמבר 2024

גא"נ שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בנייה בתיק 2016/0806.01 [רחוב פראג, לבקשת פרנקיל]

בשם שולחתי, הגב' צביה פדהצור, נושאת ת"ז שמספרה 000840462 אבקש להגיש בזאת לוועדה המקומית הנכבדה את התנגדותה הנחרצת של שולחתי לבקשה להיתר שבנדון (להלן - **הבקשה להיתר**), וזאת מהטעמים שיפורטו להלן:

1. בפתח הדברים יצוין כי בתיק זה כבר הוגשה התנגדות מאת שולחתי ב"סיבוב הראשון" בשנת 2016, והיא מצורפת בזאת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו, ככל שעיקריה יפים גם לעניין הבקשה להיתר שבנדון (מצורפת בתור צרופה א', אף שהיא אמורה להימצא בתיק הרשות).

2. שולחתי היא הבעלים הרשום של דירה הנמצאת בגוש 30065 חלקה 35 תת חלקה 15, שחלקה ברכוש המשותף הוא 76/2153. ממילא באה היא בגדר "בעל זכות בנכס" לצורך ההוראות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

3. הבקשה להיתר הוגשה שלא על דעת שולחתי ואף שלא בידיעתה.

ממילא מרשתי אינה מסכימה לבקשה להיתר או לנגזרותיה האפשריות ואף מתנגדת להן, כפי שיפורט להלן.

4. יצוין כי שולחתי למדה על הבקשה להיתר מתוך פרסום בקבוצת WATSAPP של הבניין, שנעשה מאת אחת הדיירות בבניין (ולא מבקשי ההיתר), בה אני חבר.

מבדיקה שערכנו אצל שוכר הדירה (שהוא גם נכדה של שולחתי), בין היתר ביום 05/12/2024, עולה כי לא נשלחה לתיבת הדואר של מרשתי כל הודעה בעניין וכי אף לא נראה כל שלט בעניין בבניין או בחצריו (כך גם בבדיקה שנערכה בחצרי הבניין ביום 06/12/2024).

ככל הידוע לנו, בסמוך ליום 08/12/2024 קיבלו מספרי בעלי דירות הודעה לפי סעיף 149 לתיבות הדואר שלהם, אולם, משום מה, לא כך היה לגבי שולחתי.

5. ובחזרה לענייננו: עיקר המבוקש בהיתר הוא אישור תוספת בנייה של 56.44 מ"ר לדירת מבקשי ההיתר, שהיא עצמה בת 60.06 מטרים (למיצער לפי הרישומים שהגישו).

קרי, בלב הבקשה **<u>הכפלת שטח דירת מבקשי ההיתר</u>**.

6. עיון בשרטוטים שצורפו לבקשה מגלה, לכאורה, כי תוצאת מתן ההיתר אינה רק "הרחבת" דירת מבקשי ההיתר אלא גם חסימה אפשרית של הגישה לחלק מהגג, שהוא רכוש משותף, ולמעשה ניכוסו למבקשי ההיתר, תוך שלילת הגישה אליו לכל יתר בעלי הזכויות בו.

בכך למעשה מנסה מבקש ההיתר לנכס לעצמו חלק משמעותי מהרכוש המשותף ומזכויות הבנייה הקיימות לגבי הגוש והחלקה האמורים, וזאת מבלי שיש לו כל זכות מסוימת ברכוש משותף זה או בזכויות בנייה אלה.

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

הכל באופן חד-צדדי, ובהתעלם מזכויות הזולת.

7. מבקש ההיתר לא הביא כל ראייה לכך שהרכוש המשותף על גביו הוא מבקש לבנות או זכויות הבנייה אותן הוא מבקש "לצרוך" הוצאו מגדר קניינם של כלל בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים, לרבות בדרך של הצמדתם לדירתו. למעשה אין לו כל זכות קניינית למימוש ההיתר.

משכך, אין מקום לתת לו היתר "עיוני" גרידא.

8. עולה החשש כי מבקש ההיתר מבקש לנכס לעצמו, באופן שיטתי, חלקים בגוש ובחלקה האמורים, תוך ניצול חולשות בעלי הזכויות בנכס, וכפיית מצב דברים בפועל - עימו יהיה קשה יותר להתמודד לאחר מעשה, שאז יהיה הנטל על כתפי יתר הדיירים שייפגעו מבנייה כאמור.

9. יתירה על זאת: שאלת מעמדו של מבקש ההיתר בגג, שהייתה בסיס איתן ומוצק לדחיית בקשותיהם להיתר בעבר, לא יושבה מאז ועד להגשת בקשה זו, חרף ניסיונות שלו לעשות כן - ניסיונות שנידחו (ראו, למשל, בה"פ 51081-12-18 **פרנקיל ואח' נ' סילהוב** ואח').

משמע, בזמן הזה - כמו בימים ההם - לא הצליח מבקש ההיתר להוכיח את יכולתו הקניינית להגשים את מבוקשו; ממילא, מה שמנע אז את ההיענות לבקשתם להיתר עומד אף עתה על מכונו, ואף ביתר שאת! לכן, משלא השתנה דבר לעניין זה, אין מה לשנות לעניין דחיית בקשתו.

10. אחת אין למבקש ההיתר כל זכות קניינית לממש את שמבוקש בהיתר, הרי שהיענות לבקשה משמעותה לאפשר, שוב, כפיית מצב דברים בפועל על בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים, כאשר על האחרונים יהיה הנטל הכבד למנוע, לאחר דבר, את הפגיעה בזכויותיהם.

יתירה על זאת, מתן ההיתר עלול לשמש את מבקשי ההיתר להפקיע קניין מרשות הכלל "בחסות" ההיתר.

כך, מתן ההיתר יאפשר למבקש ההיתר להציג מצג "כאילו" מעשיו מותרים ומאושרים: "קיבלנו היתר, משמע הכל כשר!" - בוודאי לאור העובדה שלרוב המכריע של הציבור בכלל, ובעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים בפרט, ההבחנה בין המישור התיכנוני/מינהלי לבין זה הקנייני אינה חדה וברורה. ממילא, יש יסוד סביר להניח כי אחת תוכשר הבנייה במישור התיכנוני, לא ירחק יום מימושה בפועל, כאשר בעלי הקניין ה"אמיתי" ימצאו עצמם חסרי כל, ובמקרה הטוב: נדרשים לסעד שיפוטי, על כל הטורח ואובדן הממון הכרוכים בדבר.

11. התעלמות מהנסיבות כאמור ומתן היתר הבנייה עלולה להוביל להליכים נוספים בעניין, כך שבצד ההכבדה על בעלי הזכויות בגוש ובחלקה כתוצאה ממתן ההיתר (צורך לפנות לערכאות, השקעת משאבים רבים בניהול הליך שיפוטי ועוד), הוא עלול להוליד הליכים שיפוטיים מיותרים והכבדה על מערכת המשפט העמוסה ממילא והכל, שוב: על לא דבר (כפי שאכן היה בשנת 2018).

12. יודגש כי אין ענייננו במחלוקת בתום לב לגבי קיומן או היעדרן של זכויות קנייניות של פלוני - עניין שאנו מבינים שאין לוועדה המקומית הנכבדה סמכות לגביו - אלא שברור היום שלמבקש ההיתר **אין כל זכויות קנייניות למימוש ההיתר**, לא ברכוש המשותף ולא בזכויות הבנייה. להבנתנו הדבר **אינו שנוי במחלוקת**. ממילא לא כאן מקום להכריע בדבר קיומה או היעדרה של זכות קניין לפלוני או לאלמוני.

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

במילים אחרות: הוועדה המקומית הנכבדה אינה יכולה לעצום עיניה בפני מצב הדברים בו אין למבקש ההיתר כל אפשרות קניינית לממש את ההיתר; די בכך להביא לדחיית בקשתו.

13. שוב קיים חשש - לכאורה ועל בסיס בחינה חיצונית דירת מבקשי ההיתר וסביבתה, ומבלי לקבוע עובדות לעניין זה - כי ההיתר נועד למעשה, בין היתר, להכשיר עבירת בנייה שכבר ביצעו מבקשי ההיתר (וראו גם בהתנגדות משנת 2016).

כך, עיון בצילומים עדכניים של הגג (שנערכו ביום 06/12/2024), מראה כי בצמוד לקווי דירת מבקשי ההיתר קיים מבנה כלשהו, העומד שם כבר זמן לא מבוטל (אם כי השתדרג במראהו עם השנים). בחינת המקום והצילומים מגלה כי קיים חשש לכך שמדובר למעשה בהרחבה דה-פקטו של דירת מבקש ההיתר, שוב, על חשבון הרכוש המשותף, תוך ניכוסו לרשותו ושלילת הזכות של בעלי הזכויות בגוש ובחלקה לעשות בו שימוש כפי רצונם, כמתבקש ממהותו של רכוש משותף.

14. ממילא, כי אחת עולה חשש כי מבקש ההיתר עושה דין לעצמו, הדבר הראשון שעל רשות מינהלית סבירה שהוגשה אליה בקשה להיתר מאותו אדם, הוא לדחות את הבקשה להיתר וזאת עד להסדרת ההפרה הלכאורית של דיני התו"ב (הדברים לעניין זה נכתבים בזהירות הראויה, שכן אין לנו אלא את שרואות עינינו ואת ניתוחנו את התמונות הללו, שהרי לנכס עצמו לא נכנסנו).

15. ממילא, ככל שמבוקש לטעון כי "חזקה" על מבקש ההיתר כי לא יממש אותו עד מיצוי ההיבטים הקניינים השייכים לעניין לשביעות רצון כלל בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים, הרי שאחת מבקש ההיתר פעל שלא בתום לב, ואף תוך עשיית דין עצמי וביצוע עבירות על דיני התו"ב - אין מקום לכל טענה כאמור.

16. עולה מכל זאת כי אין לתת למבקש ההיתר את מבוקשו; אם משום שאין לו כל יכולת קניינית לממשו בעת הזו; אם משום שקיים יסוד סביר להניח שהוא עושה דין לעצמם וכבר בנה על הגג; ואם משום טורח הציבור (בעלי הזכויות בגוש ובחלקה ומערכת המשפט) והכל: על לא דבר!

סיכומו של דבר: לאור האמור לעיל, יש לדחות את הבקשה להיתר.

שולחתי שומרת לעצמה את הזכות להרחיב בעניינים אלה, ובעניינים אחרים שיעלו תוך כדי הדיון בפני הוועדה המקומית הנכבדה, בעל-פה.

מצ"ב תצהירה של מרשתי, בתמיכה להתנגדותה

בברכה,

אבישי פדהצור, עו"ד

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

<u>תצהיר תמיכה בהתנגדות לבקשה למתן היתר</u>

אני החתומת מטה, צביה פדהצור, נושאת ת"ז שמספרה 03840462, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה הצהרתי זו בתמיכה לחתנגדות שהגשתי לבקשה להיתר בניה בתיק 2016/0806.01 .
2. אני היא הבעלים הרשום של דירה הנמצאת בגוש 30065 חלקה 35 תת חלקה 15, שחלקה ברכוש המשותף הוא 76/2153.
3. הבקשה להיתר הוגשה שלא על דעתי ואף שלא בידיעתי.

   ממילא איני מסכימה לבקשה להיתר או לנגזרותיה האפשריות ואף מתנגדת להן, כפי שפורט בהרחבה בהתנגדות המצ"ב.
4. למדתי על הבקשה להיתר מתוך פרסום בקבוצת WATSAPP של הבניין, שנעשה מאת אחת הדיירות בבניין (ולא מבקשי ההיתר), בה אני חבר.
5. ככל הידוע לי, מבדיקת שנערכה אצל שוכר הדירה (שהוא גם נכדי, בין היתר ביום 05/12/2024, עולה כי לא נשלחה לגביות חדואר שלי כל הודעה בעניין ואף לא נראה כל שלט בעניין בבניין או בחצרו (כך גם בבדיקה שנערכה בחצרי הבנין ביום 06/12/2024).
6. ככל הידוע לי, בסמוך ליום 08/12/2024 קיבלו מספרי בעלי דירות הודעה לפי סעיף 149 לתיבות הדואר שלהם, אולם, משום מה, לא כך היה לגבי.
7. למיטב ידיעתי, אין למבקשי ההיתר כל זכות קניינית לממש את שמבוקש בהיתר.

היום ט"ז כסלו תשפ"ה (17 דצמבר 2024)

אני עורך-הדין אבישי פדהצור, מ"ר 27198, מאשר בזה כי ביום ט"ז כסלו תשפ"ה (17 דצמבר 2024) הופיעה בפני, הגב' צביה פדהצור, המוכרת לי אישית, (אחרי שהזהרתי אותה כי עליה להצהיר את האמת וכי אם לא תעשה כן תחיית צפויה לעונשים הקבועים בחוק), אישרה אות נכונות חצהרתה וחתמה עליה, בפני.

היום ט"ז כסלו תשפ"ה (17 דצמבר 2024)

27198 מ"ר

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

צרופה א'

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב י-ם
ביכר טפרא 3 ירושלים

י"א תשרי התשע"ז
13 אוקטובר 2016

נא"נ שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה בתיק 2016/0806.00 [רחוב פראג, לבקשת פרנקל]

בשם שולחתי, חגבי צביה פדהצור, נושאת ת"ז שמספרה 00340462 אבקש להגיש בזאת לוועדה המקומית הנכבדה את התנגדותה הנחרצת של שולחתי לבקשה להיתר שבנדון (להלן - **הבקשה להיתר**), וזאת מהטעמים שיפורטו להלן:

1. שולחתי היא הבעלים הרשום של דירה הנמצאת בגוש 30065 חלקה 35 תת חלקה 15, שחלקה ברכוש המשותף הוא 76/2153.

   ממילא באת היא בגדר "בעל זכות בנכסי" לצורך ההוראות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. הבקשה להיתר הוגשה שלא על דעת שולחתי ואף שלא בידיעתה.

   ממילא מרשתי אינה מסכימה לבקשה להיתר או לנזרותיה האפשריות ואף מתנגדת לחן, כפי שיפורט להלן.

3. יצוין כי שולחתי למדה על הבקשה להיתר מתוך פרסום חלקי בדמות דף A4 חיוור שניתלה על לוח המודעות בכניסה מרחוב הנביאים 76.

   לשולחתי לא נשלחה כל הודעה אחרת בעניין, ובניגוד לניסיון העבר של מבקשי ההיתר (אליו עוד נשוב להלן) - אף לא נוצר עימה כל קשר.

   בוודאי שלא נשלחה לשולחתי כל הודעה בדואר.

4. יצוין כי בעבר ידע מי מטעם מבקשי ההיתר ליצור קשר עם שולחתי או עם מי מטעמה, בניסיון לשכנעה - בתקיפות מה, יש לציין - לתמוך בבקשה קודמת שהגישו (תמ"ים מס' 101-0080572).

   העובדה שבמקרה דנן לא נעשה הדבר יוצרת ספק בדבר מידת תום הלב של מבקשי ההיתר, אליו עוד נשוב להלן.

5. ובחזרה לעניינו: עיקר המבוקש בהיתר הוא אישור תוספת בניה של 56.74 מ"ר לדירת מבקשי ההיתר, שהיא עצמה בת 61.84 מטרים (למיטב ידיעתי לפי הרישומים שהגישו, ולעניין גודלה בפועל עוד נידרש להלן).

   קרי, בלב הבקשה **תכפלת שטח דירת מבקשי ההיתר**.

ועוד: עיון בשרטוטים שצורפו לבקשה מגלה, לכאורה, כי תוצאת מתן ההיתר איה רק "הרחבת" דירת מבקשי ההיתר אלא גם חסימה אפשרית של הגישה לחלק מהגג, שהוא רכוש משותף, ולמעשה מכוסו למבקשי ההיתר, תוך שלילת הגישה אליו לכל יתר בעלי הזכויות בו.

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

6. בבך למעשה מנסים מבקשי החיתר לנכס לעצמם חלק משמעותי מהרכוש המשותף ומזכויות הבנייה הקיימות לגבי הגוש והחלקה האמורים, וזאת מבלי שיש להם כל זכות מסוימת ברכוש משותף זה או בזכויות בנייה אלה.

הכל באופן חד-צדדי, ובהתעלם מזכויות הזולת.

7. מבקשי החיתר לא הביאו כל ראייה לכך שהרכוש המשותף על גביו הם מבקשים לבנות או זכויות הבנייה אותן הם מבקשים לצרוך ולמצות הוצאו מגדר קניינם של כלל בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים, לרבות בדרך של הצמדתם לדירתם.

החיפך הוא הנכון, ככל הידוע לנו, לא כך הם פני הדברים, ומבקשי החיתר למעשה מבקשים לנכס לעצמם, באופן שיטתי, חלקים בגוש ובחלקה האמורים, ותך ניצול חולשות בעלי הזכויות בנכס, וכפיית מצב דברים בפועל - עימו יהיה קשה יותר להתמודד לאחר מעשה, שאז יהיה הנטל על כתפי יתר הדיירים שיפגעו מבנייה כאמור.

משמע, אין למבקשי החיתר כל זכות קניינית בגינה יוכלו בכלל לממש את מה שקנה להם החיתר המבוקש.

משכך, אין מקום לתת להם היתר "עיוני" גרידא.

8. יתירה על זאת: ניתן להיווכח בקלות כי הרוב המכריע של בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים אינם בעלי ידע, מיומנות, מודעת לזכויות או משאבים מתאימים להתמודד עם חתירה שיטתית, מתמשכת ומורכבת לכפיית מצב דברים בשטח כפי שמבקשים מבקשי החיתר לעשות; לא מעט מהדירות מאוכלסות באנשים מבוגרים וקשי יום, המתקשים לעמוד על זכויותיהם; חלקן מושכרות לדיירי משנה, להם אין עניין מתמשך בנעשה בנכס, מצד אחד, כאשר לבעלי הזכויות אין עניין בנכס בשל ריחוקם ממנו (הן פיזית והן מטעמים אחרים (ריבוי יורשים וכו')).

דוגמה מובהקת לכך היא הפיכת ה"מחסנים" בקומת המרתף בגוש ובחלקה האמורים, שלא כדין למיטב ידיעתנו, ל"דירות מגורים" מבלי שייעשה, לכיוצר לעת הזו, מעשה להשבת המצב לקדמותו החוקית. כך, אף ש"מחסנים" אלה לא נועדו למגורים, הפכם אדם ל"דירות מגורים" - על העבודות שהיו כרוכות בדבר, ועל ההכבדה שיחידות אלה הוסיפו לתשתיות הרעועות ממילא של הבניין, ואין פוצה פה...

9. ולא, אין זה עניין של "הסכמה מדעת" להפקעת זכויות הכלל, כי אם חוסר דעת לגבי זכויות הכללואופן מימושן, והכבדה רבה במימושן, בשל הנסיבות כפי שפורטו לעיל. אף התלונה שהוגשה בעניין לגורמי האכיפה לא הניבה דבר זולת "הופקה טיוטת כתב אישום", מיום 31/03/2016 (ולא ידוע מה אירע מאז, אם בכלל).

ראו אף את האופן בו נוסחו חלק מהתנגדויות שהוגשו עד הנה - דבר המעיד על המחסור בידע ומשאבים מתאימים כאמור, ועל הפגיעות של בעלי הזכויות כאמור.

10. במצב דברים זה, בו אין למבקשי החיתר כל זכות קניינית לממש את שמבוקש בחיתר, הרי שחיעות לבקשה משמעותה לאפשר, שוב, כפיית מצב דברים בפועל על בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים, כאשר על האחרונים יהיה הנטל הכבד לטנוע, לאחר דבר, את הפגיעה בזכויותיהם.

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

יתירה על זאת, מתן החיתר יאפשר למבקשי החיתר לחציג את מצב חדברים "כאילו" טעשיחם מותרים ומאושרים: "קיבלנו חיתר, משמע חכל כשר"! - זאת לאור חעובדה שלרוב חמטריע של חציבור בכלל, ובעלי חזכויות בנוש ובחלקה האמורים בפרט, חחבתנה בין חמישור חתיכנוני/מינחלי לבין זה חקנייני אינה חדה וברורה. כמילא, יש יסוד סביר לחניח כי ארוזת תוכשר חבנייה בטישור חתיכנוני, לא ירחק יום מיטושה בפועל, כאשר בעלי חקניין יטצאו עצמם חסרי כל, ובמקרה חטוב: נדרשים לטעד שיפוטי, על כל חטורח ואובדן חממון חכרוכים בדבר.

משמע, מתן החיתר עלול לשמש את מבקשי החיתר לחפקיע קניין טרשות חכלל "בחסות" החיתר.

1. ועוד: חתעלמות מחנסיבות כאמור לעיל, ומתן חיתר חבנייה עלול צפוי להוביל להליכים נוספים בעניין (בקשת סעדים שיפוטיים שונים (צווי מניעה, סילוק יד ועוד). קרי, בצד החכבדה על בעל חזכויות בנוש ובחלקה שמתן החיתר חמבוקש עלולה ליצור (צורך לפנות לערכאות, חשקעת משאבים רבים בניחול חליך שיפוטי ועוד), חרי שחוא עלול להוליד חליכים שיפוטיים מיותרים וחכבדה על מערכת חמשפט חעמוסה ממילא וחכל, שוב: על לא דבר.

1. ונדגיש: אין עניינו במחלוקת בתום לב לגבי קיומן או חיעדרן של זכויות קנייניות של פלוני - עניין שאנו מבינים שאין לועדה חמקומית חנכבדה סמכות לגביו - אלא שאין כל מחלוקת, למיטב ידיעתנו, כי למבקשי חחיתר **אין כל זכויות קנייניות למימוש ההיתר**, לא ברכוש המשותף ולא בזכויות חבנייה. זו **עובדה שאינה שנויה במחלוקת**, וממילא אין כאן מקום לחכרעה בדבר קיומה או חיעדרה של זכות קניין לפלוני או לאלמוני.

במילים אחרות: עבדה חיא כי למבקשי החיתר אין את זכויות חקניין חנדרשות למימושו - עבדה שחוועדה חמקומית חנכבדה אינה יכולה להתעלם ממנה, ושדיבה, כשלעצמה, לדחות את חבקשה לחיתר.

1. עולה מכל זאת כי ייחיה זה בלתי סביר בעליל לתת למבקשי החיתר את מבוקשם בנסיבות כאמור; אם משום שאין לחם כל יכולת קניינית למשו בעת חזו; אם משום שחדבר עלול להוביל לטורח חציבור (בעלי חזכויות בנוש ובחלקה ומערכת חמשפט) על לא דבר; ואם משום חספקות חניכרים שיש בתום לבם של מבקשי חחיתר בנסיבות כפי שפורטו לעיל.

1. יתירה על זאת, קיים חשש - **לכאורה ועל בסיס בחינה חיצונית דירת מבקשי ההיתר וסביבתה, ומבלי לקבוע עובדות לעניין זה** - כי חחיתר טעד למעשה, בין חיתר, לחכשיר עבירת בנייה שכבר ביצע מבקשי חחיתר.

כך, עיון בצילומים של תגג מעלה את **החשש** לפיו בצמוד לקווי דירת מבקשי החיתר "נולד" מבנה כלשחו, צמוד לדירת מבקשי החיתר ובעל מאפיינים של מבנה קבע: קירות של ממש, גג שאינו חמשך תגג חיצוק של חבניין וכו', וזאת, לכאורה, בניגוד לדיני התו"ב.

בחינת חמקום - וחצילומים - מקרוב מגלה כי קיים **חשש** לכך שמדובר למעשה בחרחבה זה - פקטו של דירת מבקשי החיתר, שוב, על חשבון חרכוש חמשותף, תוך ניטוסו לרשותם ושלילת חזכות של בעלי חזכויות בנוש ובחלקה לעשות בו שימוש כפי רצונם, כמתבקש ממחותו של רכוש משותף.

ניתן אף להתרשם כי מעשה, **לכאורה**, ניסיון להסוות את אותו מבנה (ראו את יריעות חברזנט המחוותות המכסות אותו ממעל ואת חסוכה שבבנתה לצידו, משל חיא חעיקר ולא חמבנה).

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

(ראו חצילומים המצ"ב וניתוחם הזחיר כפי מיטב שיפוטנו).

יצוין כי הדבר אינו ניכר מהצילומים שצירפו מבקשי ההיתר לבקשתם, מה שמעורר תהיות בפני עצמו.

ככל שהדבר נכון (והדברים לעניין זה נכתבים **בזהירות הראויה**, שכן אין לנו אלא את שרואות עינינו ואת ניתוחנו את התמונות הללו, שהרי לנפש עצמו לא נכנסנו), לא יכול להיות מקום לספק כי אחת מבקש היתר עשה דין לעצמו, הדבר הראשון שעל רשות מינהלית סבירה שתזנגשה אליה בקשה להיתר מאותו אדם, הוא לדחות את הבקשה להיתר וזאת עד להסדרת התפרה הלכאורית של דיני התו"ב. לא תעשה כן - תוציא למעשה את החוטא נשכר, מה שאין זה סביר בעליל כי רשות מינהלית האמונה, בין היתר, על חגשמת שלטון החוק תעשה.

15. ממילא, ככל שמבוקש להניח כי "חזקה" על מבקשי ההיתר כי לא יממשו אותו עד מיצוי החיבטים חקניינים השייכים לעניין לשביעות רצון כלל בעלי חזכויות בנוש ובחלקה האמורים, חרי שאחת החליטו מבקשי החיתר לפעול שלא בתום לב, ואף תוך עשיית דין עצמי וביצוע עבירות על דיני התו"ב, איינו חם כל יסוד להסתמכות על חזקה כאמור, ולכן יש להפקיעה מידיחם, וממילא אין לתת לחם את החיתר המבוקש.

סיכומו של דבר: לאור האמור לעיל, יש לדחות את הבקשה להיתר.

שולחתי שומרת לעצמה את חזכות להרחיב בעניינים אלה, ובעניינים אחרים שיעלו תוך כדי חדיון בפני הוועדה המקומית הנכבדה, בעל-פה.

מצ"ב תצהירה של מרשתי, בהמשך להתנגדותה

בברכה,

אבישי פדהצור, עו"ד

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב הנביאים 76 ירושלים, מיקוד 9514125

צילומי דירת מבקשי ההיתר וניתוחם



ב- 1 ניתן לראות את קצה גבול הבניין; 2 הוא גג האלומיום שיוצג ביתר פירוט למטה; 3 הוא ה"סוכה". ניתן לראות בנקל כיצד גבולות ה"סוכה" משתרעים גם מתחת לגג האלומיניום (תחתיו מבצבץ גם חלון תריסים קטן, מת שאיש שנרתי בסוכה..



הזווית אחרת, העלילה זהה: משמאל לקו הבניין [(1)] גג אלומיניום מכוסה ברזנט כחול מרוח (חלון תריסים נראה ביתר בירור) [(2)]; ומשמאל ל"סוכה", שאחד מקירותיה משתרע גם מתחת לגג האלומיניום (דומה כי חלק זה של ה"סוכה" אינו כשר...)

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

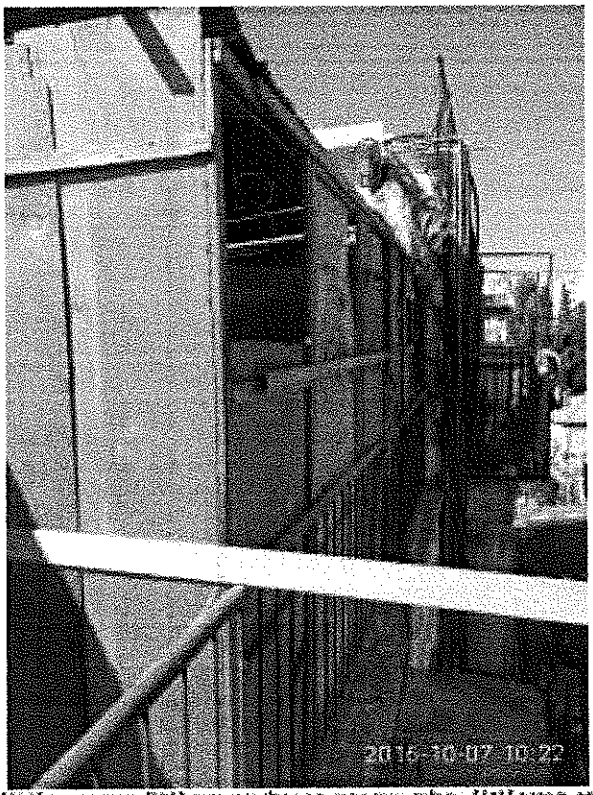
רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב הנביאים 76 ירושלים, מיקוד 9514125



ושוב: קו בניין {{1}}, חלק מקורה גג אלומיניום {{2}} וי"סוכה" {{3}} שאחד קירותיה משתרע לאחור ותחת גג האלומיניום...



ושוב, בחידוד הזווית: קו בניין {{1}}, חלק מקורה גג אלומיניום {{2}} וי"סוכה" {{3}} שאחד קירותיה משתרע לאחור תחת גג האלומיניום...

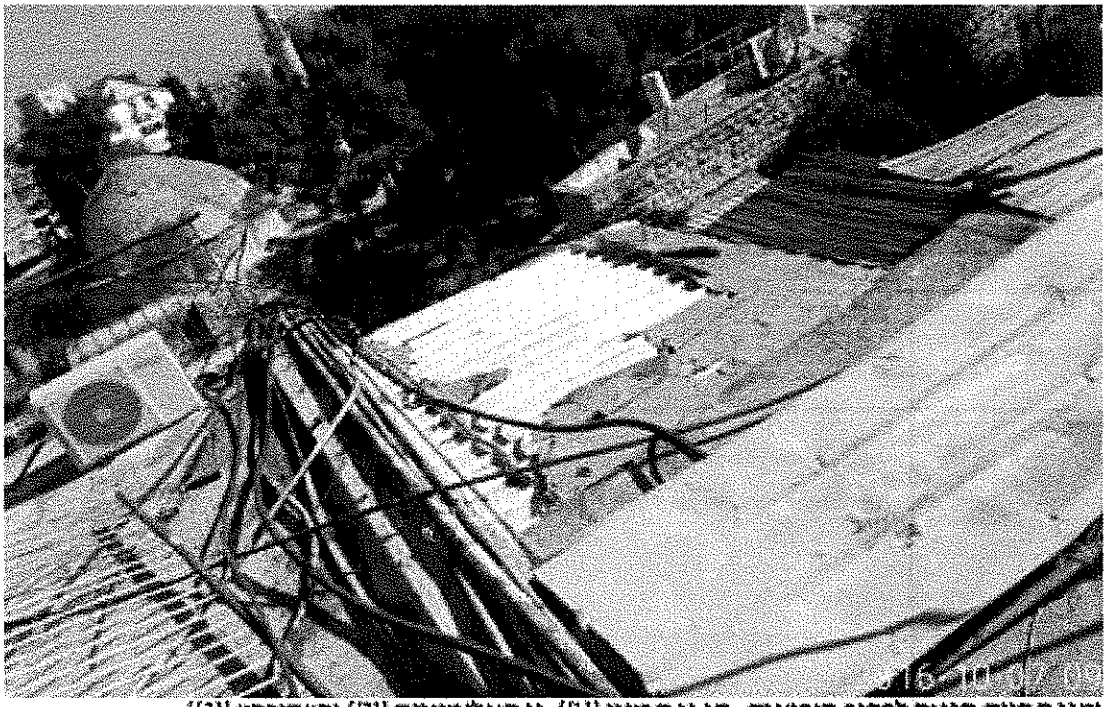
בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב הנביאים 76 ירושלים, מיקוד 9514125.



ומגג התחזית הסגור לרחוב הנביאים: קו גג הבניין [1], גג האלומיניום [2] והיסוכך [3]...



הנקודה, טן הסופי, ברורה...

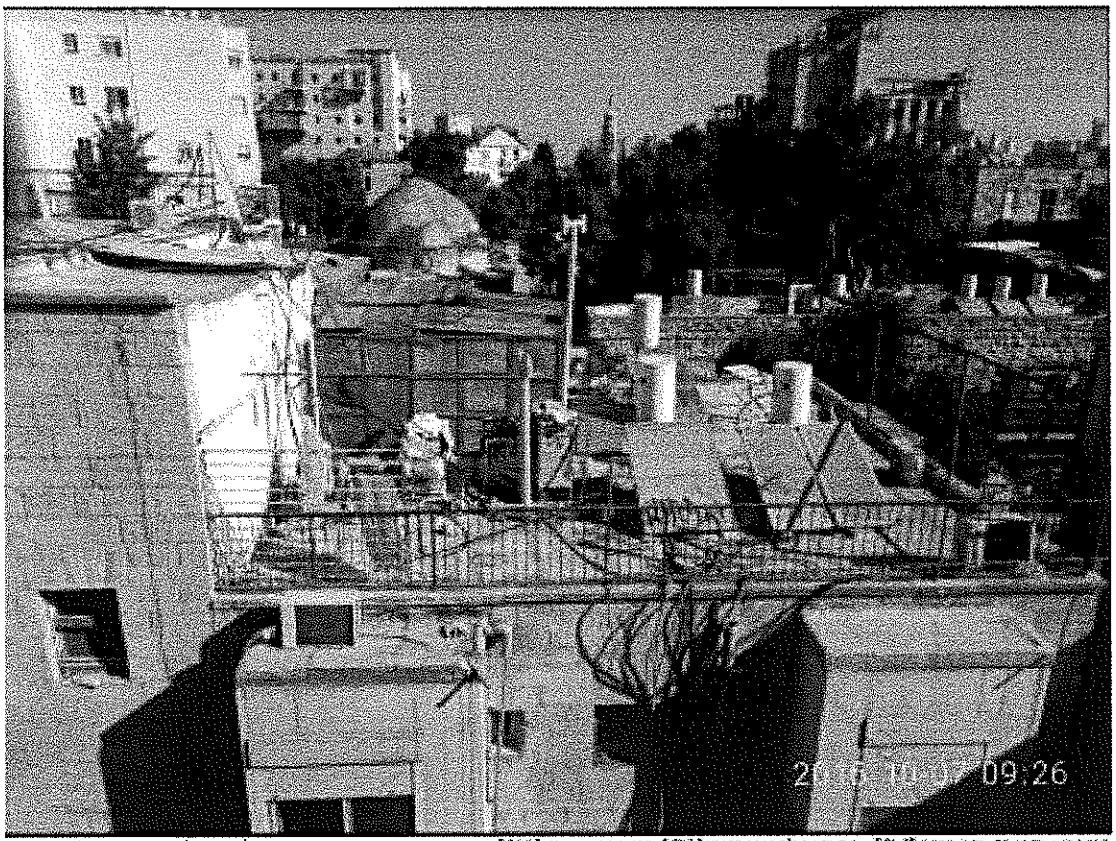
בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב הנביאים 76 ירושלים, מיקוד 9514125.



שוב: קו גג הבניין [[1]], גג האלומיניום [[2]] וה"סוכה" [[3]]. ברור מסומנת הכניסה לגג שלפי הבטתנו את פרטי הבקשה לא ומעולם עד לרשות הרבים, אלא ויהפך, יחד עם יתרת הגג, לחלק מדירת מבקשי החיתר.

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב הנביאים 76 ירושלים, מיקוד 9514125.

תצהיר תמיכה בהתנגדות לבקשה למתן היתר

אני החתומה מטה, צביה פדהצור, נושאת ת"ז שמספרה 00640162, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שהגשתי לבקשה להיתר בנייה בתיק 2016/0806 00.

2. אני הינה הבעלים הרשום של דירה הנמצאת בגוש 30065 חלקה 35 תת חלקה 15, שחלקה ברכוש המשותף הוא 76/2153.

3. הבקשה להיתר חונשה שלא על דעתי ואף שלא בידיעתי.

משילא איני מסכימה לבקשה להיתר או לנזרותיה האמשריות ואף מתנגדת להן, כפי שמוצגו בהרחבה בהתנגדות חמצ"ב.

4. למדתי על מבקשה להיתר מעמך ברשום וחלקי ביחמות דף A4 ויחור שניתלה על לוח חמודעות בכניסה מרוצ'ב הנבראים 76.

לא נשלחה לי כל הודעה אחרת בעניין, ובניגוד לנוסיון העבר של מבקשי ההיתר (אלו עוד ושב להלן - אף לא נוצר עימי כל קשר.

לא נשלחה אלי כל הודעה בדואר.

5. בעבר ידע מי מטעם מבקשי החיתר ליצור קשר עימי או עם מי מטעמי, בניסיון לשכנעי - בתקיפות מה, יש לציין - להסגך בבקשה קודמת שהגישו (תמיים מס' 201-0080572).

6. למיטב ידיעתי, אין למבקשי החיתר כל זכות קנינית למשש את שמבוקש בהיתר.

7. הצ'כמים שצורפו להתנגדות צולמו בתאריכים ובשעות הנקובים בהם בידי עו"ד אבישי פדהצור. צילומים אלה טעידים - **לבאורה ועל בשיש בחינה חיצונית דירת מבקשי החיתר וסביבתה, ומבלי לקבוע עובדות לעניין זה** - כי ההיתר נוגע למעשה, בין היתר, להכשיר עבירת בניה שלגר ביצעו מבקשי ההיתר, בפי שממורט בהתנגדות שהגשתי.

היום יום חמישי י"א תשרי התשע"ז (13 אוקטובר 2016)

אני עוה"ד אבישי פדהצור, מ"ר 27198, מאשר בזה כי ביום יום חמישי י"א תשרי התשע"ז (13 אוקטובר 2016) הופיעה בפני, תגבי צביה פדהצור, המוכרת לי אישיות, ואחרי שהזהרתי אותה כי עליה להצהיר את האמת וכי אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה, בפני.

היום יום חמישי י"א תשרי התשע"ז (13 אוקטובר 2016)

בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565

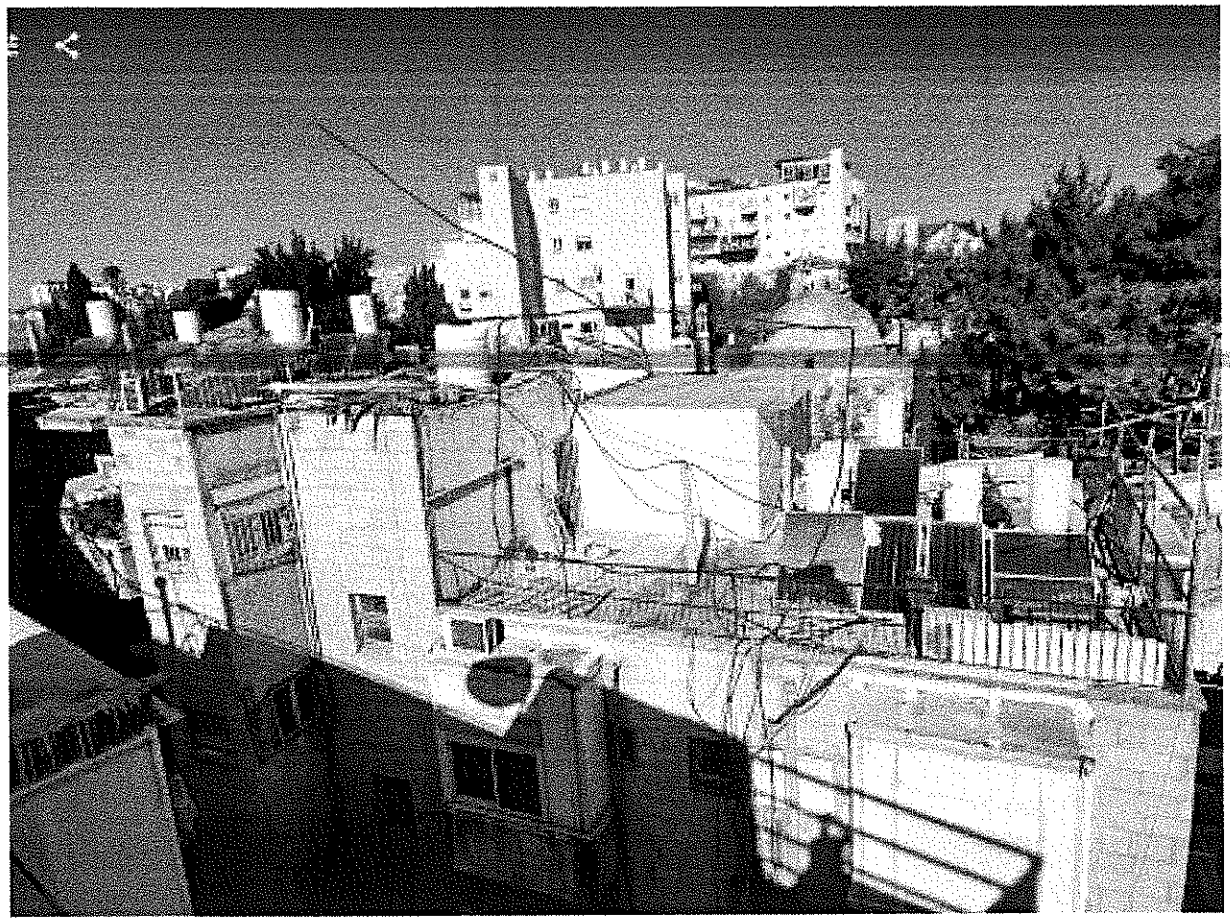
צרופה ב'



בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

אבישי פדהצור, עו"ד

רחוב טשרניחובסקי 78 ירושלים, מיקוד 9258565



בדוא"ל: pedahzur.a@gmail.com ובמספר טלפון: 050-6255241

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צביה פדהצור / תאריך: 07:59 17/12/2024 / מספר בקשה: 2908321

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פדהצור
שם פרטי:	צביה
דואר אלקטרוני:	zina21@gmail.com
תעודת זהות:	000840462
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

07:59 17/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	צביה
שם משפחה:	פדהצור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000840462
טלפון נייד:	6255241
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5343649

דוא"ל:	zina21@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין מנגד באותו מכלול מבנים צמודים, כ- 15 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9258565
שכונה:	16900106
רחוב:	16701405
מס' בית:	78
כניסה:	א
מס' דירה:	78
כתובת מלאה:	טשרניחובסקי 78 ירושלים

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	למבקשים אין כל זכות בגג ולכן אין בצדקה לתת היתר עיוני - וראו גם הטעמים המפורטים בהתנגדות המצ"ב

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	אבישי
שם משפחה:	פדהצור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	025742966
טלפון נייד:	6255241
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	9774634
קידומת טלפון:	03
דוא"ל:	pedahzur.adv@gmail.com

לכבוד
הועדה המקומית עיריית ירושלים
א.ג.נ.

הנידון: **<u>התנגדות למתן היתר בניה בבקשה מספר 2016.0806.01 רחוב יצחק פראג 5 ירושלים</u>**

החי"מ מכתובת יצחק פראג 5 ירושלים, מתכבדת להגיש התנגדותה לבקשה להיתר בניה.
כפי שיפורט בתצהיר דלהלן להלן:

אני החי"מ נחמה ויסנשטרן ת"ז 313155988 מגישה בזה תצהיר תמיכה בהתנגדות למתן היתר בניה למבקש פרנקל מרחוב פראג יצחק 5 ירושלים בבקשה מספר 2016.0806.01.

1. אני בעלת דירה בבניין של מבקש ההיתר בקומה מתחתיו, רחוב יצחק פראג 5 ירושלים.
2. רק בדרך מקרה נודע לי על הבקשה להיתר שהוגשה, לא קבלתי כל הודעה על כך.
3. לא נשלחה לי כל הודעה בעניין, ובניגוד לניסיון העבר של מבקשי ההיתר)
4. אף לא נוצר עימי כל קשר. בוודאי שלא נשלחה לי כל הודעה בדואר.
5. אף לא כל הדיירים יודעים על התכנית, כי לא נעשה פרסום כדין. מבדיקה בכל יום מימים אלו- לא תלווים מודעות מסביב לבניין. במכוון כדי לגרום לכך שדיירים לא יתנגדו.
6. בקשת ההיתר אינה רק "הרחבת דירת" מבקש ההיתר אלא גם חסימה אפשרית של הגישה לגג, שהוא רכוש משותף, ולמעשה ניכוסו למבקשי ההיתר, תוך שלילת הגישה אליו לכל יתר בעלי הזכויות בו. בכך למעשה מנסים מבקשי ההיתר לנכס לעצמם חלק משמעותי מהרכוש המשותף ומזכויות הבנייה הקיימות לגבי הגוש והחלקה האמורים, וזאת מבלי שיש להם כל זכות מסוימת ברכוש המשותף ולא בזכויות הבניה, אשר לפי כל דין שייכים לבעלי הדירות.
7. מבקש ההיתר לא הביא כל ראייה לכך שהרכוש המשותף על גביו הם מבקשים לבנות או זכויות הבנייה אותן מבקש לצרוך ולמצות הוצאו מגדר קניינם של כלל בעלי הזכויות בגוש
8. ובחלקה האמורים, לרבות בדרך של הצמדתם לדירתו. ההיפך הוא הנכון, מבקש ההיתר למעשה מבקש לנכס לעצמו, באופן שיטתי, חלקים בגוש ובחלקה האמורים, תוך ניצול חולשות בעלי הזכויות בנכס, וכפיית מצב דברים בפועל - עימו יהיה קשה יותר להתמודד לאחר מעשה, שאז יהיה הנטל על כתפי יתר הדיירים שייפגעו מבנייה כאמור. משמע, אין למבקשי ההיתר כל זכות קניינית במקרקעין / בזכויות הבניה, בגינה יוכלו בכלל לממש את מה שיקנה להם ההיתר המבוקש. משכך, אין מקום לתת להם היתר "עיוני" גרידא.
9. יתירה על זאת: ניתן להיווכח בקלות כי הרוב המכריע של בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים אינם בעלי ידע, מיומנות, מודעות לזכויות או משאבים מתאימים להתמודד עם תתירה שיטתית, מתמשכת ומורכבת לכפיית מצב דברים בשטח כפי שמבקשים מבקשי ההיתר לעשות; לא מעט מהדירות מאוכלסות באנשים מבוגרים וקשי יום, המתקשים לעמוד על זכויותיהם; חלקן מושכרות לדיירי משנה, להם אין עניין מתמשך בנעשה בנכס, מצד אחד, כאשר לבעלי הזכויות אין עניין בנכס בשל ריחוקם ממנו, הן פיזית והן מטעמים אחרים, ריבוי יורשים וכו'. דוגמה מובהקת לכך היא הפיכת ה"מחסנים" בקומת המרתף בגוש ובחלקה האמורים, שלא כדין למיטב ידיעתנו, ל"דירות מגורים" מבלי שייעשה, למיצער לעת הזו, מעשה להשבת המצב לקדמותו החוקית. כך, אף ש"מחסנים" אלה לא נועדו למגורים, הפכם אדם ל"דירות מגורים" -על העבודות שהיו כרוכות בדבר, ועל ההכבדה שיחידות אלה הוסיפו לתשתיות הרעועות ממילא של הבניין, ואין פוצה פה.
10. במצב דברים זה, בו אין למבקשי ההיתר כל זכות קניינית לממש את שמבוקש בהיתר, הרי
11. שהיענות לבקשה משמעותה לאפשר, שוב, כפיית מצב דברים בפועל על בעלי הזכויות בגוש
12. ובחלקה האמורים, כאשר על האחרונים יהיה הנטל הכבד למנוע, לאחר דבר, את הפגיעה
13. בזכויותיהם. יתירה על זאת, מתן ההיתר יאפשר למבקשי ההיתר להציג את מצב הדברים "כאילו" מעשיהם מותרים ומאושרים: "קיבלנו ההיתר, משמע הכל כשר!" - זאת לאור העובדה שלרוב המכריע של הציבור בכלל, ובעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים בפרט, ההבחנה בין המישור התיכנוני/מינהלי לבין זה הקנייני אינה חדה וברורה. ממילא, יש יסוד סביר להניח כי אחת תוכשר הבנייה במישור התיכנוני, לא ירחק יום מימושה בפועל, כאשר בעלי הקניין ימצאו עצמם חסרי כל, ובמקרה הטוב: נדרשים לסעד שיפוטי, על כל הטורח ואובדן הממון הכרוכים בדבר. משמע, מתן ההיתר עלול לשמש את מבקשי ההיתר להפקיע קניין מרשות הכלל "בחסות" ההיתר.
14. ועוד: התעלמות מהנסיבות כאמור לעיל, ומתן היתר הבנייה עלול צפוי להוביל להליכים נוספים בעניין)בקשת סעדים שיפוטיים שונים)צווי מניעה, סילוק יד ועוד(. קרי, בצד ההכבדה על בעל הזכויות בגוש ובחלקה שמתן ההיתר המבוקש עלולה ליצור)צורך לפנות לערכאות, השקעת משאבים רבים בניהול הליך שיפוטי ועוד(, הרי שהוא עלול להוליד הליכים שיפוטיים מיותרים והכבדה על מערכת המשפט העמוסה ממילא והכל, שוב: על לא דבר. 12 . ונדייק: אין עניננו במחלוקת בתום לב לגבי קיומן או היעדרן של זכויות קנייניות של פלוני – עניין שאנו מבינים שאין לוועדה המקומית הנכבדה סמכות לגביו - אלא שאין כל מחלוקת, למיטב ידיעתנו, כי למבקשי ההיתר אין כל זכויות קנייניות למימוש ההיתר, לא ברכוש המשותף ולא בזכויות הבנייה. זו עובדה שאינה שנויה במחלוקת, וממילא אין כאן מקום להכרעה בדבר קיומה או היעדרה של זכות קניין לפלוני או לאלמוני. במילים אחרות: עובדה היא כי למבקשי ההיתר אין את זכויות הקניין הנדרשות למימושו – עובדה שהוועדה המקומית הנכבדה אינה יכולה להתעלם ממנה, ושדי בה, כשלעצמה, לדחות את הבקשה
15. להיתר.

16. עולה מכל זאת כי יהיה זה בלתי סביר בעליל לתת למבקשי ההיתר את מבוקשם בנסיבות כאמור ; אם משום שאין להם כל יכולת קניינית לממשו בעת הזו ; אם משום שהדבר עלול להוביל לטורח הציבור , בעלי הזכויות בגוש ובחלקה ומערכת המשפט, על לא דבר ; ואם משום הספקות הניכרים שיש בתום ליבם של מבקשי ההיתר בנסיבות כפי שפורטו לעיל.
17. 14 . יתירה על זאת, קיים חשש - לכאורה ועל בסיס בחינה חיצונית דירת מבקשי ההיתר וסביבתה, ומבלי לקבוע עובדות לעניין זה - כי ההיתר נועד למעשה, בין היתר, להכשיר עבירת בניה שכבר ביצעו מבקשי ההיתר.
18. חשוב להבהיר כי מגיש בקשת ההיתר הינו עבריין סדרתי, בנה ללא היתר וכנגדו צו הריסה, בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים.
19. יובהר כי הגג הינו משותף , זה הוא השטח היחיד שעליו ניתן לבנות סוכות, והמבקש רוצה לגזול שטח זה מהדיירים. אף זהו השטח היחיד שעליו ניתן לבנות והוא מהווה את האופציה היחידה למימון חיזוק הבניין.
20. בימים אלו מתנהל הליך לפינוי בינוי בבניין באמצעות חברת אבן ישראל – נחום רוזנברגר.
21. מטרת מבקשי ההיתר היא לפגוע בכל בעלי הדירות כולם ולפגוע בתוכנית שמקודמת.
22. אין אף דייר שחתם למבקש ההיתר, ולא בכדי – כולם מתנגדים באופן מוחלט.
23. לא כל הדיירים יודעים על התכנית, כי לא נעשה פרסום כדין. מבדיקה בכל יום מימים אלו- לא תלויים מודעות מסביב לבניין. במכוון כדי לגרום לכך שדיירים לא יתנגדו.
24. גם בעבר , המבקש הגיש בקשות ולא נתלו הודעות להתנגדות, כאשר יתכן והם תלו ביום הראשון, אם מיד הורידו, כדי למנוע מבעלי הדירות לדעת ולהתנגד.
25. המבקש לא תם לב ומעלים עובדות מהותיות, זו לא פעם ראשונה שהמבקש פועל באופנים שונים לקידום בניה על הגג :
הוגש פעמיים בקשות להיתר בניה – הוועדה הנכבדה דחתה ב2 הפעמים. ר' החלטות 24.7.17 ובמועד 25.10.18.
תב"ע – מספר תיק 80572- התכנית נדחתה, תוך ציון הערות כנגד המבקש דנן, על התנהלות העבריינית.
תביעה ה.פ. 51081-12-18 בבית המשפט המחוזי ירושלים- פרנקל נ' כל בעלי הדירות- התביעה נמחקה מחוסר ראיות.
אלו בנוסף לעבירה בניה וצו הריסה שניתן כנגדו בבית המשפט לעניינים מקומיים.
26. המבקש עצמו טוען כי הגג הינו בבעלות כל בעלי הדירות ומעלים זאת מהוועדה. ר' לעניין זה נספח 4 לתשובת הדיירים להמרצת פתיחה 51081-12-18 שהגיש המבקש בבית המשפט המחוזי.
27. בהליכים קודמים להיתר הגיש המבקש מסמכים מזויפים של חתימות דיירים, ר' תצהירי התנגדויות בתב"ע הנ"ל.
28. ביום 24.7.17 קבעה הוועדה הנכבדה הוראה לפיקוח על הבניה לצאת לשטח ולהעביר דוח מצב קיים. בהתאם - לא ניתן כל דוח הקובע כי מן הדין לתת היתר.
29. מצ"ב תשובה עם נספחים, להמרצת פתיחה שהגישו המבקשים לבית משפט המחוזי, מתוך התגובה והמסמכים ניתן ללמוד על חוסר תום ליבם של המבקשים.
30. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר. אני מבקשת לקיים דיון בהתנגדויות במעמד הצדדים, ושומרת לעצמי הזכות להרחיב בעניינים אלה, ולהוסיף טענות נוספות תוך כדי הדיון בפני הוועדה הנכבדה.
31. אני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני, מן שפרה עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום 11.12.24 הופיע/ה בפניי מר/גב' נחמה ויסנטשרן ת"ז 313155988 לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה וחתם/ה עליה בפניי.

שפרה מן, עו"ד
מ.ר. 1753

פרטים :
כתובת מתנגדת רחוב יצחק פראג 5 דירה 6 ירושלים

גוש 30065 חלקה35/32
ליצירת קשר בטלפון 0543661029

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחמה ויסנשטרן / תאריך: 11:30 16/12/2024 / מספר בקשה: 2906826

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ויסנשטרן
שם פרטי:	נחמה
דואר אלקטרוני:	gmail.com@3336892
תעודת זהות:	313155988
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

11:30 16/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	נחמה
שם משפחה:	ויסנשטרן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	313155988
טלפון נייד:	3661029
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: gmail.com@3336892

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: קומה מתחת באותה בניין ואותה כניסה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9515305

כתובת מלאה: יצחק פראג 5 ירושלים

שכונה: 16900416

רחוב: 16700423

מס' בית: 5

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הח"מ מכתובת יצחק פראג 5 ירושלים, מתכבדת להגיש התנגדותה לבקשה להיתר בניה.
1. אני בעלת דירה בבניין של מבקש ההיתר בקומה מתחתיו, רחוב יצחק פראג 5 ירושלים.
2. רק בדרך מקרה נודע לי על הבקשה להיתר שהוגשה, לא קבלתי כל הודעה על כך.
3. לא נשלחה לי כל הודעה בעניין, ובניגוד לניסיון העבר של מבקשי ההיתר)
4. אף לא נוצר עימי כל קשר. בוודאי שלא נשלחה לי כל הודעה בדואר.
5. אף לא כל הדיירים יודעים על התכנית, כי לא נעשה פרסום כדין. מבדיקה בכל יום מימים אלו- לא תלווים מודעות מסביב לבניין. במכוון כדי לגרום לכך שדיירים לא יתנגדו.
6. בקשת ההיתר אינה רק "הרחבת דירת" מבקש ההיתר אלא גם חסימה אפשרית של הגישה לגג, שהוא רכוש משותף, ולמעשה ניכוסו למבקשי ההיתר, תוך שלילת הגישה אליו לכל יתר בעלי הזכויות בו. בכך למעשה מנסים מבקשי ההיתר לנכס לעצמם חלק משמעותי מהרכוש המשותף ומזכויות הבנייה הקיימות לגבי הגוש והחלקה האמורים, וזאת מבלי שיש להם כל זכות מסוימת ברכוש המשותף ולא בזכויות הבניה, אשר לפי כל דין שייכים לבעלי הדירות.
7. מבקש ההיתר לא הביא כל ראייה לכך שהרכוש המשותף על גביו הם מבקשים לבנות או זכויות הבנייה אותן מבקש לצרוך ולמצות הוצאו מגדר קניינם של כלל בעלי הזכויות בגוש
8. ובחלקה האמורים, לרבות בדרך של הצמדתם לדירתו. ההיפך הוא הנכון, מבקש ההיתר למעשה מבקש לנכס לעצמו, באופן שיטתי, חלקים בגוש ובחלקה האמורים, תוך ניצול חולשות בעלי הזכויות בנכס, וכפיית מצב דברים בפועל - עימו יהיה קשה יותר להתמודד לאחר מעשה, שאז יהיה הנטל על כתפי יתר הדיירים שייפגעו מבנייה כאמור. משמע, אין למבקשי ההיתר כל זכות קניינית במקרקעין / בזכויות הבניה, בגינה יוכלו בכלל לממש את מה שיקנה להם ההיתר המבוקש. משכך, אין מקום לתת להם היתר "עיוני" גרידא.
9. יתירה על זאת: ניתן להיווכח בקלות כי הרוב המכריע של בעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים אינם בעלי ידע, מיומנות, מודעות לזכויות או משאבים מתאימים להתמודד עם

הדיון / עשוות; / א מעט נוח יו ות מאוכלוסות באנשים מבוגרים ונקשי יום, המתקשים / עמוד
על זכויותיהם; חלקן מושכרות לדיירי משנה, להם אין עניין מתמשך בנעשה בנכס, מצד אחד,
כאשר לבעלי הזכויות אין עניין בנכס בשל ריחוקם ממנו , הן פיזית והן מטעמים אחרים, ריבוי
יורשים וכו'. דוגמה מובהקת לכך היא הפיכת ה"מחסנים" בקומת המרתף בגוש ובחלקה
האמורים, שלא כדין למיטב ידיעתנו, ל"דירות מגורים" מבלי שייעשה, למיצער לעת הזו,
מעשה להשבת המצב לקדמותו החוקית. כך, אף ש"מחסנים" אלה לא נועדו למגורים, הפכם
אדם ל"דירות מגורים" -על העבודות שהיו כרוכות בדבר, ועל ההכבדה שיחידות אלה הוסיפו
לתשתיות הרעועות ממילא של הבניין, ואין פוצה פה.
10. במצב דברים זה, בו אין למבקשי ההיתר כל זכות קניינית לממש את שמבוקש בהיתר,
הרי
11. שהיענות לבקשה משמעותה לאפשר, שוב, כפיית מצב דברים בפועל על בעלי הזכויות
בגוש
12. ובחלקה האמורים, כאשר על האחרונים יהיה הנטל הכבד למנוע, לאחר דבר, את
הפגיעה
13. בזכויותיהם. יתירה על זאת, מתן ההיתר יאפשר למבקשי ההיתר להציג את מצב הדברים
"כאילו" מעשיהם מותרים ומאושרים: "קיבלנו ההיתר, משמע הכל כשר!" - זאת לאור
העובדה שלרוב המכריע של הציבור בכלל, ובעלי הזכויות בגוש ובחלקה האמורים בפרט,
ההבחנה בין המישור התיכנוני/מינהלי לבין זה הקנייני אינה חדה וברורה. ממילא, יש יסוד
סביר להניח כי אחת תוכשר הבנייה במישור התיכנוני, לא ירחק יום מימושה בפועל, כאשר
בעלי הקניין ימצאו עצמם חסרי כל, ובמקרה הטוב: נדרשים לסעד שיפוטי, על כל הטורח
ואובדן הממון הכרוכים בדבר. משמע, מתן ההיתר עלול לשמש את מבקשי ההיתר להפקיע
קניין מרשות הכלל "בחסות" ההיתר.
14. ועוד: התעלמות מהנסיבות כאמור לעיל, ומתן היתר הבנייה עלול צפוי להוביל להליכים
נוספים בעניין)בקשת סעדים שיפוטיים שונים)צווי מניעה, סילוק יד ועוד(. קרי, בצד
ההכבדה על בעל הזכויות בגוש ובחלקה שמתן ההיתר המבוקש עלולה ליצור)צורך לפנות
לערכאות, השקעת משאבים רבים בניהול הליך שיפוטי ועוד(, הרי שהוא עלול להוליד הליכים
שיפוטיים מיותרים והכבדה על מערכת המשפט העמוסה ממילא והכל, שוב: על לא דבר. 12 .
ונדייק: אין עניינו במחלוקת בתום לב לגבי קיומן או היעדרן של זכויות קנייניות של פלוני –
עניין שאנו מבינים שאין לוועדה המקומית הנכבדה סמכות לגביו - אלא שאין כל מחלוקת,
למיטב ידיעתנו, כי למבקשי ההיתר אין כל זכויות קנייניות למימוש ההיתר, לא ברכוש
המשותף ולא בזכויות הבנייה. זו עובדה שאינה שנויה במחלוקת, וממילא אין כאן מקום
להכרעה בדבר קיומה או היעדרה של זכות קניין לפלוני או לאלמוני. במילים אחרות: עובדה
היא כי למבקשי ההיתר אין את זכויות הקניין הנדרשות למימושו – עובדה שהוועדה המקומית
הנכבדה אינה יכולה להתעלם ממנה, ושדי בה, כשלעצמה, לדחות את הבקשה
15. להיתר.
16. עולה מכל זאת כי יהיה זה בלתי סביר בעליל לתת למבקשי ההיתר את מבוקשם בנסיבות
כאמור; אם משום שאין להם כל יכולת קניינית לממשו בעת הזו; אם משום שהדבר עלול
להוביל לטורח הציבור , בעלי הזכויות בגוש ובחלקה ומערכת המשפט, על לא דבר; ואם
משום הספקות הניכרים שיש בתום ליבם של מבקשי ההיתר בנסיבות כפי שפורטו לעיל.
17. 14 . יתירה על זאת, קיים חשש - לכאורה ועל בסיס בחינה חיצונית דירת מבקשי ההיתר
וסביבתה, ומבלי לקבוע עובדות לעניין זה - כי ההיתר נועד למעשה, בין היתר, להכשיר
עבירת בנייה שכבר ביצעו מבקשי ההיתר.
18. חשוב להבהיר כי מגיש בקשת ההיתר הינו עבריין סדרתי, בנה ללא היתר וכנגדו צו
הריסה, בבית המשפט לענייני מקומיים בירושלים.
19. יובהר כי הגג הינו משותף , זה הוא השטח היחיד שעליו ניתן לבנות סוכות, והמבקש רוצה
לגזול שטח זה מהדיירים. אף זהו השטח היחיד שעליו ניתן לבנות והוא מהווה את האופציה
היחידה למימון חיזוק הבניין.
20. בימים אלו מתנהל הליך לפינוי בינוי בבניין באמצעות חברת אבן ישראל – נחום
רוזנברגר.
21. מטרת מבקשי ההיתר היא לפגוע בכל בעלי הדירות כולם ולפגוע בתוכנית שמקודמת.
22. אין אף דייר שתתם למבקש ההיתר, ולא בכדי – כולם מתנגדים באופן מוחלט.
23. לא כל הדיירים יודעים על התכנית, כי לא נעשה פרסום כדין. מבדיקה בכל יום מימים
אלו- לא תלויים מודעות מסביב לבניין. במכוון כדי לגרום לכך שדיירים לא יתנגדו.
24. גם בעבר , המבקש הגיש בקשות ולא נתלו הודעות להתנגדות, כאשר יתכן והם תלו ביום
הראשון, אם מיד הורידו, כדי למנוע מבעלי הדירות לדעת ולהתנגד.
25. המבקש לא תם לב ומעלים עובדות מהותיות, זו לא פעם ראשונה שהמבקש פועל
באופנים שונים לקידום בניה על הגג:
הוגש פעמיים בקשות להיתר בניה – הוועדה הנכבדה דחתה ב2 הפעמים. ר' החלטות
24.7.17 ובמועד 25.10.18.
תב"ע – מספר תיק 80572- התכנית נדחתה, תוך ציון הערות כנגד המבקש דנן, על

התביעה נ.ס. 51081-12-18 בבית המשפט המחוזי בירושלים- פו"נקר"כ בעל"ד [illegible]-
התביעה נמחקה מחוסר ראיות.
אלו בנוסף לעבירה בניה וצו הריסה שניתן כנגדו בבית המשפט לעניינים מקומיים.
26. המבקש עצמו טוען כי הגג הינו בבעלות כל בעלי הדירות ומעלים זאת מהוועדה. ר' לעניין זה נספח 4 לתשובת הדיירים להמרצת פתיחה 51081-12-18 שהגיש המבקש בבית המשפט המחוזי.
27. בהליכים קודמים להיתר הגיש המבקש מסמכים מזויפים של חתימות דיירים, ר' תצהירי התנגדויות בתב"ע הנ"ל.
28. ביום 24.7.17 קבעה הוועדה הנכבדה הוראה לפיקוח על הבניה לצאת לשטח ולהעביר דוח מצב קיים. בהתאם - לא ניתן כל דוח הקובע כי מן הדין לתת היתר.
29. מצ"ב תשובה עם נספחים, להמרצת פתיחה שהגישו המבקשים לבית משפט המחוזי, מתוך התגובה והמסמכים ניתן ללמוד על חוסר תום ליבם של המבקשים.
30. לאור כל האמור מבוקש לדחות את הבקשה להיתר. אני מבקשת לקיים דיון בהתנגדויות במעמד הצדדים, ושומרת לעצמי הזכות להרחיב בעניינים אלה, ולהוסיף טענות נוספות תוך כדי הדיון בפני הוועדה הנכבדה.

כתובת מתנגדת רחוב יצחק פראג 5 דירה 6 ירושלים
גוש 30065 חלקה35/32
ליצירת קשר בטלפון 0543661029

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב כהנא / תאריך: 20:05 16/12/2024 / מספר בקשה: 2907993

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהנא
שם פרטי:	יעקב
דואר אלקטרוני:	gmail.com@6199857
תעודת זהות:	300678455
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

20:05 16/12/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	כהנא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	300678455
טלפון נייד:	6140877
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל: gmail.com@[illegible]

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: קומה ראשונה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36104000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: הרצל 87 חיפה

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: הגג הינו שטח משותף ואינני מסכים למסור או לוותר שום דבר מזכוייתי בנכס המשותף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רבקה גברא / תאריך: 16/12/2024 11:34 / מספר בקשה: 2906842

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גברא
שם פרטי:	רבקה
דואר אלקטרוני:	riki.gavra@gmail.com
תעודת זהות:	054302534
מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

סטטוס טיפול

16/12/2024 11:34
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2016/0806.01

הזדהות:

שם פרטי:	רבקה
שם משפחה:	גברא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054302534
טלפון נייד:	7865485
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ל:	riki.gavra@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מתחת לגג המדובר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9622409
כתובת מלאה:	המייסדים 8 א
שכונה:	16900056
רחוב:	16701025
מס' בית:	8
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. הגג הוא משותף אף על פי שטענת המבקש היא שהגג רשום על שמו. 2. יש לי זכויות בגג והייתי רוצה לממש אותם. 3. הצמדת הגג לדירת משפחת פרנקיל היא לא חוקית ובוצעה בדרך לא כשרה. 4. משפחת פרנקיל לא הוכיחה שקנתה את הגג אבל השתלטה עליו. תוך סילוק מתמשך בציוד שלי. וללא אישורי. 5. שימוש בגג לצרכים אישים בלבד מונע וימנע בעתיד מיתר הדירים להשתמש בגג המשותף ובזכויותיהם. 6 . מניעת הדירים שלי לבנות סוכה מוריד את ערך הדירה ומאלץ אותם בסכות לצאת מהדירה. 7.אבי אור שלדבריהם בעל הזכויות אמר לי מפורשות שלא מכר למשפחת פרנקיל את זכויותיו ובטח לא מכר כאשר היה ביננו הסכם שאשר לו לסגור את העמודים והוא יאפשר לי לבנות על הגג. ולדבריו אין לו חשק להתעסק עם הדתיים שבלאו הכי משיגים הכול. 8. הייתי שמחה לעזור למשפחה נזקקת לבנות ובכך להציג את דירתם כגדולה יותר דהיינו לדרוש זכויות בתכנון הבניה של פינוי בינוי גדולות יותר , אבל לא השתף פעולה עם משפחה חסרת מוסר ויושר מחופשת לצדיקים שנעשרה בעסקנים ושעשתה הכול כדי לגרום לי לצאת מביתי

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	**2015/0096.02**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ברנד משה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת**
מתכנן השלד	**איש רן שמואל**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**31**

כתובת האתר

הרב דוד זריצקי 12 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא
30727	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024	1	מגורים ג	984

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2015/96 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים מדורג בן 5-6 קומות

מצב מוצע:

תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-:

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים מוצעים עבור דירות מס' 2+1.

תוכנית קומה א, מפלס 6.00-:

עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + חצר אנגלית , וחצר רגילה

התוספת פונה לכיון חזית מזרחית.

ברחוב זריציקי , רמות גוש 30618 חלקה 270.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון .

הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20.8.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות:

התנגדויות:

התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק.

עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע

שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע

חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	26/06/2025	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות: הבקשה נידונה בתאריך 18.12.2024 בועדת משנה, ההוחלטה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגודיות, כעת מבוא לדיון בהתנגדויות.

		התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות.
		נספח בינוי: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר +ממ"ד +חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישה לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטיביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר.

		בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. תימוכין קניינים: התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת

		לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש . יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	26/06/2025	
		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1116961 תחילת תוקף: 20/04/2024 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת.

		פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון . הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א. ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות היות ולא ניתן לבקש הקלה על תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2023 קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. מוצע בבקשה: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר +ממ"ד +חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית.

		השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישה לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסות: מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה: לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד: הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה: בניית ממ"ד

		יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. מס' קומות, מס' יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי
		תכסית ,פריסת גדרות, ניהול מי נגר ,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים: תוכנית שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד -נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזוכיות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית:

		התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית , ואינו תואם תב"ע,ואינה עודמת לעניין שלביות ביצוע, יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי כנדרש-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.9.2024 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 2.9.2024 התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	18/12/2024	על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	04/12/2024	לדחות במתכונת המוצעת: התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות. נספח בינוי: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר +ממ"ד +חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישה לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י

		חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטיביות על התוכנית כנדרש, יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. תימוכין קניינים: התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטיביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

		התנגדויות: התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש . יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	01/12/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1116961 תחילת תוקף: 20/04/2024 ייעוד הקרקע: מגורים ג

		התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:
		בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון . הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א. ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות היות ולא ניתן לבקש הקלה על תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2023 קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-:

		מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית.
		מוצע בבקשה: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00-: עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר +ממ"ד +חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישה לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטיביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר.

		בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.
		מרפסות: מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה: לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד: הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה: בניית ממ"ד יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. מס' קומות, מס' יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי תכסית ,פריסת גדרות, ניהול מי נגר ,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קניינים: תוכנית שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של

		2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד -נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזוכיות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה.
		שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית , ואינו תואם תב"ע,ואינה עודמת לעניין שלביות ביצוע, יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי כנדרש-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.9.2024 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 2.9.2024 התנגדויות: התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

		הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/07/2024	בניה בשונה מנספח בינוי, כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור. תוספת ממ"ד לצרכי מיגון. הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א'''.

<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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

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

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדיות:

הבקשה נידונה בתאריך 18.12.2024 בועדת משנה, ההחלטה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגודיות, כעת מבוא לדיון בהתנגדויות.

התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע

יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת.

לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות.

נספח בינוי:

תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-:

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים בלבד.

עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר.

ויש להגיש תוכנית מתוקנת.

תוכנית קומה א, מפלס 6.00-:

עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ-85 מ"ר +ממ"ד +חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית.

השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישה לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח.

ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף.

בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י

חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות

ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.

ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטיביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד.

שטחי בניה:

השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי.

שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר.

בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י

חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות

ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.

תימוכין קניינים:

התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה

לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה.

שלביות ביצוע:

הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1.

יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק.

עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע

שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע

חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . .

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

יעקובי רוחמה

מאת: עקיבא בורק <ab534111427@gmail.com>
נשלח: יום שני 19 אוגוסט 2024 21:56
אל: יעקובי רוחמה
נושא: בקשת עזרה בהליך התנגדות

למד מדוע הדבר חשוב .ab534111427@gmail.com -אינך מקבל לעתים קרובות דואר אלקטרוני מ

לכבוד הגב' רוחמה יעקבי שלום רב,

בבעלותי דירה בירושלים ברח' זריצקי 12, בבניין זה נעשה הליך תב"ע וב"ה אושר התב"ע, כעת אני ועוד שני דיירים מעוניינים להתחיל בהליך ההיתר.
תוך כדי בירורים על מוציאי ההיתר ראינו שאחד משכנינו כבר נמצא בהליך היתר מתקדם וביקש היתר שאינו תואם תב"ע ולכך אנו מתנגדים להיתר זה מהסיבות כדלהלן:
א. המציע ביקש חצר גדולה יותר מכפי אשר אושר בתב"ע ואנו מתנגדים לכך ובמקביל אנו רוצים להציע במקום זה חניות עכב מצוקת הדיור הקיימת באזור זה.
ב. המציע ביקש חדר ממ"ד שקירותיו יורדות לתוככי המחסנים שמגיעים לנו ע"פ התב"ע בחלל הבנין ובכך מצמצם את השטח שאנו זכאים בו למחסנים.
ג. במכתב ההתנגדות שקיבלנו מטעם ועדת התכנון מופיע שני שכנים כמוציאי ההיתר 1. אדון משה ברנד 2. אדון חיים וינקלר וכשידברתי עם אדון חיים וינקלר על ההיתר הוברר לי ממנו שאינו מודע כלל לבקשה זו.
ד. המציע ביקש את השטח המגיע לו בחלל הבנין על פני כל החזית הצפונית של החלל, וברצוני לקבל גם את המחסן שאני זכאי בו בתב"ע בחלק הצפוני.

נ.ב חשוב לי לציין שאני ועוד שכן הגשנו כבר התנגדות באתר של העירייה לפני תום ימי ההתנגדות (מס' סימוכין טופס 2709023)
אשמח מאוד אם תוכלי לעזור לנו בנידון זה מספר תיק 2015,0096,02
אשמח מאוד לטיפולך האישי
עקיבא בורק
מ.ז. 206732281
טלפון 053-4111-427

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עקיבא בורק / תאריך: 10:27 18/08/2024 / מספר בקשה: 2709023

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	בורק
שם פרטי:	עקיבא
דואר אלקטרוני:	ab534111427@gmail.com
תעודת זהות:	206732281
מספר תיק רישוי:	2015/0096.02

סטטוס טיפול

10:27 18/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2015/0096.02

הזדהות:

שם פרטי:	עקיבא
שם משפחה:	בורק
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	206732281
טלפון נייד:	4111427
קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	

דוא"ל:	ab534111427@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בעלות בדירה בבנין זריצקי 12

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900060
רחוב:	16701056
מס' בית:	56
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה בבעלותי דירה בבנין זה (קומה מעל משפחת ברנד) הוצאנו כל הדיירים תב"ע משותף וכעת אנו מוציאים היתר סופי כל דייר בנפרד. אני מתנגד לתוכנית שמבקש אדון ברנד מהסיבות כדלהלן: 1. החצר המוצעת גדולה בהרבה מהמאושר עפ"י תב"ע, מוצעת על רכוש משותף, מתנגד למוצע. 2. מוצעים 2 מחסנים, עפ"י סיכום שנערך ביננו, אחד המחסנים הצפוניים אמור להיות שלי, כמו"כ מציעים מחסנים בשם שכן, משפ' וינקלר, השכן אינו מודע כלל לבקשה. 3. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בקומת הקרקע, הקירות היורדים לקומת המרתף פוגעים במחסנים המוצעים עפ"י תב"ע, אבקש למזער את הפגיעה ככל הניתן. 4. החצר מוצעת ע"ח שטח משותף של הבניין, אנו מעוניינים להציע חניות במיקום זה. בברכה עקיבא בורק 053-4111427

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל כראדי / תאריך: 21:32 18/08/2024 / מספר בקשה: 2711442

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כראדי
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	karadi2626@gmail.com
תעודת זהות:	017938903
מספר תיק רישוי:	2015/0096.02

סטטוס טיפול

21:32 18/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2015/0096.02

הזדהות:

שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	כראדי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	017938903
טלפון נייד:	8413390
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: Karadi2626@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: דייר בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: 16705020

מס' בית: 12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה אני דייר בבנין עשיתי עם אדון ברנד את הוצאת התב"ע שלחו לי מכתב על הוצאת ההיתר שלו ואני מתנגד לתוכנית מהסיבות כדלהלן: א.החצר המוצעת לאדון ברנד גדולה בהרבה מהמאושר ע"פ התב"ע, מוצעת על הרכוש המשותף לכלל דיירי הבנין ואני מתנגד לכך ב. בבקשת ההיתר מוצע תוספת ממ"ד בקומת הקרקע, הקירות יורדים לתוככי קומת המרתף ופוגעים במחסנים המוצעים לי כחלק מהתב"ע אבקש למנוע פגיעה זו ג. החצר המוצעת הינה על חשבון שטח משותף, אני מעוניין להציע חניות לדיירי הבנין במקום זה עכב מצוקת חניות באזור

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	2015/0096.03
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבות דיור, מחסנים, ממ"דים ומרפסות עפ"י תב"ע מס 101-1116961**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**כראדי שמואל**
עורך הבקשה	**גברת הדר יעל**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**15**

כתובת האתר

הרב דוד זריצקי 12 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024			
13712	תחילת תוקף	07/03/2013			
3136ג	תחילת תוקף	05/04/1992			
64394	תחילת תוקף	05/07/2014			
895797	תחילת תוקף	24/08/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2015/96.2 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים מדורג בן 5-6 קומות

מצב מוצע:

תוכנית קומה 4- , מפלס 12.00-:

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ 2 מחסנים מוצעים עבור דירות מס' 2+1.

תוכנית קומה 2- מפלס 6.00-:

עבור דירה מס' 3 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג.

ופיר איורור.

תוכנית קומה 1- מפלס 3.00-:

עבור דירה מס' 6 מוצעת מעטפת.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

עבור דירה מס' 7 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג.

ופיר איורור.

ברחוב זריצקי , רמות גוש 30618 חלקה 270.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	18/09/2025	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות: בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 5.8.2025 ההחלטה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מכן נידונה הבקשה שוב ברשות רישוי בתאריך 1.9.2025 החלטת הועדה היתה לבטל החלטת רשות רישוי מיום 5.8.2025

		ומחליטה כי הדיון בבקשה זו יתקיים במשותף עם הדיון בבקשה 2015/96.2 לאור השפעה שיש לבקשות אחת על שהניה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון יחד עם בקשה 2015/96.2 להלן המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדיות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00- : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ : הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור

		לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע.
		חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	18/09/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 895797 תחילת תוקף: 24/08/2024 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

*1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג.

*תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים

קווי הבנייה המפורטים בתשריט

מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5

מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5

לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד.

המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

נספח בינוי:

קיים נספח בינוי מנחה.

תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-:

עפ"י נספח :

חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו.

-מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי.

בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד

		וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ : מוצע עבור חדירות תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג. ופיר איורור- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט ממ"ד ופיר איורור הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד אין מניעה בכפוף לאישור פיקוד העורף וחתימת בעלים כנדרש.

מס' קומות, מס' יח"ד:

לא מוצע, לא רלוונטי

תכסית ,פריסת גדרות, ניהול מי נגר ,חדרים מחוזקים, השלמת דירות גג 5%, ניוד זכויות.

לא מוצע, לא רלוונטי

חיזוק מבנים:

התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה.

תימוכין קניינים:

תוכנית תואמת תב"ע- לא נדרש.

שלביות ביצוע:

עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים.

מוצע בבקשה: הבניה המוצעת בהינף אחד בעמודה שלימה , שחלקה מעטפת , עומד במותר.

חוות דעת תכנונית:

התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור ,ולהציג תימוכין קניינים כנדרש עברו הממ"ד.

קומת המחסנים תובא לדיון בועדה בהתנגדויות בתיק 2015/96.2

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

אישורים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 22.4.2025

		אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 27.3.2025 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 9.4.2025
דיון ברשות הרישוי : לבטל החלטת רשות רישוי	01/09/2025	רשות הרישו מבטלת את החלטת רשות הרישוי מיום 05.08.2025 ומחליטה כי הדיון בבקשה זו יתקיים במשותף עם הדיון בבקשה 2015/0096.02 לאור השפעה שיש לבקשות אחת על השניה .
הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת רשות רישוי	25/08/2025	בקשה זו נידונה בר"ר בתאריך 5.8.2025 החלטת ר"ר מיום זה היתהף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבניין זה הוגשה בקשה בתיק רישוי 2015/96.2 אשר הוגשו לה התנגדויות שני התיקים האלו כרוכים יחד החלטתה וועדה התנגדויות בתיק 205/96.2 תשפיע עלבקשה זו ע"כ מובאת הבקשה לר"ר לביטול החלטתה מיום 5.8.25 והעברת בקשה זו לוועדת התנגדויות בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו
חוות דעת תכנונית	25/08/2025	

		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 895797 תחילת תוקף: 24/08/2024
		ייעוד הקרקע: בקשה זו נידונה בר"ר בתאריך 5.8.2025 החלטת ר"ר מיום זה היתהף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבניין זה הוגשה בקשה בתיק רישוי 2015/96.2 אשר הוגשו לה התנגדויות שני התיקים האלו כרוכים יחד החלטתה וועדה התנגדויות בתיק 205/96.2 תשפיע עלבקשה זו ע"כ מובאת הבקשה לר"ר לביטול החלטתה מיום 5.8.25 והעברת בקשה זו לוועדת התנגדויות בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו
דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	05/08/2025	התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדיות בתיק 2015/96.2

נספח בינוי: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ : הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	27/07/2025	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדיות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00- : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ : הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים

		המאושרים עפ"י התב"ע. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	27/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 895797 תחילת תוקף: 24/08/2024 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5

		לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המחי' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-: עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ : מוצע עבור הדירות תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג. ופיר איורור- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט ממ"ד ופיר איורור הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי.

		שטחי בניה: השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. מרפסות: מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה: לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד: מוצע ממ"ד לכל יח"ד אין מניעה בכפוף לאישור פיקוד העורף וחתימת בעלים כנדרש. מס' קומות, מס' יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי תכסית ,פריסת גדרות, ניהול מי נגר ,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים:

		תוכנית תואמת תב"ע- לא נדרש. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה: הבניה המוצעת בהינף אחד בעמודה שלימה , שחלקה מעטפת , עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור קומת המחסנים ומיקום הממ"ד יובא לדיון בועדה בהתנגדיות בתיק 2015/96.2 -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 22.4.2025 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 27.3.2025 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 9.4.2025

<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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

9	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

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

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 5.8.2025

ההחלטה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מכן נידונה הבקשה שוב ברשות רישוי בתאריך 1.9.2025

החלטת הועדה היתה לבטל החלטת רשות רישוי מיום 5.8.2025

ומחליטה כי הדיון בבקשה זו יתקיים במשותף עם הדיון בבקשה 2015/96.2 לאור השפעה שיש לבקשות אחת על שהניה.

ע"כ הבקשה מובאת לדיון יחד עם בקשה 2015/96.2 להלן המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האיורור

קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2

יובא לדיון בועדה בהתנגדיות בתיק 2015/96.2

נספח בינוי:

תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00-:

עפ"י נספח :

חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים ל5 מחסנים לכניסה זו.

-מוצע חדר מדרגות+ 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי.

בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר.

לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה.

בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים 6.00- 3.00- 0.00+ :

הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה.

פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי.

שטחי בניה :

השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי.

שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור

לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים

המאושרים עפ"י התב"ע.

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	**2010/1076.02**
מספר סידורי	**5**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבה לבניין קיים, תוספת קומה אחד על הבניין הקיים ותוספת מס" יח"ד סכ"ה 2 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**לוח תביעות**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גברת קאסם מהא**
עורך הבקשה	**מהנדס אבו חדיר עמאד**
מתכנן השלד	**מהנדס אבו חדיר עמאד**
מספר מתנגדים	**5**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

משאריף , שועפט שועפאט

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7620	תחילת תוקף	20/06/2008			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 13.11.2012 בת.ב 2010/1076.00 ובו אושר "בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 8 יח"ד .".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט, רח' אל משריף סמטה 5 קיים בן 4 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש: 30546 חלקה: 12,19,20.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס 2.50-:

מוצע הרחבה של קומת חניה .

קומה ד' במפלס 12.48+ :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 9 כוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

מוצע יח"ד מס' 10 כוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

קומת גג במפלס 15.90+ :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 5.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12,19.20.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני	05/06/2025	

הועדה בהתנגדויות		המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". יש לחשב שטח יציאה לגג כנדרש . ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : יש לחשב את המרפסות זיז המוצעות כמרפסות מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 5 : התנגדות מאת הדייר מוראד נאדייה, כתובת המתנגד בניין המבוקש . "מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד ,היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו . היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף. תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים". התנגדות מאת ע"ד זחאיקה כמאל המייצג 4 מתנגדים, כתובת המתנגדים בניין המבוקש . "מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד ,היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו .

		היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף. תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים".
		המתנגדים הינם מבעלי הדירות בבניין ע"כ המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים.
חוות דעת תכנונית	05/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62.

		סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6541.00 שהוגש מיום 23.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך" . קיים בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה- תוספת קומה אחת מעל הקרקע– המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד:

		ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 8 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.
		שטח בניה:
		ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב'- למגרשים בנויים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 954 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 1526.4 מ"ר =160%*954 קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקעקע: 1066.02 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 269.00 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 43.03 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 12.54 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1550.17 מ"ר.(פחות שטחי מרפסות מקורות לעיקרי) השטחים המוצעים בעומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב שטח יציאה לגג כנדרש . מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי.

		ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס 12.48+ : יח"ד 9 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 10.40 מ"ר, בעומק עד 1.50 מ'. יח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 10.40 מ"ר, בעומק עד 1.50 מ'. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב את המרפסות זיז המוצעות כמרפסות מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומה ד' במפלס 12.48+ : מוצע יח"ד מס' 9 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע יח"ד מס' 10 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים:

		במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/02/2024 כי ישנם 7 בעלים בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטנה מ-200 מ"ר.
		אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.09.24- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 07.01.25- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 01.12.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 05.11.24- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. היתר בניין מקורי הופק בשנת 2012 ע"כ לא נדרש חו"ד זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

		התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 5: התנגדות מאת הדייר מוראד נאדייה, כתובת המתנגד בניין המבוקש. "מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד, היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו. היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף. תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים". התנגדות מאת עו"ד זחאיקה כמאל המייצג 4 מתנגדים, כתובת המתנגדים בניין המבוקש. "מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד, היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו. היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף. תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים". המתנגדים הינם מבעלי הדירות בבניין ע"כ המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים.

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות	

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

יש לחשב שטח יציאה לגג כנדרש .

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

יש לחשב את המרפסות זיז המוצעות כמרפסות מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 5:

התנגדות מאת הדייר מוראד נאדייה, כתובת המתנגד בניין המבוקש .

"מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד ,היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו .

היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף.

תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים".

התנגדות מאת עו"ד זחאיקה כמאל המייצג 4 מתנגדים, כתובת המתנגדים בניין המבוקש .

"מדובר בבניין משותף שבו קיימים 8 יח"ד ,היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו .

היזם לא קיבל את הסכמת הדיירים לתוספת על הגג של הבית המשותף והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמות דיירי הבית משותף.

תוספות ללא הסכמת דיירי הבית המשותף היא עבירה על החוק ופגיעה בזכויות הדיירים".

המתנגדים הינם מבעלי הדירות בבניין ע"כ המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים.

משרד עורך דין
كمال زحايكه, محام זחאיקה כמאל,עורך דין
zahika kamal,Adv.

לכבוד: **26 בספטמבר 2024**

מבלי לפגוע בזכויות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלקת רישוי בניה – קריית העירייה
ירושלים, כיכר ספרא 1 - 9414601
טל-02-6298033 – פקס: 0747697139

הנדון: התנגדות לבקשת בניה מס' 2010/1076.02
כתובת: משאריף שועפט – י"ם

שלום וברכה-

בשם מרשי ג'יראח אמג'ד ואחרים (להלן: "דיירי הבית המשותף"), הנני פונה אליכם כדלקמן:

בעלי הבית המשותף הנמצא ברחוב אל- סהל רתי אלמשאריף 15 בשועפט, **מתנגדים** בכך לבקשת תוספת בניה על הגג של הבית המשותף, המונשת ע"י מר עזמי נירוך (להלן: "היזם") או כל אדם אחר מטעמו. ולהלן נימוקי ההתנגדות:

1. מדובר בבית משותף שבו קיימים 8 יחידות דיור, היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו הבית המשותף לדיירי הבית. כולל חניונים ושטחים משותפים מסביב לבית המשותף.
2. היזם לא קבל את הסכמת הדיירים לתוספת בניה על הגג של הבית המשותף. והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמת דיירי הבית המשותף. וכל זה בניגוד לחוק.
3. יש לציין כי, <u>בנייה בבית משותף ללא הסכמה היא בנייה שלא כדין.</u>
4. **סעיף 71ב לחוק המקרקעין** קובע כי, מי שבבעלותם 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט – לשם בניה שמטרתה הרחבת דירה - להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה מסוימת. כמו כן, בסמכותו של רוב זה להחליט בנוגע לחלוקת זכויות בניה הנדרשות לשם כך. במידה ונושא ההחלטה הינו הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או קומתי, רשאים להחליט על כך גם בעלי 60% מהדירות בלבד. כמו כן, נקבע כי החלטה כאמור לא תתקבל בטוידה והיא פוגעת בזכויות בנייה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה.
5. זאת ועוד, **סעיפים 61 ו-71 לחוק המקרקעין, וסעיף 12 לתקנון המצוי** (התקנון החל על בתים משותפים כאשר לא נערך תקנון בבית המשותף הספציפי), קובעים כי החלטות של בעלי דירות בנוגע לחובות וזכויות ברכוש המשותף צריכות להתקבל אך ורק בטעמד האסיפה הכללית. החלטות אלו צריכות להירשם בטפר ההחלטות ורק עמידה בתנאים אלו הופכות את ההחלטות למחייבות כלפי כל בעלי הדירות.
6. בנוסף לאמור, שינויים ברכוש המשותף מחייבים הסכמה באסיפה הכללית בלבד. **בת"א 94/624 אחרון רגולסקי נ' אברג'יל**, נקבע כי "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה הנדונים **בסעיף 71ב לחוק**, מחייבים את הדיירים לקבל את ההחלטה במסגרת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לאמור, אין די בקבלת הסכמה מכל אחד מבעלי הדירות בנפרד."

7. הלכה פסוקה היא כי דברים אלו נלמדים מניסוחו הפילולי של החוק, אשר נוקט במטבע הלשון "החלטה" (ולא "הסכמה"), וכן מכל סעיפי המשנה הרלבנטיים.

8. יש לציין שהיזם לא השיג את הסכמת דיירי הבית המשותף, לצורך קבלת תוספת בנייה לעד קומה נוספת מעל הבית הקיים, והוא פועל בניגוד **לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנית** (להלן: "החוק")

71ב (א) על אף הוראות **סעיף 62(א)** סיפה, או **סעיף 12(ב)** לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בנית שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, (אולם, היה נושא ההחלטה באמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן **(א)**, חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבע התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

9. לאור האמור היזם היה אמור לקבל את הסכמתם של 75% מבעלי הבית, על מנת שיוכל להגיש בקשה לתוספת בניה על הגג של הבית המשותף, דבר שלא נעשה על ידיו, הגיש את הבקשה לתוספת בנייה על דעת עצמו וללא הסכמת יתר דיירים הבית המשותף.

10. יש לציין שאישור תוספת בנית עבור היזם, אמורה לפגוע קשות בזכויותיהם של כל בעלי הבית, מאחר והיזם מבר את כל זכויותיו בבית המשותף, כולל כל מקומות החניה.

משרד עורך דין
كمال زحايكه, محام זחאיקה כמאל,עורך דין
zahika kamal,Adv.

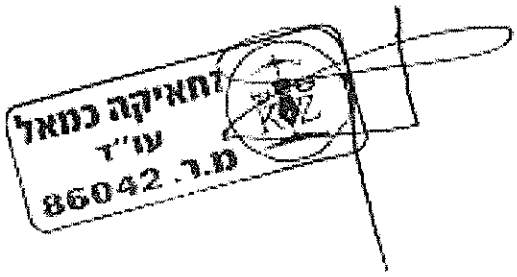
11. לא למותר לציין, כי ליזם אין מקום לחנות רכבים עבור הדיירות אודותן מבקש תוספת בניה, אישור בקשת הבנייה מבלי שהיזם יראה לוועדה מקומות חניה שבבעלותו, מהווה עבירה על החוק.
12. לא זו אף זו, אישור תוספת הבניה ללא הסכמת דיירי הבית המשותף מהווה גם היא עבירה על החוק. ופגיעה בזכויות הדיירים. כידוע על הגג של אותו בית משותף מוצבים דודי שמש, גופי חימום, גופי מזגנים, צלחות לווין עבור הטלוויזיה, ומכלי מים של כלל הדיירים. תוספת הבנייה אמורה לנתק את תושבי הבית המשותף מכל התשתיות. דבר שימנע מהדיירים להמשיך להתגורר בבית המשותף, ולחפש מקום מגורים חלופי.
13. לאור כל האמור מתבקשת הוועדה להורות על הקפאת של כל הליכי ההיתר בבקשה מס' 2010/1076.02

מצ"ב ייפוי כוח

מצ"ב צילום חוזים עם היזם

בכבוד רב

עו"ד כמאל זחאיקה



משרד עורך דין
כמאל זחאיקה, מחאם זחאיקה כמאל,עורך דין
zahika kamal,Adv.
050-5066228

לכבוד:

26 בספטמבר 2024

מבלי לפגוע בזכויות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלקת רישוי בניה – קריית העירייה
ירושלים, כיכר ספרא 1 - 9414601
טל-02-6298033 – פקס: 0747697139

<u>הנדון: התנגדות לבקשת בניה מס' 2010/1076.02</u>
<u>כתובת: משאריף שועפט – י"ם</u>

שלום וברכה-

בשם מרשי ג'יראח אמג'ד ואחרים (להלן: "דיירי הבית המשותף"), הנני פונה אליכם כדלקמן:
בעלי הבית המשותף הנמצא ברחוב אל- סהל רח' אלמשאריף 15 בשועפט, <u>מתנגדים</u> בכך לבקשת תוספת בניה על הגג של הבית המשותף, המוגשת ע"י מר עזמי נירוך (להלן: "היזם") או כל אדם אחר מטעמו.
ולהלן נימוקי ההתנגדות:

1. מדובר בבית משותף שבו קיימים 8 יחידות דיור, היזם מכר את כל הדירות שבבעלותו הבית המשותף לדיירי הבית. כולל חניונים ושטחים משותפים מסביב לבית המשותף.
2. היזם לא קבל את הסכמת הדיירים לתוספת בניה על הגג של הבית המשותף. והוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמת דיירי הבית המשותף. וכל זה בניגוד לחוק.
3. יש לציין כי, <u>בנייה בבית משותף ללא הסכמה היא בנייה שלא כדין.</u>
4. **סעיף 71ב לחוק המקרקעין** קובע כי, מי שבבעלותם 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט – לשם בנייה שמטרתה הרחבת דירה - להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה מסוימת. כמו כן, בסמכותו של רוב זה לחחליט בנוגע לחלוקת זכויות בניה הנדרשות לשם כך. במידה ונושא החחלטה הינו הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או קומתי, רשאים להחליט על כך גם בעלי 60% מהדירות בלבד. כמו כן, נקבע כי החלטה כאמור לא תתקבל במידה והיא פוגעת בזכויות בנייה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה.
5. זאת ועוד, **סעיפים 61 ו-71 לחוק המקרקעין, וסעיף 12 לתקנון המצוי** (התקנון החל על בתים משותפים כאשר לא נערך תקנון בבית המשותף הספציפי), קובעים כי החלטות של בעלי דירות בנוגע לחובות וזכויות ברכוש המשותף צריכות להתקבל אך ורק במעמד האסיפה הכללית. החלטות אלו צריכות להירשם בספר ההחלטות ורק עמידה בתנאים אלו חופכות את ההחלטות למחייבות כלפי כל בעלי הדירות.
6. בנוסף לאמור, שינויים ברכוש המשותף מחייבים הסכמה באסיפה הכללית בלבד. **בת"א 94/624 אהרון ורגולסקי נ' אברג'יל**, נקבע כי "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה הנדונים **בסעיף 71ב לחוק**, מחייבים את הדיירים לקבל את ההחלטה במסגרת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לאמור, אין די בקבלת הסכמה מכל אחד מבעלי הדירות בנפרד."

7. הלכה פסוקה היא כי דברים אלו נלמדים מניסוחו המילולי של החוק, אשר נוקט במטבע הלשון "החלטה" (ולא "הסכמה"), וכן מכל סעיפי המשנה הרלבנטיים .
8. יש לציין שהיזם לא השיג את הסכמת דיירי הבית המשותף, לצורך קבלת תוספת בנייה לעוד קומה נוספת מעל הבית הקיים, והוא פועל בניגוד **לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה** (להלן: "החוק")

71ב (א) על אף הוראות **סעיף 62(א)** סיפה, או **סעיף 12(ב)** לתקנון המצוי שבתוספת, <u>רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה</u>, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירת פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן **(א)**, חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שהרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

9. לאור האמור היזם היה אמור לקבל את הסכמתם של 75% מבעלי הבית, על מנת שיוכל להגיש בקשה לתוספת בניה על הגג של הבית המשותף, דבר שלא נעשה על ידיו, הגיש את הבקשה לתוספת בנייה על דעת עצמו וללא הסכמת יתר דיירים הבית המשותף.
10. יש לציין שאישור תוספת בניה עבור היזם, אמורה לפגוע קשות בזכויותיהם של כל בעלי הבית, מאחר והיזם מכר את כל זכויותיו בבית המשותף, כולל כל מקומות החניה.

11. לא למותר לציין, כי ליזם אין מקום לחנות רכבים עבור הדירות אודותן מבקש תוספת בניה, אישור בקשת הבנייה מבלי שהיזם יראה לוועדה מקומות חניה שבבעלותו, מהווה עבירה על החוק.
12. לא זו אף זו, אישור תוספת הבניה ללא הסכמת דיירי הבית המשותף מהווה גם היא עבירה על החוק. ופגיעה בזכויות הדיירים. כידוע על הגג של אותו בית משותף מוצבים דודי שמש, גופי חימום, גופי מזגנים, צלחות לווין עבור הטלוויזיה, ומכלי מים של כלל הדיירים. תוספת הבנייה אמורה לנתק את תושבי הבית המשותף מכל התשתיות. דבר שימנע מהדיירים להמשיך להתגורר בבית המשותף, ולחפש מקום מגורים חלופי.
13. לאור כל האמור מתבקשת הוועדה להורות על הקפאת של כל הליכי ההיתר בבקשה מס' 2010/1076.02

מצ"ב ייפוי כוח

מצ"ב צילום חוזים עם היזם

בכבוד רב

עו"ד כמאל זחאיקה

ייפוי כח

אני החתום מטה גיראח אמג'ד חנושא ת.ז. מס' 080560147 ממנה בזה את עורך חדין כמאל זחאיקה ו/או עורך חדין זחאיקה יעקב ו/או כל עורך דין אחר מטעמם (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי בעניין ייצוג משפטי.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר חנוגע או חנובע מההליך חנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.

2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות חקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.

4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי חדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג חאמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, וחכל על-פי חדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

6. למסור כל עניין הנובע מהעניין חאמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מחעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

10. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהענייינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

12. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם חמקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצחרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולחופיע בשמי בפני רשם חתברות, רשם חשותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי 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.

14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת חמוכרת בדין.

15. לחעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיני ובכלל זה לייצגני את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל וחריני מאשר את מעשי או מחשי ממכח המקום בתוקף ייפוי כח זח מראש.
הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על חתימה,

היום 24

הנני מאשר את חותימת מרשי הנ"ל

זחאיקה כמאל
עו"ד
מ.ר. 38042

משרד עורך דין
كمال زحايكه, محام זחאיקה כמאל,עורך דין
zahika kamal,Adv.

לכבוד: **26 בספטמבר 2024**

מבלי לפגוע בזכויות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלקת רישוי בניה – קריית העירייה
ירושלים, כיכר ספרא 1 - 9414601
טל-02-6298033 – פקס: 0747697139

הנדון: המשך להתנגדות לבקשת בניה מס' 2010/1076.02
כתובת: משאריף שועפט – י"ם

שלום וברכה-

בשם מרשי גיראח אמגיד ואחרים (להלן: "דיירי הבית המשותף"), הנני פונה אליכם כדלקמן:

1. מדובר בבית משותף שבו קיימים 8 יחידות דיור, היום מכר את כל הדירות שבבעלותו הבית המשותף לדיירי הבית. כולל חניונים ושטחים משותפים מסביב לבית המשותף.
2. רשימת האנשים מגישי הבקשה לקבלת היתר הבניה בטופס בדיקת זיקת בעלות לנכס אינה נכונה. רק שניים מהמוזכרים בטופס הם בעלי זכאות בבית המשותף שהם מספר 5 ומספר 7 והיתר מכרו את זכותם בנכס, ולא נותרה להם כל זכות בנכס.
3. שמות בעלי הזכויות בנכס הם:
   א. עיסא גית (מתנגד)
   ב. הלאל נתשה (מתנגד)
   ג. חפיזה בידה(מתנגד)
   ד. נאדיה מוראד(מתנגד)
   ה. אמגיד אלגיראח(מתנגד)
   ו. רנדא חוסיני (מסכימה לבקשה)
   ז. ראידה קימרי (מסכימה לבקשה)
   ח. דאנא קימרי (מסכימה לבקשה)
4. כמו כן, יש לציין, שכל מקומות החניה נוצלו ע"י הדיירים של הבית המשותף. ולא קיים יותר מקומות חניה בפועל, כפי שמופיע בתכנית.
5. זאת ועוד, מידות קומת החניה בתכנת אינן תואמות את המצב הקיים האמתי בשטח.
6. למבקש לא נותרו שום זכויות בשטח המשותף, ולא נותר לו מקומות חניה עבור הדירות החדשות.

מצ"ב צילום קומת החניה עם המידות בפועל

מצ"ב טופס בדיקת זיקת בעלות בנכס שצורף לבקשה, כאשר מרבית המבקשים אינם בעלים יותר בנכס.

בכבוד רב

עו"ד כמאל זחאיקה

זחאיקה בחאלי עודד
מס' רישיון 24042
Lic. 24042
Zahika Kamal Adv.

משרד עורך דין
كمال زحايكه, محام זחאיקה כמאל,עורך דין
zahika kamal,Adv.

לכבוד:

26 בספטמבר 2024

מבלי למגוע בזכויות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחלקת רישוי בניה – קריית העריה
ירושלים, כיכר ספרא 1 - 9414601
טל- 02-6298033 – מקס: 0747697139

<u>הנדון: התנגדות לבקשת בניה מס' 2010/1076.02</u>
<u>כתובת: משאריף שועפט – י"ם</u>

שלום וברכה-

בשם מרשי ג'יראח אמגיד ואחרים (להלן: "דיירי הבית המשותף"), הנני פונה אליכם כדלקמן:

בעלי הבית המשותף הנמצא ברחוב אל- סוהל רחי אלמשאריף 15 בשועפט, **<u>מתנגדים</u>** בכך לבקשת תוספת בניה על חגג של הבית המשותף, חמוגשת ע"י מר עזמי נירוך (להלן: "היזם") או כל אדם אחר מטעמו.

ולהלן נימוקי ההתנגדות:

1. מדובר בבית משותף שבו קיימים 8 יחידות דיור, היזם מכר את כל חדירות שבבעלותו חבית המשותף לדיירי הבית. כולל חניונים ושטחים משותפים מסביב לבית חמשותף.
2. היזם לא קבל את הסכמת חדיירים לתוספת בניה על חגג של חבית המשותף. וחוא פועל על דעת עצמו וללא הסכמת דיירי הבית המשותף. וכל זה בניגוד לחוק.
3. יש לציין כי, <u>בנייה בבית משותף ללא הסכמת היא בנייה שלא כדין.</u>
4. **סעיף 71ב לחוק המקרקעין** קובע כי, מי שבבעלותם 75% מחדירות ו-66% מחרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט – לשם בנייה שמטרתה הרחבת דירה - לחוציא חלקים מהרכוש המשותף ולחצמידם לדירה מסוימת. כמו כן, בסמכותו של רוב זה להחליט בנוגע לחלוקת זכויות בניה חנדרשות לשם כך. במידה ונושא ההחלטה חינו הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או קומתי, רשאים להחליט על כך גם בעלי 60% מהדירות בלבד. כמו כן, נקבע כי החלטה כאמור לא תתקבל במידה והיא פוגעת בזכויות בנייה יחסיות של כל בעל דירה לתרחבה.
5. זאת ועוד, **סעיפים 61 ו-71 לחוק המקרקעין, וסעיף 12 לתקנון המצוי** (חתקנון החל על בתים משותפים כאשר לא נערך תקנון בבית המשותף הספציפי), קובעים כי החלטות של בעלי דירות בנוגע לחובות וזכויות ברכוש חמשותף צריכות להתקבל אך ורק במעמד האסיפה הכללית. החלטות אלו צריכות להירשם בספר ההחלטות ורק עמידה בתנאים אלו תופכות את ההחלטות למחייבות כלפי כל בעלי הדירות.
6. בנוסף לאמור, שינויים ברכוש המשותף מחייבים הסכמה באסיפה הכללית בלבד. **בת"א 94/624 אחרון רגולסקי נ' אברג'יל**, נקבע כי "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה הנדונים **בסעיף 71ב לחוק**, מחייבים את הדיירים לקבל את ההחלטה במסגרת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לאמור, אין די בקבלת הסכמת מכל אחד מבעלי הדירות בנפרד."

7. הלכה פסוקה היא כי דברים אלו נלמדים מניסוחו המילולי של החוק, אשר נוקט במטבע הלשון "החלטה" (ולא "הסכמה"), וכן מכל סעיפי חמשנת הרלבנטיים .

8. יש לציין שהיזם לא השיג את הסכמת דיירי הבית המשותף, לצורך קבלת תוספת בנייה לעוד קומה נוספת מעל הבית הקיים, והוא פועל בניגוד **לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה** (להלן : "החוק")

71ב (א) על אף הוראות **סעיף 62(א)** סיפה, או **סעיף 12(ב)** לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש חמשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאת של חלקים מסויימים מהרכוש חמשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה תנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מחדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת החרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שהתרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש חמשותף.

(ה) לא חגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי חדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש חמשותף, לפני החלטת התרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת חרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

9. לאור האמרו היזם היה אמור לקבל את הסכמתם של 75% מבעלי הבית, על מנת שיוכל לחגיש בקשה לתוספת בניה על הגג של הבית חמשותף, דבר שלא נעשה על ידיו, חגיש את חבקשה לתוספת בנייה על דעת עצמו וללא הסכמת יתר דיירים הבית המשותף.

10. יש לציין שאישור תוספת בניה עבור חיזם, אמורה לפגוע קשות בזכויותיהם של כל בעלי הבית, מאחר וחיזם מכר את כל זכויותיו בבית חמשותף, כולל כל מקומות החניה.

11. לא למותר לציין, כי ליזם אין מקום לחנות רכבים עבור הדירות אודותן מבקש תוספת בניה, אישור בקשת תבנייה מבלי שהיזם יראה לוועדה מקומות חניה שבבעלותו, מהווה עבירה על החוק.
12. לא זו אף זו, אישור תוספת תבניה ללא הסכמת דיירי חבית המשותף מהווה גם היא עבירה על תחוק. ופגיעה בזכויות הדיירים. כידוע על חגג של אותו בית משותף מוצבים דודי שמש, גופי חימום, גופי מזגנים, צלחות לווין עבור הטלוויזיה, ומכלי מים של כלל הדיירים. תוספת חבנייה אמורה לנתק את תושבי חבית המשותף מכל התשתיות. דבר שימנע מהדיירים לחמשיך לחתגורר בבית המשותף, ולחפש מקום מגורים חלופי.
13. לאור כל האמור מתבקשת הוועדה לחורות על הקפאת של כל הליכי החיתר בבקשת מס' 2010/1076.02

מצ"ב ייפויי כוח

מצ"ב צילום חוזים עם היזם

בכבוד רב

עו"ד כמאל זחאיקה

זחאיקה כמאל
עו"ד
מ.ר. 86042

ייפוי כח

אני החתום מטה **גית עיסא הנושא ת.ז. מס' 080873474** ממנה בזה את עורך הדין **כמאל זחאיקה ו/או עורך הדין זחאיקה יעקב ו/או כל עורך דין אחר מטעמם** (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות באי כחי בעניין **ייצוג משפטי**.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מרחהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.

2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והטבעות מהעניין הנ"ל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.

4. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מחפעולות הנ"ל בפני כל בתי חמשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם תעליונה, ככל שחדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

5. לנקוט בכל חפעולות חכרוכות בייצוג חאמור והמותרות על-פי סדרי הדין חקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם חזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. להתפשר בכל עניין חנוגע או הנובע מחענייניים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות חמותרות על פי חוק תהוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לנקוט בכל חפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

10. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין חנ"ל.
11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מחענייניים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

12. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם חמקרקעין, בלשכות רישום חמקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשת, חצחרח ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה תמוכרת על פי דין וליתן חצחרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולחופיע בשמי בפני רשם חחברות, רשם חשותפויות ורשם האגודות חשיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי 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.

14. לטפל בשמי בכל חקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת חמוכרת בדין.

15. להעביר ייפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מחן לעו"ד אחר עם זכות העברח לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל וחריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חמקום בתוקף ייפוי כח זח מראש.
הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את חרבים ולחפך.

ולראיה באתי על חחתום,

25.9.24
חיום

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

כמאל וחאיקה עו"ד

ייפוי כח

אני החתום מטה **אבו עישה הלאל חנושא ת.ז. מס' 066684796** ממנה בזה את **עורך הדין כמאל זחאיקה** ו/או **עורך הדין זחאיקה יעקב** ו/או **כל עורך דין אחר מטעמם** (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי בעניין **ייצוג משפטי**.
מבלי לפגוע בכלליות תמינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו בדלקמן :

1. לחתום על ולחגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשגה, ערר, תובענה או כל חלק אחר הנוגע או הנובע מהחלק הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.

2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.

4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, ברתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי חדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. לחוציא לפועל כל פסיד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

10. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת תמוכרת בדין.

15. להעביר ייפוי 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 עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם חמשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיהם שיעשו במלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
חכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולחפך.

ולראיה באתי על החתום,

היום 25/09/2024

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

כמאל זחאיקה, עו"ד

כמאל זחאיקה
עו"ד
מ.ר. 86042

ייפוי כח

אני החתום מטה סמאן רנדה הנושא ת.ז. מס' 080053457 ממנה בזה את עורך הדין כמאל זחאיקה ו/או עורך הדין זחאיקה יעקב ו/או כל עורך דין אחר מטעמם (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) לחיות באי כחי בעניין ייצוג משפטי.
מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן וכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.

2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.

3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.

4. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם חזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.

9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

10. לבקש ולקבל מידע שחנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

11. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.

12. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן חצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולחופיע בשמי בפני רשם חברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

15. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל ותריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום,

חיום 25.9.94

חתימת הלקוח

חתימת זחאיקה כמאל
עו"ד
מ.ר. 86042

חתימת זחאיקה, עו"ד.

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

עיריית ירושלים

המחלקה לרישוי בניה

ברתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשי"ל
1970, הריני להודיעך כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:
קימרי דאנא,ניידוך נידאל, קימרי ראידה, אבו חדיד מואל ואחרים

מספר הבקשה: 2010/1076.02
כתובת האתר: משאריה, שועפט ו-5

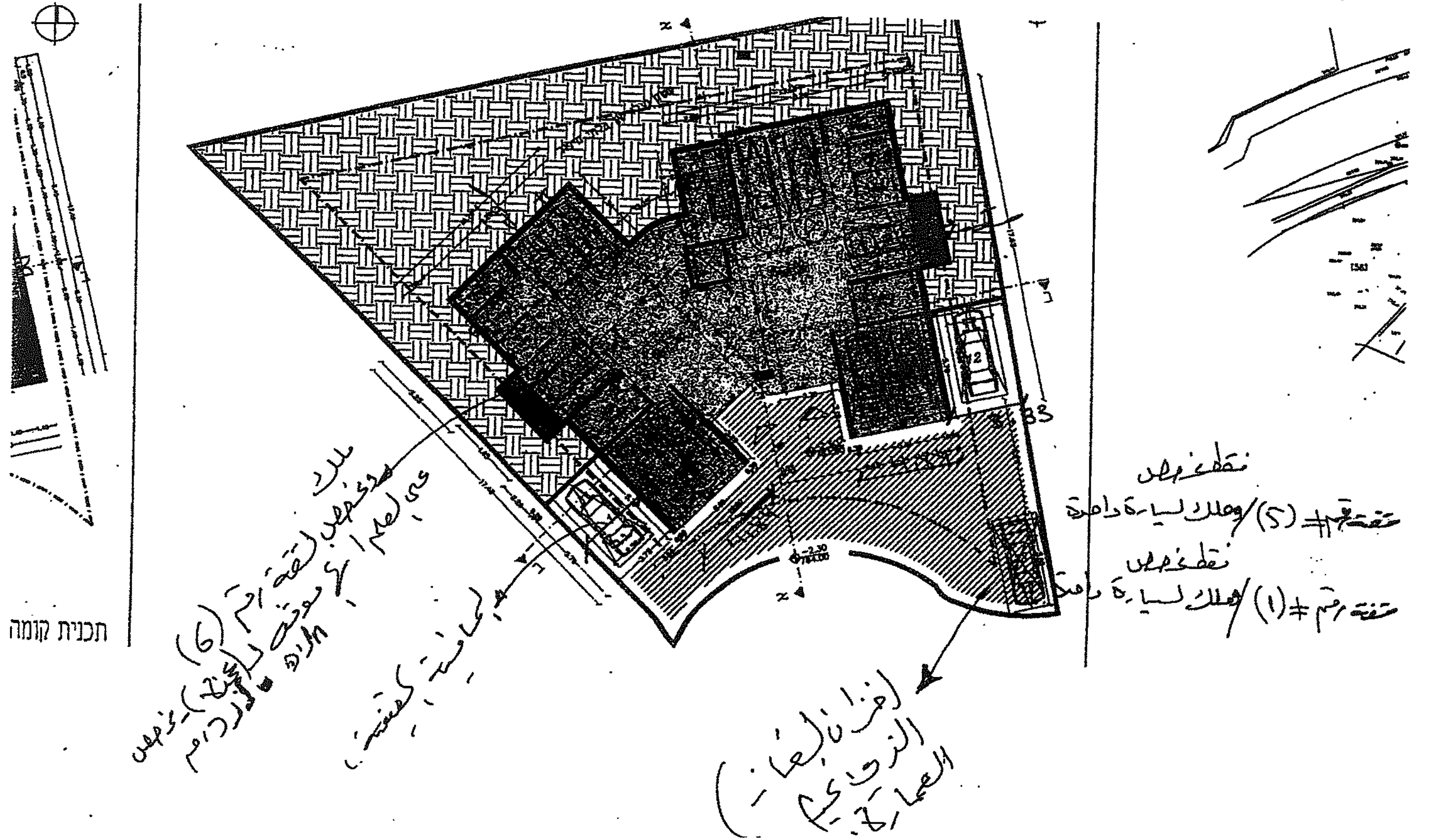
גוש: 0
חלקה: 0

התנגדויות לתכניות רג"ל ניתן להגיש עד ליום 27/09/24
לאחר פרק זה לא תתקבלנה התנגדויות.
התנגדות יש להגיש באמצעות טופס מיוחד לתנגדות שנמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת:
WWW.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Pages/resistance3.aspx

לתשומת לבך:
- הערה לזכות ובניין דנה בהיבטים ותכנונים של הבקשה להיתר ואין בכתוב בהיתר בניה משום הענקת זכויות קניניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעלי המרכזותיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה לאחזור באתר האינטרנט בכתובת:
https://ierisinfohub.jerusalem.muni.il/?sysItemId=26400046&processtypeId=1
תחת ארכיב אופק.

מחלקת רישוי בניין, קרוות השרייה, כיכר ספרא 1, טלפון: 02-6298033

ملاحظة هامة: جميع مواقف السيارة مخصصة مستغلة من السكان المقيمين وعددهم # (4) أشخاص



עיריית ירושלים — מינהל הנדסה: בינוי ותשתיות

טופס בדיקות זיקות בעלות לנכס

משתתפים בדיון: עו"ד חיים נוגסי, מר אופיר מאי (מנהל תאגף לרישוי ופיקוח-עיריית ירושלים), אני פירו, עו"ד טמיר בשיר, וטים אלחאגי, אדר' טמי עלמי. (0544978944)

תאריך הדיון: 01/02/2024 ביום חמישי בשעה 11:00

מקום הדיון: אולם הישיבות בעיריית ירושלים

פרטים אישיים:

1. **שם המבקש ובעל זכות בנכס:**
   1-עזמי ניירוך נושא ת.ז. מס' 080775323 — 2-מתא קאסם נושאת ת.ז מס' 080775356
   3-עימאד אבו חדיר נושא ת.ז מס' 080411358 — 4-מנאל אבו חדיר נושאת ת.ז מס' 080197064
   5-ראידה קימרי נושאת ת.ז מס' 080022197 — 6-נידאל נייוך נושא ת.ז מס' 080775349
   7-דאנא קימרי נושאת ת.ז מס' 066736638

טלפון ביתי/נייד:

כתובת/דואר אלקטרוני: בית חנינה

חנכס: גוש: 30546 חלקה: 19 מגרש 19א' לפי תב"ע 7620

סוג חנכס:

☐ מבנה קיים-יש לציין תאריך הקמת המבנה:

תמצית הבקשה: בקשה לחיתר, לחקמת בניין חדש/בקשה לתוספת בניה.

מסמכים שהוצגו בדיון: יש לצרף העתקים מכלל המסמכים לבקשה.

☐ תצלום תעודת זהות של המבקש/חטוען לזיקת בעלות בנכס/של חבעלים חרשום או חסכמתו.

☐ מפת מדידה מאושרת ע"י מוד"ת מוסמך עם סימון גבולות חנכס.

☐ מסמכי קניין ובעלות: (חיתר בניה קודם מס' _____ מיום _____, חסכם חלוקה בין חשותפים, ייפוי כוח נוטריוני/שטר מכר/חסכם רכישה, מתנה, צוואת, צו ירושה, צו קיום צוואה וכו', אישורי מיסים חמעידים על חרכישה: מס רכישה, מס שבח, ומס מכירה).

חערת: יובהר כי אין בחודעה זו לוועדת הובעליות על כל המפורט בה כדי לחוות דיעה בדיעבד על עסקאות מכר על כל חמשתמע מכך.

על המבקש לפעות באופן ישיר לרשויות המוסמכות לדיעות על העסקאות במקרקעין.

סיכום הדיון: (יש לציין את מידת התיכרות של חנוכחים עם מבקש חבקשה ועם בעל הקרקע חרשום ו/או עם יורשיו. יש לציין כל מקרה של מחלוקות מוכרת בין המבקש לאחרים):

וחמלצת חוועדה: (ממליצה / לא ממליצה) לאשר חבקשה/אין לוועדה אפשרות לקבוע.

ונוסף וחאישור:

חוניחוע וחאישור חנוכחים:

עיריית ירושלים
אופיר מאי
טוען מטעם המבקש

חיים נוגסי, עו"ד
מנהל מחלקת פיקוח בנייה ורישוי
מינהל הנדסה, עיריית ירושלים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נאדייה מוראד / תאריך: 26/09/2024 10:54 / מספר בקשה: 2788687

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מוראד
שם פרטי:	נאדייה
דואר אלקטרוני:	nafezmurad64@gmail.com
תעודת זהות:	058563651
מספר תיק רישוי:	2010/1076.02

סטטוס טיפול

08:32 29/09/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:54 26/09/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2010/1076.02

הזדהות:

שם פרטי:	נאדייה
שם משפחה:	מוראד
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	058563651

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	nafezmurad64@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	המתנגד מתגורר באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	29398
מיקוד:	9129302
כתובת מלאה:	ירושלים - ת.ד. 29398
שכונה:	
רחוב:	16705840
מס' בית:	62
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב הודעת התנגדות מפורטת.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	כמאל
שם משפחה:	זחאיקה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	026407429
טלפון נייד:	5066228
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6307225
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	zhkamal.adv@gmail.com

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	**2023/0374.00**
מספר סידורי	**6**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**חיזוק בנין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה יונתן 10 ירושלים תמ"א 38 בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל ניסן ארז**
מתכנן השלד	**מהנדס בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**8**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

יונתן 10 , המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30008ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0374.00 רחוב יונתן 10 – תמ"א 38/1

גוש : 30008

חלקה : 51

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וחלקית המשמשת לשטחי שירות ובו 6 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד.

סה"כ 4.5 קומות מעל קומת מחסנים ו- 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים , בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מעלית ותוספת לובי כניסה ומבואות בכל המפלסים.

קומת מרתף – מפלס 7.45- – מוצע חניה תת"ק.

קומה קרקע - מפלס 0.00 – מוצע הסבת שטחי שירות שמתייתרים לטובת שטח עיקרי לצורך תוספת יח"ד וכן מוצעת יח"ד חדשה בשטח קומת עמודים מפולשת. מוצעים 3 מחסנים קיימים בסידור מחדש. מוצע מתקן חניה אוטומטי בפיתוח השטח ופיתוח שטח.

קומה א' - מפלס 3.08+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ב' - מפלס 6.08+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ג' - מפלס 9.08+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ד' - מפלס 12.41+ – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלס 12.40+ – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה יח"ד אחת ומרפסות גג.

קומת גג מפלס 15.60+ – מוצע פתחי יציאה לגג מגרם מדרגות משותף.

היתר בניה מקורי: 1969/0715.00

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

ותוכנית מס' 2878 משנת 1994 - התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 1 מיוחד.

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

התקבלה חוות דעת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	30/07/2025	על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	10/07/2025	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת ועדה לעניין חניה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 14 מק"ח עבור תוספת 5 יח"ד ס"ה נדרש עבור קיים ומוצע 15 מק"ח חסר מק"ח אחד. יש לשלם קרן חניה עבור 1 מק"ח - חניון משכנות התיאטרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. מובא להכרעת ועדה לעניין חניה. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח

		עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח״ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס׳ 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו״ד מח׳ התכנון: יח״ד מס׳ 1 מוצעת ע״ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ״א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח״ד המוצעת ע״ח שטחים אלו, לבחינת מח׳ רישוי. דירה מס׳ 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ה׳ מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח״ד. ג. ״שטח כל יח״ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ״ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח״ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ״ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה״כ יח״ד אחת של עד – 80 מ״ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח״ד – ע״כ יש להציע יח״ד נוספת בשטח של עד 80 מ״ר. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ׳ המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ׳ המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ״ר ו- 12 מ״ר בממוצע. חו״ד מח׳ התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס״מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. חזיתות חו״ד מח׳ התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ״י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט

		פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. פיתוח שטח 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'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.) מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a
חוות דעת תכנונית	10/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30008 תחילת תוקף:

		16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע 14 מק"ח עבור תוספת 5 יח"ד ס"ה נדרש עבור קיים ומוצע 15 מק"ח חסר מק"ח אחד. יש לשלם קרן חניה עבור 1 מק"ח - חניון משכנות התיאטרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. מובא להכרעת ועדה לעניין חניה. חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 31.12.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות ח ריגה עד 145 ס"מ מקו בניין תמ"א 38 צידי לבניית ממ"די ס – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה על גבול מגרש בחזית דרומית

		מערבית – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. מ בוקש ניוד שטחים מקומה מפולשת בין הקומות לתוספת חצי קומת קרקע – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספות בניה בהתאם לתכנית 1003 8 – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 300 ס"מ במקום 150 ס"מ כמות ר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 180 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. בניית מחסנים בשטח רבוע עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר סהה"כ 8 מחסנים – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת קומה וחצי מעל 4 קומות קיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת 5 יח"ד ל-6 יח"ד הקיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית מערבית 3 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון ודרום 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה 2 עמודות ממ"דים בצד דרום. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית אב המושבות ומציעה מבנה בן 5.5 קומות. ע"פ המדיניות ניתן להציע מבנה בן 4 קומות(מאחר ולא עומד בפרמטר טור ב') לאור העובדה שהבניין כיום הוא בן 4 קומות וחשיבות חיזוק המבנה, הבקשה מקובלת תכנונית בכפוף לתיקונים. מעליות וחדרי מדרגות מוצעת מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. מוצעת מבואת כניסה – אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות – אין מניעה לאשר.

		קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכות תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע״ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ״ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכות תמ״א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח״ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס׳ 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו״ד מח׳ התכנון: יח״ד מס׳ 1 מוצעת ע״ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכות התמ״א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח״ד המוצעת ע״ח שטחים אלו, לבחינת מח׳ רישוי. דירה מס׳ 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ד׳ מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח״ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח״ד חדשות ...בתנאים הבאים: א.״ התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה...״ – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. (הקומה החדשה קטנה לטובת מרפסות גג) ב. ״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

		קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד – 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות המשותף. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע תלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר בחזית מערבית - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. מסתורים פתרון מסתורי מיזוג וכביסה הוצעו במרפסות ובגג הבניין.

		חזיתות חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. נגישות מוצע סה"כ 5 יח"ד לא נדרש אישור מורשה נגישות. תברואה אושר ע"י תברואה. פיתוח שטח 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'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.) מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	04/12/2024	לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: - המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. חו"ד מחלקת שימור: טרם התקבל. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים.

		יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח״ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס׳ 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו״ד מח׳ התכנון: יח״ד מס׳ 1 מוצעת ע״ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ״א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח״ד המוצעת ע״ח שטחים אלו, לבחינת מח׳ רישוי. דירה מס׳ 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ה׳ מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח״ד. ג. ״שטח כל יח״ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ״ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח״ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ״ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה״כ יח״ד אחת של עד – 80 מ״ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח״ד – ע״כ יש להציע יח״ד נוספת בשטח של עד 80 מ״ר. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ׳ המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ׳ המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ״ר ו- 12 מ״ר בממוצע. חו״ד מח׳ התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס״מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. חזיתות

		חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. תברואה יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה. פיתוח שטח 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'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.) מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a
חוות דעת תכנונית	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30008 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: - המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. חו"ד מחלקת שימור: טרם התקבל. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 31.12.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות ח ריגה עד 145 ס"מ מקו בניין תמ"א 38 צידי לבניית ממ"די ם – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה על גבול מגרש בחזית דרומית מערבית – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. מ בוקש ניוד שטחים מקומה מפולשת בין הקומות לתוספת חצי

		קומת קרקע – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספות בניה בהתאם לתכנית 1003 8 – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 300 ס"מ במקום 150 ס"מ כמות ר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 180 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. בניית מחסנים בשטח רבוע עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר סהה"כ 8 מחסנים – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת קומה וחצי מעל 4 קומות קיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת 5 יח"ד ל-6 יח"ד הקיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית מערבית 3 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון ודרום 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה 2 עמודות ממ"דים בצד דרום. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית אב המושבות ומציעה מבנה בן 5.5 קומות. ע"פ המדיניות ניתן להציע מבנה בן 4 קומות(מאחר ולא עומד בפרמטר טור ב') לאור העובדה שהבניין כיום הוא בן 4 קומות וחשיבות חיזוק המבנה, הבקשה מקובלת תכנונית בכפוף לתיקונים. מעליות וחדרי מדרגות מוצעת מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. מוצעת מבואת כניסה – אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות

		תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע״ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ״ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ״א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח״ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס׳ 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו״ד מח׳ התכנון: יח״ד מס׳ 1 מוצעת ע״ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ״א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח״ד המוצעת ע״ח שטחים אלו, לבחינת מח׳ רישוי. דירה מס׳ 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ד׳ מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח״ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח״ד חדשות ...בתנאים הבאים: א.״ התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה...״ – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. (הקומה החדשה קטנה לטובת מרפסות גג) ב. ״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומה ה׳ מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח״ד.

		סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד – 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות המשותף. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר בחזית מערבית - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. מסתורים פתרון מסתורי מיזוג וכביסה הוצעו במרפסות ובגג הבניין. חזיתות חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה,

		לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. נגישות מוצע סה"כ 5 יח"ד לא נדרש אישור מורשה נגישות. תברואה יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה. פיתוח שטח 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'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.) מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a
הכנת המלצה	12/11/2024	

תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון		המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : - המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. חו"ד מחלקת שימור : טרם התקבל. חו"ד מחלקת דרכים : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

		חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי. דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד – 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. תברואה יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה.

		פיתוח שטח 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'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.) מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות תפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/05/2024	חריגה עד 145 ס"מ מקו בניין תמ"א 38 צידי לבניית ממ"דים הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה על גבול מגרש בחזית דרומית מערבית מבוקש ניוד שטחים מקומה מפולשת בין הקומות לתוספת חצי קומת קרקע הקלה בגין תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038 הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 300 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר

		הקלה בגין בניית מרפסות זיז בעומק 180 ס״מ במקום 150 ס״מ כמותר בניית מחסנים בשטח רבוע עד 20 מ״ר כל אחד במקום 8% כמותר סה״כ 8 מחסנים הקלה בגין תוספת קומה וחצי מעל 4 קומות קיימות הקלה בגין תוספת 5 יח״ד ל-6 יח״ד הקיימות

<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	
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
7	תשלום אגרת בניה	
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
12	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	
15	תנאי להיתר בניה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י ישראלי	
16	חוות דעת סופית מחלקת השימור	
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.	

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

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת ועדה לעניין חניה

חו״ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית מוצע 14 מק"ח עבור תוספת 5 יח"ד ס"ה נדרש עבור קיים ומוצע 15 מק"ח חסר מק"ח אחד. יש לשלם קרן חניה עבור 1 מק"ח - חניון משכנות התיאטרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה.

מובא להכרעת ועדה לעניין חניה.

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר.

לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים.

בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו- 8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים.

יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום).

מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי.

דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a)

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד – 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר.

מחסנים

הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות.

המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.

חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות.

חזיתות

חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד.

פיתוח שטח

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'.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה.)

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות.

עיקרי ההתנגדויות:

עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש.

ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית.

השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס,

המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר מוזס / תאריך: 21:18 22/05/2024 / מספר בקשה: 2547394

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מוזס
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	ymoses@isrcorp.co.il
תעודת זהות:	000955211
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

21:18 22/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |

21:18 22/05/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	מוזס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000955211

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6513049
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ymoses@isrcorp.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	0 - המתנגד חי ביונתן 10

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900248
רחוב:	16700983
מס' בית:	40
כניסה:	
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	המתנגדת חיה בבניין, היא ניצולת שואה בת 96, וכמובן לא בבריאות מלאה. לטלטל אותה מביתה זה ממש גזר דין מוות, היא לא תוכל לעמוד בזה. העוול הזה לא יקום ולא יהיה.

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	יוסף
שם משפחה:	מוזס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	052163003
טלפון נייד:	8501408
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6513049
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	ymoses@isrcorp.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סטפני דישל / תאריך: 07:12 29/05/2024 / מספר בקשה: 2556258

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דישל
שם פרטי:	סטפני
דואר אלקטרוני:	lerner.france@gmail.com
תעודת זהות:	317049906
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

10:23 29/05/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

07:12 29/05/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	סטפני
שם משפחה:	דישל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	317049906

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	lerner.france@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירה באותו בניין .

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	מוזס, יונתן 10, ירושלים, 9315510
שכונה:	16900356
רחוב:	16701638
מס' בית:	10
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקשת להתנגד באופן רשמי לתוכנית תמ"א 38 המוצעת לבניין שלנו הממוקם בכתובת יונתן 10, המושבה היוונית, 9315510. ההצעה הנוכחית יוצרת מספר בעיות משמעותיות, שמחייבות אותנו להתנגד לה. השפעת תקופת הזמן הזה, בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת: מצב המלחמה המתמשך יוצר מזה זמן רב לחץ נפשי רב על כל הדיירים. פינוי הדירות שלנו, אפילו באופן זמני (שגם ברור שהוא צפוי להיות ממושך), מהווה גורם מכריע להגברת הלחץ הנפשי. אין מי שאינו מעורב ברמה כזאת או אחרת עם נפגעים בין קרובים וידידים. והוספת מעמסת פינוי והטרדה שכאלה הם דבר בלתי נסבל. שינויים בלתי מתקבלים על הדעת בהצעה: אנו מוצאים את ההצעה הנוכחית, הכוללת הסרת אזורי החניה, התקנת מעלית ובניית דירות נוספות, כבלתי מתקבלת לחלוטין. מדובר על הוספת 5 דירות, שמשמעותה הכפלת מספר הדיירים, שזו כמובן ירידה חמורה באיכות החיים בבניין. שינויים אלו יפריעו באופן משמעותי לחיי היומיום שלנו, ויפגעו בנוחות ובפונקציונליות של סביבת המגורים שלנו. אוכלוסייה פגיעה: הבניין שלנו מאכלס אוכלוסיה פגיעה במיוחד, כולל דיירים מבוגרים אשר חלקם במצב בריאותי חמור. לדוגמה, השכנה שלי בדירה הסמוכה היא ניצולת אושוויץ, שמתמודדת עם לחץ נפשי קשה, כתוצאה מכך שכל שנה מטרידים אותה מחדש באיומי הבניה שלכם. מבחינתה זהו ממש איום קיומי. השפעה על בריאות ורווחה: הילדה הצעירה שאני מארחת בביתי היא מחלימה מסרטן (נוירובלסטומה שלב אי וי) וממשיכה לעבור בדיקות רפואיות סדירות. ההפרעה שנגרמת מהתוכנית הזו תשפיע לרעה על בריאותה והחלמתה. חשוב שסביבת המגורים שלה תישאר יציבה וללא מתח. אנו רוצים להאמין שלא תרצו להיות האחראים להחמרת מצבה. חוסר התחשבות ברווחת הדיירים: נראה כי ההצעה נוסחה מבלי לקחת בחשבון בצורה מספקת את רווחת הדיירים הנוכחיים.

מגרימת סבל רב ובלתי מוצדק לדיירים. אני מצרפת מכתב המפרט באופן יותר טוב את בקשתי, אנא ראו אותו.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	סטפני
שם משפחה:	דישל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	317049906
טלפון נייד:	7499797
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	lerner.france@gmail.com

לכבוד: הוועדה לתכנון ובנייה של עיריית ירושלים

נושא: התנגדות רשמית לתוכנית תמ"א 38 לבניין יונתן 10, המושבה הגרמנית, 9315510

חברי ועדה נכבדים,

אני מבקשת להתנגד באופן רשמי לתוכנית תמ"א 38 המוצעת לבניין שלנו הממוקם בכתובת יונתן 10, המושבה היוונית, 9315510.
ההצעה הנוכחית יוצרת מספר בעיות משמעותיות, שמחייבות אותנו להתנגד לה.

<u>השפעת תקופת הזמן הזה, בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת:</u>
מצב המלחמה המתמשך יוצר מזה זמן רב לחץ נפשי רב על כל הדיירים.
פינוי הדירות שלנו, אפילו באופן זמני (שגם ברור שהוא צפוי להיות ממושך),
מהווה גורם מכריע להגברת הלחץ הנפשי.
אין מי שאינו מעורב ברמה כזאת או אחרת עם נפגעים בין קרובים וידידים.
והוספת מעמסת פינוי והטרדה שכאלה הם דבר בלתי נסבל.

<u>שינויים בלתי מתקבלים על הדעת בהצעה:</u>
אנו מוצאים את ההצעה הנוכחית, הכוללת הסרת אזורי החניה, התקנת מעלית ובניית דירות נוספות, כבלתי מתקבלת לחלוטין.
מדובר על הוספת 5 דירות, שמשמעותה הכפלת מספר הדיירים, שזו כמובן ירידה חמורה באיכות החיים בבניין.
שינויים אלו יפריעו באופן משמעותי לחיי היומיום שלנו, ויפגעו בנוחות ובפונקציונליות של סביבת המגורים שלנו.

<u>אוכלוסייה פגיעה:</u>
הבניין שלנו מאכלס אוכלוסיה פגיעה במיוחד, כולל דיירים מבוגרים אשר חלקם במצב בריאותי חמור.
לדוגמה, השכנה שלי בדירה הסמוכה היא ניצולת אושוויץ, שמתמודדת עם לחץ נפשי קשה,
כתוצאה מכך שכל שנה מטרידים אותה מחדש באיומי הבניה שלכם. מבחינתה זהו ממש איום קיומי.

<u>השפעה על בריאות ורווחה:</u>
הילדה הצעירה שאני מארחת בביתי היא מחלימה מסרטן (נוירובלסטומה שלב IV),
וממשיכה לעבור בדיקות רפואיות סדירות. ההפרעה שנגרמת מהתוכנית הזו תשפיע לרעה על בריאותה והחלמתה.
חשוב שסביבת המגורים שלה תישאר יציבה וללא מתח.
אנו רוצים להאמין שלא תרצו להיות האחראים להחמרת מצבה.

<u>חוסר התחשבות ברווחת הדיירים:</u>
נראה כי ההצעה נוסחה מבלי לקחת בחשבון בצורה מספקת את רווחת הדיירים הנוכחיים.
תהליך הבנייה והשינויים שיבואו לאחר מכן ישפיעו באופן דרסטי על איכות החיים, הביטחון והנוחות שלנו.
אנחנו מצפים מכם שתקחו ברצינות רבה את התנגדותנו לבניה, כדי להימנע מגרימת סבל רב ובלתי מוצדק לדיירים.

עיתונאי, שמתעניין לאחרונה במה שעבר על השכנה שלי ניצולת אושוויץ בתקופת השואה,
נדהם כל כך מהמוטיבציה הבלתי פוסקת והמטרידה של תוכנית זו, עד שהוא הודיע לנו שבכוונתו לחשוף את הנושא בפומבי.

בהתחשב בכל מה שפירטנו לעיל, אנו קוראים לוועדה לדחות את תוכנית תמ"א 38 לבניין שלנו.
אנו מבקשים לשמור על היציבות, הבריאות והרווחה של הקהילה שלנו ומאמינים שניתן
למצוא אמצעים חלופיים כדי לעמוד ביעדי ההתחדשות העירונית מבלי לגרום להפרעה כה עמוקה.

אנו מקווים שתשקלו את התנגדותינו בכובד ראש ותכבדו את רצוננו לשמור על תנאי המגורים הנוכחיים שלנו.

תודה על הבנתכם והתחשבותכם.

בברכה,

סטפני דיישל
יונתן 10/3, המושבה היוונית, 9315510

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שירן ישי / תאריך: 19:09 09/06/2024 / מספר בקשה: 2576381

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ישי
שם פרטי:	שירן
דואר אלקטרוני:	shiran.ishay@gmail.com
תעודת זהות:	305446957
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

19:09 09/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	שירן
שם משפחה:	ישי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305446957
טלפון נייד:	7845703
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: shiran.isray@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: רחל אמנו 7

פרטי ההתנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: 16701621

מס' בית: 7

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

נדון: התנגדות לתכנית מספר 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 המושבה היוונית בשם ועד הבית של הבניין ברחוב רחל אמנו 7 (בניין שכן), ובהמשך לפרסום הודעה בדבר הבקשה להיתר ופרסום הקלות ברחוב יונתן 10, הרינו להביע את התנגדותנו לבקשה מהנימוקים שיפורטו להלן: 1. בעקבעות מלחמת "חרבות ברזל" התכנסו דיירי הבניין ברחל אמנו 7 כדי לדון באפשרות לתכנון ממ"דים בבניין מאחר וכיום אין מרחב מוגן מאושר עפ"י פיקוד העורף בבניין כלל. סוכם פה אחד כי יש הסכמה, ובעקבות כך נבחנות חלופות ראשוניות, היתכנות להעמדה של תוספת הממ"דים וההשפעה שלהם על המרחב הציבורי והפרטי – מדובר ב 2 גרעינים של 3 קומות המגיעים לגובה המבנה. לכן, על הבקשה להיתר ברחוב יונתן 10 להתייחס ולהגיב לתכנון העתידי לתוספות ממ"דים ברחל אמנו 7. 2. מכיוון והבניין ברחוב רחל אמנו 7, הינו בניין "אופייני" וחלים עליו הנחיות לשימור (לפי תכנית 2878 "מושבה יוונית שמור השכונה") ומכיוון שלצורך בניית ממ"דים אין מניעה לקבל הקלה להיצמדות עד לקו אפס, נמצא כי ההעמדה האופטימלית היא לכיוון קו המגרש האחורי הפונה לבניין ברחוב יונתן 10. מיקום זה אינו פוגע בחזות הרחוב, שומר על אופי הבניין ועל הנחיות השימור במושבות. 3. בעקבות פרסום להקלה בקו הבניין מ-5 מ' ל-3מ', נותר מרחק של 5 מ' בלבד בין שני הבניינים, מרווח שאינו מאפשר לדיירי רחוב רחל אמנו 7 גמישות תכנונית לתכנון ממ"דים. 4. על מנת לאפשר לשני הבניינים מענה לצרכים, נדרשים פיתרונות תכנון שיטיבו את איכות התכנון לשני הבניינים ולמצב העירוני באזורם (למשל לפתוח חלונות בהתאם למיקום הממ"דים וכו'). על כן, אבקשכם לזמן נציגות מועד הבית של רחל אמנו 7 לדיון בועדה על מנת שיוצגו החלופות להעמדות, נפרט את עמדתנו, ומשמעויות התכנית בעתיד לבניין ברחוב יונתן 10 ולבניין ברחוב רחל אמנו 7. בכך נגיע לפשרה תכנונית המטיבה עם שני המבנים. בברכה, ועד הבית של רחל אמנו 7, ע"י אדר' שירן ישי

22 מאי 2024

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים
רחוב כיכר ספרא
ירושלים

<u>נדון: התנגדות לתכנית מספר 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 המושבה היוונית</u>

בשם ועד הבית של הבניין ברחוב רחל אמנו 7 (בניין שכן), ובהמשך לפרסום הודעה בדבר הבקשה להיתר ופרסום הקלות ברחוב יונתן 10, הרינו להביע את התנגדותנו לבקשה מהנימוקים שיפורטו להלן:

1. בעקבעות מלחמת "חרבות ברזל" התכנסו דיירי הבניין ברחל אמנו 7 כדי לדון באפשרות לתכנון ממ"דים בבניין מאחר וכיום אין מרחב מוגן מאושר עפ"י פיקוד העורף בבניין כלל. סוכם פה אחד כי יש הסכמה, ובעקבות כך נבחנות חלופות ראשוניות, היתכנות להעמדה של תוספת הממ"דים והשפעה שלהם על המרחב הציבורי והפרטי – מדובר ב 2 גרעינים של 3 קומות המגיעים לגובה המבנה. לכן, על הבקשה להיתר ברחוב יונתן 10 להתייחס ולהגיב לתכנון העתידי לתוספות ממ"דים ברחל אמנו 7.
2. מכיוון והבניין ברחוב רחל אמנו 7, הינו בניין "אופייני" וחלים עליו הנחיות לשימור (לפי תכנית 2878 "מושבה יוונית שמור השכונה") ומכיוון שלצורך בניית ממ"דים אין מניעה לקבל הקלה להיצמדות עד לקו אפס, נמצא כי ההעמדה האופטימלית היא לכיוון קו המגרש האחורי הפונה לבניין ברחוב יונתן 10. מיקום זה אינו פוגע בחזות הרחוב, שומר על אופי הבניין ועל הנחיות השימור במושבות.
3. בעקבות פרסום להקלה בקו הבניין מ-5 מ' ל-3 מ', נותר מרחק של 5 מ' בלבד בין שני הבניינים, מרווח שאינו מאפשר לדיירי רחוב רחל אמנו 7 גמישות תכנונית לתכנון ממ"דים.
4. על מנת לאפשר לשני הבניינים מענה לצרכים, נדרשים פיתרונות תכנון שיטיבו את איכות התכנון לשני הבניינים ולמצב העירוני באזורם (למשל לפתוח חלונות בהתאם למיקום הממ"דים וכו').

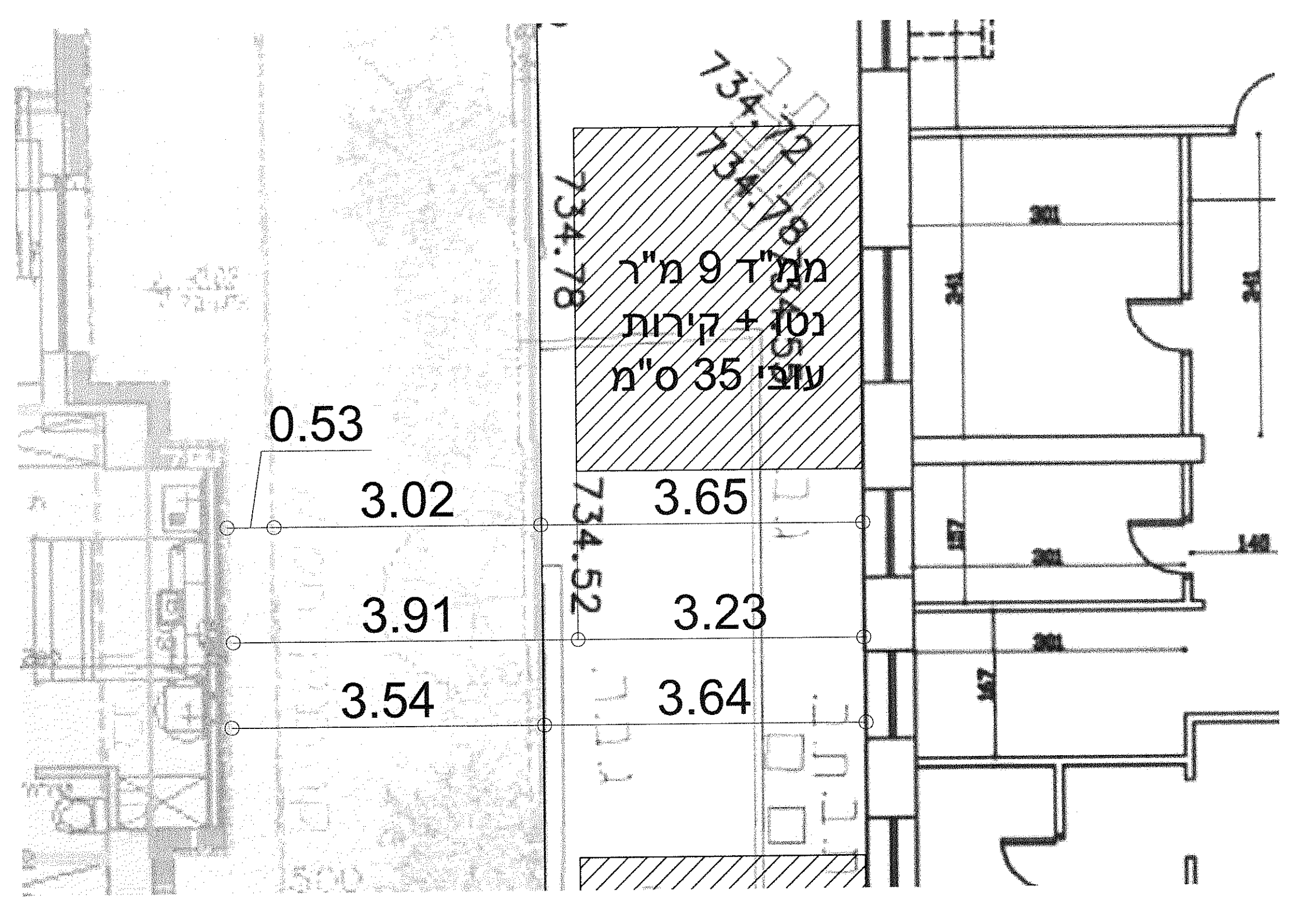
על כן, אבקשכם לזמן נציגות מועד הבית של רחל אמנו 7 לדיון בועדה על מנת שיוצגו החלופות להעמדות, נפרט את עמדתנו, ומשמעויות התכנית בעתיד לבניין ברחוב יונתן 10 ולבניין ברחוב רחל אמנו 7. בכך נגיע לפשרה תכנונית המטיבה עם שני המבנים.

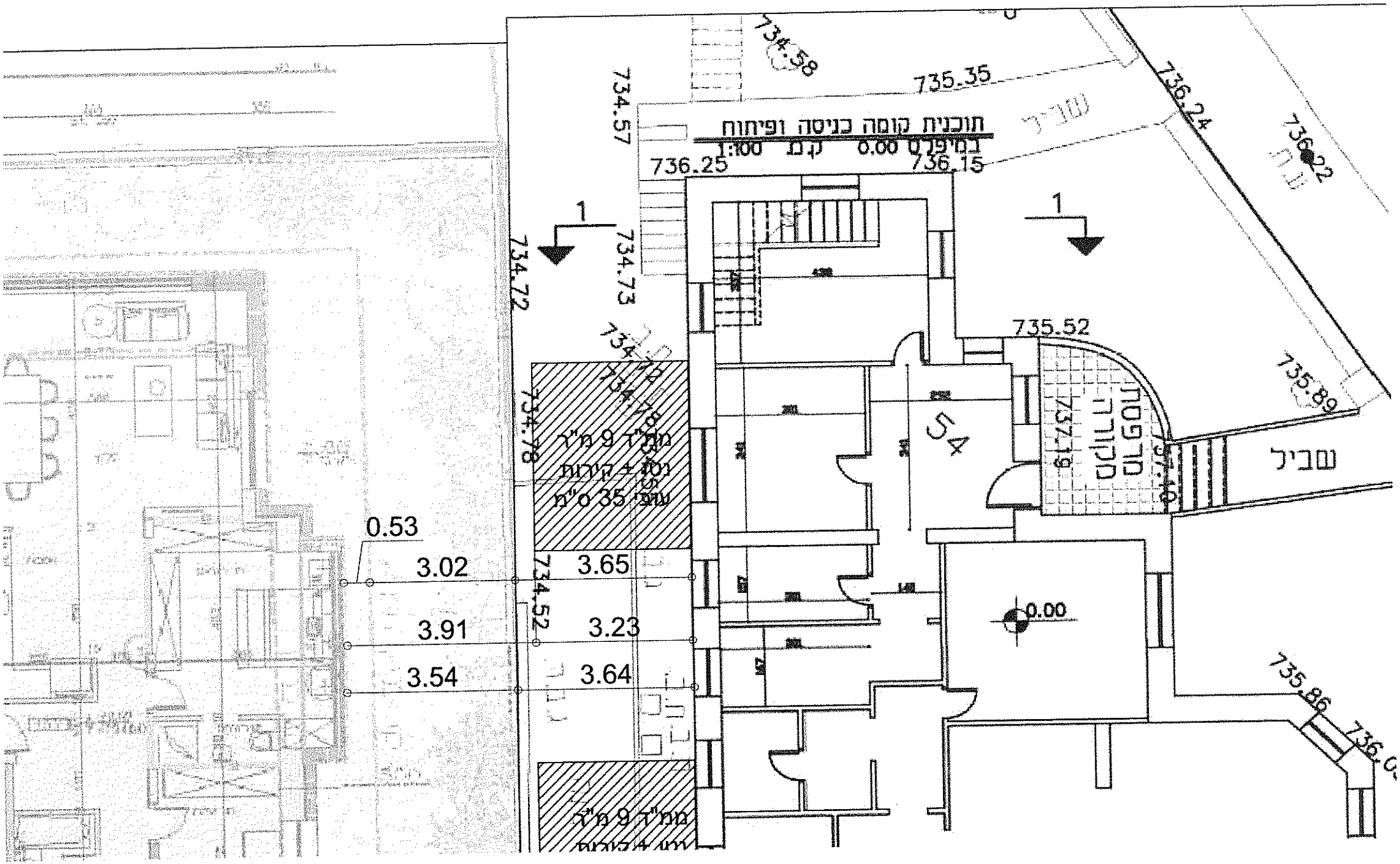
בברכה,

ועד הבית של רחל אמנו 7,

ע"י אדר' שירן ישי

Shiran.ishay@gmail.com


ממ"ד 9 מ"ר
נטו + קירות
עובי 35 ס"מ
0.53
3.02
3.65
3.91
3.23
3.54
3.64


תוכנית קומה כניסה ופיתוח
נט"פרנס 0.00 קנ"מ 1:100
734.58
735.35
736.24
736.22
734.57
736.25
736.15
734.72
734.73
735.52
735.89
734.78
מת"ד 9 מ"ר
גשר + קירות
עוצי 35 ס"מ
0.53
3.02
3.65
734.52
3.91
3.23
3.54
3.64
0.00
735.86
שביל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איליאס מסינס / תאריך: 11/06/2024 16:33 / מספר בקשה: 2579131

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מסינס
שם פרטי:	איליאס
דואר אלקטרוני:	elias@ginothair.org.il
תעודת זהות:	580010650
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

16:33 11/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	איליאס
שם משפחה:	מסינס
סוג זיהוי:	עמותה
מזהה:	580010650
טלפון נייד:	4286998
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: eitas@ginotnair.org.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מינהל קהילתי

פרטי המתנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	בית יהודית - עמק רפאים 12א מושבה גרמנית ירושלים 93
שכונה:	16900520
רחוב:	16701636
מס' בית:	12
כניסה:	א
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	בבקשה ראו מצ"ב. מודים על התיחסות במסמך המצ"ב ועל הזמנה לדיון הוועדה. תודה וחג שמח!

מינהל קהילתי גינות העיר

10/6/24

לכבוד
מר' אליעזר ראוכברגר
יו"ר וועדה מקומית לבניה
עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 במושבה היוונית

שלום רב,

מתכבדים בזאת להגיש את התנגדות של מינהל קהילתי גינות העיר אחרי דיון בתכנית ע"י הפורום האורבני גינות העיר. חשוב לציין כי הפורום דן אך ורק בתכניות משמעותיות למרחב גינות העיר ולא דן בתכניות פרטיות אלא אם כן, יש מרכיבים משפיעים במרחב ובמנדיניות שימור השכונות ההסיטוריות. למשל, חריגה מתכנית אב למושבות, שימור עצים ומניעת חומות כלפי המדרכה. כמו כן, עמידה בדרישות תקן החניה, על מנת לא להעמיס על המרחב הציבורי ולגרום למצוקת חנייה.

התוכנית שבנדון הינה תכנית נקודתית, יחסית קטנה, אך לאור החריגות שלה ממדיניות הקיימת של תכנית אב למושבות, התכנית עלולה להוות תקדים מסוכן לחריגות משמעותיות עוד יותר בעתיד.

עיקרי הוראות התכנית:

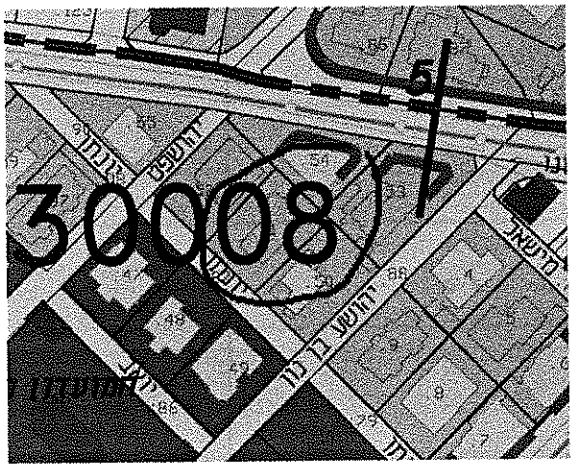
- חריגה משמעותית בקוי בנין צדיים (1.45 מ' מקוי בנין של תמ"א 38 החורגים באופן חריג מקוי בנין מתכנית אב).
- חריגה בגובה – 5 קומות במקום 4 קומות מותר.
- חריגה משמעותית בגודל המחסנים המוצעים.
- הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה בקו אפס לגבול החלקה בחזית הדרום-מערבית הפונה לרחוב. התכנית מציעה חפירה לחניון תת קרקעי ללא פיצוי של עומק אקמה מספק. ולכן, על חזית הרחוב, לא יהיו עצים ונוף השכונה יפגע באופן מאד משמעותי.
- בקשה לניוד זכויות ותוספת חצי קומת קרקע.
- הקלות למרפסות זיז מעבר למותר ומתאים לשכונה.

התכנית מציעה:

- שטח החלקה: 0.610 דונם.
- מספר קומות: 6 מעל הכניסה הקובעת (מעל הקרקע) + חצי קומה ליציאה לגג = 6.5 קומות בפועל.
- מספר יח"ד: 5
- שטח עיקרי מעל קו קרקע: 1,080.95 מ"ר (כולל קיים+תוספת).
- גובה מבנה מעל הקרקע: 21.65 מ' (12.98 מ' קיים + 8.67 מ' מוצע).
- קוי בניין:

<u>מדיניות עפ"י תכנית אב למושבות:</u>

- מפת שימור:



מפת שימור מתוך מסמכי תכנית אב למושבות

- איזור שימור מרקמי ותוספת מתונה (2) בתכנית אב למושבות והמבנה אינו לשימור.
- עבור חלקה של 601-700 מ"ר, המדיניות קובעת:
  - 120% בנייה מעל הקרקע (טור א'). אין למבנה 8 מ' או יותר כדי להתחשב עפ"י טור ב'.
  - 35% תכסית משטח תא השטח.
  - 13.5 מ' גובה מבנה מקסימלי (טור א').
  - 4 קומות (טור א').
  - קו בנין קדמי: עפ"י הקיים.
  - צדי: 4 מ'.
  - אחורי: 5 מ'.
  - אסור איחוד וחלוקה.

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		תכסית (% משטח תא השטח) [3]	גובה מבנה (במטר) [1]		מספר קומות מירבי [1]		קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'		טור א'	טור ב'	טור א'	טוב ב'	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30	13.5	16.5	4	5	לפי קיים ברחוב [2]	4	4	5	אסור
	501-600	115	135	33									
	601-700	120	145	35									
	701-1,000	135	155	37									
	1,001 ומעלה	150	170	40									

טבלה 2.1.5 של מדיניות עפ"י תכנית אב למושבות.

<u>התכנית מציעה בפועל:</u>

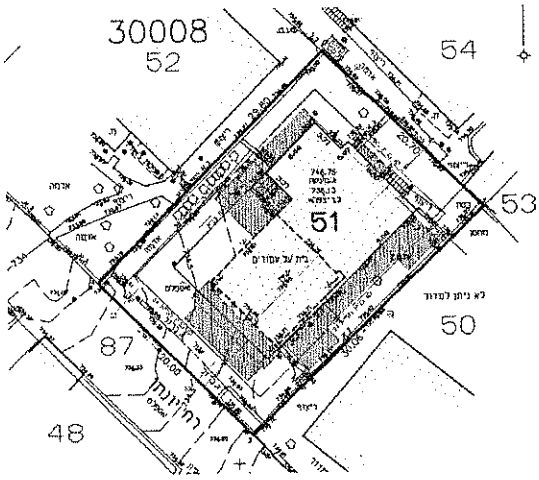
<u>חריגה משמעותית ב-% בניה:</u> התכנית מציעה חריגה משמעותית ב-% בניה המוצעים. עפ"י חישוב (על בסיס מסמכי התכנית:

- שטח החלקה: 0.610 דונם.

- שטח עיקרי מעל קו קרקע: 1,080.95 מ"ר (כולל קיים+תוספת) = **177.21% < 120%.**
- לגבי התכסית: שטח קומת הקרקע = 296.51 מ"ר = **48% < 35%.**
- החישוב אינו כולל את השטח חפירה של החניון הרובוטי התת"ק.
- מספר קומות מוצעות: 6 + יציאה לגג = **6.5 < 4**
- גובה מבנה מעל הקרקע: **21.65 מ' > 13.50 מ'.**

- <u>חריגה בקוי הבנין המותרים:</u>

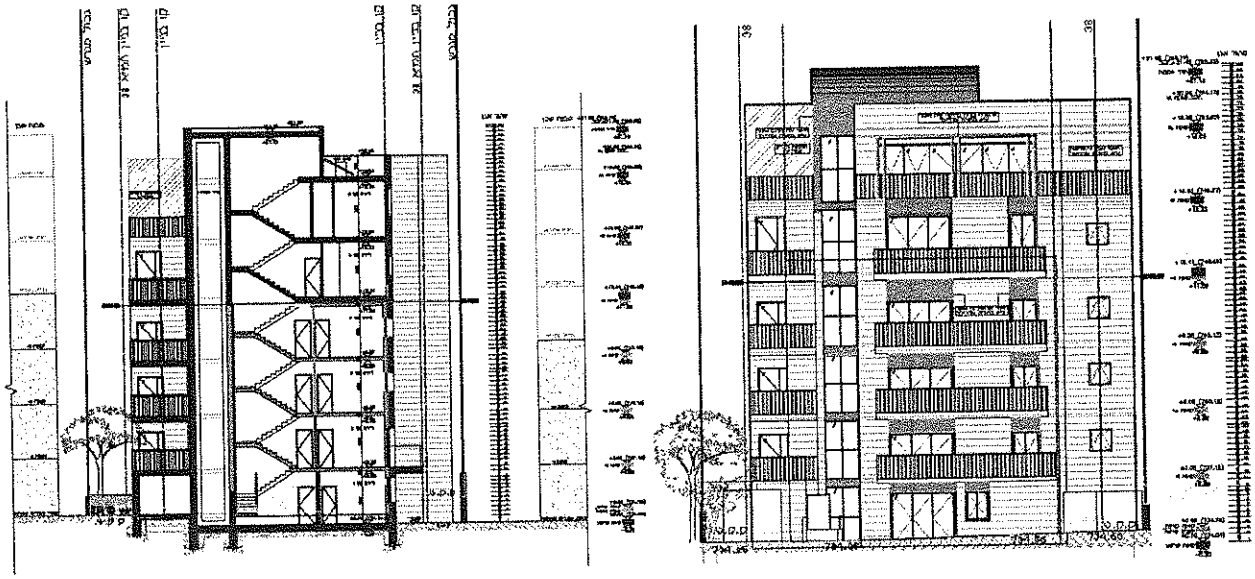
התכנית מציעה קו בנין כמעט אפס מחלקות שכנות ומבתים שכנים. המצב פוגע משמעותית לאופי השכונה ואיכות החיים של התושבים בשכונה. התכנית מציעה מרחבים בחריגה משמעותית מתכנית אב למושבות.



תכנית מדידע עם סימון התוספות בניה בקרבה לקו אפס ולמבנים שכנים.

- <u>חריגה במספר הקומות:</u>

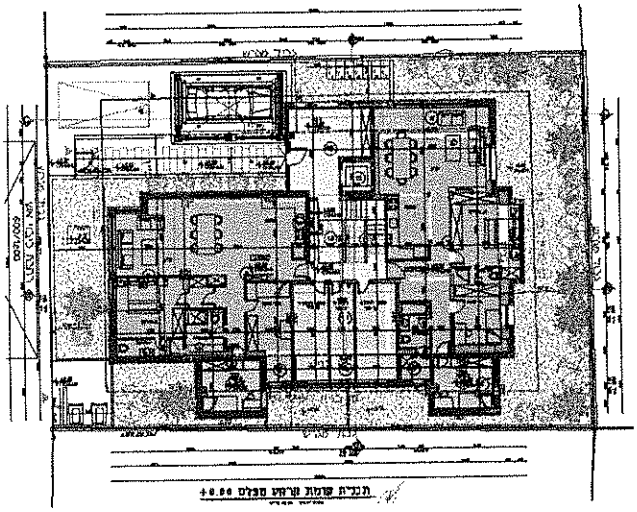
התכנית מציעה חריגה במספר הקומות. 6.5 קומות במקום 4 קומות.
המבנה המקורי בן 3 קומות מגורים (סה"כ 4 קומות). התכנית החדשה מנצלת את הקומה המפולשת ולכן **התכנית בפועל מציעה תוספת של 2.5 קומות חדשות** (במקום 1.5 קומה מותרת).



חזית וחתך המבנה המוצע.

- <u>עצים לשימור</u>:

מסמכי התכנית לא כוללים סקר עצים ולא ברור כמה עצים יש בחלקה וכמה עצים נפגעים מהעבודות של תוספת בניה וחנייה מוצעת.



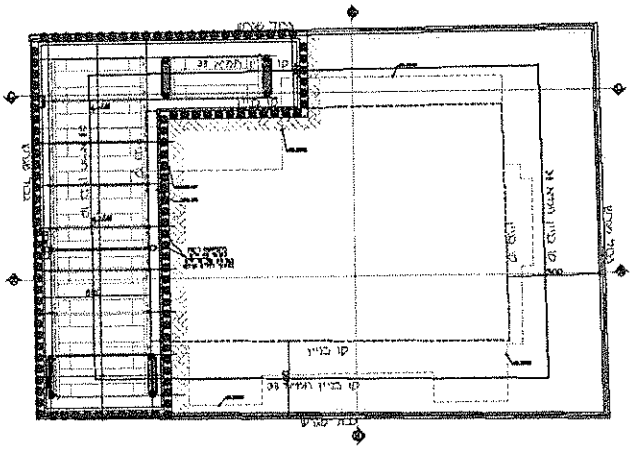
תכנית קומת קרקע ללא כל סימון של עצים לשימור/כריתה.

- <u>פחי אשפה ומערכות</u>:

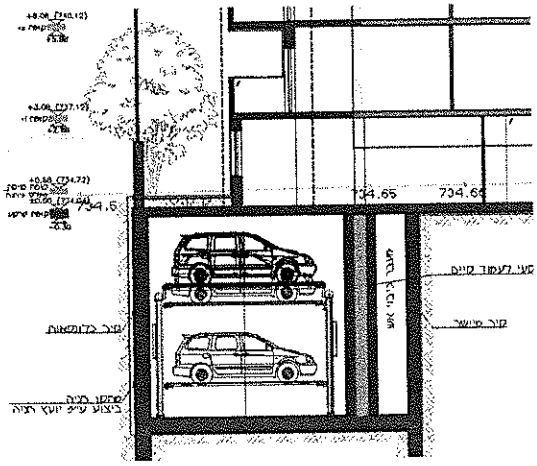
התכנית מציעה העמדת מתקן לפחי אשפה בחזית החלקה כלפי הרחוב. בניגוד להוראות תכנית אב למושבות. יש להעתיק את מתקן אשפה וארון מערכות לכניסה לחניון ולא על חזית חלקה.

- <u>חפירת חנייה רובוטית בקו אפס לכיוון הרחוב</u>:

עפ"י מסמכי התכנית, התכנית מציעה חפירה של חניון רובוטי תת קרקעי בקו אפס מהחזית לרחוב. עפ"י חתך התכנית, אין מספיק אדמה מעל החניון ולכן, לא יהיו עצים או כל פיתוח משמעותי בחזית הבנין. (על אף שבשרטוטים מראים עץ שלא יוכל להתקיים אף פעם במקום הזה בתנאים האלה!).



חניון תת"ק רובוטי על גבול החלקה.



חתך של החניון התת קרקעי.

לסיכום:

מינהל קהילתי גינות העיר עיין במסמכי התכנית ומצא שהתכנית אינה תואמת את תכנית אב למושבות ולכן מתנגדת לתכנית במתקונתה הנוכחית.
המינהל מתנגד לחריגות המוצעות במסמכי התכנית בגובה, מספר קומות, תכסית, קרבה לשכנים ופגיעה במרחב הציבורי עם חפירה של חניון תת קרקעי בחזית החלקה וחיסול כל הנוף הירוק מחזית החלקה.
המעשה הזה פוגע אנושות לאופי השכונה וליחודיות של גינות ירוקות בחזית הבתים.

המינהל מתנגד לפתרון חניה רובוטי על קו אפס מהשכנים, ופגיעה בנוף המשותף בין הבתים. גם עם העצים לא מסומנים, אין ספק (מהתצ"א במערכת העירונית) כי מיקום וחפירה לחניה התת"ק תפגע בעצים רבים ובנוף השכונתי. הבניה של החניה גם תגרום לפגיעה באיכות החיים של השכנים ללא פיצוי נופי וללא פתרון למיתון הפגיעה החמורה לבתים שלהם.

המינהל מתנגד להעמדת מתקן לפחי אשפה בחזית החלקה כלפי המדרכה, במקום לכניסה לחניון (כפי שנדרש). מבקקשים להעתיק את מתקן אשפה וארונות חשמל וכו בניצב לחזית החלקה בכניסה לחניון הרובוטי.

המינהל מתנגד לקידום התכנית ללא השלמת מסמכים מהותיים, כמו למשל סקר עצים ומפת עצים לשימור וכריתה.

המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון בהתנגדויות כדי להציג לפני הוועדה את עמדת המינהל.

בברכה,

בשם מינהל קהילתי גינות העיר,
אדר' רונית לומברוזו
יו"ר פורום אורבני גינות העיר
חברת הנהלה
מינהל קהילתי גינות העיר

איש קשר לפורום האורבני:
אדר' איליאס מסינס
מתכנן אורבני
מינהל קהילתי גינות העיר
elias@ginothair.org.il / 0544-286998

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נועם זמיר / תאריך: 11/06/2024 10:55 / מספר בקשה: 2578827

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	זמיר
שם פרטי:	נועם
דואר אלקטרוני:	noam.zamir@cantab.net
תעודת זהות:	061988606
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

10:55 11/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	נועם
שם משפחה:	זמיר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	061988606
טלפון נייד:	5290954
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ל: noam.zamir@clantab.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין הצמוד. מספר מטרים ספורים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900356
רחוב:	16700157
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, אני, הח"מ, בעל דירה ברחוב יהושפט 1 (גוש 30008, חלקה 52, תת חלקה 6, להלן – "הדירה") הצמוד לתכנית שבנדון (להלן – "הבניין" או "התכנית"), תומך לחלוטין בהתנגדויות המפורטות שהוגשו על ידי "גינות העיר" והשכנים שלי ומתכבד בזאת להגיש בנוסף את התנגדותי האישית. לפני שנתיים קניתי את דירת חלומותיי במושבה היוונית והשקעתי בה את מיטב כספי וחסכונותיי. ביצוע התכנית יגרום לרחוב ובמיוחד לדירתי נזק בלתי הפיך, ואם אצטרך למכור אותה ייגרם לי הפסד כספי ניכר. אתחיל בהתנגדותי בעניין הפגיעה שתגרום התכנית לרחוב יהושפט. כבר עכשיו הרחוב בקושי מכיל את תנועת הרכבים בו. הוספת עוד חמש משפחות ומכוניותיהן תגביר בצורה משמעותית את עומס התנועה ברחוב. מעבר לכך, גובה הבניין יפגע במרקם ובאפיון ההיסטורי של המושבה היוונית, שבתיה נמוכים. כמו כן, אפיון השכונה יפגע במיוחד על ידי החנייה הרובוטית. בנוסף, התשתיות של השכונה גם ככה רבות בשנים והגדלת נפח הדיירים ברחוב תשפיע באופן ממשי עליהן ובפרט על הבניין הסמוך שביהושפט 1. מעבר לכך, התוכנית תפגע באופן ספציפי בדירתי בשל קרבת וגובה הבניין. שני חלונות הסלון של דירתי פונים לכיוון הבניין. כבר עתה, הבניין קרוב למדי לחלונות שלי. אם התוכנית תאושר, הבניין יהיה צמוד לגמרי לסלון שלי, דבר שיפגע בפרטיות שלי, בנוסף, בשל גובה הבניין הוא יצל ויחשיך את דירתי וגם יחסום את מעבר האוויר אליה. גם החניון הרובוטי יהיה מפגע של רעש מתמשך לדירתי. על רקע מפגעים אלה אשקול למכור את דירתי וכיוון שערכה ודאי ירד יגרם לי הפסד כספי ניכר. לסיכום, ביצוע התוכנית יפגע מאוד באיכות חיי, בערך דירתי ובאופייה הייחודי של המושבה היוונית. על כן, אני מבקש מהוועדה לדחות את התוכנית בכללותה. אולם, אם הוועדה תאשר את התוכנית, אני מפציר בוועדה לא לאשר את ההרחבה של הבניין לכיוון של דירתי. אני מבקש להיות מוזמן לדיון הרלוונטי בוועדה. בתודה מראש, ד"ר נועם זמיר, עו"ד ת.ז. 061988606

ירושלים 10/06/2024

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים

הנידון: <u>התנגדות לתוכנית מס' 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 מושבה יוונית</u>

שלום רב,

אני, הח"מ, בעל דירה ברחוב יהושפט 1 (גוש 30008, חלקה 52, תת חלקה 6, להלן – "הדירה") הצמוד לתכנית שבנדון (להלן – "**הבניין**" או "**התכנית**"), תומך לחלוטין בהתנגדויות המפורטות שהוגשו על ידי "גינות העיר" והשכנים שלי ומתכבד בזאת להגיש בנוסף את התנגדותי האישית.

לפני שנתיים קניתי את דירת חלומותיי במושבה היוונית והשקעתי בה את מיטב כספי וחסכונותיי. ביצוע התכנית יגרום לרחוב ובמיוחד לדירתי נזק בלתי הפיך, ואם אצטרך למכור אותה ייגרם לי הפסד כספי ניכר.

אתחיל בהתנגדותי בעניין הפגיעה שתגרום התכנית לרחוב יהושפט. כבר עכשיו הרחוב בקושי מכיל את תנועת הרכבים בו. הוספת עוד חמש משפחות ומכוניותיהן תגביר בצורה משמעותית את עומס התנועה ברחוב. מעבר לכך, גובה הבניין יפגע במרקם ובאפיון ההיסטורי של המושבה היוונית, שבתיה נמוכים. כמו כן, אפיון השכונה יפגע במיוחד על ידי החנייה הרובוטית. בנוסף, התשתיות של השכונה גם ככה רבות בשנים והגדלת נפח הדיירים ברחוב תשפיע באופן ממשי עליהן ובפרט על הבניין הסמוך שביהושפט 1.

מעבר לכך, התוכנית תפגע באופן ספציפי בדירתי בשל קרבת וגובה הבניין. שני חלונות הסלון של דירתי פונים לכיוון הבניין. כבר עתה, הבניין קרוב למדי לחלונות שלי. אם התוכנית תאושר, <u>**הבניין יהיה צמוד לגמרי לסלון שלי**</u>, דבר שיפגע בפרטיות שלי, בנוסף, בשל גובה הבניין הוא יצל ויחשיך את דירתי וגם יחסום את מעבר האוויר אליה. גם החניון הרובוטי יהיה מפגע של רעש מתמשך לדירתי. על רקע מפגעים אלה אשקול למכור את דירתי וכיוון שערכה ודאי ירד יגרם לי הפסד כספי ניכר.

לסיכום, ביצוע התוכנית יפגע מאוד באיכות חיי, בערך דירתי ובאופייה הייחודי של המושבה היוונית.

על כן, אני מבקש מהוועדה לדחות את התוכנית בכללותה. אולם, אם הוועדה תאשר את התוכנית, אני מפציר בוועדה לא לאשר את ההרחבה של הבניין לכיוון של דירתי.

אני מבקש להיות מוזמן לדיון הרלוונטי בוועדה.

בתודה מראש,
נועם זמיר
ד"ר נועם זמיר, עו"ד
ת.ז. 061988606

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דנה ג'רר / תאריך: 20:00 10/06/2024 / מספר בקשה: 2578450

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ג'רר
שם פרטי:	דנה
דואר אלקטרוני:	dana.gerard1@gmail.com
תעודת זהות:	013497755
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

20:00 10/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	דנה
שם משפחה:	ג'רר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	013497755
טלפון נייד:	7759731
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דואר: dana.gerafot@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: מתגוררים ממש צמוד לבניין ברחוב יונתן 10

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9315201

כתובת מלאה: יהושפט 1 ירושלים

שכונה: 16900356

רחוב: 16700157

מס' בית: 1

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנחנו רות וג'רר דנה החתומים מטה מתכבדים בזאת להגיש התנגדותנו לתוכנית 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 מושבה יוונית. אנחנו מתגוררים משנת 1987 בבניין הצמוד ממש לבניין שבנידון, ברחוב יהושפט 1 גוש 30008-חלקה 52. איננו אנשי מקצוע אך הייחוד של המושבה היוונית הוא בבתים נמוכים ורחובות צרים, לעתים ללא מדרכה כמו ברחוב יונתן. הרחובות סביבנו יחסית שקטים ובקושי מכילים היום את תנועת הרכבים הפרטיים שבסביבה. עומס התנועה יתגבר ללא ספק עם הוספת 5 משפחות נוספות ברחוב יונתן 10. כשאין תשתית מתאימה העומס יהיה כבד מאוד והגישה לבתים תהיה קשה. החריגות שמבקשים מאפשרות קרבה וצפיפות בלתי נסבלות לבניין שלנו,עד קו האפס של הבניין שלהם. בגלל תוספת הקומות הבניין יטיל צל ממושך במקום האור הישיר וקרני השמש המגיעים על הבניין שלנו וימנע זרימת אוויר תקינה לבניין שלנו. החניון הרובוטי הצמוד ממש לקו הבניין שלנו הוא יהיה מפגע של רעש. עם חפירת החניון התת קרקעי תהיה פגיעה במרחב הציבורי. מערכות הביוב בבניינים שלנו והסמוכים סובלות כבר מסתימות רבות, לכן מה יהיה כשיוכפלו מספר הדיירים? בעיות הנראות ישפיעו גם על ירידת הערך של הדירות שלנו. תהיה פגיעה בנוף המשותף בין הבתים. בתקופת העבודות שכמובן ימשכו שנים רבות נסבול מרעש ואבק בלתי נסבלים, מה שיפגע קשות בבריאות ובאיכות החיים שלנו(שנינו נוטלים תרופות באופן קבוע) אני רות דנה בת 72 ,לאחר התקף לב, 2 צינטורים ו3 סטנטים . אני ג'רר דנה בן 73 סובל מלחץ דם גבוהה ,פרפורים בלב, ובריאות כללית רופפת. אנו מבקשים להיות מוזמנים בהתנגדויות על מנת להציג את עמדותינו. תודה מראש על התחשבותכם, בברכה, רות דנה ת.ז.51139392 ג'רר דנה ת.ז. 13497755

ירושלים 09/06/2024

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר
יו''ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים

הנידון: <u>התנגדות לתוכנית מס' 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 מושבה יוונית</u>

שלום רב,

אנחנו רות וג'רר דנה החתומים מטה מתכבדים בזאת להגיש התנגדותנו לתוכנית 2023/0374.00 ברחוב יונתן 10 מושבה יוונית.
אנחנו מתגוררים משנת 1987 בבניין הצמוד ממש לבניין שבנידון, ברחוב יהושפט 1 גוש 30008-חלקה 52.
איננו אנשי מקצוע אך הייחוד של המושבה היוונית הוא בבתים נמוכים ורחובות צרים, לעתים ללא מדרכה כמו ברחוב יונתן.
הרחובות סביבנו יחסית שקטים ובקושי מכילים היום את תנועת הרכבים הפרטיים שבסביבה.
עומס התנועה יתגבר ללא ספק עם הוספת 5 משפחות נוספות ברחוה יונתן 10.
כשאין תשתית מתאימה העומס יהיה כבד מאוד והגישה לבתים תהיה קשה.
החריגות שמבקשים מאפשרות קרבה וצפיפות בלתי נסבלות לבניין שלנו,עד קו האפס של הבניין שלהם.
בגלל תוספת הקומות הבניין יטיל צל ממושך במקום האור הישיר וקרני השמש המגיעים על הבניין שלנו וימנע זרימת אויר תקינה לבניין שלנו.
החניון הרובוטי הצמוד ממש לקו הבניין שלנו הוא יהיה מפגע של רעש.
עם חפירת החניון התת קרקעי תהיה פגיעה במרחב הציבורי.
מערכות הביוב בבניינים שלנו והסמוכים סובלות כבר מסתימות רבות, לכן מה יהיה כשיוכפלו מספר הדיירים?
בעיות הנראות ישפיעו גם על ירידת הערך של הדירות שלנו.
תהיה פגיעה בנוף המשותף בין הבתים.
בתקופת העבודות שכמובן ימשכו שנים רבות נסבול מרעש ואבק בלתי נסבלים, מה שיפגע קשות בבריאות ובאיכות החיים שלנו(שנינו נוטלים תרופות באופן קבוע)
אני רות דנה בת 72 ,לאחר התקף לב, 2 צינטורים ו3 סטנטים .
אני ג'רר דנה בן 73 סובל מלחץ דם גבוהה ,פרפורים בלב, ובריאות כללית רופפת.
אנו מבקשים להיות מוזמנים בהתנגדויות על מנת להציג את עמדותינו.

תודה מראש על התחשבותכם, בברכה,

רות דנה ת.ז.51139392 ג'רר דנה ת.ז. 13497755

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה טרוקמן / תאריך: 10/06/2024 18:00 / מספר בקשה: 2578352

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טרוקמן
שם פרטי:	שלמה
דואר אלקטרוני:	shltro@henryschein.co.il
תעודת זהות:	000597229
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

18:00 10/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

17:59 10/06/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	שלמה
שם משפחה:	טרוקמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000597229

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	shltro@henryschein.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הביניין במרחק אפסי מהבית ברחוב יונתן 10

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9315201
כתובת מלאה:	יהושפט 1 ירושלים
שכונה:	16900356
רחוב:	16700157
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו שלמה טרוקמן ת.ז 000597229 מירה טרוקמן ת..ז 77255933 בעלי 3 יחידות בבניין ברחוב יהושפט 1 מתכבד ים להגיש 3 התנגדות לתוכנית זו . בנוסף הגישה גב' מירה טרוקמן התנגדות נוספת מספר 4 . מעבר למה שפירטה מירה)ואנו מאמצים זאת (אנו רוצים להוסיף את חומרת העניין .גזל רכוש לטובת עושר גזול הוא עברה מהותית שאותה יש לעקור מקירבנו . את הגזל כבר יש לנו – אם כך השכנים מהבניין ברחוב יהונתן 10 חיים עם זה בשלום ותוקעים את החרב לצורך העמקת הגזל – שגם רק לו אנו מתנגדים . הורדת שווי הנכסים השייכים לנו באופן דרמתי מעצם העמדת קו הבניין 1 מ' מגדר הבניין שלנו. לכאן נוספים הצל הכבד לאורך רוב שעות היממה , עושר הדיירים בבניין מרחוב יהונתן 10 שכמו בכלים שלובים הוא ע"ח הורדת ערך הנכסים שלנו . החניון האוטומטי הוא מעשה "פילגש בגבעה" . אולי טוב יותר – "הרגת וגם ירשת " . גזילת נכס אמיתית תוך השמדת שוויו – כדי ל ייצור לשכנים מיונתן 10 עוד עושר נוסף על חשבוננו . ובכן יש לנו כבר צל וחושך לאורך שעות יממה רבות. אחרי הצל והחושך מגי עה חסימת האויר , רעש רב)הנובע מהשקת קו השכנים כמעט 1 מ' מקו גדר הבניין (, חוסר אור , ניראות איומה למכלול הבניין שהתגמד – מול יופיו הקודם , מערכת ביוב קורסת , תשתיות שכונתיות קורסות כמו מערך החניות . מצבנו הרפואי אינו טוב , בלשון המעטה ., בפרט של אשתי מירה - אפרט סרטן שד , החלפת מפרקי ירך ואולי כתף ועוד רבים שאנו לא מתכוונים לחשוף כאן .אך נוסיף שבסביבת אבק של שנות עבודה ברחוב יונתן ודאי שמצבנו יחמיר . נציין ש איננו מומחים לנושא ונ אלץ להתייעץ עם גורמים נוספים ולערער פעם נוספת באם ערעור זה ידחה. בברכה : מירה טרוקמן דר' שלמה טרוקמן 10.06.24

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירה טרוקמן / תאריך: 17:49 10/06/2024 / מספר בקשה: 2578335

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	טרוקמן
שם פרטי:	מירה
דואר אלקטרוני:	shiteo@henryschein.co.ul
תעודת זהות:	77255933
מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

סטטוס טיפול

17:49 10/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

17:48 10/06/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0374.00

הזדהות:

שם פרטי:	מירה
שם משפחה:	טרוקמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	77255933

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	shlteo@henryschein.co.ul

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הבניין צמוד ממש לבניין יונתן 10

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9315201
כתובת מלאה:	יהושפט 1 ירושלים
שכונה:	16900356
רחוב:	16700157
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מירה טרוקמן ת..ז 77255933 מתכבדת להגיש התנגדות לתוכנית זו זאת , כמעט מכל הטעמים שבעולם החל מעושק שווי הנכס השייך לי תוך העדפת עושר הדיירים שממולנו . (רחוב יונתן 10). שווי הנכס השייך לי ירד באופן דרמתי מעצם העמדת קו הבניין 1 מ' מגדר הבניין שלנו תוך הטלת צל על הנכס במשך רוב שעות היממה . כל זאת לצורך עשיית "עושר שלא במשפט" של הקבלנים והדיירים ואולי אף ברשות העיריה . החנין האוטומטי הוא גזילת נכס אמיתית משום שהוא יסתיר חלקים מהגינה שלנו מלווה ברעש מעצם הפעלתו , ולמה החנין האוטומטי - כוון שאין לבניין יכולת העמדת חניה פנימית הכל למען "כיבוש: עוד שטח בנוי " – כאשר אני אשלם את המחיר . במושבה היוונית חסר כבר עכשיו שטח חניה וזאת בצורה דרמטית. קל וחומר כאשר תבנה הרכבת הקלה והתנועה תעבור בתוך השכונה . אחרי הצל והחושך לאורך שעות רבות מגיעה חסימת האויר . האמת למה לנשום אויר צח כאשר אתה בחשכה כבדה ותוך רעש רב הנובע מהשקת קו השכנים כמעט 1 מ' מקו גדר הבניין . אחרי העושק ובצל , בלי אויר וברעש נדון באור – אלה קרני השמש "שנהגו " לנחות בדירתנו – אבל אם כבר לקחו את הכסף האויר וכ"ו מי צריך את קרני השמש ואת האור . מי צריך ניראות טובה לבניין ולסביבתו שהרי אגור בצורה צפופה ללא אויר עם עומס תחבורתי גבוה ללא חניה סבירה , עם עומס ענק על תשתיות שכבר היום לא משהו נוסיף על כך את מערכת הביוב הרעועה עוד לפני הוספת עוד 5 דירות. מצבי הרפואי הוא לא טוב .אפרט סרטן שד, החלפת מפרקי ירך ואולי כתף ועוד רבים שאני לא מתכוונת לחשוף כאן .בסביבת אבק של שנות עבודה ודאי שמצבי יחמיר . אציין שאיני מומחית לנושא ואאלץ להתייעץ עם גורמים נוספים ולערער לדרג גבוה יותר באם ערעורי זה לא יתקבל .. בברכה מירה טרוקמן 10.06.24

לכבוד

מר אליעזר ראוכברגר

יו"ר ועדה מקומית לבניה

עיריית ירושלים

הנדון: <u>התנגדות לתכנית מספר 2023/0374.00 ברחוב יהונתן 10 במושבה היוונית</u>

אנו שלמה טרוקמן ת.ז 000597229 מירה טרוקמן ת..ז 77255933 בעלי 3 יחידות בבניין ברחוב יהושפט 1 מתכבדים להגיש 3 התנגדות לתוכנית זו . בנוסף הגישה גב' מירה טרוקמן התנגדות נוספת מספר 4 . מעבר למה שפירטה מירה (ואנו מאמצים זאת) אנו רוצים להוסיף את חומרת העניין .גזל רכוש לטובת עושר גזול הוא עברה מהותית שאותה יש לעקור מקירבנו . את הגזל כבר יש לנו – אם כך השכנים מהבניין ברחוב יהונתן 10 חיים עם זה בשלום ותוקעים את החרב לצורך העמקת הגזל – שגם רק לו אנו מתנגדים .

הורדת שווי הנכסים השייכים לנו באופן דרמתי מעצם העמדת קו הבניין 1 מ' מגדר הבניין שלנו. לכאן נוספים הצל הכבד לאורך רוב שעות היממה , עושר הדיירים בבניין מרחוב יהונתן 10 שכמו בכלים שלובים הוא ע"ח הורדת ערך הנכסים שלנו .

החניון האוטומטי הוא מעשה "פילגש בגבעה" . אולי טוב יותר – "הרגת וגם ירשת" . גזילת נכס אמיתית תוך השמדת שוויו – כדי לייצור לשכנים מיונתן 10 עוד עושר נוסף על חשבוננו .

ובכן יש לנו כבר צל וחושך לאורך שעות יממה רבות.

אחרי הצל והחושך מגיעה חסימת האויר , רעש רב (הנובע מהשקת קו השכנים כמעט 1 מ' מקו גדר הבניין) , חוסר אור , ניראות איומה למכלול הבניין שהתגמד – מול יופיו הקודם , מערכת ביוב קורסת , תשתיות שכונתיות קורסות כמו מערך החניות .

מצבנו הרפואי אינו טוב , בלשון המעטה ., בפרט של אשתי מירה - אפרט סרטן שד, החלפת מפרקי ירך ואולי כתף ועוד רבים שאנו לא מתכוונים לחשוף כאן .אך נוסיף שבסביבת אבק של שנות עבודה ברחוב יונתן ודאי שמצבנו יחמיר .

נציין שאיננו מומחים לנושא ונאלץ להתייעץ עם גורמים נוספים ולערער פעם נוספת באם ערעור זה ידחה.

בברכה :

מירה טרוקמן דר' שלמה טרוקמן

10.06.24

לכבוד

מר אליעזר ראוכברגר

יו"ר ועדה מקומית לבניה

עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 2023/0374.00 ברחוב יהונתן 10 במושבה היוונית

אני מירה טרוקמן ת..ז 77255933 מתכבדת להגיש התנגדות לתוכנית זו זאת , כמעט מכל הטעמים שבעולם החל מעושק שווי הנכס השייך לי תוך העדפת עושר הדיירים שממולנו .(רחוב יונתן 10).

שווי הנכס השייך לי ירד באופן דרמתי מעצם העמדת קו הבניין 1 מ' מגדר הבניין שלנו תוך הטלת צל על הנכס במשך רוב שעות היממה . כל זאת לצורך עשיית "עושר שלא במשפט" של הקבלנים והדיירים ואולי אף ברשות העיריה .

החניון האוטומטי הוא גזילת נכס אמיתית משום שהוא יסתיר חלקים מהגינה שלנו מלווה ברעש מעצם הפעלתו .

ולמה החניון האוטומטי - כוון שאין לבניין יכולת העמדת חניה פנימית הכל למען "כיבוש: עוד שטח בנוי " – כאשר אני אשלם את המחיר . במושבה היוונית חסר כבר עכשיו שטח חניה וזאת בצורה דרמטית. קל וחומר כאשר תבנה הרכבת הקלה והתנועה תעבור בתוך השכונה .

אחרי הצל והחושך לאורך שעות רבות מגיעה חסימת האויר . האמת למה לנשום אויר צח כאשר אתה בחשכה כבדה ותוך רעש רב הנובע מהשקת קו השכנים כמעט 1 מ' מקו גדר הבניין .

אחרי העושק ובצל , בלי אויר וברעש נדון באור – אלה קרני השמש "שנהגו " לנחות בדירתנו – אבל אם כבר לקחו את הכסף האויר וכ"ו מי צריך את קרני השמש ואת האור .

מי צריך ניראות טובה לבניין ולסביבתו שהרי אגור בצורה צפופה ללא אויר עם עומס תחבורתי גבוה ללא חניה סבירה , עם עומס ענק על תשתיות שכבר היום לא משהו נוסיף על כך את מערכת הביוב הרעועה עוד לפני הוספת עוד 5 דירות.

מצבי הרפואי הוא לא טוב .אפרט סרטן שד, החלפת מפרקי ירך ואולי כתף ועוד רבים שאני לא מתכוונת לחשוף כאן .בסביבת אבק של שנות עבודה ודאי שמצבי יחמיר .

אציין שאיני מומחית לנושא ואאלץ להתייעץ עם גורמים נוספים ולערער לדרג גבוה יותר באם ערעורי זה לא יתקבל ..

בברכה מירה טרוקמן 10.06.24

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	**2023/0617.00**
מספר סידורי	**7**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עמגד לבניה**
עורך הבקשה	**אדריכל נתן אלדד**
מתכנן השלד	**נסים פז שלמה**
מספר מתנגדים	**3**
מספר שכנים שלא חתמו	**11**

כתובת האתר

ורדינון 11 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/617 רחוב ורדניון 15-11 – תמ"א 38

גוש : 28046

חלקה : 28

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות ו3 כניסות, מגרש חניה. במבנה קיימות 24 יח"ד.
הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה

מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 19 יח״ד, 18 יח״ד בקומות החדשות, יח״ד אחת בקומת עמודים. סה״כ 43 יח״ד.

בבניין נשוא הבקשה יצאו בעבר היתרי בנייה 1993/0659.01 משנת 2000 שמהותו תוספת מרפסות, חדרים ושיוניים בפתחים.

בנוסף יצא היתר בבקשה 2013/0481.00 שמהותו תוספת מעלית ושטח שירות לקומות הקרקע, א׳ וב׳.

לא ברור האם היתרים אלו מומשו ואם אכן התוספות נוספו בפועל.

במידה וכן, על עורך הבקשה להציג תצהיר מהנדס כי מסת הבינוי עבור התוספות שלאחר שנת 2013 אינה עולה על 2% מהבינוי הקיים וזאת כתנאי לדיון בועדה.

להלן תיאור הבקשה:

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

מפלסים 1.26-, 0.18+, 1.67+ קומת מחסנים – מוצעים 19 מחסנים חדשים על חשבון שטחי מקלטים המתייתרים. מוצעים שטחי מעבר חדשים למחסנים. חדר המדרגות נותר בהתאם להיתר מקורי. מוצעת מעלית חדשה עבור כל כניסה.

מפלסים 0.00, 1.41+, 2.77+, 4.22+ קומת קרקע – מוצעים מעברים חדשים ונגישים ל3 הכניסות בקומה הנ״ל. מוצעת מעלית לכל כניסה. מוצעת הרחבה לכניסה לבניין. קיימות בקומה זו 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות במסגרת ה25 מ״ר המותרים כולל חדרי ממ״ד. מוצעות חצרות מרוצפות לכל יח״ד. מוצע לכל יח״ד הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי. בחלקו המזרחי של המבנה במבנה מוצעת יח״ד חדשה לכאורה בשטח של קומת עמודים.

מפלסים 2.81+, 4.22+, 4.18+, 5.59+, 5.60+, 7.00+ קומה א׳ – קומה קיימת ובה 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ״ר המותרים כולל חדרי ממ״ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. לכל יח״ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים 5.59+, 7.01+, 6.97+, 8.38+, 8.42+, 9.83+ קומה ב׳ – קומה קיימת ובה 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ״ר המותרים כולל חדרי ממ״ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. לכל יח״ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים 8.39+, 9.80+, 11.20+, 11.22+, 12.65+ קומה ג׳ – קומה קיימת ובה 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ״ר המותרים כולל חדרי ממ״ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. לכל יח״ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים 12.82+, 14.29+, 15.60+ קומה ד׳ – קומה חדשה, חלקה בנסיגה, ובה מוצעות 6 יח״ד חדשות כולל חדרי ממ״ד. מוצעות מרפסות זיז וגג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים 16.32+, 17.79+, 19.10+ קומה ה׳ – קומה חדשה, חלקה בנסיגה, ובה מוצעות 6 יח״ד חדשות כולל

חדרי ממ״ד. מוצעות מרפסות זיז וגג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים 19.82+, 21.29+, 22.60+ קומה ו׳ – קומה חלקית חדשה, ובה מוצעות 6 יח״ד חדשות כולל חדרי ממ״ד. מוצעות מרפסות גג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים 23.12+, 24.59+, 25.90+ תכנית גגות – מוצעות יציאות מכל כניסה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

המבנה הוקם בשנת 1972. ע״פ היתר בנייה מספר 1972/0077.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 4150 משנת 1993 המייעדת את המקום לאזור מגורים כללי.

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

התקבלה חוות דעת מאת גלית קארו בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	22/07/2025	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי להפצה לגורמים יהא אישור איכות הסביבה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ״א למעט חדרי ממ״ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150.

		חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ"ר. מוצע כמותר. בקומה החלקית מוצעות יח"ד עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ תכנית 10038. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה

		יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג),. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a
חוות דעת תכנונית	22/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

		5/28/01 תחילת תוקף: 12/07/1984 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.9.2022 חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: מוצעת תוספת של 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 26 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות. בתכנית מוצעות 29 חניות(3 חניות עודפות) + חניית נכה, סה"כ 30 מקומות חניה. אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות ע"פ תכנית 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מירביים ותכסית 45%, ומגרש מעל דונם עד 8 קומות ו320%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה

		מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס״מ במקום 150 ס״מ כמותר. בניית ממ״דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ׳ מהמרווח. הקלה בדבר חריגה ממספר יח״ד מותרות ע״פ תב״ע 4150. 24 יח״ד קיימות, 19 יח״ד מוצעות. הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע״פ תב״ע 4150. 4 קומות קיימות, 3 קומות מוצעות. ניוד שטחים בקומות החדשות מחסנים בשטח של עד 20 מ״ק במקום 8% כמותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מ׳ ע״פ דרישת כבאות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ״א למעט חדרי ממ״ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150. חישוב שטחים ע״פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ״ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ״ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ״ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ״ר. מוצע כמותר. בקומה החלקית מוצעות יח״ד עד 80 מ״ר כנדרש ע״פ תכנית 10038. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע״פ תכנית מתאר 62.

		שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

		מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג),. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.
		חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בזכויות הרחבה מוקנות בתב"ע. פגיעה בפרטיות וחסימת חלונות. פגיעה באיכות חייהם של מתנגדים עקב הבקשה. מצוקת חניה. סכנת חיים עקב מיקום החניות, כניסה ויציאה מהחניה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/04/2025	- בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה - בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטרים במקום 1.5 מ' כמותר - בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח - הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4150 יח"ד קיימות 24, תוספת יח"ד מוצעות 19 - הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4150 קומות קיימות - 4 קומות קיימות, מוצעות 3 קומות חדשות - ניוד שטחים בקומות חדשות

		- מחסנים בשטח של עד 20 מ״ר במקום 8% כמותר - הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מטר ע״פ דרישת כבאות
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	20/11/2024	עד למועד הועדה יש להשלים את התנאים הבאים : דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ״ע).
		במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניוד השטחים בקומות החדשות. לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	11/11/2024	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות חו״ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ״א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.9.2022

		תו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. תו"ד הסדרי תנועה התקבלה תו"ד של המחלקה להסדרי תנועה:
		מוצעת תוספת של 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 26 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות. בתכנית מוצעות 29 חניות(3 חניות עודפות) + חניית נכה, סה"כ 30 מקומות חניה. אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – תו"ד תכנון עיר מדיניות ע"פ תכנית 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מירביים ותכסית 45%, ומגרש מעל דונם עד 8 קומות ו320%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח. הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4150. 24 יח"ד קיימות, 19 יח"ד מוצעות. הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4150. 4 קומות קיימות, 3 קומות מוצעות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד

		בחזית דרוזית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150. חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. ניוד שטחים ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה. הקלה זו לא פורסמה, על כן, יש להציע 2 קומות חדשות מלאות בהתאם לקונטור קומה טיפוסית וקומה חלקית או לחלופין, לפרסם הקלה. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1741 מ"ר. חריגה של 13.5 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 85 הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

		תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר.
		נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג)., המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן:

		פגיעה בזכויות הרחבה מוקנות בתב"ע. פגיעה בפרטיות וחסימת חלונות. פגיעה באיכות חייהם של מתנגדים עקב הבקשה. מצוקת חניה. סכנת חיים עקב מיקום החניות, כניסה ויציאה מהחניה.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	11/11/2024	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע). במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניוד השטחים בקומות החדשות. לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/05/2024	בנית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בנית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר בנית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ"""""""""""" מהמרווח הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות עפ"י תב"ע 4150, יח"ד קיימות - 24, תוספת יח"ד מוצעות - 19 הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות עפ"י תב"ע 4150, קומות קיימות - 4, תוספת קומות מוצעות - 3

<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	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	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.	
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

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

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי להפצה לגורמים יהא אישור איכות הסביבה.

קווי בניין

קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ״א למעט חדרי ממ״ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150.

חישוב שטחים

ע״פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ״ר, כנדרש.

שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע.

שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ״ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ״ר.
שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ״ר. מוצע כמותר.

בקומה החלקית מוצעות יח״ד עד 80 מ״ר כנדרש ע״פ תכנית 10038.

מחסנים

מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו.

תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע״פ תכנית מתאר 62.

שטחי אחסנה מותרים ע״פ 8% הינם 178.64 מ״ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ״ר. מוצע כמותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ״א בהתאם לתכנית 615880.

מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ״א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150.

יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ״א ותב״ע.

עצים – חו״ד תכנון עיר

נושא העצים ייבחן ע״י מחלקת שפ״ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ״ע.

תברואה

יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר.

נגישות

נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם ״מעבר נגיש״ עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח״ד חדשות וכן מוצעת יח״ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח״ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

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

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

חדר טרפו'

מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE

מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין

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

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן טימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

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

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 11 יוני, 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא,

ירושלים

חברי ועדה נכבדים;

הנדון: **התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 2023/617.00**

"תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה"

רח' ורדינון 11, גילה, ירושלים, גוש שומה 28046, חלקה 28

בשם מרשינו, ה"ה אורית ולוי סלומון, אנו מתכבדים בזאת להגיש מטעמם התנגדות לבקשה להיתר שבנדון.

1. מרשינו הנם בעלי הזכויות בדירה בקומת הקרקע, בבניין ברח' ורדינון 11, הידועה כחת חלקה 1, בגוש שומה 28046, חלקה 28.

2. מרשינו קיבלו את ההודעה בדבר הגשת הבקשה שבנדון, וזכותם להתנגד לה, רק ביום 28/5/2024. הם פעלו מייד ליצירת קשר עם גורמי מקצוע לצורך בחינת הבקשה וטיפול בהגשת ההתנגדות, ובמקביל פנו למחלקת הרישוי וקיבלו הארכת מועד להגשת ההתנגדות עד ליום 11/6/2024.

3. מרשינו מתנגדים באופן נחרץ לבקשה להיתר, וזאת בתמצית, מהטעמים המפורטים להלן:

- הבקשה להיתר פוגעת באופן אנוש בזכויות מרשינו,
- הבקשה גוזלת מהם זכויות הרחבה מוקנות בתב"ע,
- הבקשה להיתר חוסמת חלון קיים בחזית המזרחית של דירת המתנגדים.
- התכנון המוצע קובר את דירתם מתחת לגשרון המתוכנן בחזית הצפונית לדירתם,

- התכנון המוצע אף ממקם מול דירת המתנגדים, ובמפלס דירתם את אזור החניה של הפרויקט, והכל תוך תכנון הרחבה שאינה משתלבת עם הדירה הקיימת ופגיעה באיכות חיי המתנגדים.

4. מרשינו יטענו כי הפגיעה האנושה בזכויותיהם, מחייבת את דחיית הבקשה שבנדון.

5. מרשינו יטענו כי יש לדחות את הבקשה גם לגופה, בשל הליקויים אשר נפלו בה.

6. להלן טענות המתנגדים בפירוט.

<u>הבקשה להיתר</u>

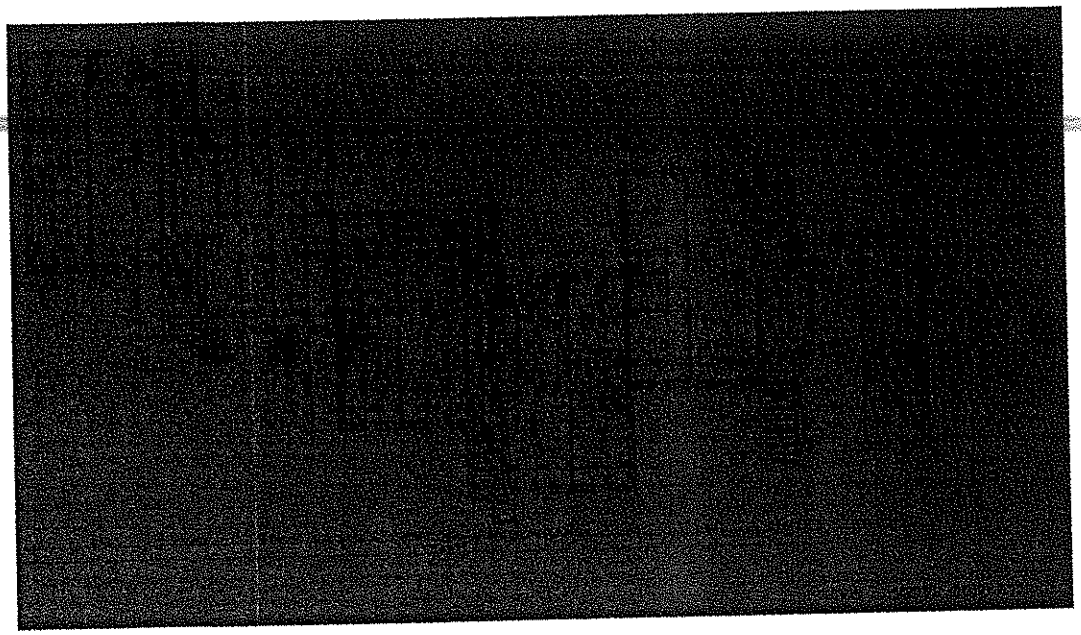
7. עניינו בבקשה להיתר בתיק 2023/617.00 לפרויקט "תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה", ב- 3 הבניינים הבנויים במקרקעין בשטח **<u>של כ- 2.3 דונם</u>** ברח' ורדינון 11-15, בשכונת גילה בירושלים, והרשומים כבית משותף אחד בגוש שומה 28046, חלקה 28.

8. במקרקעין בנויים כאמור 3 בניינים, של 4 קומות מגורים כל אחד.

9. הבקשה מציעה הרחבות דיור לדירות הקיימות, תוספת "דירת יזם" בקומת הקרקע בצמוד לדירת המתנגדים (במיקום שנקבע בתכנית מאושר כהרחבה לדירתם) וכן תוספת של 3 קומות מעל הבניין הקיים (קומה שלישית חלקית).

<u>המתנגדים</u>

10. המתנגדים הנם בעלי הזכויות בדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין מושא הבקשה להיתר (הידועה כתת חלקה 1).

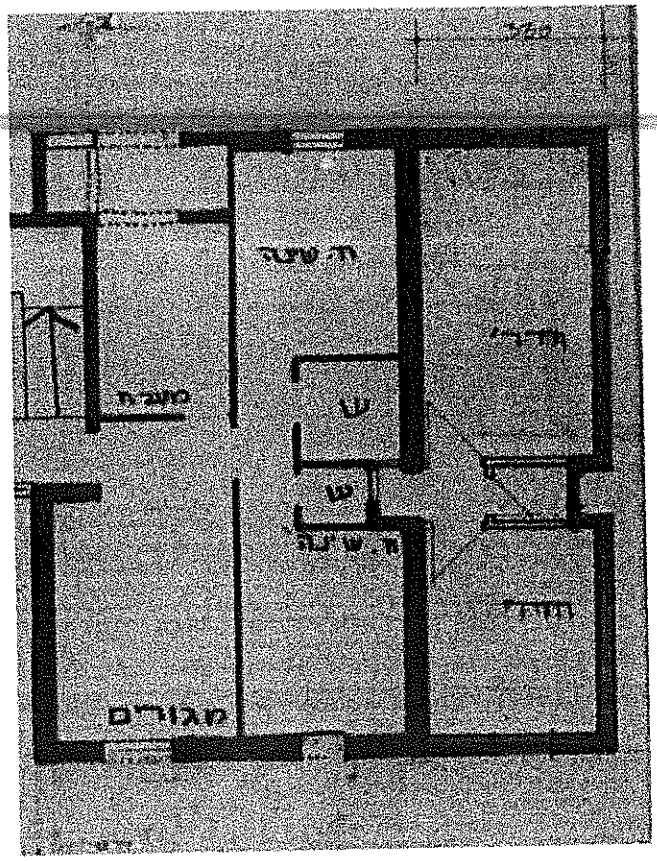


11. הדירה היתה בבעלות הוריו המנוחים של מר לוי סלומון, ולאחר פטירתו אביו המנוח, הזכויות המלאות בדירה נרכשו על ידו מיתר היורשים.

12. המתנגדים מעולם לא נתנו את הסכמתם לפרויקט התמ"א בבניין.

<u>גזילת זכויות המתנגדים להרחבת דירתם ופגיעה בזכותם לרחבה דומה ליתר הדירות בעמודה</u>

13. המתנגדים יטענו כי על פי התכנית המאושרת במקום, תכנית 4150 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4086 בשנת 1993, נקבע כי הנם זכאים להרחיב את דירתם **<u>בכ- 35 מ"ר</u>** וזאת בהתאם לנספחי בינוי מפורטים אשר נכללו בתכנית:

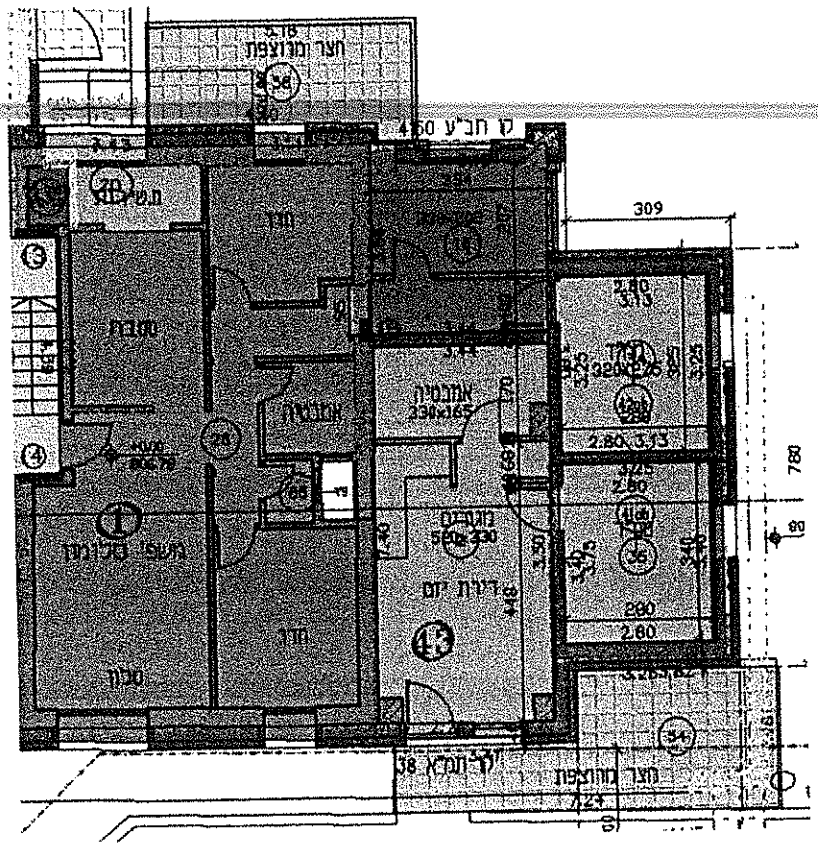


(הנ"ל הנו צילום חלקי מנספח הבינוי של תכנית 4150 המתייחס לדירת המתנגדים)

14. ואומנם, על פי בקשה להיתר בתיק 1993/659.01, הרחיבה כל העמודה מעל דירת המתנגדים את הדירות בעוד כ- 35 מ"ר, ואילו לדירת הוריו של המתנגד, שידם לא היתה משגת, תוכננו עמודים.

15. המתנגדים רכשו את דירתם במיטב כספם, בידיעה כי יש להם זכות מוקנית להרחיב את דירתם ב- 35 מ"ר כאמור מתחת לעמודת ההרחבות, וכי בכל מקרה לא יופלו לרעה לעומת יתר דיירי העמודה.

16. אלא שבמסגרת הבקשה להיתר המוצעת בנדון, נגזלת מהמתנגדים הזכות המוקנית להרחבת דירתם על פי תכנית 4150, ואף מוצעת במקום ההרחבה האמורה "דירת יזם"!.



17. וכך, במקום שדירת המתנגדים תורחב בדומה לכל הדירות בעמודה ב- 35 מ"ר מכח תכנית 4150 ועוד 25 מ"ר מכח התמ"א, תתווסף לה הרחבה של 25 מ"ר המתוכננת בצורה של מסדרון, על מנת לאפשר תוספת דירת יזם!.

18. המדובר בפגיעה בלתי אנושית, בלתי צודקת בזכויות המתנגדים, שגם לא ניתן להסכים לה בשום דרך, וגם לא ניתן להכשיר אותה על פי הוראות הדין.

19. המתנגדים יטענו כי על הועדה לעמוד על כך שהתוספת בקומת הקרקע בחזית המזרחית תהווה כולה חלק בלתי נפרד מדירת המתנגדים, וכי לא ייגרע ממנה כל חלק לטובת דירות היזם.

20. כפי שיצויין להלן, היזם גם אינו זכאי על פי הוראות התמ"א לקבל בקומת הקרקע זכויות בניה כלשהן, ולבטח לא זכויות לתוספת יחידת דיור.

21. המתנגדים יטענו כי על אף הוראות התמ"א המאפשרות תוספת זכויות להרחבה של עד 25 מ"ר לדירות הקיימות, הרי שבנסיבות העניין, ניתן ואף חובה לייעד את כל התוספת המוצעת

בחזית המזרחית של קומת הקרקע לדירתם, מכל הנימוקים שפורטו לעיל. המתנגדים יטענו כי הועדה מוסמכת כאמור גם על פי דין לאפשר את התוספת כאמור, וזאת, בין היתר, משני המקורות החלופיים להלן:

א. ככל שהיזם טוען כי יש לראות בקומת הקרקע כקומת עמודים מפולשת, הרי שאין כל מגבלה על צירוף שטח ההרחבה כולו לשטח דירת המתנגדים, ובנסיבות העניין כאמור, הדבר אף מתחייב.

ב. ניתן למקם את ההרחבה בשטח 25 מ"ר לדירת המתנגדים מתחת לעמודת ההרחבות הקיימת, ואילו יתרת השטח מתחת לעמודת המרחבים המוגנים בחזית המזרחית, תיועד לתוספת שטח עיקרי לדירת המתנגדים וזאת מכח סעי 4.1.2.1(2)(ד) להוראות תכנית 10038.

22. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי לא יעלה על הדעת כי לכל הדירות בעמודה המזרחית, תתוכנן הרחבה אפקטיבית הגובלת במלואה בשטח הדירה, ואילו בדירת המתנגדים תתוכנן הרחבה **<u>בצורה של מסדרון ומעבר</u>**, על מנת לאפשר דירת יזם.

<u>לחילופין, הועדה לא מוסמכת לאשר דירת יזם בקומת הקרקע</u>

23. לא יכולה להיות מחלוקת כי הבניינים מושא הבקשה שבנדון נבנו מכח ההיתר שהונפק בתיק בקשה להיתר 1972/77.00, אשר על פיו הוקמו בניינים בני 4 קומות, החל מקומת קרקע מלאה למגורים, ולא קיימת בו כלל קומת עמודים מפולשת.

24. התמ"א מאפשרת תוספת זכויות, אשר יכולה להוות מקור לתוספת זכויות עיקריות גם לדירות יזם, אך ורק ככל ומדובר בקומת עמודים מפולשת.

25. היות ועל פי ההיתר המקורי של הבניין, הבניין מעולם לא כלל קומת עמודים מפולשת, הרי שהועדה הנכבדה **<u>אינה מוסכמת</u>** לאשר דירת יזם בקומת הקרקע.

26. משכך, וגם מטעם זה, לא ניתן לאשר בקומת הקרקע, בגבול עם דירת המתנגדים, דירת יזם.

<u>חסימת חלון בדירת המתנגדים</u>

27. התכנון המוצע בבקשה להיתר שבנדון, אינו מסמן חסימת חלון קיים בחזית המזרחית של דירת המתנגדים, וזאת שלא כדין.

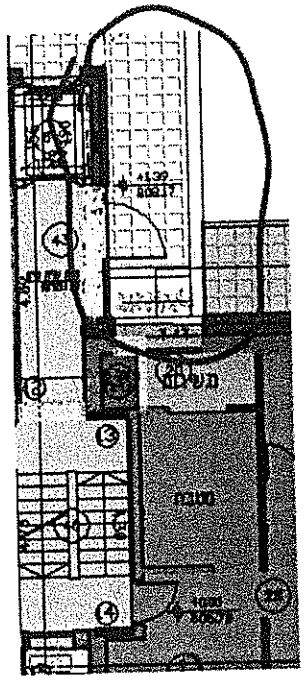
28. המתנגדים יטענו כי החלון האמור, הנו חלון קיים מזה עשרות שנים, ואשר מהווה מקור אוורור יחידי לחדר האמבטיה והשירות בדירת המתנגדים.

29. יודגש כי עוד בהיתר הבניה המקורי של הבניין, הופיע במקום פיר אוורור וחלון, כאשר הפיר צורף בפועל לדירות בבניין, על פי תכנית 4150 וכן על פי היתר הבניה בתיק 1993/659.01 אשר הוצא כאמור לדירות בעמודה שמעל דירת המתנגדים.

30. חסימת החלון כאמור, לטובת תכנון דירה ליזם, הנו בלתי מתקבל על הדעת, והועדה הנכבדה אינה מוסמכת לאשרו בשום דרך.

<u>פגיעה קשה על ידי תכנון פוגעני של הכניסה לבניין</u>

31. הבקשה להיתר שבנדון מציעה תכנון מעלית בכניסה לבניין המתנגדים, תוך חסימת המעבר הקיים היום לחדר המדרגות, הריסת המדרגות הקיימות, ויצירת מדרגות ומעבר חלופי, המהווה בפועל מעין גשרון, המוצע כ- 1.5 מי מעל מפלס דירת המתנגדים!:



32. המעבר ותוספת המדרגות כלל אינם מסומנים כבניה חדשה מבוקשת במסגרת הבקשה להיתר.

33. יתרה מכך, אין כל הצדקה לפגיעה האמורה, וקבירת חלון המטבח של דירת המתנגדים, שעה שניתן לבחור בחלופות נוספות למיקום המעלית וכן הכניסה לחדר המדרגות, תוך ויתור על הגשרון החדש המוצע, ובכלל זה:

הרחקת המעלית מהבניין, ותכנון הכניסה לחדר המדרגות משטח הגינה הנמצא ממערב למעלית, תוך ייתור הצורך בהגבהת הגשרון יחסית למפלס הקרקע.

34. מכל מקום, הפתרון של יצירת גשרון במפלס 1.5 מ' מעל מפלס דירת המתנגדים, תוך חסימת חלונות המטבח וקבירת הדירה בפועל, מהווה פגיעה בלתי סבירה, שהועדה הנכבדה מתבקשת לדחות אותה.

35. הועדה הנכבדה מתבקשת להורות ליזם לבחון חלופות אחרות לתכנון המעלית והכניסה לבניין, באופן שלא יפגע בדירת המתנגדים.

<u>תכנון החניה באופן הפוגע קשות בדירת המתנגדים ובאיכות חייהם</u>

36. המתנגדים לא הופתעו עת גילו כי גם בהיבט של תכנון החניה לדירות היזם, תוכנן שטח הגינה הפתוח מול דירתם, כאזור חניה לפרויקט, ללא כל התחשבות בהם! כך, חלף פיתוח השטח לגינה יפה שתיטיב עם דיירי הפרויקט כולם, ולבטח לא תפגע במצב הקיים, תוכנן אזור חניה מול דירת המתנגדים.

37. על פניו, התכנון המוצע בפרויקט מציג את אזור החניה במפלס דומה כמעט למפלס דירת המתנגדים, תוך פגיעה קשה בפרטיות המתנגדים ובאיכות חייהם, ותוך ביטול כל הנאה מהחצר המוצעת בחזית הצפונית של הדירה.

38. המתנגדים יטענו כי יש לבטל לחלוטין את אזור החניה המוצע מול דירתם, וייעוד אזור חניה אחד לפרויקט, הלא הוא אזור החניה בחזית המערבית של הפרויקט, תוך יצירת חניה תת-קרקעית אפקטיבית, והותרת שטחי גינה נרחבים בכל רחבי הפרויקט, או לחילופין התקנת מתקני חניה באזור המערבי של הפרויקט, אשר יאפשרו ניצול יעיל של השטח האמור, והותרת שטח הגינה הצפון מזרחי כשטח גינה פתוח לשימוש דיירי הפרויקט.

39. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו לחילופין בלבד, כי יש לקבוע כי מפלס החניה מול דירתם יהיה נמוך יותר בלפחות 2 מ' מפלס דירתם, וכן להרחיק את החניה ב- 3 מ' לפחות מקונטור הבניין, על מנת להקטין ולו במעט את המטרד הכרוך במיקום החניה בצמוד לדירתם.

40. המתנגדים לא יוכלו לסיים התנגדות זו, בלי להביע צער על קידום מהתחדשות העירונית בבניין שלהם במסלול של תמ"א 38 חיזוק, וזאת חלף קידום תכנית פינוי ובינוי בדומה לבניינים אחרים בסביבה, אשר תאפשר תכנון מיטבי לדירות הבניין, תאפשר את מקסום זכויות הדיירים וכן התחדשות עירונית אמיתית לכלל האזור.

41. המתנגדים יבקשו מהועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר, גם מנימוק זה, ולקבוע כי במקרקעין תותאפשר רק התחדשות עירונית במסלול פינוי ובינוי.

לסיום

42. מכל הנימוקים אשר פורטו לעיל, המתנגדים יטענו כי דין הבקשה להיתר להידחות.

43. לחילופין בלבד, ומבלי לפגוע באמור לעיל, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על תיקון הבקשה להיתר כדלקמן:

א. ייעוד כל ההרחבה בקומת הקרקע בחזית המזרחית להרחבת דירת המתנגדים, וביטול דירת היזם המתוכננת שם ו/או ביטול חסימת החלון בדירת המתנגדים.

ב. ביטול הגשר/המעבר המתוכנן בחזית הצפונית הגובלת בדירת המתנגדים.

ג. ביטול אזור החניה המתוכנן בחזית הצפונית מול דירת המתנגדים, וחיוב היזם לפתחו כשטח גינה לטובת כלל דיירי הפרויקט.

ד. תכנון מחדש של אזור החניה בחזית המערבית של הפרויקט כחניה תת קרקעית אפקטיבית וגינה מעליה לטובת כלל דיירי הפרויקט.

44. המתנגדים ידגישו כי לאור קוצר הזמן שהיה להם להגשת התנגדות זו, הם טרם קיבלו חוות דעת סופיות מגורמי המקצוע מטעמם, והם שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם, להוסיף חוות דעת, וכן להוסיף לטענותיהם ו/או להרחיבן בעת הדיון בפני הועדה הנכבדה, ובכלל זה לעניין עצם הסמכות לקידום פרויקט התמ"א בבניין וחוקיות הבקשה להיתר.

45. אין באמור לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בטענות המתנגדים בהיבט הקנייני, והם שומרים על כל טענותיהם בעניין.

בכבוד רב,

שירן ברנותי-מלחם, עו"ד

עפר גיטליץ, עו"ד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רפאל אלטין / תאריך: 23:03 03/06/2024 / מספר בקשה: 2565397

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אלטין
שם פרטי:	רפאל
דואר אלקטרוני:	Stamrafi770@gmail.com
תעודת זהות:	011514171
מספר תיק רישוי:	2023/0617.00

סטטוס טיפול

09:51 04/06/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

23:03 03/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0617.00

הזדהות:

שם פרטי:	רפאל
שם משפחה:	אלטין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011514171

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Stamrafi770@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	10 מטר. אנחנו משתמשים באותו מגרש חניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
שכונה:	16900188
רחוב:	16704189
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	11
כתובת מלאה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה! אני רוצה להקדים ולומר שאני לא מתנגד לביצוע הפרויקט של ואני בהחלט בעד הבנייה. אבל לצערי הרב ישנה בעיה חמורה מאוד של מצוקת חניה בפרט באזור שלנו שהולכת ומחמירה!! בבניין שלי כבר עברו יותר מ5 שנים מאז שהתחילו לבנות את התמ"א ועדיין לא הסתיימו העבודות של הבנייה. היזם היה צריך לבנות 14 מקומות חניה והוא עדיין לא סיים לבנות אותם. יש בניין נוסף שהגישו בקשה להיתר בניה לתמ"א ברחוב ורדינון 5-9. דיירי הרחוב שלנו במבוא יסמין הגישו התנגדות בטענה שיש מצוקת חניה נוראית כבר היום! אחד הנציגים שלנו הלך לועדת ההתנגדות. והתשובה שהוא קיבל מיושב הראש הועדה היה, שבונים חניה של 1000 מקומות ברחוב רוזמרין שזה במרחק של 10 דקות הליכה מהבית שלנו!! זו תשובה לא הגיונית בעליל!! בנוסף יש אצלנו מתנ"ס ומגרשי ספורט עם חוגים של ילדים. ואין להם חניה מיוחדת וכולם חונים בחניה של הרחוב שלנו. והרבה פעמים אי אפשר אפילו להתקרב עם הרכב לכניסת הבניין. אפילו הרכבים עם תו חניה של נכה לא מצליחים להגיע לחניות שלהם מרוב העומס התחבורתי של האורחים שמגיעים אלינו. ועכשיו רוצים לבנות פרויקט נוסף בורדינון 15-11 עם עוד 19 יחידות דיור נוספות. זאת אומרת שיהיו פה לפחות עוד 25 רכבים נוספים. לא כולל האורחים של דיירי הבניין החדשים. ישנו מגרש חניה בין רחוב ורדינון לרחוב לבונה שנכון להיום משמש כ20 רכבים. לדעתי אפשר לעשות שם חניה תת קרקעית ולהוסיף שם לפחות עוד 20 מקומות חניה נוספים. בשביל לתת מענה לרכבים החדשים העתידיים. בתוכנית היום של ההיתר יש 20 חניות קיימות שכבר בשימוש של הדיירים הקיימים. ועוד תוכנית להוספה של 9 חניות חדשות בלבד שאינה נותנת מענה הולם למצוקה הקיימת ובוודאי לא למצוקה העתידית. בנוסף ישנו פתרון נוסף שלפחות יכול לעזור לרחוב מבוא יסמין והוא סגירת החניה של מבוא יסמין על ידי שער לדיירי מבוא יסמין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה דרמר / תאריך: 03/06/2024 22:28 / מספר בקשה: 2565270

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דרמר
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	moshe.dermer@gmail.com
תעודת זהות:	006202147
מספר תיק רישוי:	2023/0617.00

סטטוס טיפול

22:28 03/06/2024
ממתין לבדיקת האגף |

22:14 03/06/2024
נשמר כטיוטה |

21:28 03/06/2024
נשמר כטיוטה |

21:20 03/06/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0617.00

הזדהות:

שם פרטי:	משה
שם משפחה:	דרמר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	006202147
טלפון נייד:	6207462
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	moshe.dermer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	30-40 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9375002
כתובת מלאה:	מבוא יסמין 2 דירה 1, ירושלים
שכונה:	16900188
רחוב:	16704189
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, אני מתנגד לתמא 38- א זו מהסיבות הבאות: 1. ספרתי בארכיון האופטי 29 חניות בו בזמן שמספר הדירות המתוכננות כולל דירות הדיירים הוותיקים 24+19=43, כלומר חסרים עדיין עוד 14 חניות וזאת בתנאי, שלכל דייר תהיה זכות לחניה אחת בלבד. גם כך יש דוחק חניה, שילך ויגבר ועלול להביא לתאונות דרכים ופגיעה בנפש 2. העיריה אינה אוכפת זכויות חניה בחלקה 32 המוקנות ב"זיקת הנאה" לדיירי מבוא יסמין ע"י רמ"י (עוד משנות ה80) של זכות חניה אחת בלבד, לבעלי דירה אחת. הכול בפרופורציה . מכיר מקרים שבו בעלי דירות. שוכרים משתמשים ב3 מכוניות כדי לקבע מקום חניה אחת בגלל מצוקת חניה ברחוב ורדינון, לבונה ובמבוא יסמין. באופן כזה נגזלים מקומות חניה מזכאים. 3.העיריה גזלה שלא בנוהלים תקינים 2-3 מקומות חניה באמצעות פחי זבל מוסמנים ע"ח בעלי הדירות במבוא יסמין (שלהם זכויות חניה מוקנות). על העיריה להעתיק את פחי הזבל המוסמנים למקום בו היו לפני כן ה"צפרדעים" או קודם לכן ביתני הזבל, שבוטלו ע"י מחלקת

יציאת מכוניות מהמבואות מסוכנת מאד, במיוחד במבוא יסמין ומטה במבואות המתחברים לרחוב ורדינון במורדותיה, שם יש הרבה בתי ספר ומעונות של ילדים קטנים. יש סכנה תאונות דרכים כולל פגיעה בנפש בגלל, מכוניות חונות בכניסה למבואות ומסתירות שדה ראה של רכבים החולפים במהירות. בעניין זה הצעתי עוד למתכננת הקודמת של גילה, גב' רחל נצר להוסיף פסי האטה (באמפרים) למניעת "טיסת" מכוניות במורדות ועליות רחוב ורדינון. לצערי עד עתה דבר לא נעשה. 5. הכבישים שבשכונת גילה הולכים ונעשים צרים יותר, דוקא כאשר נדרש נפח כבישים גדול יותר בגלל ריבוי האוכלוסיה והוספת דירות חדשות. אני חיי בתחושה שמגרשים אותי משכונה זו בירושלים ע"י יצירת תנאים כאלה, שלא תיוותר לי ברירה אלא למכור את דירתי, בבחינת "חוזה לך ברח".. תמא 38 א הינה בבחינת חצי צרה, שכן נוספת לבניה קיימת 3 קומות. אני שואל את עצמי איך תיראה שכונת "גילה" ואולי העיר פני כל העיר ירושלים כאשר יבנו "מגדלי בבל" ויתממשו תוכניות הטירוף האלה בכל שכונות ירושלים, אזי כל העיר תהיה פקוקה כמו באיזור המרכז. בעניין זה עלי להעיר שתוכניות רישות הרכבת הקלה יתנו פתרון חלקי בלבד, שכן הרכבת הקלה אינה מביאה פתרון כמו הסעות ברכב פרטי. יתכן שיהיו שכונות שינצלו מגזירות אלה והם שכונות רמות, מאה שערים, רחביה ,טלביה, מסיבות לא ידועות לי, שלקדוש ברוך הוא פתרונים. מכל האמור לעיל בהעדר תשתיות אני מבקש לדחות תוכנית זאת אלא אם כן יבוצעו תיקונים מתואמים עם בעלי הדירות המתנגדים. 5. במידה שהיזם או קבלן ירצו בשלב מאוחר 3-5 מחסנים לשנות יעודן ליחידות דיור, עליו יהיה לדאוג להוספת חניות בהתאם 6. ברצוני להוסיף שב"גדול" אין לי התנגדות עקרונית לבניה ספיציפית זאת!! אולם היא צריכה לעבור תיקונים ורצוי בתיאום עם המתנגדים, כדי לא להיגרר לוועדת ערר מחוזיות והעסקת בוחני תנועה ועו"ד. אני מודאג יותר מ"פינוי בינוי" וגובה בניינים (אחוזי בניה גדולים)

סדר יום לועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2025/122**
מספר בקשה	2024/0157.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש, הכשרת מגרשי ספורט**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**בניית בית ספר על יסודי 24 כיתות ב-6 קומות לרבות עבודות פיתוח, ח. טראפו, ח. משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מנח"י באמצעות מוריה**
עורך הבקשה	**אדריכל דבורויינסקי יואל**
מתכנן השלד	**בבג"נוב אריאל**
מספר מתנגדים	**23**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

מקור חיים 0 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	101	לא
30141	102	לא
30130	115	לא
30130	100	לא
30131	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			

תאור הבקשה

בשכונת מקור חיים, מגרש א,

גוש 30130, חלקות 101-115+100 וכן גוש 30131, חלקה 3 וגוש 30141/102 .

גוש 30141 חלקות 39,40- חלק מחלקות אשר מתוכנן בהם מדרכות ואבני שפה בלבד במסגרת כביש צרת (סטטוס ההפקעה- עלה לוועדה, אושר ופורסם בילקוט הפרסומים.

מוצע על מגרש ריק מבינוי בניית בית ספר על יסודי 24 כיתות ב-6 קומות לרבות עבודות פיתוח על מגרש ריק, ח.טרפו, ח.משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט.

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת מזרחית למגרש במפלס 716.00=0.00-+.

כניסות משניות למבנה מוצעות מערבית למבנה בקומה 1-, ממפלס 712.00=4.00-.

עוד מתוכננת גישה לח. משאבות, מאגר מים וח.טרפו מצידה המזרחי של החלקה במפלס 711.81,

ירידה למאגר מים לספרינקלרים ממפלס 711.82 למפלס 707.60=8.40-.

תכנית קומה 2-, מפלס 707.60=8.40- :

מאגר מים לספרינקלרים, גישה למאגר ע"י סולם מחדר המשאבות במפלס 711.82.

תכנית קומה 1-, מפלס 712.00=4.00- :

כניסות משניות חיצונית למבנה בקומה זו מזרחית למגרש,

מוצעים בקומה זו מבואות, חלל כפול רב תכליתי, בית מדרש, ספריה תורנית, ספריה עיונית, ממ"מ המשמש ח. אב בית, מטבח הכולל מעלית פינוי אשפה ומעלית אספקה, מחסן, אזור נט"י, שירותים וגישה לקומות העליונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

יציאה לחצר ופיתוח שטח מזרחית למבנה, הכוללת אזור שהייה ולמידה ומגרש הספורט.

עוד מוצעים בקומה זו 2 ח. משאבות, מאגר מים וח.טרפו אשר הגישה אליהם מצידה המזרחי של החלקה, ממפלס 716=0.00-+ ע"י ירידה במדרגות חיצוניות למפלס 711.82.

תכנית קומת קרקע, מפלס 716.00 =0.00-+ :

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת מזרחית למבנה בחלקו העליון,

מוצעים בקומה זו ביתן שומר, מבואה, ח.מנהלים ח.סגן מנהל, מטבחון, ח. סדנת מייקרים, ממ"מ המשמש ח. סגל, ח. אחות, שירותים, חללים כפולים של פונקציות הקומה התחתונה, כניסה משנית לחדר אשפה מוצעת דרומית למבנה, גישה למעלית פינוי אשפה ומעלית אספקה מכניסה זו,

גישה לקומות העליונות ולקומה התחתונה ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

2 כניסות/יציאות נוספות למבנה ולחצר מוצעות ע"י גשר ומדרגות מזרחית למגרש.

קומות 2+1 - חטיבת ביניים:

תכנית קומה 1, מפלס 719.90=3.90+:

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, בית מדרש חטיבת ביניים, ח. ביולוגיה, ח. מוקד לוגיסטי, 3 כיתות לימוד, כיתת חינוך מיוחד, כיתת שמע, ממ"מים אשר ישמשו ח.שירות מחשבים/ ח.פרטניים/ ח.רכזים/ ח.יועצים, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר גישה לקומה 2 ומקשר בין קומות ח.הביניים.

עוד מוצעות יציאות ל-2 מרפסות בדרום המבנה, אשר אחת מהן תשמש כמרפסת לכיתת החינוך המיוחד

תכנית קומה 2, מפלס 723.80=7.80+:

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 5 כיתות לימוד, ח.מורים (אשר מתוכנן כאופציה לחלוקה ותכנון 2 כיתות לימוד נוספות), ח.פרטני, ח.רכז, כיתת שמע, ממ"מים אשר ישמשו ח. מחשבים/ ח.מוזיקה/אולפן, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר ירידה לקומה 1 ומקשר בין קומות ח.הביניים.

עוד מוצעת יציאה למרפסת בצפון המבנה, חלקה מקורה.

קומות 4+3 - חטיבה עליונה:

תכנית קומה 3, מפלס 727.70=11.70+:

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 6 כיתות לימוד, 2 כיתות שמע, ח.יועץ, ממ"מים אשר ישמשו ח. מייקרים/ ח.רכזים/ ח.יועצים, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר גישה לקומה 4 ומקשר בין קומות החטיבה העליונה.

עוד מוצעת יציאה למרפסת בצפון המבנה, חלקה מקורה.

תכנית קומה 4, מפלס 731.60=15.60+:

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 3 כיתות לימוד, כיתת שמע, ח.פיזיקה, ח.כימיה, ח.מוקד לוגיסטי, ח.ביולוגיה, ח.רכז, ח.יועץ, ח.יועץ, ממ"מ אשר ישמש לח.מחשבים, שירותים וגישה לקומה העליונה ולקומות התחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. אחד מ- 3 גרמי המדרגות (במערב המבנה) מסתיים בקומה זו ומתוכנן גרם מדרגות נוסף ממרפסת קומה 4 לקומת הגג.

גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר ירידה לקומה 3 ומקשר בין קומות החטיבה העליונה.

עוד מוצעות יציאות ל-2 מרפסות בצפון המבנה, מ-2 צידיו.

תכנית קומת גג מפלס 735.97=19.97+:

מוצעים אזורי מעברים למזגנים, גג שטוח לשימוש כולל מגרש כדורסל קטן, הגישה לגג מתבצעת ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

שטחים:
עיקרי: 6,300.90 מ"ר שירות: 1,886.63 מ"ר סה"כ מוצע: 8,187.53 מ"ר.

אין תריגה משטחי הבניה.

חניה:

מוצעות 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו- 96 חניות אופניים.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	06/07/2025	על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת: בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות: "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24. בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי: תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה". קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות. בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתויק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת

		עבודות הכביש. בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ת.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי. שטחים: התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024, שטחים מוצעים: שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ: 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי: אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים: שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר, סה"כ: 8,970.61 מ"ר. חניה:

		דרישת ע"פ התקן: 48 מ"ת, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס. מ"ח מוצעים: 12 מ"ת, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו- 96 חניות אופניים. ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן. סיכום מ"ח: תקן חניה: בי"ס עי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש: 48 מ"ח מוצע: 12 מ"ח מבוקש לפטור מ-36 מ"ח הערה: חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו: 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה. חו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024: " להחלטת וועדה, לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב 51 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166ב, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 2457ב שאושרה בתאריך 14.01.24. ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות. תמצית טענות המתנגדים: תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות

		נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה.
		מענה להתנגדויות: לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיפים 13-7) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24". תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע: "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר: "הפרוגרמה המצורפת כללה בי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתויקים בארכיב האופטי) בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/תנויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקש ה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן.

		בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85): "הפרוייקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם". רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים ,איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה . מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן.
		במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו : 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועתי שישנה את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו בי"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב : מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית".

		הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות, לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי . העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי , אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתי , צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן , תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה . בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו) . בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחב ה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בניין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנ ני תנועה , מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה" ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים . פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים , לא ידוע על הצמדות למבנה . מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) ה כוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת . הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה .

		בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר. תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024 6. להכרעת מוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד 1/4 בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'. 7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
חוות דעת תכנונית	06/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3045 תחילת תוקף : 11/12/1983 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24.

		בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה".
		קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתויק בארכיב האופטי)- ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש. בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ת.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי.
		שטחים : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024, שטחים מוצעים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ : 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים :

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ״ר,

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0,

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ״ר,

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ״ר,

סה״כ: 8,970.61 מ״ר.

חניה:

דרישת ע״פ התקן: 48 מ״ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור בית״ס.

מ״ח מוצעים: 12 מ״ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו- 96 חניות אופניים.

ע״פ הוראות תקן 5166 ב׳ סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן.

סיכום מ״ח:

תקן חניה: בי״ס עי״ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש: 48 מ״ח
מוצע: 12 מ״ח
מבוקש לפטור מ-36 מ״ח

הערה: חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו׳ למבנה בית״ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו: 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב״א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה.

חו״ד מח׳ התנועה מיום 14/11/2024:

״ להחלטת וועדה,

לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע״פ תקן 5166ב, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור״.

		פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14.01.24. ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות. תמצית טענות המתנגדים: תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה. מענה להתנגדויות: לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיפים 13-7) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24". תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע: "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר: "הפרוגרמה המצורפת כללה בי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתויקים בארכיב האופטי)	

		בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חנויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקש ה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן. בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85) : "הפרוייקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם". רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים ,איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה . מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן. במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו : 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועתי שישנה את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו בי"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב : מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות

		תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית". הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות, לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי. העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי, אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתי, צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן, תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה. בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו). בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחב ה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בניין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנ ני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה" ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה. מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי

		הפקעה) ה כוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת . הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה . בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר.
		תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024 6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד ל1/4 בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'. 7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/07/2024	
הכנת נוסח פרסום	08/07/2024	1) יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-8,188 שיבנו ב-6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14/01/24 2) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת / מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045
הכנת נוסח פרסום	07/07/2024	יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב-6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14.01.24. "הקלה מהוראת תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045."

<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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
7	תשלום אגרת בניה	
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
12	אישור משרד הבריאות	
13	הצהרת עורך הבקשה	
14	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	
15	אישור בזק/ ח.תקשורת	
16	אישור חברת חשמל	
17	אישור חברת חשמל לתחנת שנאים	
18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
19	אישור איכות הסביבה לכלל הסעיפים שנכתבו בתנאים לדיון.	
20	ע"פ חוו"ד מחלקת דרכים - יש לאשר תכנית תנועה ע"י מחלקת הסדרי תנועה	
21	ע"פ חוו"ד מחלקת דרכים- אישור המחלקה הסופי על התכנון הפיזי	
22	חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	
23	ע"פ אישור אגף תברואה- להראות בתכנית 2 פחים 1000 ליטר ומכבש	
24	ע"פ חוו"ד דרכים- אישור המחלקה הסופי על התכנון הפיזי.	
25	אישור גלינה לחדר שנאים	כן
26	אישור נגישות.	כן
27	עדכון חלקות בהרמוניקה ע"פ תצ"ר מעודכן.	
28	מספור כיתות בהרמוניקה.	
29	קבלת כתובת כולל מס' והטמעה בהרמוניקה כנדרש.	

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

על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת:

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר.

בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24.

בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות.

בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה".

קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתויק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש.

בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי.

שטחים :

התכנית כפופה לתכנית מתאר 62,

אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024,

שטחים מוצעים:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0,

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר,

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר,

סה"כ: 8,187.53 מ"ר.

תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 ,

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0,

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר,

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר,

סה"כ: 8,970.61 מ"ר.

חניה :

דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס.

מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו- 96 חניות אופניים.

ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן.

סיכום מ"ח :

תקן חניה : בי"ס ע"י- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח
מבוקש לפטור מ-36 מ"ח

הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום ותשתיות שמספרו : 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה.

חו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 :

" להחלטת וועדה,

לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166ב, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :
א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14.01.24.

ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045".
לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות.

תמצית טענות המתנגדים :

תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה.

מענה להתנגדויות:

לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית-

מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיפים 13-7).

"תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24".

תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע: "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166.

ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר:

"הפרוגרמה המצורפת כללה בי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתויקים בארכיב האופטי)

בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חנויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקש ה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן.

בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85): "הפרוייקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם".

רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים ,איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה.
מענה מעורך הבקשה: כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן.

במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו: 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3.

התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה.

(מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועתי שישנה את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו בי"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה.

גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב :

מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה
מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים.

מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור.

מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"עי, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת.

בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'.

תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה.
בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים.

נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לתדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית".

הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה-

מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה , עם 5 ' עמדות ' סך הכל.
מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות , לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי . העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי , אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתי , צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית.

לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן.

התוכנית תואמת להנחיות התקן , תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה .

בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו) . בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחב ה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בניין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך

השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנ ני תנועה , מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה" ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים .
פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים , לא ידוע על הצמדות למבנה .

מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) ה כוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת . הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ.

התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום.

תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה .

בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר.

תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים.

תום מועד התנגדויות : 06/08/2024

6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד ל1/4 בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'.

7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

Oded Brick
Law Office
Oded Brick, Advocate (LL.B, LL.M)

עודד בריק
משרד עו"ד
עודד בריק, עורך-דין (מוסמך במשפטים)

ב' אב, תשפ"ד

6 אוגוסט, 2024

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2024/157, להקמת בית ספר

על יסודי חדש בשכונת מקור חיים

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2024/157 להקמת בית ספר בשכונת מקור חיים.

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. הבקשה נשוא ההתנגדות הינה להקמת בית ספר על יסודי חדש בגובה 6 קומות ובהן 24 כיתות, לרבות עבודות פיתוח, חדר טראפו, חדר משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט, בהיקף של כ- 8,200 מ"ר.

2. הבקשה מתייחסת לשטח לבנייני ציבור בקצה שכונת מקור חיים, שגודלו כ- 5,070 מ"ר.

3. הבקשה נסמכת על תכנית 1718 שנכנסה לתוקף בשנת 1974 ועל תכנית 3045 שנכנסה לתוקף בשנת 1983.

4. בוצע פרסום של יידוע הציבור בדבר הבינוי המבוקש. כן בוצע פרסום לפיו הבקשה כוללת בקשה להקלה בדבר חניות שיוקמו מחוץ לגבולות המגרש, בדרך הציבורית הסמוכה לבית הספר.

העתק הפרסום מצ"ב **כנספח 1.**

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: +972-2-6251729 Fax: +972-2-6242877
e-mail: obrickLaw@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: obricklaw@gmail.com

5. ההתנגדות מוגשת על ידי תושבים המתגוררים בסמוך למגרש לגביו מוגשת הבקשה ובסביבתו.

מצ"ב **כנספח 2** רשימת המתנגדים.

6. עקב קוצר הזמן להגשת ההתנגדות מוצגים בכתב ההתנגדות עיקרי טענות המתנגדים, והמתנגדים שומרים על זכותם לפרט ולהוסיף טענות וכן להגיש חוות דעת ומסמכים נוספים ככל שיידרש.

<u>רקע עובדתי ותכנוני:</u>

7. המגרש דנן נמצא בשולי שכונת מקור חיים.

8. בשנים האחרונות החל באזור תהליך של בנייה אינטנסיבית, בעיקר של דירות מגורים רבות, וגם כל אזור שכונת תלפיות הסמוכה צפוי לעבור שינויים מהפכניים, ומגמה זו צפויה להתגבר בשנים הקרובות ולהביא לגידול ניכר ביותר באוכלוסיה.

9. כמו כן, חלו שינויים בדרכים באזור ועל פי הידוע בעתיד הקרוב צפויות להיסלל באזור המגרש דרכים שישנו את התחבורה במקום.

10. הבקשה דנן מסתמכת בעיקרה על תכנית 1718 משנת 1974 ותכנית 3045 משנת 1983.

11. תכנית 1718 קבעה יעודים שונים באזור, ובסעיף 12 העוסק ב"שטחים להקמת בניין ציבורי", נקבע כי:

"השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהוו שטחים להקמת בניין ציבורי והבניה בשטחים אלה תהא בכפוף לתכנית בניה מפורטת באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית".

הוראות תכנית 1718 מצ"ב **כנספח 3.**

תשריט תכנית 1718 מצ"ב **כנספח 4.**

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: 972-2-6251729 Fax: 972-2-6242877
e-mail: obrick.law@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: obrick.law@gmail.com

12. תכנית 3045 עוסקת, בין השאר, בקביעת יעוד שטח לבנייני ציבור ובשינוי מערכת הדרכים, קובעת הוראה על איסור מתן הקלות, וקובעת כי היא כפופה לתכנית המתאר לירושלים ולהוראות תכנית 3045 עצמה.

סעיף 10 בתכנית עוסק בשטח לבניין ציבור, ולפיו על שטחים אלו חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור, ותותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד. סעיף 10 (א) קובע את השימושים בשטחים לבניינים ציבוריים, ולגבי המגרש דנן, שהוא מגרש א', נקבע כי השימושים בו יהיו "ביי"ס + גן ילדים + ביכ"נ", וכי "שטח במ"ר בקירוב" יהיה 9,600 (נכתב בכתב יד בתכנית).

הוראות תכנית 3045 מצ"ב **כנספח 5.**

תשריט תכנית 3045 מצ"ב **כנספח 6.**

13. כאמור, האזור כולו עובר שינויים ניכרים ביותר, ובשכונת מקור חיים עצמה ובסמוך לה ישנו בינוי מאסיבי למגורים שצפוי להתעצם, וכן על פי הידוע, מתוכננת סלילת דרכים חדשות.

14. כבר היום סובלים תושבי מקור חיים מקשיי תנועה בעיקר בשעות העומס וכן מעומס על החניות, וקשיים אלו צפויים להתעצם עם התקדמות הבניה באזור.

15. בבקשה דנן מבוקשת הקמת בית ספר על יסודי בגובה 6 קומות, אשר עתיד להישען, מבחינה תחבורתית, על שכונת מקור חיים, ולהעביר דרכה את התנועה אל בית הספר וממנו.

<u>טענות המתנגדים:</u>

16. המתנגדים טוענים כי אין לאשר את הבקשה להיתר ואת הסדרי התנועה הכלולים בה ללא אישור של **תכנית מפורטת** אשר תבדוק את **צרכי השכונה העדכניים ואת היבטי התחבורה והחניה.**

17. המתנגדים טוענים כי התכניות החלות על המגרש דנן אינן כוללות הוראות של תכנית מפורטת ועל כן נדרש כי תאושר תכנית מפורטת כראוי.

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: 972-2-6251729 Fax: 972-2-6242877
e-mail: obricklaw@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: obricklaw@gmail.com

תכנית 3045 קובעת אמנם את השימושים במגרש דנן ושטח מוערך של הבינוי, אך **אינה כוללת** הוראות כגון גובה המבנים, מספר קומות מותר, קווי בניין ותכסית, ועל כן אינה כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

18. אמנם התכניות דנן אושרו לפני חקיקת סעיף 145 (ז) לחוק התכנון אך גם על תכניות כאלו חל אותו הגיון שעוגן בסעיף זה, וגם לגביהן נדרש אישורה של תכנית מפורטת כראוי לפני הוצאת היתר, לרבות לגבי מבני ציבור.

19. גם מהחקיקה שהיתה קיימת לפני סעיף 145 (ז) עולה כוונה כזו, למשל מסמכותה של ועדה מחוזית להורות לוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת טרם אישור היתר. כך גם מתכנית 1718 הקובעת צורך באישור תכנית בניה מפורטת בשטחים להקמת בניין ציבורי.

20. זאת ועוד, התכניות עליהן מסתמכת הבקשה להיתר **הינן מתחילת שנות השבעים והשמונים**, כאשר מהתכנית המאוחרת ביניהן, היא תכנית 3045, **עברו כבר כ- 40 שנים!**

21. על כן, תכניות אלו כלל אינן אקטואליות, והמצב באזור השתנה מאוד, מבחינת היקף הבינוי, השימושים והדרכים וכמובן מבחינת כמות הרכבים, והוא אף עומד בפני שינויים דרסטיים נוספים בשנים הקרובות, **ועל כן אין להסתמך על תכניות כה ישנות שלא רלבנטיות** למצב הנוכחי אלא יש לאשר תכנית מפורטת עדכנית שתביא בחשבון **את המצב הנוכחי והצפוי, ואת הצרכים של האזור ותושביו, מבחינת בנייני ציבור ומבחינת ההיבט התחבורתי**, ותאפשר שקיפות, פרסום ומתן זכות טיעון לציבור, ובמסגרת זה יבוצעו בדיקות מקצועיות נחוצות, ואשר תקבע את היקף הבינוי לכל שימוש, ותנאי הבניה מבחינת גובה, קומות, קווי בניין וכיו"ב, ואת הפתרון התחבורתי הראוי.

22. דברים אלו אמורים ביתר שאת כלפי העיריה והוועדה המקומית שבוודאי שהאינטרס שלהן הוא שהבינוי והתכנון יהיו **על פי המצב האקטואלי והצרכים הנוכחיים**, ולא על פי תכניות מלפני 40 שנים.

לא לחינם נקבע בעניין זה הצורך בקביעת משך זמן תוקף לתכניות.

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: 972-2-6251729 Fax: 972-2-6242877
e-mail: obrickLaw@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: obricklaw@gmail.com

23. המתנגדים טוענים עוד **כי ההיתר אינו תואם לתכנית החלה**.

התכנית אינה כוללת, כאמור, הוראות של תכנית מפורטת, כגון לגבי מספר קומות, גובה מירבי, קווי בניין, תכסית, ועל כן לא ניתן לקבוע כי ההיתר "תואם" לתכנית.

24. זאת ועוד, הבקשה להיתר מתייחסת רק **לחלק מהמגרש** לבנייני ציבור ולא לכולו, וקובעת בו בינוי אינטנסיבי של בית ספר בגובה 6 קומות, ומתייחסת לחלק משטחי הבניה הצפויים, ולא קובעת בינוי על כל המגרש וכל השטח המותר, ומנצלת את רוב השטח המותר על חלק מהמגרש.

25. כמו כן, מצויין בבקשה עצמה כי בעתיד **צפוי בינוי נוסף**, לבית ספר יסודי ואולם ספורט. לאור זאת, עולה מהבקשה להיתר שהיא מתייחסת לשימושים עתידיים שלא הותרו בתכניות החלות, ומנגד לא כוללת את כל השימושים שנקבעו בתכנית. יצויין כי למתנגדים נמסר כי בעתיד יוקמו במגרש גם בית תרבות ומגדל מגורים לדיור בר-השגה, גם אלו לא שימושים שהותרו בתכנית.

26. יוטעם כי שימושים עתידיים אלו יחייבו הכנת תב"ע חדשה לאור אופיים והיקפם, ועל כן מן הראוי כבר עתה להכין ולאשר תב"ע עדכנית ומתאימה, **ולא לפצל את הטיפול התכנוני, ולאשר קודם את בית הספר המבוקש, ואז להוציא תב"ע חדשה שמתייחסת לבית הספר כעובדה מוגמרת.**

27. המתנגדים טוענים עוד כי אין לאשר את **הבקשה להקלה**, וכי בקשה זו מגבירה את הפגיעה בתושבים.

28. המתנגדים טוענים כי אין לאפשר הקמת חניות מחוץ למגרש. ככל שכלל ניתן לאשר הקלה מעין זו על פי התכניות דנן ותכנית 5166 ב', הרי במקרה דנן מדובר במגרש בשטח גדול ואין להעמיס את החניות שלו על הכבישים שמחוץ למגרש. בעניין זה יוזכר סעיף איסור ההקלות בתכנית 3045.

כאמור, כבר כעת יש קשיי חניה באזור, ואלו צפויים להחמיר ככל שתתעצם הבניה באזור ויתווספו תושבים. כמו כן, בית הספר עצמו יהיה מחולל תנועה גדול, כפי שגם יפורט להלן, וצפוי שרבים יבואו לחנות בו, לרבות אנשי צוות, הורים, תלמידי י"ב, הסעות ומשאיות אספקה, ובעתיד יגיעו לשימושים הנוספים שיוקמו במקום. על כן, יש לקבוע כי החניות של בית הספר יהיו כולן בתוך המגרש ולא יועמסו על כבישי השכונה.

29. בעניין זה טוענים המתנגדים עוד, כי לאור קשיי החנייה הקיימים והצפויים, כמוסבר לעיל, **ומספר האנשים הצפויים להגיע למקום, אין להפחית את מספר החניות הנדרש** על פי התקן, כמפורט בבקשה להיתר, אלא יש לקבוע כי בתוך המגרש יבנו כל החניות הנדרשות, על פי תקן מלא, של 48 מקומות חניה.

30. כמו כן, בבקשה מוצע מפרץ אוטובוסים מול בתי התושבים שיגרום לקשיי תנועה ולהמולה גדולה, ויש להרחיקו מבתי התושבים. עוד מוצעים חמישה מפרצי הורדה, על אף שעל פי התקן נדרש מפרץ אחד, מה שיגרום לתנועה רבה בכביש הסמוך.

31. בעניין קשיי התנועה והחניה והצורך בבחינה מחודשת ועדכנית של נושאים אלו ומציאת פתרונות ראויים, במסגרת תכנית מפורטת, יובהר כדלקמן.

32. כבר כיום, האזור עמוס מבחינת תחבורה וחניה ועומס זה צפוי לגדול עם הבינוי המאסיבי המתבצע המתוכנן.

באזור המגרש המדובר ישנו ציר אחד שמוביל לשכונת מקור חיים ואמור להוביל גם לבית הספר והוא רחוב צרת. כבר היום רחוב זה הינו עמוס ביותר ומנקז אליו תנועה ממספר רחובות, ועם תוספת התושבים לשכונה מצוקת התנועה תגבר באופן ניכר, ואם גם בית הספר יסתמך על ציר זה, הוא יהיה פקוק לחלוטין.

33. בית הספר המבוקש נמצא **בשולי השכונה**. כמו כן, מדובר בבית ספר **על אזורי** שיגיעו אליו תושבים **מכל רחבי העיר**. המדובר בבית ספר שבו, על פי הידוע, התלמידים לומדים **עד שעות מאוחרות**, וכן אוכלים באופן קבוע חלק מהארוחות במסגרת בית הספר.

34. **מאפיינים אלה משמעם כי בית הספר יהיה מחולל תנועה משמעותי**, וצפויים להגיע אליו וממנו בשעות רבות לאורך היום, רכבים רבים.

35. כך למשל, צפויים להגיע לבית הספר אוטובוסים והסעות מרחבי העיר, רכבים פרטיים בהם יגיעו מורים ותלמידים, משאיות שיביאו אספקה ומשאיות פינוי ועוד.

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: 972-2-6251729 Fax: 972-2-6242877
e-mail: obricklaw@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
obricklaw@gmail.com :דוא"ל

36. לאור היבטים אלו של בית הספר ולאור מיקומו בשולי השכונה ובסמוך לדרכים חדשות שצפויות להיסלל, ולאור השינויים שחלו וצפוים לחול באזור כמפורט לעיל, אין להעמיס את התנועה המגיעה אל בית הספר והיוצאת ממנו על כבישי השכונה הקיימים ועל כביש שכונתי חדש שמתוכנן שיסלל ושכל מטרתו לשרת את בית הספר.

37. גם מבחינה תנועתית, הכביש החדש שמתוכנן להיסלל לצורך בית הספר, בין פארק המסילה לבתי התושבים, הוא כביש שכונתי, אך בפועל הוא מתוכנן לשמש את האוטובוסים, ההסעות והמשאיות, ושאר באי בית הספר שיעברו בתוך השכונה. כמו כן, ככל הנראה הכביש יהיה חד סטרי, מה שיאלץ את התושבים הגרים בסמוך להקיף את השכונה כדי להגיע לבתיהם.

38. גם הכיכר המתוכננת סמוך לבית הספר תגרום לעומסים גדולים ולכך שהתנועה ברחוב צרת וברחובות הסמוכים תיתקע, בעיקר בשעות ההגעה והיציאה מבית הספר.

39. בית הספר צריך להסתמך על דרכי גישה שיגיעו מחוץ לשכונת מקור חיים, מדרכים קיימות או שיסללו לצורך כך, ולצורך כך יש לערוך בחינה תכנונית **ותנועתית מעמיקה, במסגרת תכנית חדשה, ולא להסתמך על תכניות בנות 40 שנים, ולא להעמיס את התנועה והחניה על כבישי שכונת המגורים.**

40. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים לדיון בהתנגדויות, ושומרים על זכותם לפרט ולהרחיב את נימוקי התנגדותם לבקשה ולהוסיף להם לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות דעת ככל שיידרש.

41. כן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות, תשריטים, חוות דעת, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.

עודד בריק, עו"ד

ב"כ המתנגדים

18 Hillel St., Jerusalem 9104101
Tel: 972-2-6251729 Fax: 972-2-6242877
e-mail: obricklaw@gmail.com

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל: 02-6251729 פקס: 02-6242877
obricklaw@gmail.com :דוא"ל

תוכן נספחים

נספח 1	העתק הפרסום	עמוד 9
נספח 2	רשימת מתנגדים	עמוד 11
נספח 3	הוראות תכנית 1718	עמוד 14
נספח 4	תשריט תכנית 1718	עמוד 20
נספח 5	הוראות תכנית 3045	עמוד 23
נספח 6	תשריט תכנית 3045	עמוד 29

נספח 1

העתק הפרסום

עמודים 9 עד 10

7

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

(תיקון) התשכ"ה-1965 סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מודיעה בזאת כי: **באמצעות מוריה מוח"י**

מספר הבקשה: 2024/0135

בקשה להיתר בנית בית מס' 70 בשני 24 כיתות בי-ס יסודי עממי

בשטח בגוש 30131, ח' משאבות ומאגרי מים, בית שמש ומבשר שפרט

כתובת: השעיה משד חיים 0, טשד חיים

גוש 30131 חלקות:

גוש 30130 חלקות: 100,115,103

גוש 30141 חלקות: 104

ייחודי הבקשה בקצרה: בניה בהיקף של כ-8,168 מ"ר שבנו כ-6 קומות בשטח

בנוי

המבוקש נשוא הבקשה להיתר תשכש מגרש בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית

שמספרה 3457 שאושרה בתאריך 14.01.22

המידע בהודעה זו מתוך תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר רשות מרשם לגבולות חריגה עבי

"יזם ביזמת/ מאושרת" ו-"יזם מאושרת" או התכנית דרך" לפי התכנית 3045

ניתן לעיון בעותק מרוכז של הבקשה במשרדי הוועדה המקומית ובמרכז

ניתן להגיש התנגדות לבקשה בכתב ובנימוקים מפורטים, תוך 30 ימים מיום פרסום הודעה זו

ועד ליום 08/08/24 (ראה סעיף 149 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965)

הערות חשובות:

- הוועדה לתכנון ובניה רשאית לדרוש בקשה להיתר בניה ואין בפרסום הודעה זו כדי לחייב

- אין בהודעה זו כדי לגרוע מחובת הבעלים או כל אדם אחר לקבל כל היתר או

- אם לא ניתנה הודעה לכל בעלי הזכויות במקרקעין, רשאי כל אחד מהם

- נשא נושא הודעה, יודיע בכך לוועדה המקומית.

במועד הנקוב לעיל לא נוכחתם, תיחשב כאילו ויתרתם על זכותכם להגיש התנגדות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בכתובת: Salvel1asim@jerusalem.muni.il

מידע והערות נוספות לגבי הבקשה:

מר אלישבע ישראלוב

אנא פנו בכתב למשרדי הוועדה, כיכר ספרא 1 ירושלים, טל' 02298033

שעות קבלת קהל: א', ג', ה' בין השעות 8:30-12:30

נספח 2

רשימת מתנגדים

עמודים 11 עד 13

אי אב התשפ"ד

5 אוגוסט 2024

יפוי כח

אנו החתימ, מייפים בזה את כוחו של עורך הדין עודד בריק, לייצג אותנו בעניין התנגדות לבקשה מס' 2024/157 בשכונת מקור חיים בירושלים.

שם משפחה ופרטי	כתובת	מס' ת.ז.	חתימה
ברודי, דליה	מקור ח"ק 39	012546933	
יוני, עמוס	מקור חיים 43/20	340860071	
כהן נעמי פרומה	מקור חיים 2/17	345184261	
אורשלמה מרגלית	מקור חיים 25/3	058028589	
משיר 65 שדמה	מקור חיים 50/1	305277980	
דנינה ווקנין-קרמיול	מקור ח"ק 1/44	322019373	

אישור

אני החתימ מאשר את חתימת הנייל.

עו"ד בריק, עו"ד
מ.ר. 190

עו"ד עודד בריק

www.netsign.co.il

בי אב התשפ"ד

6 אוגוסט 2024

ייפוי כח

אנו הח"מ, מייפים בזה את כוחו של עורך הדין עודד בריק, לייצג אותנו בעניין התנגדות לבקשה מס' 2024/157 בשכונת מקור חיים בירושלים.

שם משפחה ופרטי	כתובת	מס' ת.ז.	חתימה

אישור

אני הח"מ מאשר את חתימת הנ"ל.

עו"ד בריק, עו"ש
מ.ר. 190

עו"ד עודד בריק

נספח 3

הוראות תכנית 1718

עמודים 14 עד 19

16) 1029206-1 (1)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מס' 1718

שינוי מס' 7 שנת 1971 לתכנית מתאר ירושלים מס' 62

שינוי מס' 1 שנת 1971 לתכניות תכנון עיר מס' 1563,1381,1054,974,920.

בשכונת תלפיות ומקור חיים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית תכנון עיר מס' 1718, שנוי מס' 7 שנת 1971 לתכנית מחאר ירושלים מס' 62 ושינוי מס' 1 שנת 1971 לתכניות תכנון עיר מספרים 1563,1381,1054,974,920".

2. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

3. המתכנן: מחלקת מהנדס העיר, אגף תכנון עיר.

4. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית להלן "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט. לתשריט מצורף נספח המהווה קומפילציה של כל התכניות הקיימות ומכולל את חיעודים וגבולות התכניות הקיימות ומטפריהן וכן גבולות השטחים המועברים וללא תוקף משפטי ומצורף לנוחיות המעונינים. במידה שיש אי התאמה בין הנספח לבין התכניות הקיימות בשטח, אין הוא תופס ויש למנות לעיון בתכניות המקוריות. פרט לשינויים הנובע מהמסומן בתשריט במסגרת תקו התחול מפשיכות לחול במיתחם כל התכניות הקודמות ללא שינוי.

5. גבולות התכנית: הקו התחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.

6. מקום התכנית: ירושלים, שכונת תלפיות ושכונת מקור-חיים. השטח שמדרום לרחוב יהודה בשכונת בקעה, במערב פסי הרכבת, במזרח דרך חברון ובדרום דרך מתוכננת מס' 5.

גוש 30001
חלקות: 206,199,197,190,179,152.

חלקי חלקות: 77,76,74,73,72,71,70,67,64,63 ,51,46,45,38,36,29,28,24,12
193,192,191,189,188,185,156,103.

גוש 30002 חלקות: 85,84,83,82,81,79,76 ,75,73-41,32,31,25,17,12,6,5,2
- 130,127,126,124,121 -,109,97,95,94,93,92,90,88,87
233,232,231,229,193,192,191,190,184,179-160,141,139

142/13 266-250.
וחלקי חלקות: 207,205,194,185,183,181,180,159,142/140,91,89,35,16
218,211,210, ,228,225,224,223

גוש 30004 מוסדר
חלקי חלקות: 112,111,110,

גוש 30004 חלק של גוש לא מוסדר.

גוש 30013 חלקות: 83

חלקי חלקות: 90,82,75,74,73,72,71.

גוש 30014
חלקות: 134,133,110,104,96 - 92,85,84,72,69,68,67,54,53,39 - 34
136,135.

חלקי חלקות: 32,118,115,113,111,109,91,89,88,87,86,83,82,71,66,65,64,52

2/..

גוש 30113 לא רשום

חלקי חלקות: 20,19, 1/23.

גוש 30114

חלקי חלקות: 48,41,40.

גוש 30115

חלקי חלקות: 84,2,1.

גוש 30129 חלקי חלקות: 14,13,12,11,10,5,2,1.

גוש 30130 כל הגוש פרט חלקי חלקות: 78,19,18,17,15,13,11,7.

גוש 30131

חלקות: 54,53,52,51,50,47,46,45,43,42,41,36-19,15 -3.

חלקי חלקות: 57,56,55,49,48,44,40,18,17,16,2,1.

גוש 30140

חלקות: 57,56,55,54,53,52,51,47,46,40,39,38.

חלקי חלקות: 76,74,67,45,42,41,37,35,33,13,11,10,9,8,7,2,1.
ודרכים צבוריות ללא מספר.

גוש 30141 142,141,111,102,99,97,96,86,85,47-41,29,28,17,16,15,14,12-1,

חלקות: 150,149,146,145,144,143.

וחלקי חלקות: 148,147,140,139,109,104,103,95,88,87,40,30,27- 18,13.

גוש 30142 חלקות: 37,36,35,29,28,25/,24,23,22,16/15,14,12,8,4,3,1.
וחלקי חלקות: 40,33,32,31,25/12,21,11,10,9,7,5, וחלקי חלקות ללא מספר.

גוש 30143

חלקות: 127,123,79,78.

חלקי חלקות: 112,82,80,77,76,75,66,65.

גוש 30173

חלקות: 102,101.

חלקי חלקות: 107,104,80,79,69.

גוש 30285

חלקות: 121,120,10,8.

חלקי חלקות: 71,66,65,63,61,60,58,56,55,54,52,51,49,48,46,42,41,21,20,19,15,11,7,2,1,
183,181,124,123,122,119,115,113,111,109,108,106,105,76,75,72.

גוש 30286

חלקי חלקות: 61,60,59,8,7,6.

7. <u>עשות התכנית:</u> ד- 790 דונם בקירוב.

8. <u>מטרת התכנית:</u> א. התווית מערכת דרכים צבוריות, הויחבת דרכים מאושרות וכטול דרכים מאושרות.

ב. ייעוד שטחים פתוחים צבוריים.

ג. ייעוד שטחים להקמת בנייני צבור.

ד. שינוי תכנית מחאר ירושלים מס' 62 ע"י ז-

1. שינוי יעוד אזור מגורים 5 (חלקות 144,45,44,8,7,6,5,4,3,2,1 וחלקי חלקות 98,43,42,41, בגוש 30141 וחלקות 252,97,174,251,250,233,232,231,139,138,137,136,135,134,82,81 וחלקי חלקות 124,79,35, בגוש 30002) לאזור מגורים 1.

2. שינוי יעוד שטח (חלק מחלקה 2, בגוש 30002) משטח פתוח צבורי לשטח להקמת בנין צבורי.

3. שינוי יעוד שטח מאזור תעשיה (גוש 30141 חלקה 28 וחלקי חלקות 23,22,21,20,19,18,17,16, 99,27,26,25,24) לשטח פתוח צבורי.

4. שינוי יעוד שטח צבורי פתוח (גוש 30002 חלק מחלקה 2) לאזור מגורים 1.

5. שינוי יעוד שטח להקמת בנין צבורי (גוש 30002 חלק מחלקה 262) לאזור מגורים 1.

ה. <u>שינוי תכנית בנין ערים מס' 920 ע"י ז -</u>

1. שינוי יעוד אזור מגורים 2 (גוש 30131 חלקה 29 וחלקי חלקות 36,35,32,31,30,28,27,26, ~~וכחלקי חלקות 37,36,30,29,28,3,14~~ בחלקי חלקות 31,25/1,21,5,3,1) לאזור תעשיה.

2. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (גוש 30131 חלקות 53,52,34,33, וחלקי חלקות מ-5 עד 18 ועד בכלל, 57,56,54,43,42,41,36,35,32,31,30 וגוש 30142 חלקה 8 וחלקי חלקות 3,1, 7,5,4) לאזור תעשיה.

3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 (גוש 30129 חלק מחלקה 12) לשטח פתוח צבורי.

ו. <u>שינוי תכנית בנין ערים מס' 974,920 ע"י ז-</u>

1. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (גוש 30129 חלק מחלקה 12, גוש 30142 חלקי חלקות 11,10) לאזור מסחרי.

2. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (גוש 30129 חלק מחלקה 12 וגוש 30142 חלק מחלקה 11) לאזור תעשיה.

3. שינוי יעוד שטח מאזור תעשיה (גוש 30142 חלק מחלקה 10) לאזור מסחרי.

ז. <u>שינוי תכנית בנין ערים מס' 1054 ע"י ז-</u>

1. שינוי יעוד שטח מאזור תעשיה (גוש 30141 חלקה 46 וחלקי חלקות 12,11,10,9) לאזור מגורים 1.

2. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (חלק מחלקה 140 בגוש 30141) לשטח להקמת בנין צבורי.

3. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (חלקי חלקות 12,11,10,9 בגוש 30141) לאזור מגורים 1.

4. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (חלקי חלקות 100,78 בגוש 30130, חלק מחלקה 3 בגוש 30131). לאזור תעש

ח. <u>שינוי תכנית תכנון עיר מס' 1563 ע"י ז-</u>

1. שינוי יעוד שטח פתוח צבורי (חלקי חלקות 7,5, בגוש 30142) לאזור תעשיה.

ט. אחוד שטחים להשלמה.

י. אחוד חלקות קיימות או מאושרות וחלוקה השטח לחלקות חדשות.

9. <u>כפיפות לתכנית</u> על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וזאת נוסף להוראות שבתכנית תכנון עיר מס' 1718 זו.

10. <u>אזור תעשיה:</u>

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול נמצאים בחלקם באזור תעשיה וכחלקם ימצאו עפ"י תכנית זו באזור תעשיה, וחחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 - לגבי אזור תעשיה.
2. החלקות תגובלות עם פסי הרכבת, קו הבנין האחורי יהא 12 מ' מגבול השטח המיועד לתעשיה.
3. הדרך המבוטלת בפינת הדרכים 26,25 במסגרת תכנית מפורטת שתכלול שטח נוסף סמוך, יאוחר בתכנית המפורטת שטח להחנת דלק עם כל שירותי העזר של תחנת דלק גדולה, וזאת בשים לב לנגישות המקום ולקירבתו אל אזור מסחרי מיוחד.
4. הכניסות המוטוריות למגרשים יהא בהתאם למיצים המסומנים בתשריט. מדרך מס' 3 לא תורשה גישה מוטורית למגרשים הגובלים עם הדרך.

4/..

www.netsign.co.il

11. **שטחים פתוחים צבוריים:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מחווים בחלקם. שטחים פתוחים צבוריים ובחלקם יהוו שטחים פתוחים צבוריים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים פתוחים צבוריים..

12. **שטחים להקמת בנין צבורי:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהוו שטחים להקמת בנין צבורי והבניה בשטחים אלה תהא בכפוף לתכנית בניה מפורטת באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

13. **שטח פתוח פרטי:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה מהווה שטח פתוח פרטי ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 - לגבי שטח פתוח פרטי.

14. **אזור מעורב:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור יהוו אזור מעורב ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות:

1. על השטח המוקף במחלק 35 בגוש 30002 הצבוע באפור תחולנה הוראות תכנית תכנון עיר מס' 1763 המאושרת.

2. על השטח המוקף במחלקי חלקות 10, 11 בגוש 30142 וחלק מחלקה 13 בגוש 30129 הצבוע באפור יהווה שטח מעורב מיוחד והוא יפותח ע"י תכנית בנוי באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ע"י העקרונות הבאים:

א. הבנוי ישלב פעילות מסחרית עם רחבה או רחבות המותאמת לשימוש צבור באי אזור התעשיה, כולל גינות, פינות מנוחה וכו'. רחבות אלה תהיינה בחזקת בעלי העסקות במסגרת התחייבות מראש למיתחן השלם ולאחזקתם הנאותה באופן שוטף.

ב. פרוט השמושים יצמצם את המסחר המותר לדברים ההולמים מבנה איזור תעשייתי המושכת את הקובדים בו והבאתם אליו בגון: חנויות מתאימות, בית קפה, מסעדה, קיוסק במידה שהוא חלק בלתי נפרד מתכנית הבנוי האדריכלטונית, ספרים, עיתונים, מניף בנק, דאר תחנת מוניות במידה שהוא חלק בלתי נפרד מתכנית הבנוי האדריכלטונית, הכל תוך אישור מפורט של שימושים מורדניים בתחנת דלק וכד'.

ג. לא ניתן יהא לבנות יחידות נפרדות כקיוסק בודד או חנות בודדת אלא תדרש תכנית בניה ומתוח שלמה לכל השטח וניתן יהא לקבוע בה שלבי ביצוע שונים רק במידה שאלה מניחים את הצעת גם בשלבי הבינים באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

15. **אזור מגורים 1:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד נמצאים בחלקם באזור מגורים 1 ובחלקם ימצאו ע"י תכנית זו באזור מגורים 1 ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 - לגבי אזור מגורים 1.

16. **מס השבחה:** הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי הקרקע שכתוצאה מתכנית זו הומר קרקעותיהם מאזוריים שונים ותושבח ע"י תכנית זו, לגבות מס השבחה על השבחת קרקעותיהם לבניה. גובה מס ההשבחה ייקבע ע"י היעוד הקודם בתשואה ליעוד המסומן בתכנית זו ובהתאם להערכה. הועדה המקומית תהא רשאית במסגרת תכנית מפורטת או תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש להקצות מגרשים חדשים ביעוד בנוי-מגורים או תעשיה עבור פיצוי בעלי קרקע שנפגעו עקב תכנית זו ע"ח או במקום מס ההשבחה המגיע לועדה המקומית כאמור לעיל, ומגרשים אלה יוקצו במקום חשלום לבעלים שקרקעותיהם נפגעו ע"י תכנית זו.

17. **שטחים להשלמה:** השטחים שסומנו בקוים אלכסוניים בשחור יהוו שטחים להשלמה ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות:

1. המגרש המסומן בתשריט באות א' וצבוע חום עם מסגרת חומה ישמש שטח השלמה למגרש הכלול בת.ב.ע. 1395 המיועד גם כן להקמת בנין צבורי (משרד הרישוי) ומבחינת תכנון ערים יחשב השטח של מגרש א' עם השטח הכלול בת.ב.ע. 1395 לחלקה אחת.

5/..

www.netsign.co.il

2. המגרש המסומן בתשריט באות כ' וצבוע בצבע סגול ישמש שטח השלמה למגרש מס' 63 שבח.ב.ע 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

3. המגרש המסומן בתשריט באות ג' וצבוע בצבע סגול ישמש שטח השלמה למגרש מס' 15 שבח.ב.ע 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

4. המגרש המסומן בתשריט באות ד' וצבוע בצבע סגול ישמש שטח השלמה למגרש מס' 1 שבח.ב.ע 1522 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

5. המגרש המסומן בתשריט באות ה' וצבוע בצבע סגול ישמש שטח השלמה למגרש מס' 31 שבח.ב.ע 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

6. המגרש המסומן בתשריט באות ו' וצבוע בצבע סגול ישמש שטח השלמה למגרש מס' 15 שבח.ב.ע 1473 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

7. המגרש המסומן בתשריט באות ז' וצבוע בצבע סגול ישמש השלמה למגרש מס' 1 שבח.ב.ע 1727 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

8. המגרשים המסומנים בתשריט באות ח' וצבועים בצבע סגול ישמשו להשלמת מגרש מס' 10 שבח.ב.ע. 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

9. המגרש המסומן בתשריט באות ט' וצבוע בצבע סגול ישמש השלמה למגרש 9 שבח.ב.ע. 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

10. המגרשים המסומנים בתשריט באות י' וצבועים בצבע סגול ישמשו להשלמה מגרש מס' שבח.ב.ע 1781 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

11. המגרש המסומן בתשריט באות י"א וצבוע בצבע סגול ישמש השלמה למגרש מס' 1 שבח.ב.ע 1503 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

~~12. המגרש המסומן בתשריט באות י"ב וצבוע בצבע סגול ישמש השלמה למגרש מס' 2 שבח.ב.ע 1503 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.~~

12. המגרשים המסומנים בתשריט באות י"ג וצבועים בצבע סגול ישמשו להשלמה מגרש מס' 8 שבח.ב.ע 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

13. המגרש המסומן בתשריט באות י"ד וצבוע בצבע סול ישמש השלמה למגרש מס' 7 שבח.ב.ע 974 ומבחינת תכנון עריס יחשבו לחלקה אחת.

14. המגרש המסומן בתשריט באות ט"ו וצבוע בצבע סגול ישמש השלמה למגרש מס' 1 שבח.ב.ע. 1564א' ומבחינת תכנון עריס יחשבו השטחים הנ"ל לחלקה אחת.

15. ד ר כ י ם

א. מוריי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בחצי קוים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה רשותן ובן יעורן יהא במסומן בתשריט.

ג. לגבי רחוב רבקה בקטע הכלול בת.ב.ע 1238א' תחולנה הוראות סעיף 8 ו' של תכנית זו.

ד. קטע הדרך בין רחוב יהודה לרחוב קטע רשאים המסומן לבטל לא יבוטל באופן פיזי אלא רק לאחר שדרך מס' 4 תבוצע.

ה. קטע הדרך בין דרך מס' 6 ובין דרך מס' 26 המסומן לבטול לא יבוטל באופן פיזי אלא רק לאחר שדרך מס' 3 תבוצע.

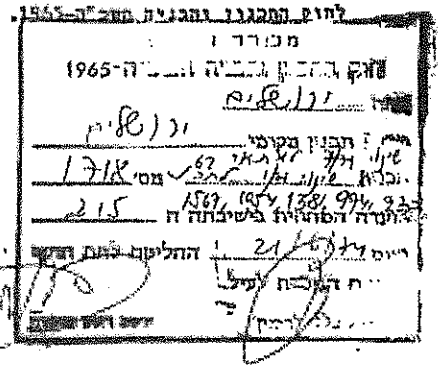
ו. קטע הדרך חירוץ בשם רחוב מקור חיים בן דרך מס' 21 לבין דרך מס' 25 המסומן לבטול לא יבוצע באופן פיזי אלא רק לאחר שדרך מס' 25 תבוצע.

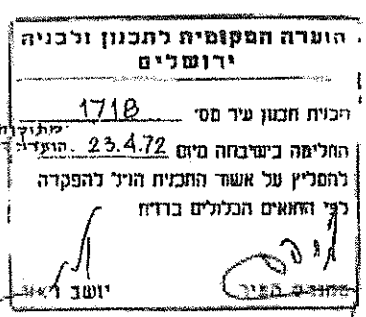
16. הפקעה: כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים, להרחבת דרכים, לשטחים שטחים צבוריים ולשטחים להקמת בניני צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

מחוז: עיריית ירושלים

המחכנן: מחלקת מהנדס העיר

תאריך: 7.1.1973





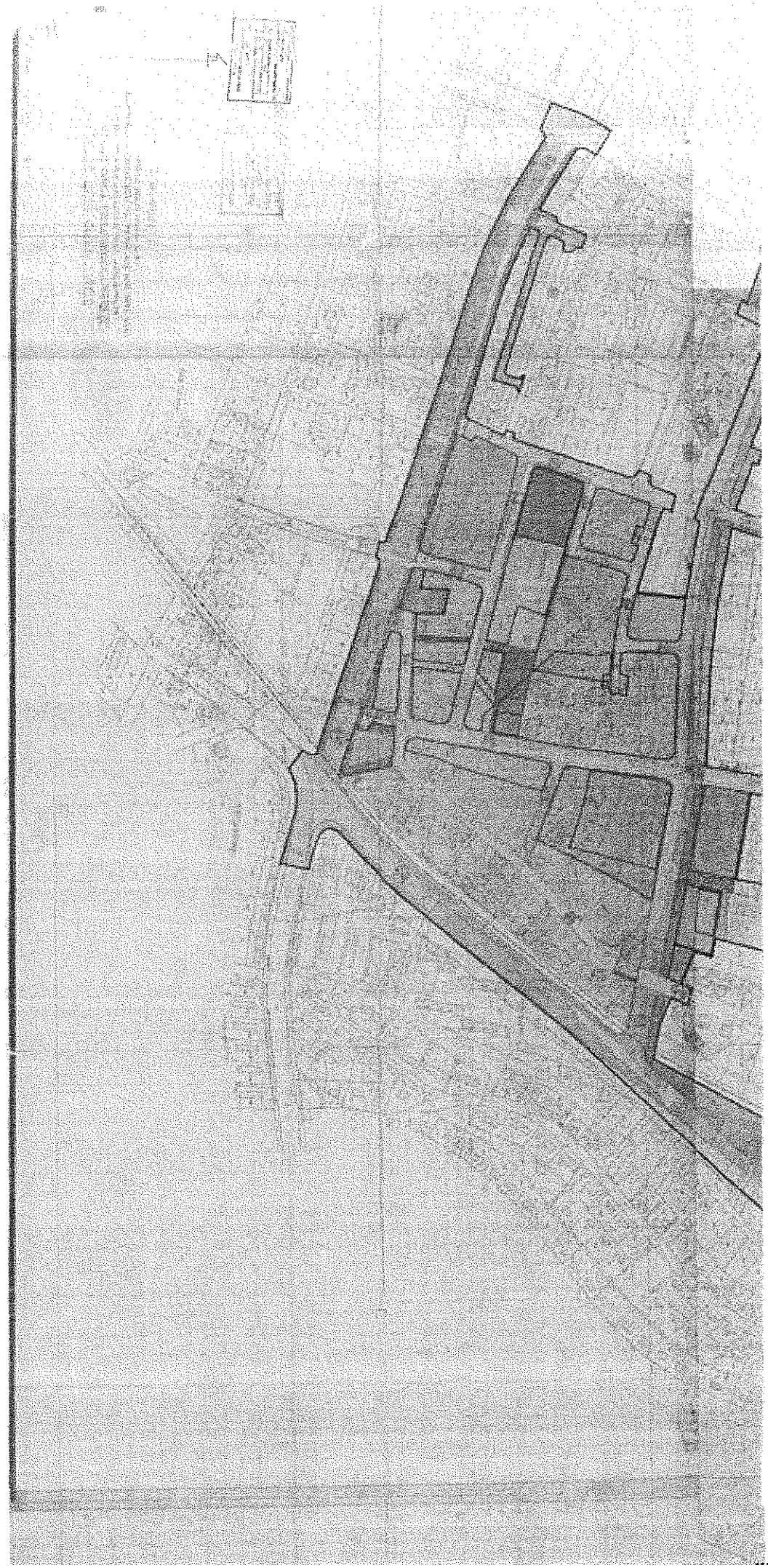


www.netsign.co.il

נספח 4

תשריט תכנית 1718

עמודים 20 עד 22



נספח 5

הוראות תכנית 3045

עמודים 23 עד 28

תכנית מס' 3045

שינוי מס' 34/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 3/81 לתכנית מס' 1718

שנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1054

ושינוי מס' 1/81 לתכניות מפורטות מס' 1381, 2736

1. שם התכנית: תכנית זו היקרא תכנית מס' 3045, שנוי מס' 34/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 3/81 לתכנית מס' 1718, שנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1054 ושנוי מס' 1/81 לתכניות מפורטות מס' 1381, 2736 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים העדוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. יחסה לתכניות: הוק הכחול בתשריט קוא בגבול התכנית.

4. שטח התכנית: 210 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים שכונת שיכון חדש.

גוש 30002

חלקה 45

חלק מחלקה 168

גוש 30130

חלקות: 8,6,5,4,3 — 12, 14, 16, 20-77, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90,93,96, 98-102.

חלקי חלקות: 7,11,13,15,17,78,86

גוש 30131

חלקות: 2 - 9.

חלקי חלקות: 10, 43

גוש 30140

חלקי חלקות: 1, 7, 39, 76

גוש 30141

חלקות: 11, 13, 31-48, 50, 51, 85 - 95, 102, 105, 111, 114 - 151

חלקי חלקות: 109

גוש 30142

חלקה: 24

חלקי חלקות: 9,10,11,12,14,15,22-25

מטרות התכנית: (א) שנוי ייעוד מאזור תעשיה לאזור מגורים 1

(ב) קביעה ייעוד שטח לבנייני ציבור, לשטחים פתוחים ציבוריים.

(ג) מגוי מערכת הדרכים המאושרת או תקיימת ע"י בטול חלק מהדרכים, התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, ו/או מאושרות, קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ד) קביעת הוראות בגין קבלת היתרי הבניה ושורת פיתוח השטח.

כפיפות לתכנית: על הכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר הכוללנית לירושלים (להלן; תכנית המתאר) לרבות הוראות המיוחדות לה המאושרו מכוח לחוק ובן ההוראות מהתכנית מס' 3045 זו.

ה ק ל ה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בנטול שינוי כלשהי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (7) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

אזור מגורים 1: השטח המסומן בצבע כתום הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובנוסף ההוראות הבאות:

(א) מספר יחידות הדיור המכסימלי ל- 1000 מ"ר נשוי אחד, 12 יח' דיור.

(ב) לא תינתנה זכויות בניה נוספות עבור חלקות שטחן עולה על 1000 מ"ר ועבור חלוקת פיצולים.

(ג) ניתן לבנות שני בתים על חלקה אחת על פי תכנית בינוי שאושר ע"י הועדה המקומית.

(ד) מנדגש בזאת (בהתאם להחלטה הועדה המחוזית מיום 15.3.83) כי תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים המסומנים לאזורי מתקניה היא מתן התחייבות באמצעים למניעת מפגעי רעש מאזורי התעשיה הסמוכים.

שטח לבנין ציבורי: השטחים המצבועים בשחור בתכנית המצורפת בזה מהווים שטחים לבנייני ציבור תוחר בניה רב - תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

(א) השטחים בשטחים אלו הם כמפורטים להלן:

מספר המגרש	שטחי במ"ר בקירוב	השימושים
(א)	9,600	בי"ס + גן ילדים + ביה"כ
(ב)	2,188	גן ילדים + ביב"נ
(ד)	2,656	מגון יום
(ה)	2,813	מועדון

11. **שטח פתוח ציבורי**

השטחים המצוינים במטרים בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. **אזור תעשיה**

השטחים המצוינים במטרים בצבע סגול הם שטחים של אזור תעשיה וחלות עליהם הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור תעשיה וכן ההוראות הבאות:

(א) מגאי למתן היתרי בניה בשטח הזה פרוס כל המיפרטים בנין זכאות לכל התנאים המפורטים להלן.

(ב) לשימוש המיפרטים בכל בנין, יאושרו אמצעים שיקבע ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בע"י משרד הבריאות. מובדש כי תנאי למתן היתר הוא אשור מוקדם של היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

(ג) תנאי השימוש המותרים לאזור התעשיה יהיו שימושים עסקיים, מרוחים למשרדים הללויים לאזור מעשיה (למעט תכנית המפורטת בסעיף 12 (ה)).

(ד) כל הפיתוחים והבניינים של אזורי התעשיה המפורטים לעיל יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתנאים הבאים:

(ה) שטחים לכל מפעל תעשיה יוקצו מחוץ לשטח הפרוס. (34) שטחים שיוקצו לכל מפעל תעשיה מכל הסוגים, כלומר, (מחוץ-שטחים) יהיו בהתאם לסעיף 12 (ב).

(ו) מובהר בזאת כי מכאי לחיבוש האדמה שבגבעה מעל למפעלים, ולצבי מלאכת קיימים חיה קדם בפנעל של כל המגאים המפורטים שיוחלט עליהם ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ע"י משרד הבריאות.

(ז) מובהר כי אישורי מבנית למבנית תעשיה יכללו את ההתחייבות המתחייבים לכיסוי ושיחות המבושים עליהם ירעמו מבני המפעלים.

(ח) בנוסף בנוסף (בהתאם לסעיף מגבלת מבנית מיוחד (ב) 12 (ב) (ב) ובהתאם המפורטים לעיל במגע קדם בניין (ב) מפעלים לחשוף מפעל "בניין [illegible] (ב) ולהוכיח המוסך" שהיה נושא המעיל המבנית מיוחד בהתאם להוראות שנקבע לעיל (למעט סעיף 12 (ב)).

13. **דרכים**

תחתי הדרכים, ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

(א) השטחים המצוינים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים המצוינים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או מרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בתוך אדום מיועדות לבטול ויקברן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) מדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לבטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך החלטרנטיבית מחדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בפועל של הדרך החדשה.

(ה) השטחים המצוינים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בתוך שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

(ז) הגישה לכל מבנה התעשיה ייבנו מדרום לדרך מס' (34) [illegible] השטח שבצד הצפוני כלומר מהחזית שאינה פונה לכביש [illegible] המגורים.

14. **הפקעות** השטחים המיועדים לצרכי צבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. **גביית הוצאות התכנית** הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בגין עריכת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה ברוטו לשטח הכולל של החלקות לבניה.

16. [illegible] לא [illegible] [illegible] זה, מבנה או [illegible] או מבנה במקום לדרישות [illegible] [illegible]

17. **[illegible]** [illegible] [illegible]

18. **[illegible]** בשטחים [illegible] לצרכי [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

19. **[illegible]** [illegible] [illegible]

20. **העתקות** המקרקעין שקיים בתם קו ביוב ו/או קו ביקרי (ת/או) וכו ביוב ניקוז בשטח המיועד לשטח פרטי או לבנות בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב ו/או הביקרי וכו הביוב [illegible] המעקים והאביזרים הכרוכים בהם לפקום מתאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו-כן יחויבו בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ניתן היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

-5-

21. [illegible] לא [illegible] בלי אישור המחלקה לשפור מבי העיר של המחלקה לתכנון - העיר.

22. היטל השבחה (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יוכר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע ארתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות להשלום בהתאם להוראות החוק.

[illegible] המבנים [illegible]

המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 1.6.83

משרד הבינוי והשיכון
חוק התכנון והבנוה תשכ"ה-1965
אושר להפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
אושר
תוקף

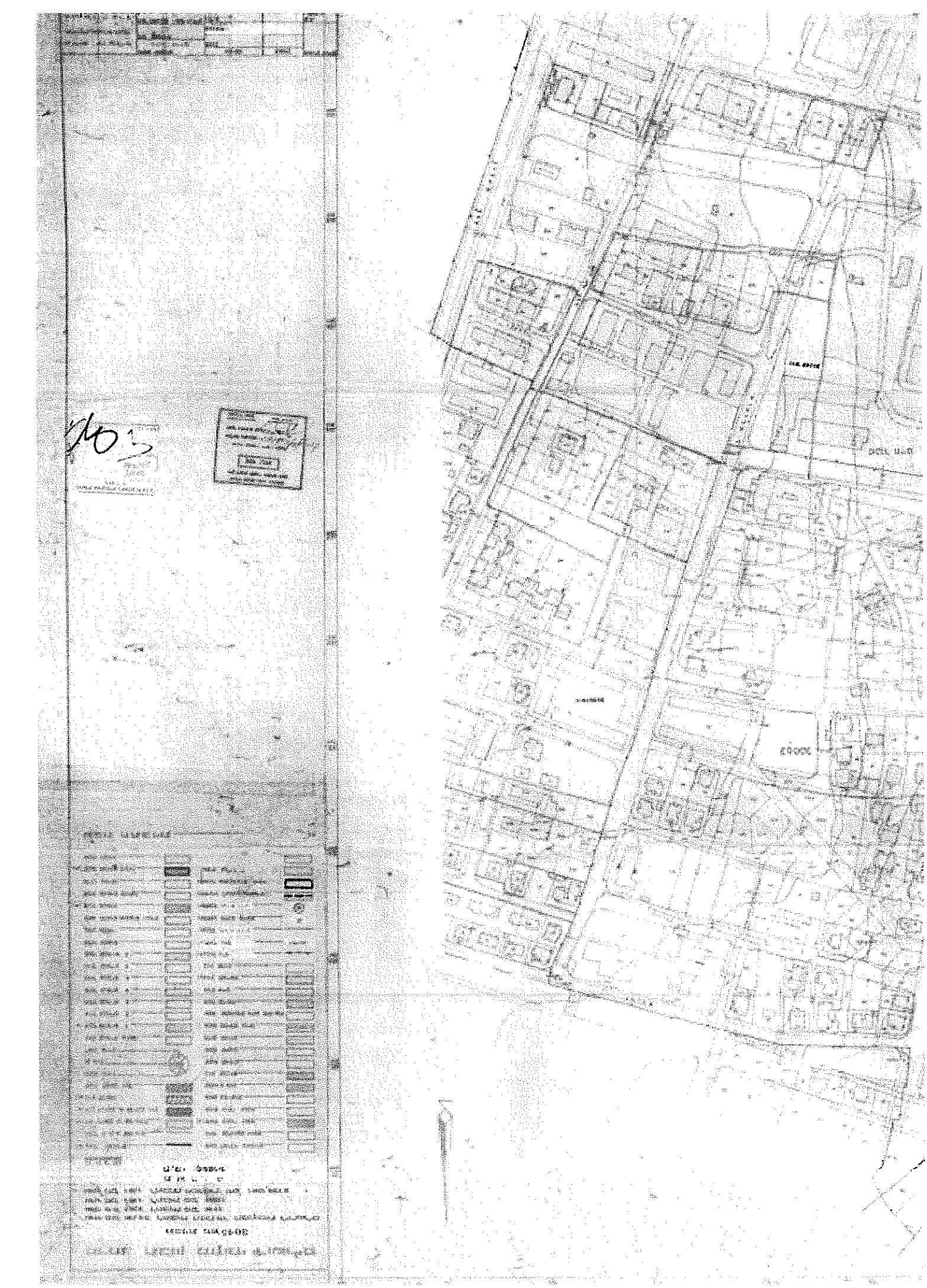
נספח 6

תשריט תכנית 3045

עמודים 29 עד 31

6





התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ספיר סטשבסקי ואחרים / תאריך: 14:53 06/08/2024 / מספר בקשה: 2684893

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	סטשבסקי ואחרים
שם פרטי:	ספיר
דואר אלקטרוני:	oded@brick-law.co.il
תעודת זהות:	305277980
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

14:53 06/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	ספיר
שם משפחה:	סטשבסקי ואחרים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305277980
טלפון נייד:	7242238
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ל:	oded@brick-law.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מול המגרש

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	הלל 18, ירושלים 91041
שכונה:	
רחוב:	16700432
מס' בית:	18
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב כתב התנגדות מפורט של עו"ד עודד בריק בשם המתנגדת ובשם מתנגדים נוספים

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	ספיר
שם משפחה:	סטשבסקי ואחרים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305277980
טלפון נייד:	7242238
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	oded@brick-law.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דניאל עמר / תאריך: 22:52 05/08/2024 / מספר בקשה: 2683068

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	עמר
שם פרטי:	דניאל
דואר אלקטרוני:	dmamar@gmail.com
תעודת זהות:	20AC83034
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

22:52 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

22:52 05/08/2024
נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	דניאל
שם משפחה:	עמר
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	20AC83034

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	dmamar@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מרחק כמעט אפסי מחניות הפרויקט

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	מקור חיים 50 ג'/6
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	50
כניסה:	ג
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד להוספת כביש הגישה: כביש צרת שמטרתו לאפשר גישה לאוטובוסים, רכבי הסעות והורים שיסיעו את ילדיהם למסגרות החדשות. התנועה ברחובנו גם ככה אמורה לגדול משמעותית ועמוסה במשאיות וברכבים ללימוד נהיגה. אינני מתנגד להוספת מגורים ולריבוי מסגרות חינוכיות בירושלים חלילה. אך אני מתנגד לחוסר תכנון תנועתי כולל לשכונה, ובפרט שישנם פתרונות פשוטים (גם אם הנם יקרים יותר): גישה למוסדות מרחוב הפרסה או מכביש 34 העתידי. העיריה איננה מתכננת מענה תחבורתי הולם ואנו צפויים לעמוד בפקקים אין סופיים. בנוסף אני מתנגד להסדרי חנייה לבית ספר התיכון שמתוכנן ליהות כמה מטרים בלבד מהכניסה שלי ומהווה מטרד קבוע עבורנו וגם סכנה ממשית להולכי רגל. פרויקט בסגר גודל הזה חייב יכלול הסדרי חנייה תת-קרקעיים במקום להעמיס על רחוב שהוא גם כך עמוס וצפוי ליהות עמוס יותר בעתיד. אציין גם שבפגישה שעשו לדיירי השכונה, עניין החנויות מול הכניסה שלנו לא אוזכר כלל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צבי רענן פלנזר / תאריך: 08:24 06/08/2024 / מספר בקשה: 2683308

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פלנזר
שם פרטי:	צבי רענן
דואר אלקטרוני:	rananf13@gmail.com
תעודת זהות:	012675674
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

08:24 06/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	צבי רענן
שם משפחה:	פלנזר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	012675674
טלפון נייד:	4775850
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל:	rahamim3@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מול המבנה המתוכנן

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	מקור חיים 50ב' ירושלים
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	50
כניסה:	ב
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בית הספר המתוכנן יביא בהכרח תנועת כלי רכב רבה מאוד ועומס בלתי מתקבל על הדעת ברחוב שכונתי שקט. זאת, בנוסף לתוספת גדולה של יחידות דיור ברחוב בשנים האחרונות וצפי לתוספת נוספת בעתיד. יש צורך למצוא תוואי חילופי לתנועת הרכבים לבית הספר המתוכנן מעברו השני של המתחם, ולא דרך רחוב מקור חיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ניסים פיטוסי / תאריך: 04:03 06/08/2024 / מספר בקשה: 2683249

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פיטוסי
שם פרטי:	ניסים
דואר אלקטרוני:	Fitoussi.n@hotmail.fr
תעודת זהות:	340875566
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

04:03 06/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

המדהות:

שם פרטי:	ניסים
שם משפחה:	פיטוסי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	340875566
טלפון נייד:	6885453
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

דוא"ל: Proussi.n@hotmail.fr

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: 100מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9346546

כתובת מלאה: מקור חיים 41/8

שכונה: 16900420

רחוב: 16701794

מס' בית: 41

כניסה:

מס' דירה: 8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: בית ספר לא מתאים למקור חיים זה רחוב שקטה בלי פקקים בלי רעש תודה על הבנתכם

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פסקל דיירה / תאריך: 23:01 05/08/2024 / מספר בקשה: 2683081

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	דיירה
שם פרטי:	פסקל
דואר אלקטרוני:	deyra.pa@gmail.com
תעודת זהות:	338022882
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

23:01 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	פסקל
שם משפחה:	דיירה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	338022882
טלפון נייד:	2239201
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: ueyra.pa@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מלפנים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9346571
כתובת מלאה:	חרוב מקור חיים 50/ג/3 ירושלים 9346571
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	50
כניסה:	ג
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התייעצות בנושא בניית בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת/מקור חיים 50 במסגרת בניית בית ספר תיכון, אנו נותרים מופתעים מההסדרים שתרצו לעשות לתנועת השכונה. מצב נוכחי רחוב צרת הוא רחוב אשר רוב באופן קבוע בתנועה הנוכחית בהתחשב בנוכחותם של עסקים רבים כגון אושר עד, קניון אדר, דקטלון ועוד....שהגישה והיציאה שלהם מהחניונים היא דרך רחוב צרת. המצב בעתיד הקמת בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת תגביר את תנועת הכבישים בשכונה. הפתיחה הקרובה של חנויות רבות בחלק העליון של צרת במרכז הקניות הממוקם על פייר קניג (מרכז קניות בתום הבנייה). פרויקט בניית רכבת הקלה על פייר קניג. הבנייה בעיצומה או כמעט הסתיימה או שתבוא למספר רב של בנייני מגורים במקור חיים. כל זה ייצור תנועה נוספת משמעותית מאוד. השחרור של צרת על פייר קניג, שכבר רוי, לא יהיה אפשרי עוד. יש צורך בדחיפות לספק גישה בכביש לבית הספר התיכון העתידי למכוניות, לאוטובוסים וכו' דרך רחוב האפרסה ורחוב האומן דרך הכיכר שאתם בונים מול רמי לוי. ראה אפילו טוב יותר לעשות גישה יפה להולכי רגל בצד השני של פארק מסילה. אוטובוסים יוכלו להגיע בקלות רבה המגיעים מיעקב פת בכביש שייווצר לצד פסי רכבת הקלה העתידית. זה ימנע מבניית כביש שדמיינתם בתחתית צרת עד לאמצע רחוב מקור חיים. זה ימנע הוספת מכוניות, אוטובוסים וכו' בשכונה רוויה כבר. תנועת הולכי רגל: בפרויקט שלכם אתם רוצים לשנות את המדרכות מול שלוש הכניסות של בניין מקור חיים 50. לשם כך תרצו לשנות את המדרכות לאורך שלוש הכניסות למקור חיים 50. ראוי לעשות מדרכה רחבה ונוחה על המדרכה הממוקמת מול הבניין שלנו ומאפשרת גישה נוחה לתלמידים עתידיים וצוותי התיכון ושכבר תהיה על אותה מדרכה. הקרקע הפונה למקור חיים 50 גדולה מספיק כדי ליצור מדרכה רחבה שתאפשר לנו לשמור על מדרכה ברוחב מטר וגישה לכל החניות שלנו מבלי לבנות חומה במקומות שונים. בצד מבנים יש לשמור על מדרכה סטנדרטית ברוחב מטר אחד. אסור לנו לבנות חומה לאורך המדרכה הזו, החומה הזו מונעת גישה למקומות החניה שלנו. במידת הצורך, יש לשנות מעט את השיפוע של המיקומים שלנו כדי ליישר קו עם המדרכה ששונתה. האזור כבר רוי לחלוטין בחניה חינם במהלך השבוע. מניעת חנייה במקומות שלנו מול הבניין שלנו, מקומות שהם טאבו, אינה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בנימין אורבך / תאריך: 22:49 05/08/2024 / מספר בקשה: 2683061

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אורבך
שם פרטי:	בנימין
דואר אלקטרוני:	urbachb@gmail.com
תעודת זהות:	066260324
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

22:49 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

המזדהה:

שם פרטי:	בנימין
שם משפחה:	אורבך
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	066260324
טלפון נייד:	4311921
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

דוא"ל:	urbachb@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	100 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	37
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדותי היא לא לבניית המבנה המדובר, כי אם לחוסר המענה התחבורתי שקשור בהקמת מבנה ספציפי זה, ולהרחבת הבניה באופן כללי בשכונת מקור חיים. בשנים האחרונות והקרובות נבנו ונבנים מספר רב של פרויקטים שמוסיפים באופן ניכר לעומס התחבורתי באזור. הקמה של בית ספר תיכון בעל מספר רב של כיתות (ובנוסף תכנית להקמת בי"ס יסודי לצידו) תביא למצב תחבורתי קשה ביותר ברחוב, בעיקר לנוכח מספר הכניסות והיציאות המצומצמות לרחוב מקור חיים וממנו. לאור כך, לצד תושבים רבים אחרים של השכונה, אנו דורשים בחינה של פתרון תחבורתי לבעיה זו, ובעיקר מציאת דרכים לפתיחה של מוצא וכניסה נוספים לשכונה מכיוון רחוב הפרסה/"כביש הברך", על מנת שתתאפשר זרימה טובה יותר של התחבורה לתוך ומתוך השכונה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אדל סימון אמינוף / תאריך: 22:32 05/08/2024 / מספר בקשה: 2683029

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	סימון אמינוף
שם פרטי:	אדל
דואר אלקטרוני:	adelle.aminoff@gmail.com
תעודת זהות:	025297755
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

22:32 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	אדל
שם משפחה:	סימון אמינוף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	025297755
טלפון נייד:	4554669
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ל: adelle.amihon@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	80 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	44
כניסה:	ב
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	לא נמסרו פתרונות צירי תנועה+חנייה מספקים- בעבור מבנה ציבורי שכנראה יגביר את התנועה באופן משמעותי על הצירים הקיימים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תמי אטדגי / תאריך: 21:40 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682936

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אטדגי
שם פרטי:	תמי
דואר אלקטרוני:	tmarnoga@gmail.com
תעודת זהות:	040090607
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:40 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	תמי
שם משפחה:	אטדגי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	040090607
טלפון נייד:	5557810
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6787922

דוא"ל: tmarnoga@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: סמוך להיתר הבניה שני בלוקים לפני הצומת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 93465

כתובת מלאה: מקור חיים 48/9

שכונה: 16900420

רחוב: 16701794

מס' בית: 48

כניסה: ב

מס' דירה: 9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מתנגדת להיתר בניה עכב לקיחת שטחים על חשבון חניה ומעבר רועש לכלי רכב עכב היתר הבניה הרחוב יצומם משמעותית ויעבור לרחוב רועש מאוד

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איתן לוי / תאריך: 21:38 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682927

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	איתן
דואר אלקטרוני:	Levytally@gmail.com
תעודת זהות:	332400555
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

08:27 07/08/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:38 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	איתן
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400555

קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Levytally@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגד לבניית בית הספר ברחוב שלי עקב כמה סיבות עומס תחבורתי בניית בית ספר תגרום לעלייה משמעותית בתנועת כלי הרכב ברחוב מה שעלול להביא לי פקקים ומצד תנועה במיוחד בשעות השיא בבוקר או בצהריים , בנוסף בטיחות ילדים תנועה מוגברת עלול לעבוד סיכון בטיחותי לילדים שהגיעו ברגל לבית הספר ושרצו את הכביש בדרכם לבית הספר וגם רעש וזיהום אויר תנועת כלי רכב מוגברת תגרום לעלייה ברמת הרעש וזיהום מה שעלול לפגוע באיכות החיים של תושבי רחוב בנוסף לחוסר החנויות שכמובן תגרום למצוקה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוני כהן / תאריך: 21:32 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682915

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	יוני
דואר אלקטרוני:	Levytally@gmail.com
תעודת זהות:	337833909
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:32 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	יוני
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	337833909
טלפון נייד:	7009502
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל:	Levytaly@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	500 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701796
מס' בית:	13
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	רחוב מקור הוא רחוב שקט למגורים בלבד לא יתכן שתבנו כאן בית ספר שיעשה לנו פקקים ורעש לא מסכימים בכלל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה כהן / תאריך: 21:26 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682899

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	Levytally@gmail.com
תעודת זהות:	337833917
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:26 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	337833917
טלפון נייד:	8303635
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל:	Levytally@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	500 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701796
מס' בית:	13
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אני שרה כהן ואני לא מוכנה בשום אופן שיהיו עבודות בניה ברחוב מקור חיים ועוד יותר בית ספר שיהיה רעש פקקים נוספים ובלאגן ברחוב שהוא שקט ורק למגורים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קארין לוי / תאריך: 21:11 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682874

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	קארין
דואר אלקטרוני:	Levykarine123@gmail.com
תעודת זהות:	332400522
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:11 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	קארין
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400522
טלפון נייד:	5695004
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

דוא"ל:	Levykarine123@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מטר

פרטי ההתנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אני לא מסכימה שתהייה עבודות בניה ברחוב הזה יהיה רק בלאגן פקקים ורעש תנו לרחוב הזה להשאר רגוע

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדי לובין / תאריך: 21:07 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682865

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לובין
שם פרטי:	גדי
דואר אלקטרוני:	Gadilubin76@gmail.com
תעודת זהות:	038719563
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:07 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

המדחות:

שם פרטי:	גדי
שם משפחה:	לובין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	038719563
טלפון נייד:	5065975
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

דוא"ל: Gadituboim78@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	10 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701795
מס' בית:	4
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כמות הבנייה ברחוב מקור חיים וצרת היא עצומה. כמות הרכבים ובתי האב שיתווספו הם גדולים. מתוכנן בית ספר. לא מתוכנן פיתרון לפקקים שיהיו ומצוקת החניה ולצוואר הבקבוק שיוותר.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ציפורה לוי / תאריך: 21:06 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682864

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	ציפורה
דואר אלקטרוני:	Levyseph@gmail.com
תעודת זהות:	332400548
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:06 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	ציפורה
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400548
טלפון נייד:	5695003
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

דוא"ל:	Levysepi@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כבעלת דירה ודיירת ברחוב מקור חיים אני מתנגדת לבניית בית ספר ציבורי ברחוב הזה מקור חיים היא רחוב שקטה של מגורים בלבד ולא יהיה מתאים בכלל לבנות כאן בית ספר שיוצר רק רעש ופקקים

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שיראל לוי / תאריך: 21:00 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682849

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	שיראל
דואר אלקטרוני:	Levyshirel2006@gmail.com
תעודת זהות:	332400563
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

21:00 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	שיראל
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400563
טלפון נייד:	9901926
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	

דוא"ל: Levyshiret2006@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	לא מסכימה על עבודות בניה בית ספר ברחוב מקור חיים זו רחוב קטן למגורים בלבד לא יתאפשר לבנות כאן בניינים ציבורים שיביאו לפקקים ובלאגן

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מישל לוי / תאריך: 20:51 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682828

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	מישל
דואר אלקטרוני:	Levymichel10@gmail.com
תעודת זהות:	332400514
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

16:41 07/08/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:51 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	מישל
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400514

קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Levymichel10@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מתנגד בכל צורה על עבודות בניה ברחוב מקור חיים

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	Gardnerchava@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	800 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	8
כניסה:	א
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	חוסר תשתיות מתאימות ללא קשר,לשכונה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה חייט / תאריך: 20:50 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682824

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חייט
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	moshavram.hayat@gmail.com
תעודת זהות:	337749717
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

20:50 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	משה
שם משפחה:	חייט
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	337749717
טלפון נייד:	7850722
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

דוא"ל: moshavram.haya@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	300 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	39
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אין תשתיות בשכונה שהיא שקטה בלי רכבים שעוברים לסבול מתוספת בניה של בתי ספר חדשים בנוסף לכל הבניינים החדשים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גייסון גרדנר / תאריך: 20:49 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682821

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גרדנר
שם פרטי:	גייסון
דואר אלקטרוני:	jasgardner1@gmail.com
תעודת זהות:	317763134
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

16:43 07/08/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:49 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	גייסון
שם משפחה:	גרדנר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	317763134

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	jasgardner1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	אותה רחוב כ800 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	8
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	עומס ברחוב לא מאפשר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: טלי לוי / תאריך: 20:48 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682815

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	לוי
שם פרטי:	טלי
דואר אלקטרוני:	Talevy07@gmail.com
תעודת זהות:	332400530
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

20:48 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תובנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	טלי
שם משפחה:	לוי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332400530
טלפון נייד:	5695001
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	200 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	38
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	לא מוכנים שיהיו עבודות בניה על כמה שנים זה רחוב רגוע ומבקשים שהוא ישאר רגוע

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ויליאם סימון / תאריך: 15:01 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682110

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	סימון
שם פרטי:	ויליאם
דואר אלקטרוני:	williamsimon67@gmail.com
תעודת זהות:	337878359
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

15:01 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	ויליאם
שם משפחה:	סימון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	337878359
טלפון נייד:	2655407
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דואר: williamsimone7@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מקור חיים 50ב דירה 6

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701794
מס' בית:	50
כניסה:	ב
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

50א/5 מקור חיים 9346569 ירושלים 337878359 ויליאם סימון 337878367 אלואיז סימון התייעצות בנושא בניית בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת/מקור חיים 50 במסגרת בניית בית ספר תיכון, אנו נותרים מופתעים מההסדרים שתרצו לעשות לתנועת השכונה. מצב נוכחי רחוב צרת הוא רחוב אשר רווי באופן קבוע בתנועה הנוכחית בהתחשב בנוכחותם של עסקים רבים כגון אושר עד, קניון אדר, דקטלון ועוד....שהגישה והיציאה שלהם מהחניונים היא דרך רחוב צרת. המצב בעתיד הקמת בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת תגביר את תנועת הכבישים בשכונה. הפתיחה הקרובה של חנויות רבות בחלק העליון של צרת במרכז הקניות הממוקם על פייר קניג (מרכז קניות בתום הבנייה). פרויקט בניית רכבת הקלה על פייר קניג. הבנייה בעיצומה או כמעט הסתיימה או שתבוא למספר רב של בנייני מגורים במקור חיים. כל זה ייצור תנועה נוספת משמעותית מאוד. השחרור של צרת על פייר קניג, שכבר רווי, לא יהיה אפשרי עוד. יש צורך בדחיפות לספק גישה בכביש לבית הספר התיכון העתידי למכוניות, לאוטובוסים וכו' דרך רחוב האפרסה ורחוב האומן דרך הכיכר שאתם בונים מול רמי לוי. ראה אפילו טוב יותר לעשות גישה יפה להולכי רגל בצד השני של פארק מסילה. אוטובוסים יוכלו להגיע בקלות רבה המגיעים מיעקב פת בכביש שייווצר לצד פסי רכבת הקלה העתידית. זה ימנע מבניית כביש שדמיינתם בתחתית צרת עד לאמצע רחוב מקור חיים. זה ימנע הוספת מכוניות, אוטובוסים וכו' בשכונה רוויה כבר. תנועת הולכי רגל: בפרויקט שלכם אתם רוצים לשנות את המדרכות מול שלוש הכניסות של בניין מקור חיים 50. לשם כך תרצו לשנות את המדרכות לאורך שלוש הכניסות למקור חיים 50. ראוי לעשות מדרכה רחבה ונוחה על המדרכה הממוקמת מול הבניין שלנו ומאפשרת גישה נוחה לתלמידים עתידיים וצוותי התיכון ושכבר תהיה על אותה מדרכה. הקרקע הפונה למקור חיים 50 גדולה מספיק כדי ליצור מדרכה רחבה שתאפשר לנו לשמור על מדרכה ברוחב מטר וגישה לכל החניות שלנו מבלי לבנות חומה במקומות שונים. בצד מבנים יש לשמור על מדרכה סטנדרטית ברוחב מטר אחד. אסור לנו לבנות חומה לאורך המדרכה הזו, החומה הזו מונעת גישה למקומות החניה שלנו. במידת הצורך, יש לשנות מעט את השיפוע של המיקומים שלנו כדי ליישר קו עם המדרכה ששונתה. האזור כבר רווי לחלוטין בחניה חינם

נקובות בזכות שהתקבלו בנוגעה משמעותית. בהקשה שהתקבלו בחשבון את הפרטים השונות. בברכה

פרטי בא כח המתנגד:

שם פרטי:	ויליאם
שם משפחה:	סימון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	337878359
טלפון נייד:	2655407
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	williamsimon67@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זאן פייר / תאריך: 14:47 05/08/2024 / מספר בקשה: 2682054

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פייר
שם פרטי:	זאן
דואר אלקטרוני:	simonjeanpierre@gmail.com
תעודת זהות:	345406813
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

17:03 07/08/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:47 05/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	זאן
שם משפחה:	פייר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	345406813

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	simonjeanpierre@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	מקור חיים 50א דירה 5

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900420
רחוב:	16701794
מס' בית:	50
כניסה:	ב
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

סימון ז'אן פייר 50א/5 מקור חיים 9346569 ירושלים 345406813 זאן פייר סימון 345406821 איזבל סימון התייעצות בנושא בניית בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת/מקור חיים 50 במסגרת בניית בית ספר תיכון, אנו נותרים מופתעים מההסדרים שתרצו לעשות לתנועת השכונה. מצב נוכחי רחוב צרת הוא רחוב אשר רווי באופן קבוע בתנועה הנוכחית בהתחשב בנוכחותם של עסקים רבים כגון אושר עד, קניון אדר, דקטלון ועוד....שהגישה והיציאה שלהם מהחניונים היא דרך רחוב צרת. המצב בעתיד הקמת בית ספר תיכון בתחתית רחוב צרת תגביר את תנועת הכבישים בשכונה. הפתיחה הקרובה של חנויות רבות בחלק העליון של צרת במרכז הקניות הממוקם על פייר קניג (מרכז קניות בתום הבנייה). פרויקט בניית רכבת הקלה על פייר קניג. הבנייה בעיצומה או כמעט הסתיימה או שתבוא למספר רב של בנייני מגורים במקור חיים. כל זה ייצור תנועה נוספת משמעותית מאוד. השחרור של צרת על פייר קניג, שכבר רווי, לא יהיה אפשרי עוד. יש צורך בדחיפות לספק גישה בכביש לבית הספר התיכון העתידי למכוניות, לאוטובוסים וכו' דרך רחוב האפרסה ורחוב האומן דרך הכיכר שאתם בונים מול רמי לוי. ראה אפילו טוב יותר לעשות גישה יפה להולכי רגל בצד השני של פארק מסילה. אוטובוסים יוכלו להגיע בקלות רבה המגיעים מיעקב פת בכביש שייווצר לצד פסי רכבת הקלה העתידית. זה ימנע מבניית כביש שדמיינתם בתחתית צרת עד לאמצע רחוב מקור חיים. זה ימנע הוספת מכוניות, אוטובוסים וכו' בשכונה רוויה כבר. תנועת הולכי רגל: בפרויקט שלכם אתם רוצים לשנות את המדרכות מול שלוש הכניסות של בניין מקור חיים 50. לשם כך תרצו לשנות את המדרכות לאורך שלוש הכניסות למקור חיים 50. ראוי לעשות מדרכה רחבה ונוחה על המדרכה הממוקמת מול הבניין שלנו ומאפשרת גישה נוחה לתלמידים עתידיים וצוותי התיכון ושכבר תהיה על אותה מדרכה. הקרקע הפונה למקור חיים 50 נדולה מספיק כדי ליצור מדרכה רחבה שיאפשר לנו לשמור על מדרכה רחבה מניר

מדרכה סטנדרטית ברוחב מטר אחד. אסור לנו לבנות חומה לאורך המדרכה הזו, החומה הזו מונעת גישה למקומות החניה שלנו. במידת הצורך, יש לשנות מעט את השיפוע של המיקומים שלנו כדי ליישר קו עם המדרכה ששונתה. האזור כבר רווי לחלוטין בחניה חינם במהלך השבוע. מניעת חנייה במקומות שלנו מול הבניין שלנו, מקומות שהם טאבו, אינה מקובלת בזמן שתתווסף תנועה משמעותית. בתקווה שתוכלו לקחת בחשבון את הערותינו השונות. בברכה

MOSHE CHEN
MASTER IN LAW
SHIMONI ST' 35 JERUSALEM 92623
NO. 02-6793753
TEL- 050-7394874
FAX- 02 – 6789706

משה חן עו"ד
מוסמך למשפטים
רח' שמעוני 35 ירושלים, מיקוד: 92623 .
טלפון: 02-6793753
פלאפון: 054-4674245
פקס: 02-6789706
כתובת דואר אלקטרוני - moyshe1957@walla.co.il - E. MAIL

לכבוד: 2.08.24

עריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

הנדון: <u>התנגדות לתוכנית בקשה מס' 2024/0157.00</u>

רח' מקור חיים ירושלים

בשם מרשיי מר יגאל בן חמו ת.ז. 059750570 ומר יצחק בן חמו ת.ז. 042378597 בעלי זכות להירשם כבעלים של הבית ברח' מקור חיים 32 ירושלים וה"ה דוד נחום ת.ז. 032427569 ומר אדמונד זבולוני ת.ז. 72695232 בעלי זכות להירשם כבעלים של בהבית בהרח' מקור חיים 30 ירושלים, הריני להגיש בשמם התנגדות לאישור בקשה להיתר מס' <u>2024/0157.00</u> לפיה מתבקש היתר לבניית בית ספר תיכון במקור חיים.

<u>ואלו נימוקי ההתנגדות</u>

1. מרשיי כאמור הם יורשים של הוריהם שהיו בעלים של הבתים ברח' מקור חיים 30 ו- 32 בירושלים והם אמורים להירשם כבעלים של הבתים.
2. בצידו המערבי של רחוב מקור חיים בנויים בתים צמודי קרקע לכל אורכו.
3. ברחוב מקור חיים אין שטחים של ריאה ירוקה או גנים ציבוריים.
4. בשנים האחרונות בוצעו פרויקטים של הריסה ובניה ונוספו מאות דירות לרחוב. כיום בקצה הרחוב נבנים 220 דירות מגורים וברחוב מקור חיים 17 נבנים 50 דירות חדשות. במקור חיים 15 החל הליך תמ"א 38 ובו צפויים להיבנות עוד כ-15 יחידות דיור חדשות. כמו כן נבנים שטחי מסחר חדשים וצפויים להתמקם ברחוב כ- 300 משפחות חדשות.
5. נוכח היקף הבניה ברחוב כעת וזה הצפוי בעתיד ומצוקת החניה שמימלא קיימת ברחוב, הרחוב צפוי להיות עמוס ביותר בלשון המעטה.
6. כעת חשופים דיירי הדירות והבתים ברחוב לעומס נוסף ובלתי סביר שיווצר עקב בניית ביה"ס, שכן הורים שיסיעו את ילדיהם לביה"ס ייסעו ברחוב ויעמיסו עוד יותר את הרחוב, מורים שיחנו ברחוב ותלמידים בעלי רישיון רכב יחנו ברחוב, שהוא מימלא עמוס מאד.
7. במקום להקים במקום בו מתוכנן ביה"ס, פארק טבע שיאזן בין הטבע למבני מגורים ומסחר או גן ציבורי שישמש את הדיירים בשעות הפנאי, התוכנית שבכותרת לא רק שלא תאזן צורך הכרחי של הקמת ריאה ירוקה מול מבני בטון, אלא שתביא לעומס בלתי נסבל ברחוב, תוך פגיעה קשה בבעלי הדירות הקיימים והעתידיים ברחוב .

8. בהתאם לתיאור התוכנית לא מתוכנן חניון לביה"ס. ישאל השואל, מדוע התוכנית לא כוללת בנייה של חניון תת קרקעי לבאי ביה"ס, המורים והתלמידים? מדובר בבניה חדשה ואין קביעה כי קיימת הגבלה בבניית חניון תת קרקעי.
9. בניה של בי"ס ברחוב כל כך עמוס וצפוף בנסיבות שפורטו היא קביעה בלתי סבירה, קל וחומר שהתוכנית לבניית ביה"ס אינה כוללת חניון תת קרקעי.
10. מרשי מתנגד נחרצות לבניית בי"ס תיכון בלב שכונת מגורים שישמש בי"ס לתלמידים שאינם דיירי הרחוב או השכונה הסמוכה.
11. לחלופין, אין לאשר את ההקלה בעניין חנייה של באי ביה"ס ברחוב הצפוף והעמוס ויש לקבוע כי תנאי לבניית ביה"ס הוא בניית חניה תת קרקעית שתשמש את המורים והתלמידים ואולי בניית חניה כזו שתשרת גם את הציבור הרחב כדי להקל על מצוקת החניה באיזור.
12. כב' הוועדה מתבקשת להתייחס לסוגיות חשובות אלו ולא לאשר את הבקשה להיתר כפי שהיא.

בכבוד רב

משה חן, עו"ד

יפוי כח

אני החתום מטה יזמי בן חמו ת.ז. 042357849-7

ממנה בזה את עורך/כי הדין משה חן ו/או עו"ד

בולם ביחד ובכל אחר מהם לחוד, להיות בא כחי, להופיע ולפעול עבורי בפני

בענין התנגדות לתביעה ת.ט. 2024/015?? בית ירושלים

מבלי לפגום בכלליות המיוחד הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לתתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, סענה, השגה, ערר, חובענה או הליך אחר השוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. כמו כן להודות ו/או לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים בנוכחותי או בהעדרי.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שתחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לתתום ולפעולות התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק נוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ו/או שיקומי מכל דופא או מוסד שבדק אותי או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
5. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולתתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו שלו בא כחי ולהתום על פשרה בו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
10. לנקום בכל הפעולות ולתתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עירייות ומועצות מקומיות, לתתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואשורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לתתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום נוף משפטי, לטפל ברישומו או מחיקתו של כל נוף משפטי ולמפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו נוף משפטי.
13. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לקבל מידע שאני רשאי לקבלו על פי דין בשמי ממאגר המידע של רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לתתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פסגים, סימני מסחר וכל זכויות אחרות המוכרות על פי חוק, להופיע בשמי ולייצגני בפני כל רשם או רשות המטפל בענין כזה.
15. לתתום בשמי על קובלנות פליליות למיניהן וכן על דרישות עפ"י חוק אסור לשון הרע, תשכ"ה1965-.
16. להופיע בשמי ולייצגני בכל תביעה ייצוגית על פי תקנות סדר הדין ועל פי כל חוק.
17. לתתום בשמי על יפוי כח בלתי חוזרים.
18. למנות כל עורך דין לשמש במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.
19. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.
20. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עינו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
21. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי מטלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב לעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 24 לחודש יולי 2024.

יזמי בן חמו
חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

חתימת עורך הדין

משה חן, עו"ד ונוטריון
Lic. No. 29[illegible]
רח' שמעוני 35 ירושלים
טל: 02-6[illegible]

ייפוי כח

אני החתום מטה ג'ון נחום ת.ז. 032427569

ממנה בזה את עורך/י הדין משה חן ו/או עו"ד _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כחי, להופיע ולפעול עבורי בפני _____

בענין הסכמות לתביעה _____

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל ולכל הנובע ממנו בדלקמן:

1. לתחום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דין נוסף, הודעה, סענה, השגה, עדר, תובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. כמו כן להורות ו/או לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים בנוכחותי או בהעדרי.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין התקיימים ביום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שתחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לתחום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק נוף משפטי מכל סוג שהוא ולפעות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ו/או שיקומי מכל רופא או מוסד שברק אותי או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
5. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולתחום על שפר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולתחום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מניעה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
10. לנקום בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או בחב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה השרות אחרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוברת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואשורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
12. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, למפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולמפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לקבל מידע שאני רשאי לקבלו על פי דין בשמי ממאגר המידע של רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
14. למפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכויות אחרות המוכרות על פי חוק, להופיע בשמי ולייצגני בפני כל רשם או רשות המטפל בענין זה.
15. לחתום בשמי על קובלנות פליליות למיניהן וכן על דרישות עפ"י חוק אסור לשון הרע, תשכ"ה-1965.
16. להופיע בשמי ולייצגני בכל תביעה ייצוגית על פי תקנות סדר הדין ועל פי כל חוק.
17. לחתום בשמי על יפוי כח בלתי חוזרים.
18. למנות כל עורך דין לשמש במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.
19. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.
20. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עינו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
21. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.

בחוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 24 לחודש 7 2024.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל _____

חתימת עורך הדין

משה חן, עו"ד ונוטריון
רח' שמעוני 35 ירושלים
טל: 02-6793353 פקס: 02-6793359
Lic. No. 29739

אני החתום מטה יאיר בן חמו ת.ז. 0597505720

ממנה בזה את עורך/י הדין משה חן ו/או עו"ד

כולם ביחד ובל אחד מהם לחוד, להיות בא כחי, להופיע ולפעול עבורי בפני

בענין הסדר שלום ותביעה

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל וכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל חביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור,ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, שרד, חובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. כמו כן להורות ו/או לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים נוכחותי או בהעדרי.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שתחלה או שתחול על החביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק נגף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית על מצב בריאותי ו/או שיקומי מכל רופא או מוסד שבדק אותי או כל חלק ממנו לענין הנ"ל.
5. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין לפי שבא בחי ימצא לנכון ולמועיל.
7. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא בחי ימצא לנכון ולמתאים.
9. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
10. לנקום בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא בחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
11. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוברת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואשורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, למפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לז ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לקבל מידע שאני רשאי לקבלו על פי דין בשמי ממאגר המידע של רשות הרישוי ו/או משרד התחבורה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
14. למפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכויות אחרות המוברות על פי חוק, להופיע בשמי ולייצגני בפני כל רשם או רשות המטפל בענין כזה.
15. לחתום בשמי על קובלנות פליליות למיניהן וכן על דרישות עפ"י חוק אסור לשון הרע, תשכ"ה1965-.
16. להופיע בשמי ולייצגני בכל חביעה ייצוגית על פי תקנות סדר חדין ועל פי כל חוק.
17. לחתום בשמי על יפויי כח בלתי חוזרים.
18. למנות כל עורך דין לעשות במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.
19. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למנות ולפטר עו"ד ולמנות אחרים במקומם.
20. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עינו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
21. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בחוקף יפוי כח זה מראש.

הכחוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 23 לחודש 7 2024.

יאיר בן חמו
חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

משה חן, עו"ד
ת.ד. 29739
רחי שמעוני 35, ירושלים
טל: 0793753, פקס: 6789706

חתימת עורך הדין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה חן / תאריך: 10:36 06/08/2024 / מספר בקשה: 2683661

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	חן
שם פרטי:	משה
דואר אלקטרוני:	moyshe1957@walla.co.il
תעודת זהות:	054904263
מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

סטטוס טיפול

10:36 06/08/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2024/0157.00

הזדהות:

שם פרטי:	משה
שם משפחה:	חן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054904263
טלפון נייד:	4674245
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

דוא"ל: moysheiz67@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: 200 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה: 16900106

רחוב: 16701794

מס' בית: 32

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד: 2.08.24 ערריית ירושלים הוועדה המקומית לתכנון ובניה הנדון: התנגדות לתוכנית בקשה מס' 2024/0157.00 רח' מקור חיים ירושלים בשם מרשיי מר יגאל בן חמו ת.ז. 059750570 ומר יצחק בן חמו ת.ז. 042378597 בעלי זכות להירשם כבעלים של הבית ברח' מקור חיים 32 ירושלים וה"ה דוד נחום ת.ז. 032427569 ומר אדמונד זבולוני ת.ז. 72695232 בעלי זכות להירשם כבעלים של בהבית בהרח' מקור חיים 30 ירושלים, הריני להגיש בשמם התנגדות לאישור בקשה להיתר מס' 2024/0157.00 לפיה מתבקש היתר לבניית בית ספר תיכון במקור חיים. ואלו נימוקי ההתנגדות 1. מרשיי כאמור הם יורשים של הוריהם שהיו בעלים של הבתים ברח' מקור חיים 30 ו- 32 בירושלים והם אמורים להירשם כבעלים של הבתים. 2. בצידו המערבי של רחוב מקור חיים בנויים בתים צמודי קרקע לכל אורכו. 3. ברחוב מקור חיים אין שטחים של ריאה ירוקה או גנים ציבוריים. 4. בשנים האחרונות בוצעו פרויקטים של הריסה ובניה וגופסו מאות דירות לרחוב. כיום בקצה הרחוב נבנים 220 דירות מגורים וברחוב מקור חיים 17 נבנים 50 דירות חדשות. במקור חיים 15 החל הליך תמ"א 38 ובו צפויים להיבנות עוד כ-15 יחידות דיור חדשות. כמו כן נבנים שטחי מסחר חדשים וצפויים להתמקם ברחוב כ- 300 משפחות חדשות. 5. נוכח היקף הבניה ברחוב כעת וזה הצפוי בעתיד ומצוקת החניה שמימלא קיימת ברחוב, הרחוב צפוי להיות עמוס ביותר בלשון המעטה. 6. כעת חשופים דיירי הדירות והבתים ברחוב לעומס נוסף ובלתי סביר שיווצר עקב בניית ביה"ס, שכן הורים שיסיעו את ילדיהם לביה"ס ייסעו ברחוב ויעמיסו עוד יותר את הרחוב, מורים שיחנו ברחוב ותלמידים בעלי רישיון רכב יחנו ברחוב, שהוא מימלא עמוס מאד. 7. במקום להקים במקום בו מתוכנן ביה"ס, פארק טבע שיאזן בין הטבע למבני מגורים ומסחר או גן ציבורי שישמש את הדיירים בשעות הפנאי, התוכנית שבכותרת לא רק שלא תאזן צורך הכרחי של הקמת ריאה ירוקה מול מבני בטון, אלא שתביא לעומס בלתי נסבל ברחוב, תוך פגיעה קשה בבעלי הדירות הקיימים והעתידיים ברחוב . 8. בהתאם לתיאור התוכנית לא מתוכנן חניון לביה"ס. ישאל השואל, מדוע התוכנית לא כוללת בנייה של חניון תת קרקעי לבאי ביה"ס, המורים והתלמידים? מדובר בבניה חדשה ואין קביעה כי קיימת הגבלה בבניית חניון תת קרקעי. 9. בניה של בי"ס ברחוב כל כך עמוס וצפוף בנסיבות שפורטו

10. כל שי מתנגד נדון בנפרד ב- ס' דיון ב-ע שכונת מגורים שישמש ב- ס' לתלמידים שאינם דיירי הרחוב או השכונה הסמוכה. 11. לחלופין, אין לאשר את ההקלה בעניין חנייה של באי ביה"ס ברחוב הצפוף והעמוס ויש לקבוע כי תנאי לבניית ביה"ס הוא בניית חניה תת קרקעית שתשמש את המורים והתלמידים ואולי בניית חניה כזו שתשרת גם את הציבור הרחב כדי להקל על מצוקת החניה באיזור. 12. כב' הוועדה מתבקשת להתייחס לסוגיות חשובות אלו ולא לאשר את הבקשה להיתר כפי שהיא. בכבוד רב משה חן, עו"ד

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	יגאל
שם משפחה:	בן חמו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054904263
טלפון נייד:	2602346
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	moyshe1957@walla.co.il