סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2023/0379.00**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי, גן ילדים, מוסד**
מהות בקשה	**שימוש חורג ממגורים לגני ילדים. ת"ת בני יוסף. ת"ת ולימדתם ותיכון שפע חיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עריית ירושלים מנח"ח**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות פרידמן קלאפיש תמר**
מתכנן השלד	**מהנדס חסידים יוסף**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

י.נ. אפשטיין 5 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	43	לא
30343	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5117	תחילת תוקף	30/09/1997	1	אזור מגורים 2	6282

תאור הבקשה

שימוש חורג ממגורים לגנ"י , ת"ת בני יוסף , ת"ת ולימדתם ותיכון שפע חיים

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת נוסח פרסום	31/08/2023	שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
2	אישור משרד הבריאות	כן
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	הצהרת מהנדס וחישובים סטיים	
10	הסכם מעבדת בטון	
11	אישור חברת חשמל	
12	אישור פקע"ר	

<u>המלצת האגף</u>

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדי פרל / תאריך: 01/10/2023 16:18 / מספר בקשה: 2159276

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	פרל
שם פרטי:	גדי
דואר אלקטרוני:	gadi.perl@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	040542748
מספר תיק רישוי:	2023/0379.00

סטטוס טיפול

15/10/2023 13:13
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

01/10/2023 16:18
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תזכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0379.00

הזדהות:

שם פרטי:	גדי
שם משפחה:	פרל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	040542748

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gadi.perl@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9785508
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900552
רחוב:	16703051
מס' בית:	4
כניסה:	ב
מס' דירה:	15

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מצ"ב בקשה כמפורט וכן נספח תמונות - הבקשה מוגשת מטעם: א. חנה פרל ב. אליעזר פרל ג. שלמה הומינר ד. אסתר הומינר ה. דניאל כהן ו. אסתר ארן ז. שושנה גרוס ח. יואל תורג'מן ט. סיגלית תורג'מן י. רבקה בן ששון יא. מירי מאור יב. יהודית ריי בן אור יג. תמר נחמני יד. משה נחמני טו. חוסה פלקסין טז. שירלי פלקסין יז. דב דוד יח. אסתר דוד יט. רבקה בן ששון

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	חנה
שם משפחה:	פרל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	007942147
טלפון נייד:	6283316
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gadi.perl@mail.huji.ac.il

הנדון: **התנגדות למתן היתר לשימוש חורג ברח' אפשטיין 5**

מספר בקשה 2023/0379

<u>י.נ אפשטיין 5, ירושלים</u>

1. מוגשת בזאת התנגדות למתן היתר לשימוש חורג ברח' אפשטיין 5 למוסדות חינוך.
2. ההתנגדות מוגשת מטעם:

א. חנה פרל	ח. יואל תורג'מן	יד. משה נחמני
ב. אליעזר פרל	ט. סיגלית תורג'מן	טו. חוסה פלקסין
ג. שלמה הומינר	י. רבקה בן ששון	טז. שירלי פלקסין
ד. אסתר הומינר	יא. מירי מאור	יז. דב דוד
ה. דניאל כהן	יב. יהודית ריי בן אור	יח. אסתר דוד
ו. אסתר ארן		יט. רבקה בן ששון
ז. שושנה גרוס	יג. תמר נחמני	

3. ההתנגדות נסמכת על הטעמים הבאים:

א. ההיתר הוא לשימוש הסוטה באופן ניכר מתוכנית הבנייה הקיימת בחלקה 30343 ת"ח 42, 43. והופך מבנה מגורים רב קומות למוסד חינוכי.

ב. ההיתר משנה באופן מהותי את הסביבה שלו, בהתאם למבחנים בענין עע"מ 109/12 **הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב נ' גבעת האירוסים גן אירועים בע"מ ואח'** והופך איזור מגורים לאיזור סואן, רווי חיכוכים ומרובה פלישות לחניות השכנים הסמוכים.

ג. הבקשה אינה עומדת בתנאי החוק. ההיתר לא תחום בזמן והבקשה לא פורסמה בהתאם להוראת ס' 149 לחוק התכנון והבניה באופן אישי לבעלי נכס שעלולים להיפגע מההיתר.

4. בתמיכה לטענתם, המתנגדים מצרפים ראיות לכך כי השימוש המבוקש במבנה למוסדות חינוך ייעשה תוך פגיעה בקניינם של המתנגדים והעמדתם בסיכון, וכי שימוש דומה שנעשה בעבר, הביא למצבי סיכון חיים, תאונות דרכים, פגיעה ברכוש פרטי, וחיכוכים שכמעט והגיעו לאלימות כתוצאה מהתנהגות אלימה של אלמונים באי מוסדות החינוך השוכנים במבנה שבנדון.
5. בנסיבות אלה, המתנגדים סבורים כי הבקשה להיתר לשימוש חורג אינה עומדת בהוראות הדין והפסיקה, ומשכך, חובתה של הוועדה המקומית כנאמנה של הציבור ובעלת חובה אליו, לדחות את הבקשה.

מבוא:

1. המתנגדים הינם דיירים ובעלי דירות ברח' אפשטיין 1, 3 ושמריהו לוין 2, ירושלים, בסמוך למקום בו מבוקש ההיתר. בבעלותם (במשותף עם דיירים נוספים) חלקת חניה הצמודה למבנה שבנדון.
2. המבנה שבנדון, לגביו מתבקש ההיתר לשימוש חורג – רב קומות בחיפוי חלקי בחזיתות מסוימות בלבד. המבנה, נמכר במשך השנים ליזם פרטי, אשר מקדם בו בשנתיים האחרונות בניית מגדל רב קומות. התוכנית לבניית המגדל מס' 101-681288, נמצאת בהליכי בחינה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה לקראת אישורה.

3. על פי המופיע ברשומות, תוכנית מס' 5117 קובעת כי בגוש 30343 חלקה 43, המבנה המדובר, ייעוד אזור מגורים 2. תוכנית מיתאר 62, שתוכנית 5117 היא תיקון לה, מאפשרת, מעבר למגורים, גם שימוש באזור מגורים 2 למבני ציבור בחינוך, אך בתנאי שהתקבל אישורה של הועדה המחוזית. אין אישור שכזה ברישומי העירייה. נוסיף כי לא מצאנו ברישומי העירייה אישור חריג לשימושים אחרים בבניין.
4. המבקשת, עיריית ירושלים, אינה בעלת המבנה אלא שוכרת את המבנה מבעליו בהסכם שכירות והיא הקצתה חלקים ממנו למוסדות חינוך שונים המופעלים על ידי עמותות שונות.
5. מזה מספר שנים, שוכנים בו מוסדות חינוך שונים, הכוללים גני ילדים, תלמודי תורה ישיבה קטנה ותיכון ישיבתי דתי.
6. מאז נכנסו מוסדות החינוך לתחום המבנה, עוד לפני שנת 2019, חלה פגיעה משמעותית באיכות חייהם של דיירי בנייני המגורים הסמוכים, כתוצאה מאי התאמתו של המבנה וסביבתו לצרכים החדשים אליהם הוא משמש. דרך המעבר לבית הספר הפכה לאזור מסוכן כתוצאה ממעבר הולכי רגל בכביש שאינו מותאם לכך, וכתוצאה מפלישת רכבים של הורים ומורים מבית הספר לתוך שטחי החניה של המתנגדים, תוך חסימת רכביהם ומניעת יכולת היציאה שלהם, בין אם למקום העבודה או למטרות אחרות כגון טיפולים רפואיים נחוצים וכד'.
7. המצב הקיים, מאז 2019, והמצוקה של השכנים עוד לפני שיינתן היתר שיחמיר את המצב, נמצא כרקע להתנגדות התושבים להלן.

ההיתר המבוקש מהווה סטייה ניכרת מהתוכנית המאושרת

8. לפי ס' 151 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), לא יינתן אישור שימוש חורג "אם יש בכך סטיה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבניין". במקרה דנן, המדובר בחוסר התאמה מהותי, והשימוש במבנה ובסביבתו לפי הבקשה, יהווה סכנה בטיחותית ופגיעה בקניינם של השכנים הסמוכים.
9. המבקשים, מנח"ח, מעוניינים כי כל הבניין, ולא רק כיתה או שתיים, ייכנסו למבנה. לפי הבקשה עתה יהפוך המבנה כולו בפועל מבניין שמקורו למגורים, לבניין שייעודו מבני חינוך - עבור תיכון, תלמוד תורה ומספר גני ילדים. זאת, למרות שלא נבנה למטרה זו ומטבע הדברים הוא וסביבתו אינם מותאמים לשימוש המבוקש. כפי שנראה להלן, מדובר בסטייה מהותית מהייעוד המקורי, שהוא למגורים.
10. הבקשה מנסה לסטות באופן משמעותי מהייעוד המקורי של המבנה ולהביאו לייעוד חדש. אין המדובר במבנה שייעודו המקורי בית ספר או מבנה חינוך או כזה שקל להסב אותו למטרה זו.
11. מהטעמים להלן, הוא אינו מותאם למטרה החדשה שלשמה הוסב. המבנה נעדר את התשתיות הנדרשות על מנת לאפשר כניסה של מספר רב של תלמידים. בין השאר:

א. <u>אין דרך הגעה רגלית בטוחה אל המבנה וההגעה אליו כרוכה בסכנה</u>

על אף שהיא צמודה לכביש ראשי, חלקה 43 אינה בעלת גישה מסודרת לכביש. במקום זאת, הגישה למבנה דרך מעבר רכבים ברח' אפשטיין, שהיא דרך פרטית השייכת לחלקות הסמוכות, ולא למבקשת, ובו לבעלי החלקה המבקשת זכות מעבר בלבד. בבניין אין אף נקודת עצירה לרכבים באופן זמני. המבנה מסתמך על כביש מעבר בלבד.

המעבר, באורך עשרות מטרים היה בעבר ללא מדרכה. גורם פלוני בעיריית ירושלים, על פי היתר שאינו ידוע ותוך פלישה למקרקעין פרטיים, התקין מדרכה צרה. אולם מדרכה זו אינו

מאפשרת מעבר עגלות רחבות בשל היותה צרה מדי, אינה מאפשרת מעבר של יותר מאדם בוגר אחד במקביל, ובפועל כמעט ואינה בשימוש. בשגרה, המעבר למבנה נעשה באמצעות הליכה רגלית על הכביש ביחד עם מספר רב של מכוניות, בתקופות לחוצות, ותוך סכנת חיים. לעתים, תלמידים המגיעים למוסד באמצעות אופניים וקורקינטים, נוסעים במעבר במהירות גדולה, תוך סיכון עצמם, רכבים והולכי רגל בסביבתם.

תמונות המדגימות את ההתנהלות הקבועה על דרך המעבר מצורפת כנספח א' למסמך זה

ב. <u>השימוש במבנה בבקשה לשימוש חורג, כרוך באופן מובנה בפלישה קניינית לחלקות סמוכות</u>

1) אין במבנה חניות מספקות לשימוש המבוקש, אלא 4 חניות בלבד

אין במבנה חניות, למעט 4 חניות כפולות שנוצרו באמצעות סגירת מתחם בגדר. חניות אלו אינן מספיקות לסגל המורים, המגיע ברכביהם, ולהורים שמביאים את ילדיהם. אם במתחם יש ילד עם מוגבלות פיזית, אין מקום לעצור את הרכב שלו בסמוך למקום.

אין למבנה נקודת עצירה המאפשרת פריקה של סחורות ממשאיות המגיעות באופן תדיר למוסדות הלימוד. הורדת ריהוט, אוכל המגיע באופן קבוע וכן רכבי הסעות, כולן נעשות בכביש השייך לחלקה הסמוך, ועליו זכות מעבר בלבד. גם כביש זה, ובו זכות מעבר אינו מספיק כדי לאפשר סיבוב של הרכב, וכדי שהן תוכלנה לחזור, המשאיות פולשות תדיר למתחם החניה השייך לשכנים, ומביאות לחסימות רכבים.

תמונות מצב החניה מצורפות כנספח ב' למסמך זה

2) אין למבנה תשתית לפינוי אשפה המתאימות לשימוש המבוקש

אין בחלקה אזור לפינוי אשפה. פינוי האשפה מהמבנה נעשה לתוך מבנה ייעודי שנבנה על גבי שטח פרטי של החלקה הסמוכה, ותוך פלישה למקרקעין שלהן. זאת, מבלי להתייחס שבפועל, נקודת האשפה הופכת למפגע תברואתי, כפי שייפורט בהמשך.

בהקשר זה, מתן ההיתר יהווה בפועל אישור קנייני, וזאת בחריגה מסמכות הוועדה.

תמונת מבנה האשפה שנבנה על גבי מקרקעין סמוכין מצורפת כנספח ג' למסמך זה

ג. <u>כתוצאה מהסטייה הניכרת - השימוש במבנה לצורך המבוקש, כולל באופן מובנה פגיעה בחלקות סמוכות</u>

הוספת תנועה של מאות תלמידים על גבי התשתית הקיימת, מעמיסה באופן בלתי סביר על כביש הגישה הצר היחיד לנכס. מדובר בכביש היציאה היחיד עבור עובר תושבי החלקות הסמוכות, והעמדתו פוגעת בהם עד כדי מניעת המעבר של הדיירים, בעלי הכביש, בנכס שבבעלותם, והפיכתם לשבויים בבתיהם.

יש לציין בהקשר זה כי הגישה מדירות רבות אל מחוץ למתחם היא באמצעות מספר רב של מדרגות. דרך המעבר היא היציאה היחידה עבור חלק מהתושבים, שהם מבוגרים מוגבלי תנועה חלקם חולים במחלות קשות. חסימת דרך המעבר, משמעותה מניעת יציאתם מביתם.

על אף שהדבר יפורט בהמשך בהרחבה, כבר עתה יש להבהיר כי מאחר ודרך הגישה היחידה למקום היא כביש צר, וכי העירייה לא פעלה להוסיף נקודות גישה (הגם שעשתה פעולות אחרות,

שיעילותן חלקית ביותר) – הוספת מאות תלמידים שנכנסים ויוצאים בתחום זמן צר – מהווה הכבדה בלתי סבירה על התשתיות, באופן שהוא סטיה ניכרת מהתוכנית הקיימת.

תמונות הממחישות את העומסים מצורפות כנספח ד' למסמך זה

ההיתר משנה באופן מהותי את סביבתו

12. בהתאם למבחן בעע"מ 109/12 **הועדה המחוזית לתכנון ובניה נ' גבעת גן האירוסים גן אירועים בע"מ**, ובהתאם למבחנים שפורטו בבית הדין המינהלי בערכאה תחתיו, הפעלת סמכות מכוח 146 והתנאים בס' 149, כפופה לבחינת ההשפעה של ההיתר על הסביבה, לא רק המיידית לבניין, אלא גם הסמוכה לו.
13. במקרה דנן, הכנסת מאות תלמידים בסמוך לבנייני מגורים, במבנה שאינו מותאם, הוכיחה את עצמה כגורם ההופך את חייהם של השכנים לקשים ובלתי נסבלים, כגורם שמעמיד בסיכון את התלמידים ואת התושבים הסמוכים, ומהווה גורם חיכוך המביא לעתים לאלימות מילולית מטעם הבאים למבנה, ולפגיעה ברכושם ורכביהם של התושבים הסמוכים.
14. ניתן להיווכח כי היה ויאושר ההיתר לשימוש חורג, וזה לא יופסק לאתר, הדבר ישפיע באופן מהותי על הסביבה, תוך חריגה מתנאי תוכנית הבניין מקורית. זאת כפי שיפורט להלן.

א. בהעדר תשתית מתאימה במבנה ובהעדר גישה עצמאית, הבאים למבנה המבוקש (אנשי סגל והורים) מחנים את רכביהם בשטח הפרטי של החלקות הסמוכות. אלה כמובן אינן מותאמות, ומהדיירים נמנעת גישה לחניות שלהם עצמם.
בעבר, ועדת ההקצאות בעירייה הסתמכה באישור ההקצאה משנת 2018 על כך שהורים יובילו את ילדיהם באופן רגלי למוסדות החינוך, ולא באמצעות רכביהם, ולפיכך, התירה את ההקצאה חרף הפגיעה. בפועל, כפי שהראיות המצולמות בידיכם – הדברים חסרים אחיזה במציאות. הורי הילדים מגיעים עם רכביהם בעשרות, באופן תדיר, ותוך פגיעה מתמדת.

ב. מאחר שכביש הגישה צר ומאחר למבנה המבוקש אין גישה או חניה משלו, משאיות ורכבי הובלה שבאים לשטח המבנה, חונים או לחילופין עוצרים וחוסמים את השטחים הסמוכים.
יש לציין כי בעבר גורמי העירייה הונחו על ידי ועדות הקצאה לטפל בנושא ואולם עד היום תלמידים נעמדים על הכביש, בסמוך לרכבים ותוך הפרעה לתנועה וסיכון חייהם.

ג. העירייה לא הקצתה פתרון להורים שיאפשר הורדה בסמוך לבית הספר, ואלה פורצים לתוך המחסום שהוצב בכניסה, מביאים לעתים קרובות לחסימת הכביש, תוך סיכון חיים, ותוך נסיעה בניגוד לתמרורים. מספר רב של פעמים תלמידים נשכבו על המחסום בכניסה והביאו לשבירתו.

ד. מאחר והמדרכה המובילה למבנה הינה צרה ואינה מתאימה לצרכים הייעודיים - תלמידים הולכי רגל הולכים על הכביש, בין הרכבים, בשעות השיא, או לחילופין ממתינים על הכביש לרכבי ההסעות שלהם. זאת, תוך סיכון חייהם.

ה. כתוצאה מהפלישות הרבות לשטח, שכנים נדרשים לעתים קרובות להתערב באופן פיזי ולהתעמת עם פולשים, על מנת לשמור על רכוש. זאת תוך סיכון בחירה בין סיכון שלומם לבין

פגיעה ברכושם. תלונות במשטרה הוגשו בנושא. המשטרה אינה יודעת לתת מענה מעבר לטיפול מיידי, שאינו רלבנטי אם משמעותו חצי שעה המתנה בכל פעם.

ו. תלמידי המוסדות מתעמתים עם השכנים, תוך העלבתם ופגיעה בהם. קריאות נגד שכנים מבוגרים מהגיל השלישי, חלקם חולים קשים, לאחר שכדורים נזרקו לשטח שלהם, או לאחר שלכלוך נזרק בשטח הפרטי, הפכו לדבר שבשגרה.

ז. המוסדות פועלים גם בימי החופש, כך למשל ביום העצמאות ובימי מנוחה אחרים – תוך פגיעה בזכות של תושבים למגורים בשקט בנכסים השייכים להם. המוסדות התורניים תועדו פועלים בימי העצמאות לאורך השנים ואף לאחרונה התקיימה פעילות בשבת, תוך יצירת מפגע רעש ונטילת מקומות חניה, גם בסופ"ש עת ילדי השכנים מבקרים את הוריהם.

15. יצויין כי העירייה התקינה מחסום בכניסה לרח' אפשטיין בעקבות כניסת מוסדות החינוך לפני מספר שנים. על אף כוונותיה הטובות על פניו של העירייה עצם התקנת המחסום, מוכיחה את השינוי המהותי שהדבר הביא לשכונה. יתר על כן, בפועל המחסום ממלא את יעודו באופן חלקי שכן הוא נשבר לעתים קרובות על ידי הבאים למבנה שבנדון והכניסה נשארת פרוצה. התושבים נדרשים להשקיע מזמנם הפרטי השכם והערב כדי להביא לפתרון. חלקם, אנשים חולים שאירועי המתח הנגרמים כתוצאה מהשימושים האסורים, הביאו לפגיעה בבריאותם.

16. כל אלה מוכיחים את השינוי המהותי שההיתר יביא לסביבתו. אלא שלא די בכך ולא למותר לציין כי כתוצאה מכל אלה, בפועל, יהווה ההיתר לשימוש חריג, אישור דה-פקטו של הוועדה המקומית לעמותות הפועלות במבנה המבוקש, כולן מכוח הקצאת המבנה שניתנה על ידי עיריית ירושלים – לפעול להפר את קניינם של המתנגדים בפלישה מתמדת לשטחם, במניעת החנייה מהם ובפגיעה בזכותם להנות מהנכס שבבעלותם. יש לציין כי לאור הגידול המתמיד בכיתות, ההשפעות השליליות, ובעיקרן העומסים, צפויות לגדול משנה לשנה.

תמונות הממחישות את הפלישות, הלכלוך והחיכוכים מצורפת כנספח ה' למסמך זה

הבקשה אינה עומדת בתנאים הנדרשים בחוק ואינה ניתנת לאישור בנוסחה זה

17. מעבר לליקויים המהותיים שפורט לעיל, הבקשה לא ממלאת אחר שני תנאים הנדרשים על פי חוק, הן לגבי חובת הפרסום, והן לגבי משך ההיתר החורג המבוקש, ומשכך דינה להידחות עד לתיקון הליקויים.

18. ראשית, בניגוד לאמור בסעיף 149(א)(2א) לא נשלחה הודעה אישית לכל אחד מבעלי מגרשי החניה הסמוכים למבנה המבוקש. הפרסום היחיד הוא מודעה שנתלתה בכניסה לכל בניין. לשון החוק בנושא ברורה: "הועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה...".

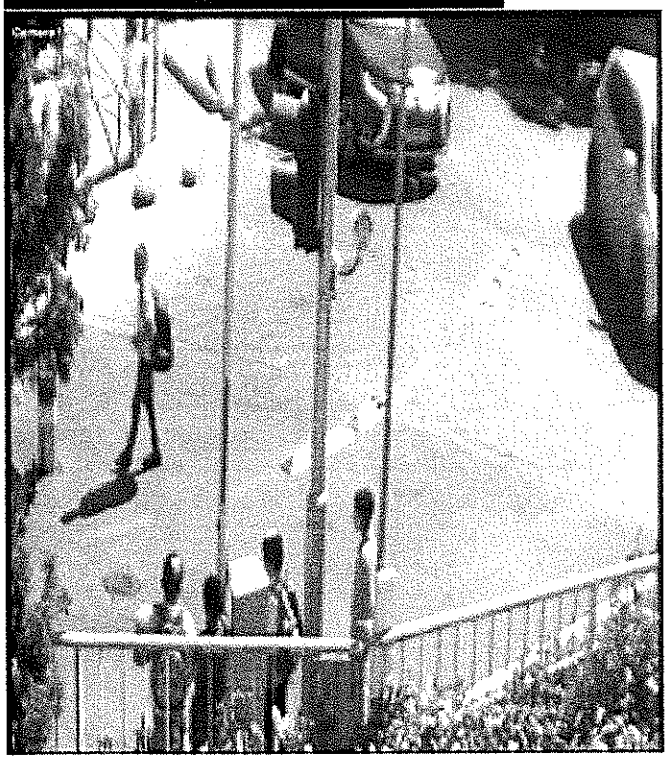
19. שנית, על אף הנחיות בתי המשפט והפסיקה, בין השאר בעע"מ 109/12 המצוטט לעיל, בקשה להיתר שימוש חורג צריך שתהא תחומה בזמן. זאת בשל ארעיותה, וכדי למנוע שינוי קבוע של המצב הקיים בשטח. לאור העובדה שמדובר בהקצאות שעוד החלו בשנת 2018 בשילוב בניין הממתין לתוכנית בניה חלופית שטרם אושרה בוועדה המחוזית, יש חשש כבד שהיתר זה יהפוך להיתר בפועל רב שנים, ויביא לשינוי בפועל – דבר החורג באופן מהותי מהוראות הדין בנושא.

20. כדי לאשרה, יש לתקן ליקויים אלה, ובפרט לאפשר כי כל נפגע פוטנציאלי יידע בדבר ההיתר לשימוש חורג, באמצעות מכתב אישי, וכן לוודא כי ההיתר יוקצב בזמן שהנימוק לזמן זה יובא בפני הוועדה.

סיכום

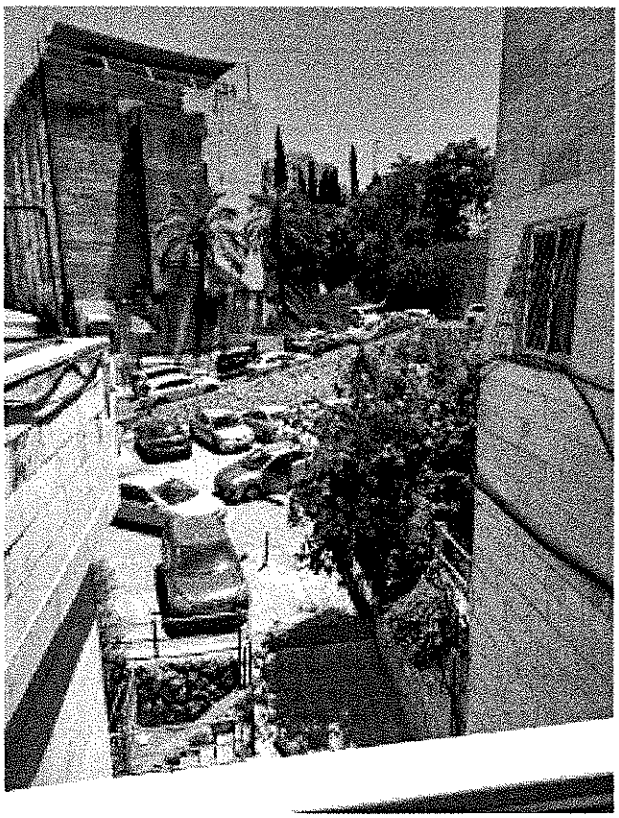
21. לאור האמור לעיל, מתנגדים למתן היתר לשימוש חורג כמפורט בבקשה, וזאת מאחר שהיענות לה תהווה סטייה ניכרת מהשימוש המותר כיום, ותפגע בסביבה באופן משמעותי. הכנסה של מאות תלמידים לתוך מבנה שאינו מותאם לכך, הינה חריגה רחבה מדי, ויש לאשרה במסגרת שינוי תוכנית בלבד.
22. חשוב לציין כי המתנגדים מודעים לנדרש מעיריית ירושלים למצוא פתרונות למצוקה בכיתות לימוד ככלל, ולמגזר הדתי והחרדי בפרט. ידוע לכל תושב בירושלים כי קצב בניית בתי הספר והגנים אינו תואם את קצב הגידול של האוכלוסייה, והפגיעה בזכות של תלמידים לחינוך ניכרת.
23. עם זאת, המתנגדים סבורים כי יהא הצורך אשר יהא, מתן היתר שימוש חורג זה אינו במסגרת הכלים המוענקים בחוק ובקשת האישור היא ניסיון לייצר מראית עין כאילו יש פתרון, כאשר אין פתרון במסגרת החוק ובמסגרת החובה של הוועדה המקומית כלפי התושבים האחרים הסמוכים.
24. בנסיבות האמורות, אישור ההיתר החורג יהיה פגיעה בזכויות הפרט, במקום חלופות אחרות, שהעירייה לא קידמה לאורך שנים, למרות שידעה על הקשיים שהועלו במסמך זה.
25. לאור זאת, המפורטים במכתב מתנגדים לבקשה וסבורים כי מחובתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לדחות אותה.

גדי פרל, עו"ד

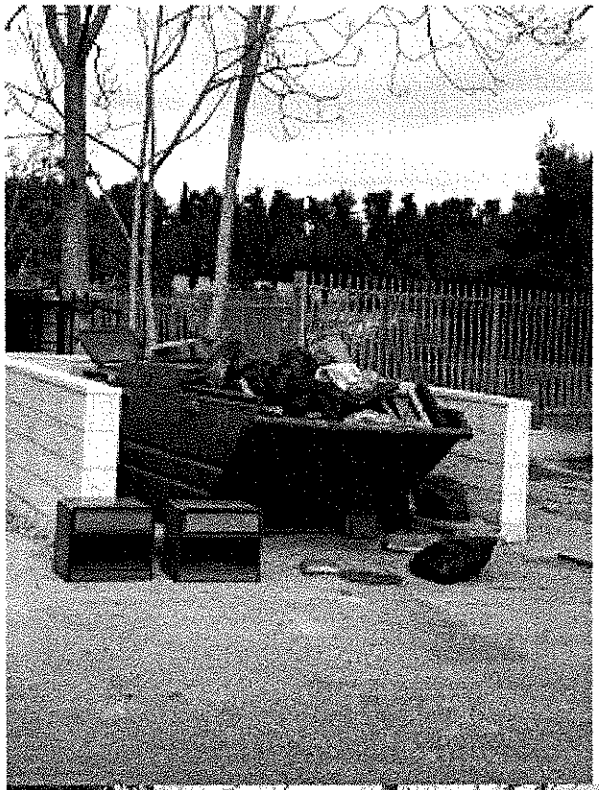


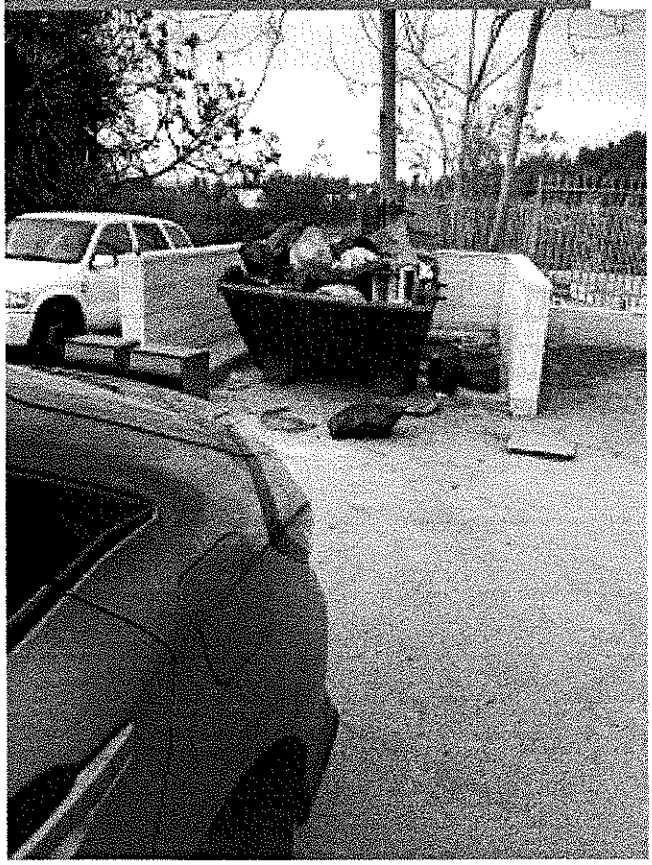
א

ב

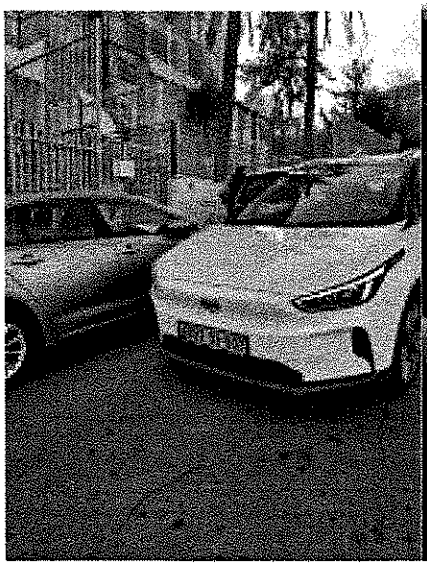


λ

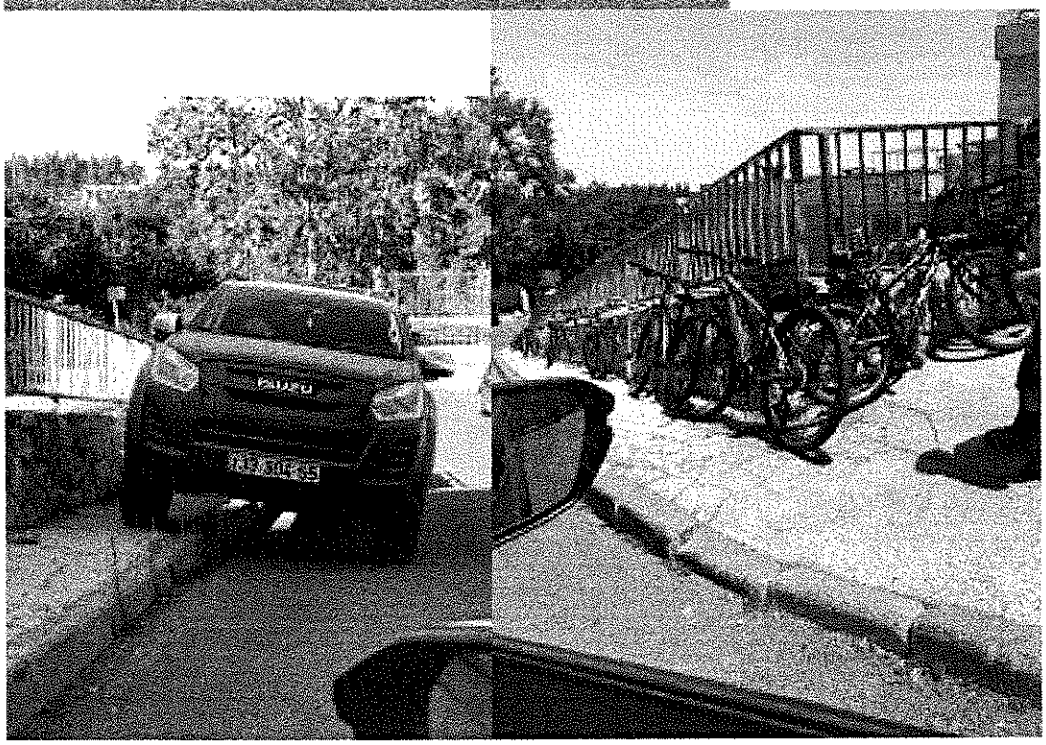




T



ה



סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2022/0599.00**
מספר סידורי	**2**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית**
שימוש עיקרי	**מגורים, גן ילדים**
מהות בקשה	**שימוש חורג ממגורים לגן ילדים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מנח"ח עריית ירושלים**
עורך הבקשה	**חסידים יוסף**
מתכנן השלד	**חסידים יוסף**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הרפובליקה הדומיניקנית 10 , עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993	71	אזור מגורים 5 מיוחד	855

תאור הבקשה

בשכונת עיר גנים, גוש 30438, חלקה 71, רחוב הרפובליקה הדומיניקית 10 קיים מבנה מגורים,

דו משפחתי, דו קומתי. מחולק באמצע ל-

2 דירות, כניסות פרטיות. בכל צד

דירה אחת במפלס 0.00

ודירה נשואת הבקשה – אליה עולים במדרגות חיצוניות למפלס +2.85.

נמצא תיק מקור של המבנה 1976/434

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בדירת מגורים אחת ל-גם ילדים . בקומה 1 מפלס +2.85

כניסה פרטית חיצונית

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

הוצגו שינויים פנימיים להתאמה לצורכי הגן.

כיתת הגן כוללת מטבחון, שירותים, חדר ספח, חלל גן וחצר.

הבקשה עברה הליך פרסום

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	07/05/2024	להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג על המקום חלה תכנית 2483ב הקובעת בסעיף 10 אזור מגורים 15 מיוחד הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 2.85+ ל-גן ילדים, ברחוב הרפובליקה הדומיניקית 10 ,קריית מנחם. בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן- לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חילופי עד להקמת הפרוייקט. משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים , אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד. לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים.

		לצורך מיקום זמני לגנים הוגשה בקשה נוספת לשימוש חורג ל-2 גנ"י ברחוב הניירטה סולד42 ת.ב 2023/44 והבקשה הנוכחית. במסגרת הבקשה: חצר: סומנה חצר פרטית לשימוש הגן מפעיל : נתיבי אחיעזר – אור לילד כניסה: פרטית ונפרדת מספר ילדים: טרם נקבע גודל חצר: כ-52 מ"ר שטח המבנה שבשימוש: כ- 96 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים" לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון ייתר התנאים יושלמו בשלב תנאים להיתר חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/01/2023 עד ל - 31/12/2027 העיריה הינה שוכרת משנה . חברת קרסו נדלן היא השוכרת אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון מתנגדים: לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד טענות המתנגדים: פגיעה במרקם החיים ואיכות החיים צפיפות חניה

		רעש פגיעה ניכסית באפשרות להשכרה פגיעה בקניין הפרטי הבקשה מובאת לוועדה לדיון ושימוע המתנגד. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג
חוות דעת תכנונית	07/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2483ב תחילת תוקף: 21/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מספר קומות קיימות 2 שטחים עיקריים בשימוש בנכס: 96.13 מ"ר

		חוות דעת אדריכלית להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג על המקום חלה תכנית 2483ב הקובעת בסעיף 10 אזור מגורים 15 מיוחד הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 2.85+ ל-גן ילדים, ברחוב הרפובליקה הדומיניקית 10 ,קריית מנחם. בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן- לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חילופי עד להקמת הפרוייקט. משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים , אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד. לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים. לצורך מיקום זמני לגנים הוגשה בקשה נוספת לשימוש חורג ל-2 גנ"י ברחוב הניירטה סולד42 ת.ב 2023/44 והבקשה הנוכחית. במסגרת הבקשה: חצר: סומנה חצר פרטית לשימוש הגן מפעיל : נתיבי אחיעזר – אור לילד כניסה: פרטית ונפרדת מספר ילדים: טרם נקבע גודל חצר: כ-52 מ"ר שטח המבנה שבשימוש: כ- 96 מ"ר

		פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים" לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון ייתר התנאים יושלמו בשלב תנאים להיתר חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/01/2023 עד ל - 31/12/2027 העיריה הינה שוכרת משנה . חברת קרסו נדלן היא השוכרת אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון מתנגדים: לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד טענות המתנגדים: פגיעה במרקם החיים ואיכות החיים צפיפות חניה רעש פגיעה ניכסית באפשרות להשכרה פגיעה בקניין הפרטי הבקשה מובאת לוועדה לדימון ושימוע המתנגד. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג
הכנת נוסח פרסום	24/05/2023	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
2	אישור משרד הבריאות	
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	נסח טאבו	
10	צילום תעודות עורך, מהנדס	

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

להכעת הוועדה משך זמן השימוש החורג

על המקום חלה תכנית 2483ב הקובעת בסעיף 10 אזור מגורים 15 מיוחד

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 2.85+ ל-גן ילדים, ברחוב הרפובליקה הדומיניקית 10 ,קריית מנחם.

בעקבות הליך פינוי בינוי- התחדשות עירונית במתחם קולומביה- נדרש היזם – קרסו נדלן-

לפנות 3 גני ילדים קיימים ולמצוא להם מקום חילופי עד להקמת הפרוייקט.

משכך, נאלץ לאתר מקום חלופי במסגרת הליך שימוש חורג לאפשר המשך לימודים תקין לילדי הגנים ,

אולם, הן הורי הילדים טוענים לצפיפות וגישה שאינה נוחה והן התושבים טוענים למטרד.

לצורך כך מינה היזם נציג מטעמו לנסות להגיע להבנות מול ההורים והתושבים.

לצורך מיקום זמני לגנים הוגשה בקשה נוספת לשימוש חורג ל-2 גנ"י ברחוב הניירטה סולד42

ת.ב 2023/44 והבקשה הנוכחית.

במסגרת הבקשה:

חצר: סומנה חצר פרטית לשימוש הגן

מפעיל : נתיבי אחיעזר – אור לילד

כניסה: פרטית ונפרדת

מספר ילדים: טרם נקבע

גודל חצר: כ-52 מ"ר

שטח המבנה שבשימוש: כ- 96 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים"

לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד

אישור משרד החינוך- לבטיחות-יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

ייתר התנאים יושלמו בשלב תנאים להיתר

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/01/2023 עד ל - 31/12/2027

העיריה הינה שוכרת משנה . חברת קרסו נדלן היא השוכרת

אישור תקינות: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

רישיון: יוגש בתנאים להיתר לאחר דיון

מתנגדים: לאחר פרסום ישנו מתנגד אחד

טענות המתנגדים:

פגיעה במרקם החיים ואיכות החיים

צפיפות חניה

רעש

פגיעה ניכסית באפשרות להשכרה

פגיעה בקניין הפרטי

הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע המתנגד.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

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

תאריך: 26/06/2023
הגשה 21:26:42

תיק: 2022/0599.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	32784910	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	צופיה	אלבז

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	עיר גנים	הרפובליקה הדומיניקנית

מספר בית	דירה	ת.ד
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7999651	tzofiae@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
חלמיש 3 בית אל 90628	1299

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

שלום וברכה, אין זו דרכנו להתנגד וזו פעם ראשונה ובתקווה שאחרונה שנאלץ לעשות זאת אך הנסיבות מחייבות. אנו בעלי החלקה המשותפת לנשוא ההיתר, מבקשים להתייחס למספר היבטים בבקשה לשימוש חורג שהוגשה : רכשנו את הקרקע כמיועדת למגורים והיא חלק בלתי נפרד מדו משפחתי. מיותר לציין כי שימוש כגן ילדים פוגע במרקם החיים הסביבתי ואיכות החיים, צפיפות החניה, רעש תדיר מידי בוקר לא נחשב כפונקציה לעליית ערך... הוא מהווה פגיעה ביכולת להשכיר את הדירה הסמוכה בשל שינוי זה ולחלוטין לא מתמזג עם אופיה השקט של השכונה והמאמץ לשמור עליה ככזאת עם הגבלת אחוזי הבניה ושמירה על מרחב מגורים מרווח וכפרי. ומסיבות אלה שנמנו בקצרה, כל אישור כזה גורם נזק בלתי נפרד ופגיעה בקניין הפרטי. בנוסף, כבר מספר שנים, אנחנו בתהליך ארוך של משא ומתן עם השכן, (המבקש שימוש חורג) על מנת לקבל הסכמתו, מתוקף היותנו חולקים יחד את חלקה על מנת לבנות את ביתנו על פי זכויות הבניה ,71 המתאפשרות באזור זה, השקענו זמן וכסף רב ליועצים, מתכננים ועורכי דין על מנת להתקדם בתהליך כדי לבנות את הבית שלנו ולגור בו. בתהליך, הצענו פתרונות רבים להתחייב שבתקופת הבניה נמזער כמה שניתן את המטרד הזמני הצפוי. אך בפועל, על אף ההצהרות בעל פה, לא קיבלנו את הסכמתו לבניה. טענתו העיקרית היא שהבניה תפריע לגן ילדים ... ודאי שיש בהליך כזה של שימוש חורג אי התאמת הסביבה מפגעי רעש, חשש על בטחונם של ילדי הגן וכד'. כאשר רכשנו את הנכס לא היתה לכך השפעה על התכניות וכעת זה מייקר, מאריך ואף מונע את זכותנו הקניינית בפועל.

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2023/0066.02**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**גן ילדים**
מהות בקשה	**הקמת מבנה עבור 10 כיתות גני ילדים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה מוריה חברה לפיתוח ירושלים מנח"י**
עורך הבקשה	**אנקשטיין בני**
מתכנן השלד	**מהנדס בבג"נוב אריאל**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
		כן

תבע	**סטטוס**	**ת.סטטוס**	**תא שטח**	**יעוד**	**שטח**
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקבר, רחוב הדרך האמריקאית, מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 3 קומות עבור גני ילדים 10 כיתות.

המבנה מוצע בצידה הדרומי של החלקה.

מבוקש היתר חפירה ודיפון למגרש זה, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.1.

בנוסף, מתוכנן בצדה הצפוני של החלקה, מבנה בן 4 קמות עבור בי"ס 15 כיתות וביתן שומר, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.

הכניסה הראשית למבנה גנ"י מוצעת מצידה הדרום-מזרחי של החלקה.

תכנית קומת כניסה מפלס 0.00-+= 641.70: מוצע: מבואה, ח. מזכירות והנהלה, ממ"מ המשמש

כחדר פרא רפואי, 3 כיתות, כל כיתה כוללת: חלל כיתת גן, מטבחון, ח. עזר, ח. שירות, ח. שירותים ויציאה לחצר. ח. פרא רפואי, מטבח, ש. צוות, מחסנים, מעלית ומדרגות.

תכנית קומה ראשונה מפלס 646.25=4.55+: מוצע: מבואה, ממ"מ המשמש כחדר פרא רפואי, 4 כיתות, כל כיתה כוללת: מטבחון, ח. עזר, ח. שירות, ח. שירותים ויציאה למרפסת.

ח. פרא רפואי, ש. צוות, מעלית ומדרגות, בנוסף מוצע גרם מדרגות חירום מצדה הדרום-מזרחי של החלקה.

תכנית קומה שניה מפלס 650.10=8.40+: מוצע: מבואה, ממ"מ המשמש כחדר פרא רפואי,

3 כיתות גן, כל כיתה כוללת: מטבחון, ח. עזר, ח. שירות, ח. שירותים ויציאה למרפסת.

ש. צוות, מעלית ומדרגות.

תכנית קומת גג מפלס 653.75=12.05+: מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים.

גג מבנה פ.ב. מפלס 12.25+

גג מעלית פ.ב. מפלס 13.40+

שטחים:

סה"כ שטח מוצע: 1,645.54 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה הצפון - מזרחי, עוד מוצעות חניות ומפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות החלקה מצדה המזרחי.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	23/05/2024	על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. לעניין השימושים המותרים במגרש, התכנית החלה במקום

		קבעה בסעיף 6.1(1) גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך. טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. גמישות: בסעיף 6.1(1):"תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים." הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר

		לצורך תיקון. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 5,560 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 1,645.54 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש: ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור מבנה גנ"י נשוא הבקשה ועבור מבנה בי"ס (ת.ב. 2023/66) סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה.

		טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה מוצע: רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי הערות לטבלת מאזן חניה: הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024: אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם: מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. -הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מס' כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. -הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ.

		תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023 התנגדויות: לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " . לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו:

		לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד:

		"אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " . " אציין כי , בהתאם למידע שהתקבל מאת אגף מבני ציבור- רישוי, ישנה סטייה מזערית של המבנה המבוקש מקווי הבניין מצידו הדרום-מערבי במפלס קומת הכניסה (+-0.00) בלבד. עורך הבקשה יתקן את התכנית במפלס זה ויטמיע את המבוקש בתחומי קווי הבניין שקבעה התכנית החלה במקום." להכרעת הוועדה: א. באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3. ב. באם לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י, עפ"י סעיף 14.6.3ב. 7) אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. 8) בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
חוות דעת תכנונית	22/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 213306 תחילת תוקף: 28/03/2017 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תכניות כפופות: -4585/ו, 5166ב, מק/5022/א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: אינה כפופה לתכנית

		המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.12-סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח 2 קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 4 גבהים 13.40 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1,238.63 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 406.91 מ"ר ממ"מים

		3 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת (התנגדות כוללת למתחם שהוגשה בת.ב. 2022/66.2) ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת

		עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר.. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו: לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות:

		"אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. לעניין השימושים המותרים במגרש, התכנית החלה במקום קבעה בסעיף 6.1(1) גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך. טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00

		אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. גמישות: בסעיף 6.1(1):"תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים." הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : לפי תכנית 213306: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 5,560 מ"ר

		שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 1,645.54 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש: ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור מבנה גנ"י נשוא הבקשה ועבור מבנה בי"ס (ת.ב. 2023/66) סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה מוצע: רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי הערות לטבלת מאזן חניה:

		הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024: אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם: מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. -הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מס' כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. -הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023 התנגדויות: לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306

		לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " . לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו: לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה

		את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בעניינו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בעניינו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " . " אציין כי , בהתאם למידע שהתקבל מאת אגף מבני ציבור- רישוי, ישנה סטייה מזערית של המבנה המבוקש מקווי הבניין מצידו הדרום-מערבי במפלס קומת הכניסה (0.00-+) בלבד. עורך הבקשה יתקן את התכנית במפלס זה ויטמיע את המבוקש בתחומי קווי הבניין שקבעה התכנית החלה במקום."

		להכרעת הוועדה: א. באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3. ב. באם לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י, עפ"י סעיף 14.6.3ב. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/07/2023	הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס" 4.1 א"(2)בגין מס" כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס" 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ'.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
5	אישור משרד הבריאות	
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור רשות העתיקות	
15	חישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
16	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת:

ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'.

וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט.

שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.

לעניין השימושים המותרים במגרש, התכנית החלה במקום קבעה בסעיף 6.1(1) גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך.

טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4:

שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר,

סה"כ: 5,560 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר).

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'.

מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין- 4 מ' מכל צד.

סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

גמישות: בסעיף 6.1(1):"תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים."

הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א:

(2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..."

(4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים."

לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך.

פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון.

סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה"

שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד.
התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים :

תכנית 213306:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0

סה"כ: 5,560 מ"ר
שטחים מוצעים:
מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0
סה"כ: 1,645.54 מ"ר.

ריכוז מבנים מתוכננים במגרש:

ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר.

ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר.

סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור מבנה גנ"י נשוא הבקשה ועבור מבנה בי"ס (ת.ב. 2023/66)

סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה.

בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה -מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה

מוצע:

רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח

רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח

סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי

הערות לטבלת מאזן חניה:

הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב

מ"ח עבור 3 נכים

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024:

אין התנגדות לתכנית.

עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן
מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם:
מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה.
סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י.
עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י.
האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

-הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

-הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מס' כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות.

-הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ.

תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023

התנגדויות: לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים:

הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת.

למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין.

נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו.

אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306

לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד.

לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " .

לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד')

להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו:

מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות).

הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות.

לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש.

שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה.

קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר.

להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו:

לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ."

"ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס."

לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה."

לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים.

ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית -101 0213306."

וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם."

לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור -רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין."

לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד:

"אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות.

בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". "

לטענה של המתנגד בסעיף 19 כי - " אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהוראות התכנית " . " אציין כי , בהתאם למידע שהתקבל מאת אגף מבני ציבור- רישוי, ישנה סטייה מזערית של המבנה המבוקש מקווי הבניין מצידו הדרום-מערבי במפלס קומת הכניסה (+-0.00) בלבד. עורך הבקשה יתקן את התכנית במפלס זה ויטמיע את המבוקש בתחומי קווי הבניין שקבעה התכנית החלה במקום."

להכרעת הוועדה:
א. באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3.

ב. באם לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י, עפ"י סעיף 14.6.3ב.

7) אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

8) בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מוחמד מנסור / תאריך: 14/08/2023 18:14 / מספר בקשה: 2087696

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מנסור
שם פרטי:	מוחמד
דואר אלקטרוני:	gmail.com@6274070
תעודת זהות:	036082071
מספר תיק רישוי:	2023/0066.02

סטטוס טיפול

14:54 10/09/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

18:14 14/08/2023
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תיק רישוי:	2023/0066.02

הזדהות:

שם פרטי:	מוחמד
שם משפחה:	מנסור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036082071

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6274070
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gmail.com@6274070

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כמפורט במכתב המצ"ב.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	55999
מיקוד:	9155802
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16704419
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	כמפורט במכתב המצ"ב.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:	מוחמד
שם משפחה:	מנסור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	036082071
טלפון נייד:	5810567
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	6274070
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gmail.com@6274070

المحامي محمد دحله ومشاركوه - مكتب محاماة وكاتب عدل
מוחמד דחלה ושות' - משרד עו"ד ונוטריון
Muhammad Dahleh & Associates – Law Offices and Notary

Muhammad Dahleh, Adv.*	מוחמד דחלה, עו"ד	المحامي محمد دحله*
LLB. LLM.	מוסמך למשפטים	ماجستير في القانون
Suhad Hammoud, Adv.	סוהאד חמוד, עו"ד	المحامية سهاد حمود
LLB. LLM.	מוסמך למשפטים	ماجستير في القانون
Saed Dacca, Adv.	סעיד דקה, עו"ד	المحامي سعيد دقه
Saleh Dahleh, Adv.	סאלח דחלה, עו"ד	المحامي صالح دحله
Ahmad Musleh Dahleh, Adv.	אחמד מוסלח דחלה, עו"ד	المحامي أحمد مصلح دحلة
Also Member of New York Bar	חבר בלשכת עוה"ד בניו יורק	*عضو في نقابة المحامين في نيويورك
LLB. LLM.	מוסמך למשפטים	**ماجستير في القانون

14.08.23

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
מחלקת רישוי בנייה
קריית העירייה
כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון: בקשת היתר מס' 2023/0066.02 הדרך האמריקאית ג'בל מוקבר

רצ"ב למכתבנו זה, ולמען הסדר הטוב, העתק כתב התנגדות אשר הוגש ביום 14.08.23 דרך המערכת המקוונת של אתר העירייה.

בכבוד רב,
מוחמד דחלה, עו"ד

2 Ibn Battuta St.	רח' אבן בטוטה 2	شارع ابن بطوطة 2
Pobox 55999	ת.ד. 55999	ص.ب. 55999
Jerusalem 9155802	ירושלים 9155802	القدس 9155802
Tel: 02-6274070/1	טל: 02 – 6274070/1	هاتف: 02 – 6274070/1
Fax: 02-6274060	פקס: 02 – 6274060	فاكس: 02 – 6274060

E-mail: 6274070@gmail.com

בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה -ירושלים **בקשת היתר מס': 2023/0066.02**

בעניין:

מנח"י מוריה חברה לפיתוח

המתנגד:

מוחמד מנסור ת.ז. 036082071

התנגדות לבקשה למתן היתר

המתנגד מתכבד בזאת להגיש את התנגדותו לבקשת היתר מס' 2023/0066.02.

ואלה הן נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגד הינו בעל זכויות הבעלות בשני מגרשים בשטח של 641 מ"ר ו- 497 מ"ר (סומנו כחלקות מס' 1 ומס' 2 בהתאמה, בנספח 1 המצ"ב להלן), בגוש מס' 31239 מאדמות ג'בל אלמוכבר, רח' ג'אמע אלזאויה 79 בירושלים.

2. על חלקה מס' 2 מוקם ביתו של המתנגד והוא מתגורר בו ביחד עם בני משפחתו מאז מועד בנייתו בשנות ה- 80 בערך.

3. הבקשה למתן היתר מתייחסת למגרש השני שבבעלות המתנגד, הוא חלקה מס' 1 בתשריט נספח 1 להלן. המדובר במגרש ששימש את משפחת המתנגד ובו היו נטועים עצי זית ותאנים.

- **מצ"ב תשריט של שני המגרשים עם חתימת המוכתאר של ג'בל אלמוכבר כנספח 1.**
- **מצ"ב תוכנית לצרכי רישום של המגרש עליו בנוי הבית כנספח 2.**
- **מצ"ב שובר תשלום מס רכישה כנספח 3.**
- **מצ"ב הצהרה על אישור בעלות של המוכתאר כנספח 4.**

4. המתנגד יטען כי הקרקע נשוא הבקשה הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם כדי להביא לביטול ההפקעה.

5. המתנגד יוסיף ויטען כי הייתה השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וכי מתברר בדיעבד כי אין עוד צורך חיוני בקרקע המופקעת, קמה לבעלים עילה להשתחרר מכבלי ההפקעה ולנהוג מנהג בעלים באדמתם. תוצאה זו מתחייבת מזכותם היסודית של הנתבעים על קנינם הפרטי.

6. המתנגד יטען כי בעצם הפקעת כל המקרקעין נגרם לו עוול ונזק קשה מנשוא. המתנגד יוסיף ויטען כי עמדה בידי הועדה האפשרות לרכוש חלקה חלופית בשטח סמוך.

7. המתנגד נמצא כרגע בעיצומם של הליכי רישוי של ביתו הממוקם כאמור על חלקה מס' 2 בתשריט לעיל, זאת במסגרת בקשה להיתר מס' 2021/0548.00.

8. הבקשה למתן היתר עוסקת בהקמת מבנה עבור 25 כיתות גני ילדים. במסגרת הבקשה מבוקשות מספר הקלות.

9. **<u>המתנגד יטען כי הוא מתנגד לבקשה.</u>**

10. הבקשה שבנדון, פוגעת קשות בזכויותיהם הנ"ל של מרשינו, ומתעלמת מהן לחלוטין.

11. המתנגד יטען כי למבקשת ההיתר אין כל זכות או זיקה למקרקעין נשוא הבקשה ולכן דין הבקשה להידחות. המקרקעין נשוא הבקשה הינם בבעלות המתנגד ובני משפחתו.

12. מעבר לאמור לעיל וכבר במעמד זה יצויין כי הבקשה הוגשה תוך התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת.

13. המדובר בבקשה להיתר אשר מבקשת לבנות מבנה לגני ילדי. יודגש כי במקור ייועד השטח נשוא הבקשה לשטח נוף פתוח ולדרך. בהתאם להוראות תוכנית 101-0213306 השטח נשוא הבקשה להיתר מיועד לבניית בי"ס יסודי או תיכון עד 24 כיתות ולא גנים לילדים.

14. המתנגד יטען כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות לרבות העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש.

15. המתנגד יוסיף ויטען כי יוזם הבקשה אינו אישיות משפטית שיכולה ליזום הגשת בקשה למתן היתר, בניגוד להוראות ס' 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה. הרשות לפיתוח ירושלים אינה בעלת עניין ואינה בעלת זכות במקרקעין נשוא התוכנית, ולא ברור מה הזיקה שלה לתוכנית.

16. המתנגד יטען כי לא נתקבל אישור רשות העתיקות.

17. המתנגד יטען כי הבקשה לא נותנת מענה לשמירה על עצים בוגרים.

18. המתנגד יטען כי לא נתקבלה הערכה של השפעת הרעש מתחבורה על המבנים שייבנו בהתאם להוראות פרק 6.11 לתוכנית 101-0213306 ולא צורפה לבקשה להיתר חוות דעת אקוסטית.

19. המתנגד יטען כי אין מקום לסטייה מקווי הבנייה המחייבים בהתאם לתוכנית 101-0213306:

20. המתנגד יטען כי לא אושרה תוכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר, כאמור בפרק 6.14 לתוכנית 101-0213306.

21. המתנגד יטען כי הבקשה להיתר אינה עומדת בתנאי הוראות התוכנית 101-0213306 בנושאי איכות הסביבה.

22. המתנגד יטען כי לכל הפחות יש להעניק לו הקלות ברישוי בניה בביתו (חלקה מס' 2 לעיל) ולאפשר לו לבנות קומה נוספת מעל אלה הקיימות.

23. המתנגד מבקש מהוועדה לזמנו לדיון שיתקיים בהתנגדות דרך משרדו של הח"מ והוא שומר לעצמו את הזכות להוסיף על נימוקי ההתנגדות בדיון שיתקיים בפני הועדה הנכבדת.

24. **<u>להתגנדות זו מצ"ב תצהירו של המשיב.</u>**

25. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדת להורות על דחיית הבקשה.

<u>ייחתם אלקטרונית</u>

מוחמד דחלה – עו"ד
מוחמד דחלה ושות' – עורכי דין
ב"כ המתנגד

תצהיר

אני החתימ מוחמד מנסור, נושא ת.ז. מס' 036082071 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נותן תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשת היתר 2023/0066.02 בגיבל אלמוכבר – ירושלים.

2. אני מצהיר כי האמור בהתנגדות היינו נכון לפי מיטב ידיעותי ואמונתי.

3. הטענות המשפטיות הן נכונות לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.

4. השם למעלה שמי, החתימה דלמטה חתימתי ותוכן תצהירי זה, שתורגם לי לערבית בטרם חתימתי עליו, הוא אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתימ עו"ד _____, מרח' אבן בטוטה 2 בירושלים, מאשר כי ביום _____ הופיע בפני מר מוחמד מנסור, שזיהיתיו על פי ת.ז. מס' 036082071 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהרתו הנ"ל וחתם עליה, לאחר שתורגמה לו לשפת הערבית, השגורה בפיו.

עו"ד אחמד מ. דחלה
מ.ר. 61110

חותמת

חתימה

מוחמד דחלה, משרד עורכי דין
רח' אבן בטוטה 2, ת.ד. 55999
ירושלים 9155802
טל: 02-6274070-1
פקס: 02-6274060

مكتب المحامي محمد دحلة
شارع ابن بطوطة 2, ص.ب. 55999
القدس 9155802
تلفون: 02-6274070-1
فاكس: 02-6274060
E-mail: Dahleh@bezeqint.net

יפוי כוח

אני החתימ, מאתיאס מיסור נושא ת.ז. מס' 36082071 ממנה בזה את עו"ד מוחמד דחלה (מ.ר. 14965) ו/או סוהאד חמוד (מ.ר. 22773) ו/או סאלח דחלה ו/או סעיד דקה (מ.ר. 35565) ו/או אחמד דחלה ו/או מוחמד ביאדסה ו/או (כולם יחד וכל אחד לחוד) להיות באי כוחי בעניין של

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה באי כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהתהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח הודעות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרות פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין 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.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות לחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
6. להתפשר בכל עניין הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מרוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עורך דין, לרבות בהמאחה לפקודת עורך הדין, או בהעברה בנקאית לחשבונו, וכן לקבל בשמי מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות ע"פ חוק החוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא חמן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל הנובע מהעניין הנ"ל.
10. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי ולטפל ברישומו או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
11. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך דין אחר עם וכות העברת 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, ואני מאשר בזאת את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ובלשון זכר את לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 14/8/2023 חתימה - التوقيع X

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

עורך-דין

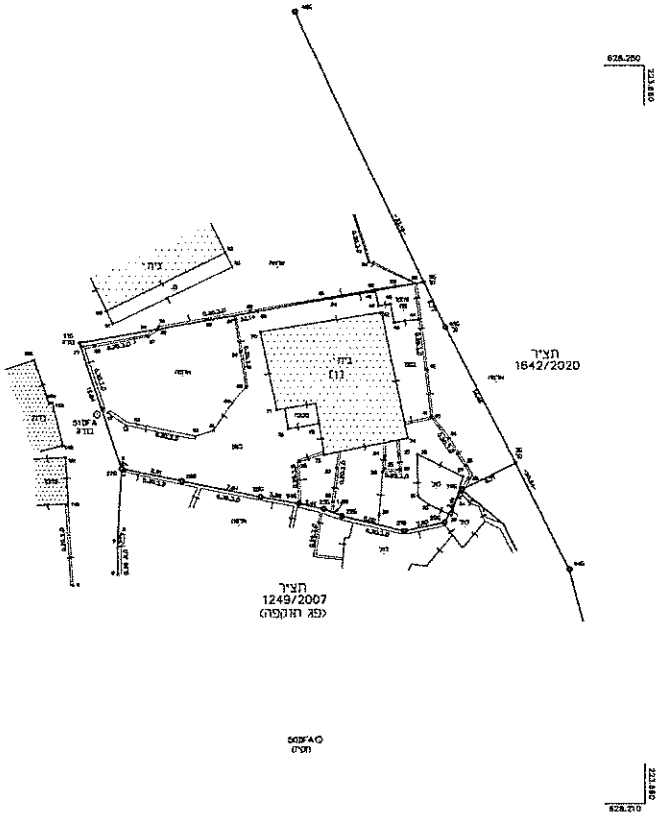
מספר סידורי : מ.מ.20-2012

תכנית לצרכי רישום

מחוז :ירושלים
נפה :ירושלים
מקום :ירושלים- גבל אלמקבר
גוש :31239
חלקות:[1]

הוכן עבור: מוחמד טאהא מנצור ת.ז :036082071

משרד הפנים והסביבה
3313/2020
המרכז למיפוי ישראל

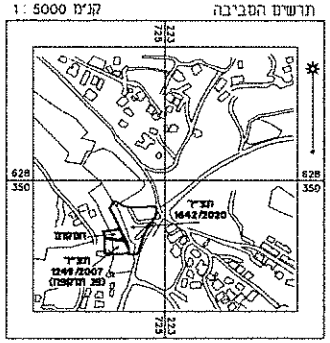


רישום ראשון

מס' חלקה	השטח ברובע מטר
[1]	0.641

תרשים הסביבה

קנ"מ 1 : 5000



קנה מידה 1 : 250

מטר 5 0 5 10 15 20 25 מטר

הערות

1. נקודות גבול מס' 446-465 בשתות מתכנית מס' ירו-4-19-18-133 של המדריך זכות אי"ש מאושרת ע"י מנהל המרכז למיפוי ישראל בתאריך 11/2020 לגוש 31239 בגוש 1642/2020.
2. נקודות גבול מס' 275-196 לשותות מתכנית מס' Y1408-7 של המדריך לתיקוני פיות מאושרת ע"י מנהל המרכז למיפוי ישראל בתאריך 27/03/2008 לגוש 31239 בגוש 1249/2007.
3. כל המגבלות שלא תוארו שרות בנוסח לא מבוטלות.
4. כל סימני הסדיקה שלא תוארו אורות מגוף הבנ.
5. המספרים בסוגריים מרובעים הם מספרי תכנית ארעיים.
6. הגבלות הסדיקה בגיבה מטבעה הפרטים בסדיקה בגיבה שמבית הסדיקה.

הוגשה לבדיקה על ידי המפקח המקצועי
אין מתריע לפני בשמות בהתאם לרישום.
צוות עבד מזה מס' רשיון 646
תאריך 16/10/2021 חתימה מקום ריבוכל

אני מאשר בזה כי תשרים זה מתאר בדיוק את מצבם וגבולותיהם של המקרקעין
ביום 20.12.2020 כפי שנראה ונמדד בפני מוחמד טאהא מנצור ת.ז. 036082071
א כפי שהגדרתי על סמך תציר 1642/2020, תציר 1249/2007
אני מאשר בזה כי ערכתי את התכנית לפי תקנות הסדירות הסדירות ומרפיה, התשע"ה - 2018 .
וכי הוא הראה לראשונה לשם רישום.
תאריך עדכון התכנית 23.12.2020.
המקום ירושלים
מודאר מחקר
שם המדד המעבד
מספר רשיון
חתימה

אישור לבדיקת הרישום

הצהרה על אישור בעלות (מוכתר)

אני הח"מ **יוסף ח'דר קונבר** בעל תעודת זהות **80599814** לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה:

1. אני מוכתאר כפר גבל אלמוכבר.
2. אני נותן תצהירי זה לתמיכה לבקשת מר מחמד מנסור ת.ז. 036082071 לקבלת היתר בנייה .
3. הקרקע לגביה מתבקש היתר הבנייה והמתוארת בתשריט המצ"ב בגוש 31239 חלקה 1 ,הינה בבעלות מר מחמד מנסור ת.ז. 036082071 .
4. זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

הנני מאשר בזה, כי ביום 7/11/2021 הופיע לפני, עורך דין אחמד ספדי במשרדי, שכתובתו רח' אזהרא 2 מר **יוסף ח'דר קונבר** וזיהה עצמו על ידי תעודת זהות מס' **80599814** ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה.

חתימת המאשר

07/11/2021 11:05:51

רשות המסים בישראל

שובר לתשלום שומה בבנק הדואר בלבד באמצעות ברקוד

טופס 7098

אזור ירושלים MZG מס רכישה

מנסור מחמד	ג'אמע אל-זאויה	3000	ירושלים	
שם	כתובת	סמל ישוב	שם ישוב	

(1) 121283857 המועד לתשלום השומה עד ליום 8/1/2022

מספר שומה — על תשלום לאחר המועד יוטלו הצמדה ריבית וקנסות כקבוע בחוק

(2) 0-24345-4 — 07/11/2021

השבון בנק הדואר — תאריך הפקה

(3) 4,000.00 — 30 — 36082071 — 6 — 4371

סכום לתשלום בש"ח — איזור — מספר זהות — מ — קוד

0	3					031239	7	0001	000	00	9
קיזוז	סוג תשלום	סמל מדווח	שנה חודש יום תאריך ערך	ב ריבוי חת	חלקה	ב גוש					

www.mof.gov.il\taxes

מספר אינטרנט 5336417

לתשלום בבנק הדואר בלבד

הטופס יישאר בידי הלקוח

חותמת הבנק

4,000.00	121283857	16305336410	6039018
סכום לתשלום בש"ח	מספר שומה	נומרטור	קוד מוטב

6039018163053364101212838575000000400000064

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2023/0066.00**
מספר סידורי	**4**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי**
מהות בקשה	**בית ספר בן 4 קומות הכולל 15 כיתות אם, וביתן שומר.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה מנח"י חב מוריה**
עורך הבקשה	**אנקשטיין בני**
מתכנן השלד	**מהנדס בבגנוב אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקבר, רחוב הדרך האמריקאית, מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 4 קומות עבור בית ספר 15 כיתות, מאגר מים, ח. משאבות וביתן שומר.

המבנה מוצע בצידה הצפוני של החלקה.

מבוקש היתר חפירה ודיפון למגרש זה, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.1.

בנוסף, מתוכנן בצדה הדרומי של החלקה מבנה בן 3 קומות עבור 10 כיתות גנ"י, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.2, עליו הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום.

הכניסה הראשית למבנה בית הספר מוצעת בצידה המזרחי של החלקה.

תכנית קומת כניסה מפלס 642.70=0.00-+ מוצע: מבואת כניסה עם יציאה לחצר, חדרי מזכירות

והנהלה, אולם רב תכליתי עם יציאה לחצר, ח. שירותים ומלתחות, ממ"מ, ח. אחות ופסיכולוג, ח. אב בית וניקיון, מחסנים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע בצדו המזרחי של המגרש ביתן שומר יביל.

בנוסף מוצע ח. חשמל שהגישה אליו מצידו הצפוני של המגרש.

תכנית קומה ראשונה מפלס 646.55=3.85+ מוצע: מבואת כניסה עם יציאה למרפסת,

4 כיתות וחלל משותף - כל כיתה כוללת חדר עזר ושירותים. ספריה, חדרי טיפולים, ממ"מ, חדר מורים, קפיטריה, מחסן, שירותי סגל, גרם מדרגות ומעלית.

בנוסף מוצע בצד צפון מערב של המגרש חדר משאבות ומאגר מים במפלס 3.50+.

תכנית קומה שניה מפלס 650.40=7.70+ מוצע: חלל מרכזי אשר מצידו המזרחי מוצע 4 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. מטבח לימודי, מטבח חימום, מעלית ומדרגות. מצידו המערבי מוצע 3 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. ממ"מים, מחסן, חדרי טיפול, ח. שירותים.

עוד מוצעת יציאה לגינה עליונה מערבית למבנה.

תכנית קומה שלישית מפלס 654.25=11.55+ מוצע: חלל מרכזי אשר מצידו המזרחי מוצע כיתה עם חדר עזר ושירותים. ח. עזר, יציאה למרפסת גג, מעלית ומדרגות. מצידו המערבי מוצע 3 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. ממ"מ, ח. טכנולוגי, מחסן, ח. שירותים.

עוד מוצעת יציאה לגינה עליונה מערבית למבנה ע"י מדרגות בפיתוח.

תכנית קומת גג מפלס 657.85=15.15+ מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים.

גג מבנה פ.ב. מפלס 15.15+

גגונים פ.ב. מפלס 14.60+

גג מעלית פ.ב. מפלס 16.52+

שטחים:

סה"כ שטח מוצע: 3,125.25 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה הצפון - מזרחי, עוד מוצעות חניות ומפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות החלקה מצדה המזרחי.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר	22/05/2024	הדיון בבקשה הנ"ל יתקיים באותו המועד בו יתקיים דיון בוועדת התנגדויות 2023/66.02

הועדה/חבר ועדה		
חוות דעת תכנונית	21/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 213306 תחילת תוקף: 28/03/2017 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תכניות כפופות: 4585/ו, 5166ב, מק/5022/א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: אינה כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.12-סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח 2 קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 4

		גבהים 16.52 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 2,151.26 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 973.99 מ"ר ממ"מים 5 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו. בת.ב. 2022/66.2 עבור גנ"י הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום. ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת

		ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר.. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו: לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה

		את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בעניינו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בעניינו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה

		להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון.

		סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : לפי תכנית 213306: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 5,560 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 3,125.2 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש: ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי. סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

		שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה מוצע: רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי הערות לטבלת מאזן חניה: הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024: אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם: מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לבי"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהועדה פטור עפ"י תקן 5166ב ס' 14.6.3(ב). פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

		-הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. -הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. -הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית. תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023 התנגדויות: לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו. בת.ב. 2022/66.2 עבור גנ"י, הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש.

		שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו: לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת

		מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " להכרעת הוועדה: א) באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3. ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2? אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	21/05/2024	על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.

		טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה"

		שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : לפי תכנית 213306: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 5,560 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ: 3,125.2 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש: ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי. סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה

		שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה מוצע: רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי הערות לטבלת מאזן חניה: הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024: אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם: מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לבי"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהועדה פטור עפ"י תקן 5166ב ס' 14.6.3(ב). פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: -הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. -הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות.

		-הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. -הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית. תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023 התנגדויות: לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו. בת.ב. 2022/66.2 עבור גנ"י, הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים: הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו: מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת

		עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו: לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ." "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם."

		לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גג"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". " להכרעת הוועדה: א) באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3. ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2? אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/07/2023	הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.

הכנת נוסח פרסום	16/07/2023	הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה - מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. - הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס 4.1 א(2) בגין מס כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. - הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. - הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ' להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית.
הכנת נוסח פרסום	13/06/2023	הקלה מהוראות תוכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תב"ע 213306 סעיף 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תב"ע 213306 סעיף 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ", להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור פיקוד העורף הג"א	
3	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
4	אישור משרד הבריאות	כן
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	אישור רשות העתיקות	
14	אישור חברת החשמל	
15	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
16	צילום תעודת המהנדס המתכנן	כן
17	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	כן
18	יש להוסיף מס' מגרש של "דרך"-פיתוח מחוץ לג. מגרש -בטופס 1, אישור נכסים על כך	
19	אישור התצ"ר	
20	סימון חורשה להעתקה	
21	יש לשלם היטל כספי (אגף שפ"ע)	
22	להוסיף חתך אופקי ד-ד שעובר בכל רוחב המבנה המוצע דרך המדרגות	
23	לתקן את חתך ב-ב בניצב למבנה (לא באלכסון כמסומן)	
24	תכנית פ.שטח - יש להציג את גנ"י המתוכנן בחלקה קונטור שחור ולציין את מס' הבקשה	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת:

ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'.

וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט.

שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.

טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4:

שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר,

סה"כ: 5,560 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר).

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'.

מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין- 4 מ' מכל צד.

סעיף 5(2) - יותר ניוד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א:

(2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..."

(4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים."

לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך.

פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.0(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון.

סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה"

שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד.
התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים :

לפי תכנית 213306:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0

סה"כ: 5,560 מ"ר
שטחים מוצעים:
מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0
סה"כ: 3,125.2 מ"ר.

ריכוז מבנים מתוכננים במגרש:

ת.ב. 2023/66 בי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר.

ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר.

סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי.

סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.

בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה -מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח+ 3 מפרצי הורדה.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: בי"ס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח+ מפרץ הורדה

שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח+ מפרץ הורדה

מוצע:

רכב פרטי: במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח

רכב תפעולי: במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח

סה"כ 22 מ"ח+ 6 מ"ח לרכב תפעולי

הערות לטבלת מאזן חניה:

הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב

מ"ח עבור 3 נכים

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024:

אין התנגדות לתכנית.

עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות בי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן
מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם:
מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה+ 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה.
סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י.
עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י.
האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66

עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לבי"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהועדה פטור עפ"י תקן 5166ב ס' 14.6.3(ב).

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:

-הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

-הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות.

-הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ.

-הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.

תום מועד הגשת התנגדויות: 15/08/2023

התנגדויות:

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו.

בת.ב. 2022/66.2 עבור גנ"י, הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים:

הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת.

למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין.

נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו.

אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306

לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד.

לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד')

להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו:

מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות).

הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, ,וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות.

לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש.

שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה.

קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר.

להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו:

לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן ."

"ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס."

לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה."

לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעש ית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים.

ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית -101 0213306."

וכן "אבהיר כי, אין כל קשר להליך ההפקעה בבקשה להיתר בניה 2023/0066.02, לבין ביתו של המתנגד בבקשה 2021/0548.00 זאת לאחר בדיקה וקבלת מידע ממחלקת מידע תכנוני. במסגרת הבדיקה נבדק תצ"ר 3313/2020 שנעשה עבור המתנגד , ותצ"ר 1642/2020 שנעשה עבור מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, אשר גובלים אחד בשני, ללא קשר ביניהם."

לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור -רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין."

לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד:

"אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות.

בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". "

להכרעת הוועדה:
א) באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון, פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3.

ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2?

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2023/0066.01**
מספר סידורי	**5**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**חפירה ומילוי**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי**
מהות בקשה	**בקשה לחפירה ומילוי, דיפון וביסוס בהמשך לתיק בניין 66/2023**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה מנח"י חב" מוריה**
עורך הבקשה	**אנקשטיין בנימין**
מתכנן השלד	**מהנדס בבג"נוב אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר מגרש להקמת בית ספר וגני ילדים.

גוש	חלקה	בשלמות
		כן
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקבר, רחוב הדרך האמריקאית, מגרש 4, מבוקשת הקמת מבנים חדשים:

-מבנה בן 4 קומות עבור בי"ס יסודי בת.ב. 2023/66

-מבנה בן 3 קומות עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2 – הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום.

כעת מוגשת בקשה עבור חפירה דיפון וביסוס עבור מבני ביה"ס יסודי וגנ"י

הבקשה כוללת טבלת פירוט כמויות מילוי וחפירה.

חפירה- 7,500 מ"ק, מילוי- 3,400 מ"ק.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מגבולות המגרש.

מידע קודם

	מתאריך	
דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום	22/05/2024	הדיון בבקשה הנ"ל יתקיים באותו מועד בו התקיים בתיק בו הוגשה התנגדות בבקשה 2023/066.02
חוות דעת תכנונית	21/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 213306 תחילת תוקף: 02/09/2017 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תכניות כפופות: - 4585/ו, 5166ב, מק/5022/א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: אינה כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.12-סעיף סטייה ניכרת תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה

הבקשה תואמת את תכנית 213306 החלה על המקום וקובעת : ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בבקשות 2023/66.2 ו-2023/66 בנוסח: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום זה גם בבקשה הנ"ל? כמויות חפירה ומילוי: חפירה- 7,500 מ"ק,		

		מילוי- 3,400 מ"ק. פרסום : בבקשה זו לא בוצע פרסום. בבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, פורסמה הקלה – לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בבקשה 2023/66.2 – גנ"י 10 כיתות, הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום. להכרעת הוועדה: א) בקשה הנ"ל לא פורסמה הקלה לעניין קירות התמך כפי שפורסם בבקשות הנוספות 2023/66 ובקשה 2023/66.2 האם יש צורך בפרסום? ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2? אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה	21/05/2024	הבקשה תואמת את תכנית 213306 החלה על המקום וקובעת : ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..."

		(4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בבקשות 2023/66.2 ו-2023/66 בנוסח: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 6.9.o(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ'. להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום זה גם בבקשה הנ"ל? כמויות חפירה ומילוי: חפירה- 7,500 מ"ק, מילוי- 3,400 מ"ק. פרסום : בבקשה זו לא בוצע פרסום. בבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, פורסמה הקלה – לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בבקשה 2023/66.2 – גנ"י 10 כיתות, הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום. להכרעת הוועדה: א) בקשה הנ"ל לא פורסמה הקלה לעניין קירות התמך כפי שפורסם בבקשות הנוספות 2023/66 ובקשה 2023/66.2 האם יש צורך בפרסום? ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2? אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
הכנת נוסח פרסום	06/02/2023	

תנאים – באם תאושר הבקשה

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
5	אישור משרד הבריאות	כן
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור חברת החשמל	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את תכנית 213306 החלה על המקום וקובעת :

ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'.

וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט.

שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.

סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קוו י הבניי ן המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניי ן יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה"

שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התניי ה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א:

(2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..."

(4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימד ד מפני הקרקע הסופיים."

לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וז את על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך.

פורסמה הקלה בבקשות 2023/66.2 ו-2023/66 בנוסח: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ". להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום זה גם בבקשה הנ"ל?

כמויות חפירה ומילוי:

חפירה- 7,500 מ"ק,

מילוי- 3,400 מ"ק.

פרסום : בבקשה זו לא בוצע פרסום.
בבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, פורסמה הקלה – לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
בבקשה 2023/66.2 – גנ"י 10 כיתות, הוגשה התנגדות אחת לאחר פרסום.

להכרעת הוועדה:
א) בקשה הנ"ל לא פורסמה הקלה לעניין קירות התמך כפי שפורסם בבקשות הנוספות 2023/66 ובקשה 2023/66.2 האם יש צורך בפרסום?
ב) בבקשה 2023/66.2 הוגשה התנגדות אך לא צוין בהתנגדות כי המתנגד , מתנגד גם לבקשות 2023/66.1 – חפירה ודיפון וכן לבקשה 2023/66 – בי"ס 15 כיתות, האם יש צורך להביא את הבקשות לוועדת התנגדויות עם בקשה 2023/66.2?

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2022/0045.00**
מספר סידורי	**6**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית בריכה פרטית**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**בניית בריכה פרטית בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר חרוש איתי**
עורך הבקשה	**כהן אהרן**
מתכנן השלד	**מהנדס שפר דן**
מספר מתנגדים	**18**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

שמי יצחק 1 , נוה שאנן/ניות

גוש	חלקה	בשלמות
30181	221	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30180ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4029א	תחילת תוקף	11/11/1996			
5662	תחילת תוקף	09/02/2012			

תאור הבקשה

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	26/07/2023	הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר הפרסום שבוצע לפי החלטת וועדה מיום 4.8.22 כאשר בשל הפרסום הוגשו 18 התנגדויות . יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדן שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש

חוות דעת תכנונית	26/07/2023	חוות דעת תכנונית בתאריך 4.8.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעף 149 עבור הבריכה החורגת מקו בנין לאחר וועדה זו הוגשה תכנית אשר הופצה לפרסום כאשר תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 3.1.23 כאשר יש 18 מתנגדים אשר עיקרי טענותיה לעניין – פגיעה באיכות חיים מטרד ורעש וכן לפי טענת המתנגדים הבריכה מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר כאשר מיקום הבריכה לטענתן אינו ראוי הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים . יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדן שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה לפי הוראות תב"ע 5662 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד תכנית זו כפופה למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי סעיף 20 להוראות התוכנית יש סעיף סטיה ניכרת לעניין תוספת יח"ד , גובה ותנועה עוברת בין הרחובות אלזה ומיכאלסון דרך חניון המתחם וכן אי עמידה בהוראות סעיף 12(ה) לעניין חלוקת התנועה . נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים מנחים קווי בניין: הוגש נספח קוי בנין כאשר ניתן לראות שמיקום הבריכה חורג מקו בנין צידי סמוך למגורים,ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי : בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין .

		בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד . וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין " - בוצע פרסום כנדרש והוגשו 18 התנגדויות . מיקום הבריכה - לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידית של החלקה כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר. בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי. עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא תוספת בריכת שחיה שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/12/2022	חריגה מקו בנין צורך בניית בריכה .
דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149	04/08/2022	

		הבקשה מובאת לפרסום עבור בריכת שחיה המבוקשת בחריגה מקו בנין . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 29 בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין . בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד . וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין " מיקום הבריכה - לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידית של החלקה כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר. בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי. עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 .

		לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין .
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	28/07/2022	הבקשה מובאת לפרסום עבור בריכת שחיה המבוקשת בחריגה מקו בנין . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 29 בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין . בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד . וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין " מיקום הבריכה - לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידית של החלקה כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר. בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל

		שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי. עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין .
חוות דעת תכנונית	28/07/2022	חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5662 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד תכנית זו כפופה למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי סעיף 20 להוראות התוכנית יש סעיף סטיה ניכרת לעניין תוספת יח"ד , גובה ותנועה עוברת בין הרחובות אלזה ומיכאלסון דרך חניון המתחם וכן אי עמידה בהוראות סעיף 12(ה) לעניין חלוקת התנועה . נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים מנחים קווי בניין: הוגש נספח קוי בנין כאשר ניתן לראות שמיקום הבריכה חורג מקו בנין צידי סמוך למגורים,ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי :

		בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין . בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד . וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין " מיקום הבריכה - לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידית של החלקה כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר. בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי. עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא תוספת בריכת שחיה

		חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	תשלום אגרת בניה	
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

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

הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר הפרסום שבוצע לפי החלטת וועדה מיום 4.8.22 כאשר בשל הפרסום הוגשו 18 התנגדויות .

יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדן שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש

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

תאריך: 01/01/2023
הגשה 09:36:23

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51319291	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	משה	נילי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
10	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4895830	nili1952@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
מיכאלסון 10 דירה 9	9370728

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הדירה שבה מבקשים לבנות בריכה נמצאת מול ובסמוך לדיר

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

נימוקי ההתנגדות

הבריכה המתוננת מתאימה לפרויקט בסגנון "בנה-ביתך", ולא לפרויקט שלנו, בו חברת "האחים ישראל" בנתה את הבניינים במקסימום הצפיפות המותרת על פי החוק. חריגה מ"קו הבנייה" רק תחריף את הבעייה. בריכה שכזאת תפגע במרקם החיים העדין בפרויקט, ועלולה להוביל לסכסוכי שכנים. ריח הכלור, רעש המכונות, מכת היתושים ורעש ההתקהלות, עלולים להפוך את חיינו לסיוט, בעיקר בשבתות, והסובלים הנעיקריים, לא יהיו בעלי הבריכה, אלא הדיירי ממול שחזית בתיהם פונה לבריכה. חוקי הפיסיקה מלמדים שהרעש מתפשט ועולה מעלה ומהדהד בין הבתים, וכן ריח הכלור ומכת היתושים. כמו כן, אישור להקמת הבריכה יהיה בבחינת מדרון חלקלק לבקשות נוספות בעתיד. בברכה משפחת נילי

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

תאריך: 29/12/2022
הגשה 13:28:57

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	503441	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	תמר	גולן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
052-5323697		tamardan@netvision.net.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
	9370729

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת קומה שלישית מעל הבריכה בבניין הגובל בשטח

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

בימוקי ההתנגדות

דירתי נמצאת בקומה שלישית, בבניין הגובל בשטח שבו אמורה הבריכה לקום. הרעש הצפוי להיגרם יהיה לא רק בימי סוף השבוע אלא בכל ימות השבוע ויהווה פגיעה באיכות החיים שלנו. אם יהיה גם חדר מכונות לא הרחק מהבריכה, ויש להניח שיהיה כזה, רעש המכונות יוסיף גם הוא למפגע. סיבה מרכזית שבגללה עברנו לגור בשכונה זו היא הסביבה השקטה והפסטורלית, ואילו הקמת בריכה כזו, שגם עשויה להוות תקדים לבניית בריכות נוספות בשכונה, תפגע באווירה זו ובאיכות החיים שלנו.

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

תאריך: 25/12/2022
הגשה 16:15:03

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69714855	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	טובה	שיינטוך

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5820797	052-3580382	tova.sz@mail.huji.ac.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
מיכאלסון12 דירה 7 ירושלים	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת במרחק אוויר כ5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלית המתנגד ○ בשכירות
בדמי מפתח ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

שלום, בניית בריכה מתחת למרפסת דירתינו במרחק של כ5 מטר מתחתינו תהיהממש מיטרד. זו פלישה לפרטיות שלנו אפילו אם השכנים שבונים את הבריכה לא מתכוונים לפריע. בנייה כזאת היא בנייה פולשנית, . נווה גרנות היא שכונת מגורים ואין בה מקום לבנייה בעלת אופי ציבורי בתודה טובה ויחיאל שיינטוך

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

תאריך: 26/12/2022
הגשה 08:53:50

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50835529	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	גד	ירון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	שמי יצחק

מספר בית	דירה	ת.ד

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3949581	gadyaron@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ניות 40 ירושלים	9370432

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5
מטר. דירה מקבילה באותה קומה.

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
בדמי מפתח ○ בחפירה ○

נימוקי ההתנגדות

אשתי ואני בעשור השמיני לחיינו. השקענו את חסכונותינו בקניית דירה חדשה במקום שקט. בריכה בחצר הבניין המשותף תהיה מפגע רועש שיאמלל את שארית ימינו. בנוסף בריכה כזו תהווה מקור משיכה ליתושים, חרקים ושאר מזיקים.

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

תאריך: 02/01/2023
הגשה 12:07:41

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53553	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יהודה	ליאון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
10	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5815342	050-4600092	yehudli7@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי משתכן ○ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

אנו מיכל (ת.ז 05877808) ויהודה (ת.ז 000053553).
ליאון בעלי דירת גן ברחוב מיכלאסון 10 מספר 1, מביעים
את התנגדותנו לבניית בריכה בסמוך לביתנו וביחוד היותה
קרובה לחדר השינה . 2. נציין כי בריכה זו מתוכננת
להיבנות באיזור צפוף למגורים תוך חריגה מקו בניין ותהווה
מטרד בלתי פוסק לאורך כל ימות השבוע בכלל ובימי שבת
בפרט מטרד זה כולל מטרד של רעש של מכונות ומשאבות,
ריח של כלור ויתושים. 3. בניית הבריכה תפגע במרקם
יחסי השכנות הטובים הקיימים ובהכרח יפגעו באיכות חיינו.
אנו משוכנעים כי תביאו בחשבון שיקולים אלה ותמנעו .4
יצירת תקדים לבניית בריכות נוספות בשכונה. בברכה מיכל
ויהודה ליאון 0504600092 0506907085

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

תאריך: 24/12/2022
הגשה 21:35:46

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	306020181	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אירינה	בבצנקו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8820683	sarenka13@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הדירה שלי שלוש קומות מעל הבניה של הבריכה

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
בדמי משפחה ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

הפעלתה ותחזוקתה של בריכה יחד עם חדר משאבות שלה יגרמו לרעשים וישפיעו על איכות החיים בדירות צמודות. הבריכה תקום באזור של בניה רוויה, בתוך שכונה שאחד המאפיינים שלה זה השקט והפרטיות - הגורמים שהביאו אותנו לרכוש כאן את הדירה שלנו. היתר בניה במקרה זה יביא את בעלי דירון גן נוספים להקמת בריכות ובכך יישתנה האופי המיוחד של השכונה

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

תאריך: 21/12/2022
הגשה 17:19:20

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	311623656	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מהנדס	אלכסנדר	סקין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6513346	054-7736668	alxsakin@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
י.צ. מיכאלסון 12 דירה 4, ירושלים	9370729

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מטר, מרפסת פונה לגינת המבקש

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

נימוקי ההתנגדות

כל החלונות של דירתנו פונים לגינה של המבקש. מרפסת שלנו גובלת עם בריכה שמבקש רוצה לבנות (ראה תמונה מצורפת). ולכן אנו מתנגדים לבניית הבריכה ומבקשים מהוועדה לדחות את הבקשה. הנימוקים הם: 1. ראש 2. פגיעה באיכות החיים והסביבה במתחם ובשכונה 3. יתושים כלור 5.פגיעה בפרטיות פגיעה בערך הדירה פירוט של 4. הנמיקים במכתב המצורף

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

תאריך: 14/12/2022
הגשה 20:30:09

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54299292	יוסי מאיר

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יוסי	מאיר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	8	4588

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5306611	052-2492999	jomay@netvision.net.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ
מטר מהדירה המדוברת 30

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בשכונה שקטה שאינה של וילות. ככל שידוע לי יווצר רעש רב שכולל הן את רעש המתרחצים והן רעש של המכונות והמשאבות.והגנרטורים. כ"כ יהיו בלי סוף יתושים כאן. יש חשש ששכנים נוספים יהשו בקשות דומות וחיי התושבים יהפכו לגיהנום. ערך הדירות במתחם יירד בגלל כך.. אני חושב שעל העיירה לפרסם לא רק בחלקות הגובלות אלא גם כאלו שסמוכות כמו דירתי.

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

תאריך: 02/01/2023
הגשה 18:45:20

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54497276	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	כרמלה	עמית

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	3	

טלפון בבית		טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6718107		052-2860328	CARMELAAMIT@GMAIL.COM

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
54497276	כרמלה עמית

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	CARMELAAMIT@GMAUL.COM

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6718107	052-2860328

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
מיכאלסון 12 דירה 3 ירושלים	9370729

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ מטר אוחרי 15

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
בדמי משפחה ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

רכשתי את דירתי בכסף רב בעיקר כי נחוץ לי שקט . איכות חיי תיפגע הבריכה מן הסתם מקור לרעש אנושי וכן מכני, כיוון שהיא תופעל ע"י מכונות, מקור ליתושים. הבריכה ממש מתחת למרפסת שלי וזה יפגע בפרטיות שלי. יתכן ובנית הבריכה תיצור תקדים לבנית בריכות נוספות באתר וזה בוודאי יפגע באיכות חיי, הסביבה היא למגורים ולא אתר שעשועים.

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

תאריך: 02/01/2023
הגשה 18:41:29

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304271505	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לובה ויבסיי	קוסמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
10	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
08-9297302	050-8617300	luba818391@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ○ בבעלות המתנגד ◉ בשכירות

בדמי מפתח ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

דירה שלנו נמצאת מול ובצפיפות ביחס לדירה בה מתוכננת הבריכה. חריגה מקו הבנייה תחמיר את בעיית הצפיפות שגם כך קיימת בין הבניין שלנו ובניין מולנו. בריכה מתואעשת היא קבועה ובמידה ולא תהיה מתוחזקת טוב תהיה ומפגע סביבתי ותברואתי עקב חומרים כימיים מסוכנים ומים עומדים. ביתים שלנו הם בתים משותפים ולא פרויקט "בני ביתך" כך שקיים חשש סביר למטרד לשכנים עקב שימוש בבריכה- רעש לא סביר, הפרעת מנוחת שבת ועוד. בברכה, משפחת קוסמן

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

תאריך: 02/01/2023
הגשה 14:37:15

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25002130	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	יעל	אזולאי-קורקין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	שמי יצחק

מספר בית	דירה	ת.ד
1		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6333399	050-5900025	yaelak.law@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
יפו 33 ירושלים	9422109

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
25002130	יעל אזולאי-קורקין

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	yaelak.law@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6333399	050-5900025

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רחוב יפו 33 ירושלים	9422109

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

.כמפורט בכתב ההתנגדות המצורף

YAEL AZOULAY-KORAKIN Adv.
SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.
DEBORAH AMAR Adv.
33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL
Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700
E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
סיון מושל-גונן, עו"ד
דבורה עמאר, עו"ד
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109
טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700
מייל: yaelak.law@gmail.com

2 ינואר, 2023
ט' טבת, תשפ"ג

לכבוד
מזכירות המחלקה לרישוי בנייה
קריית העירייה
ככר ספרא 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2022/0045.00
רח' שמי יצחק 1 נוה שאנן 0

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2022/0045.00 (להלן: "**הבקשה להיתר**") לתוספת בניית בריכה פרטית, בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית בקומת קרקע המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' F 29 בבניין ברח' שמי יצחק 1 הידוע גם כגוש 30181 חלקה 221 (להלן: "**הבניין**" ו-"**החלקה**" בהתאמה), שהוגשה על ידי מר איתי חרוש, בגינה פורסמה הקלה מקו בניין (להלן: "**המבקש**").

המתנגדים הינם משפחת ריכטר, בעלי זכויות בחלקה בדירה שמעל דירת המבקש המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' F31. המתנגדים רכשו לפני זמן קצר את דירתם, בפרוייקט בניה חדש מבלי שידעו דבר אודות בקשה להיתר לבריכת שחיה המתוכננת **מתחת למרפסת סלון דירתם** כמו גם חלונות הדירה, כאשר המדובר במרפסת יחידה (מרפסת זיז) בחזית דירתם המהווה את מקור ההנאה המרכזי בדירה ומדובר בפגיעה משמעותית ביותר בקניינם, בהנאתם מקניינם, באיכות חייהם, בניהול אורח חיים דתי ובערך דירתם.

1. רקע פיזי ותכנוני:

1.1 המדובר בבניין בפרויקט חדש אשר שווק על ידי האחים ישראל כפרויקט יוקרה בשכונת ניות הידועה כשכונה אשר שמרה על אופיה הפסטורלי. הבניין הוקם כפרוייקט ירוק בשכונה שקטה, איכותית המאופיינת בבנייה לא לציפוף, שעתיד להתאכלס ככל הנראה בתחילת שנת 2023.

1.2 על החלקה חלה תכנית 5662, אשר תחילת תוקפה 09.02.2012, המהווה שינוי לתכנית 4029.

1.3 **הבקשה להיתר:** הבקשה להיתר היא לתוספת בריכה פרטית, לא מקורה, בשטח 25.51 מ"ר, בשיטה מתועשת בחצר הבית.

2. טעמי ההתנגדות:

עניינה של ההתנגדות, הינה בחריגה מקווי הבניין ושלא בהתאם לתכנית החלה, בניגוד למדיניות מהנדס העיר, תוך פגיעה משמעותית בדירת המתנגדים- בקניינם ובהנאה מקניינם. יצוין, כי הפרסום לא כלל את הדירות בבניין עצמו, אלא רק את הבניינים הסמוכים. כמו כן, המתנגדים יטענו כי ההקלה המבוקשת אינה מוצדקת תכנונית ועלולה לגרום לפגיעות משמעותיות כמפורט בהתנגדות זו.

3. אי עמידה בהנחיות מהנדס העיר:

3.1 במסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות פרטיות נקבעו הנחיות, כדלקמן:

הקמת בריכות בבית משותף, ובבתים פרטיים תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'.

להלן התנאים:

- *הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך/מעבר ציבורי/שצ"פ/שפ"פ) תוך שמירה **על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.***
- ***בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה.***
- *הבריכה תהא **ללא קירוי.***
- ***בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר ו/או ע"ג גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הדיירים** בבניין. ובמבנים מדורגים- תידרש בנוסף, הסכמתו של הדייר שע"ג גג דירתו מוצעת הבריכה.* (הדגשות במקור).

3.2 בעניינו, הבקשה להיתר אינה ממלאת אחר הנחיות מהנדס העיר ובכלל זה, **החזית הצידית גובלת בחלקות למגורים**, ומדובר בבקשה הנוגדת את הנחיות מהנדס העיר ולא היה מקום לקדמה לפרסום ולהתנגדויות ומטעם זה כמו גם כל יתר הטענות שבהתנגדות זו, יש לדחות את הבקשה.

3.3 עוד יטענו המתנגדים, כי על פי הנחיית המהנדס תותר בנייה מחוץ לקווי הבניין תוך מערך שיקולים של הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים דגירת יתושים וכדומה, כפי שיפורט להלן, בניית הבריכה תיצור מטרדים רבים של מקור רעש, אי נוחות, ריחות, התקהלות לא סבירה, מטרד יתושים, ופגיעה במתנגדים המנהלים אורח חיים דתי שככל הנראה יימנע מהם שימוש במרפסת דירתם בעת השימוש בבריכה והמדובר בפגיעה ברגשותיהם הדתיים באופן בלתי סביר.

4. חריגה מקווי הבניין:

4.1 הבקשה להיתר חורגת מקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה ובגין כך פורסמה הקלה, כאשר המדובר בתכנית חדשה יחסית וכן מנוגדת למדיניות מהנדס העיר ודינה להידחות.

4.2 המתנגדים יטענו, כי קביעת קווי הבניין בתכנית נועדה על מנת לצמצם ככל הניתן הפרעות הדדיות בין בעלי הזכויות בחלקה וכלפי הבניינים הסמוכים.

4.3 המתנגדים יטענו, כי בחינת בקשה להקמת בריכה פרטית הכרוכה בפרסום הקלה מחייבת **מתן משקל משמעותי לעמדת השכנים הנפגעים**, בפרט כאשר המדובר בבעלי הזכויות באותה חלקה וזאת על מנת לשמור על מאזן של זכויות הקניין והחנאה של כל בעלי הנכסים המתגוררים בחלקה.

4.4 בעניין זה ראו ערר קר/12006/0220 **אריה אונגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות** (פורסם בנבו, 6.12.2020) שם נדחתה בקשה להקמת בריכת שחייה בדירת גן, מהטעמים כדלקמן:

"שקלול הנתונים שפורטו לעיל מוליך למסקנה, כי מדובר בהקלה שעצימותה גבוהה: כל שטח הבריכה חורג מקו הבניין האחורי, רבע משטחה חורג גם מקו הבניין הצדי, והיא תמוקם בשטח צר יחסית ש"כלוא" בתוך בנייה רוויה. בנוסף לשטח הבריכה יהיה צורך גם בהקמת חדר מכונות ומקום נפרד לאחסון חומרים מסוכנים.

דווקא לאור מגמות הציפוף העכשוויות והחשובות אותן תיארנו קודם לכן - והעובדה כי הבנייה מנצלת כל שטח בנייה קיים בתוכנית ויותר מכך (תוך שימוש בהקלות מקווי בניין בכל ארבע פאותיו) - יש לייחס חשיבות גבוהה להותרת יתרת השטח בלתי מבונה, עם מרווחים מינימליים בין בניין לבניין, שטחים ירוקים, שטחי חלחול מספקים ו"אוויר" לנשימה. הקמת בריכת שחייה, חדר מכונות ומקום לאחסון חומרים מסוכנים, על מרבית שטח המרווחים האחורי והצדי אינה מתיישבת עם שאיפה זו, ואין תימה כי עוררה התנגדות מצד דיירי הבניינים הגובלים."

4.5 מבלי לגרוע מהנטען לעיל, נקבע זה מכבר בהחלטות שונות של ועדת הערר הנכבדה כי הקלה אינה זכות מוקנית וכי יש פרמטרים שונים שיש לשקול בעת שבוחנים את ההקלה המבוקשת, הצדקה תכנונית ופגיעה בצדדי ג' כמו גם פגיעה בסביבה וכדומה.

4.6 מתוך ערר (דרום) 6055/08 **איתן כחל נ. הועדה המקומית לתו"ב אשדוד** (פורסם באתר נבו):

*"מוסד ההקלה הינו מוסד חשוב שיש לשמרו על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית, עם **זאת יש להיזהר על מנת שמוסד זה לא יטשטש את ההפרדה בין הליך התכנון להליך הרישוי ויהפוך למסלול עוקף תכנון תוך פגיעה בסביבה ובשכנים."***

...

הצדקה תכנונית:

24. הפרמטר הראשון שיש לבחון הינו האם קיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת.

25. כך, על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.

26. לענין הצורך בהצדקה תכנונית לאישור ההקלה ראה ערר (תל אביב) 5114/08 ועד פועלי הרכבת נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם באתר נבו).

...

הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג':

33. שיקול ההשפעה על צדדי ג' הינו שיקול ופרמטר מכריע, לצורך שיקול הדעת לאישורה של ההקלה.

34. ההקלה משנה מצב תכנוני קיים. לפיכך מעצם היותה של ההקלה מהווה שינוי, היא משפיעה על הסביבה, לעתים ההשפעה הינה חיובית ולעתים שלילית. כאשר ההשפעה הינה שלילית, הרי הדבר בהחלט יכול להוות טעם לסירוב להקלה, אף אם יתר הפרמטרים שנסקרו לעיל מצדיקים את אישורה.

35. *הסיבה לכך הינה, כי הציבור והפרטים בו רשאים להסתמך על המצב התכנוני הקיים וכי זה לא ישונה אלא בתוכנית בניין עיר, או בצורה שאינה פוגעת בהם (או למצער בצורה שפוגעת בהם באופן שאינו משמעותי).*

36. *נזכור, כי כאשר השינוי מתבצע בדרך של תוכנית, חרי קיימת לפרטים הגנה כפולה. ראשית בעצם חובת הפרסום וזכות ההתנגדות אשר רחבים הרבה יותר בהליך של תוכנית לעומת הליך של הקלה ושנית, בזכות לתבוע ירידת ערך המקרקעין שלהם בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.*

37. *לפיכך, כאשר עורכים איזון בין רצונו של המבקש לקבל הקלה לבין הפגיעה בשכנים, חרי יש ליתן משקל רב יותר לשכנים ולפגיעה הצפויה בהם. ראה לענין זה ערר (ירושלים) 97/07 **ולינס איירין נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):***

'באופן רגיל האיזון אינו מתחיל ממצב מאוזן בין הצדדים. הצד של מבקש ההקלה הינו נחות יותר במאזני האיזון היות והוא זה המבקש לבנות בניגוד למצב הקיים וב"הקלה" מתוכנית קיימת'.

38. *לעניין זה נציין, כי אין להסתפק רק בבחינת המעגל של מבקש ההיתר לעומת השכנים המתנגדים בפועל, ויש לבחון אף את המעגלים הרחבים יותר, כגון המשתמשים הצפויים במקרקעין, כלל הציבור וכמובן הסביבה."*

* עוד נקבע בערר (י-ם) 415/15 **חנה ודב לויטה נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם** (פורסם בנבו):

"ועדות הערר ובהם ועדת ערר זו עמדו בהרחבה בהחלטותיהן על השיקולים שעל מוסד התכנון לבחון בדיון בבקשת הקלה (ערר כחל לעיל). למותר יהיה להרחיב בענין נוכח פסיקה מנומקת זו ולפיכך נסקור שיקולים אלה בקצרה.

- הצדקה תכנונית: על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.

- עצימות ההקלה: הפער בין ההקלה המבוקשת לבין המצב התכנוני המאושר.

- מועד התכנון המאושר: ככל שהתוכנית החלה על המקרקעין ישנה יותר, תהיה הצדקה גדולה יותר לאישורה של ההקלה.

- פגיעה בצדדים שלישיים: ככל שתמצא פגיעה מעין זו, יש לאזן בין ההצדקה התכנונית ובין הפגיעה בצדדים שלישיים אשר הסתמכו על הוראות התכנית החלה."

4.7 בערר (מרכז) 1025-05-22 **משה קייקוב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו)** נקבע בין היתר כי יש לבחון את עוצמת הפגיעה שתיגרם לצדדים שלישיים בעקבות אישור ההקלה של בריכת שחייה. ונקבע כי יש לוודא ככל האפשר, שפעילות בדירה אחת אינה בעלת השלכות שליליות קבועות ומשמעותיות, שחורגות מתחומי הדירה והצמוד לה, אשר מפריעה לשימוש הסביר ולהנאת כלל בעלי הזכויות מדירותיהם, כמו כן נקבעו שיקולים רלוונטיים, כדלקמן:

"83. בין השיקולים הרלבנטיים ניתן למנות את כל אלו:

83.1 מועד אישור התוכנית החלה על המקרקעין – כאמור, ככל שמדובר בתוכנית שאושרה במועד מאוחר יותר, ובפרט בשנים האחרונות ממש, כך תפחת הנטייה לאשר הקלה מהוראות התוכנית.

83.2 האם הבקשה להקמת בריכת שחייה מוגשת כחלק מהיתר הבנייה הכולל של הבניין או מוגשת לאחר שהבניין הושלם ואוכלס. ככל שתכנונה של בריכת שחייה בבניין ידוע מראש

לרוכשי הדירות בבניין, וכן ככל שניתן לתכנן מראש את הבניין באופן שיאפשר למזער את השפעותיה השליליות של בריכת השחייה כלפי שאר בעלי הזכויות בבניין - כך יקל לאשר את הקמת הבריכה הפרטית בבניין.

83.3 צפיפות הבנייה בסמוך לבריכת השחייה, ובפרט מספר הדירות בבניין הנכללות במרחב ההשפעה של בריכת השחייה. ככל שדירות רבות יותר עשויות להיות מושפעות מפעילות הבריכה כך תפחת הנטייה לאשר את הקמת בריכת השחייה בהליך של הקלה.

83.4 המרחק בין מתקני הבריכה לבין גבולות המגרש, הבניין עצמו ובניינים המצויים במגרשים גובלים. יש מקום להבחנה בין הקמת בריכה במרחק ניכר ממרפסותיהם וחלונותיהם של דירות אחרות לבין הקמת בריכה בצמוד אליהם.

83.5 שטח הבריכה המבוקש, הן באופן מוחלט והן ביחס לשטח החצר או מרפסת הגג. ככלל, ככל ששטח הבריכה גדול יותר, או אף גדול ביחס לשטח החצר או המרפסת שבו היא מיועדת להקמה, כך תפחת הנטייה לאשר את הקמתה בהליך של הקלה.

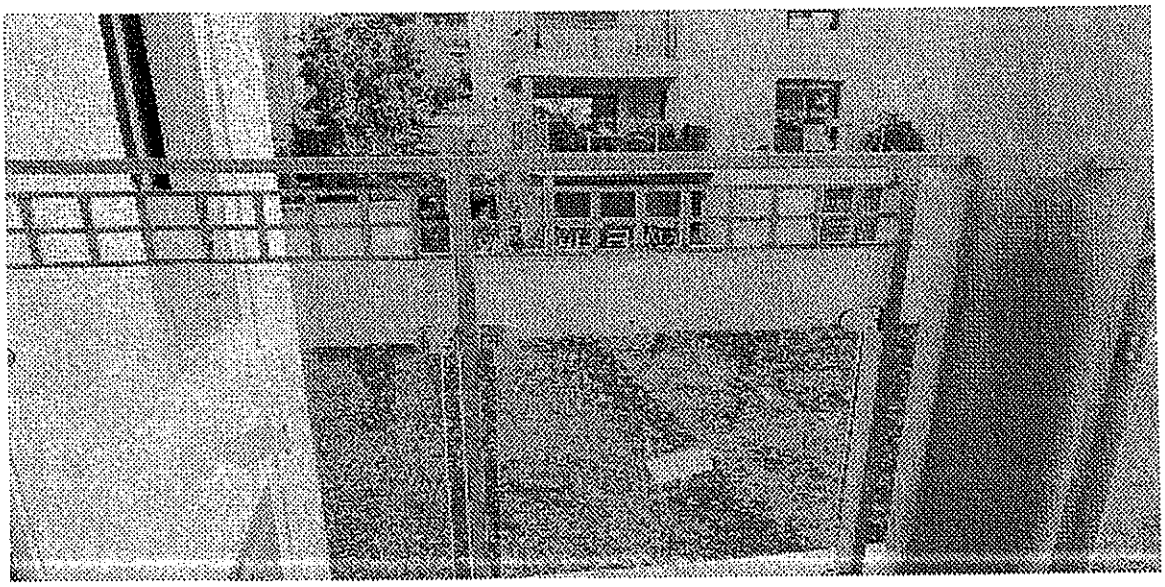
83.6 מספר יחידות הדיור בבניין שבהן יש שטח פנוי המתאים פיזית להקמת בריכת שחייה. למספר זה יש חשיבות לצורך בחינה ההשפעה המצרפית של הקמת בריכות שחייה בכל יחידות הדיור הללו, הן על מערכות הבניין והן על איכות חייהם של המתגוררים בבניין ובבניינים סמוכים.

83.7 מיקום חדר המכונות הנלווה לבריכת השחייה, ועוצמת הרעש הנלווה להפעלתו השוטפת, בהתאם לסוג הבריכה המבוקש. ככלל, נכון למקם את חדר המכונות וכלל המתקנים הדרושים להפעלת הבריכה בחלל תת קרקעי בגינה או בשטח שהותאם לכך מראש בבניין - עדיף בסמוך לגלעין הבניין או מעל קומת הממ"דים ולא מעל שטח עיקרי המשמש את הדירה שמתחת."

4.8 בענייננו, על המקרקעין חלה תכנית מפורטת חדשה שאושרה בעשור האחרון, כאשר תכנית זו אינה כוללת כל אפשרות להקמת בריכת שחיה בחצרות או בגגות. כמו כן, הבקשה להיתר הוגשה לאחר שהבניין כבר הוקם ולקראת איכולס, ולאחר שנעשו כבר הכנות ועבודות תשתית להקמת הבריכה.

4.9 כאמור, המתנגדים רכשו בחודש אפריל 2022 את דירתם ממיטב כספם בפרויקט חדש, ולעת רכישת הדירה לא נמסר להם כי נפתח תיק בקשה להיתר או כי מתוכננת בניית בריכת שחייה בדירה שמתחתם, זאת כאשר הבריכה ממוקמת מתחת למרפסת סלון דירתם- שזוהי המרפסת המרכזית בדירה (למעשה מרפסת הזיז היחידה) הממוקמת בחזית הדירה והיוצאת מהסלון. בנוסף הבריכה הממוקמת מתחת לחלונות הדירה וצפויה לפגוע גם בהנאת המתנגדים מיתר החלקים בדירה. יובהר, כי במידה וידיעה זו הייתה נמסרת למתנגדים יש להניח שלא היו רוכשים דירה זו שכן כאמור, המדובר בפוטנציאל ליצירת מפגעים רבים, לירידת ערך דירתם ופגיעה ברגשותיהם הדתיים ביחוד בימי שבת וחג.

4.10 להלן תמונה ממרפסת סלון דירת המתנגדים הצופה לשטח שהוכן להתקנת בריכת השחייה:



4.11 עוד יטענו המתנגדים, כי כאמור סביבת הבניין נמצא באזור מגורים שקט, ללא מעבר של כלי רכב (למעט לצורך כניסה לחניון), שכן הרחובות הינם רחובות הולנדיים- ללא כניסת ותחבורה ציבורית או פרטית, והמדובר בסביבה שקטה אשר בריכת שחייה אינה מתאימה לסביבה זו, תפגע באופי הבניין והאזור ותיצור מפגע רעש חריג - כאשר נפסק זה מכבר כי היקף הרעש הסביבתי ובפרט כשהמדובר בסביבה שקטה ללא תנועת כלי רכב מהווה שיקול במניין השיקולים לדחיית בקשה להקמת בריכת שחיה.

4.12 יתרה מזאת, הקמת הבריכה מתוכננת כאמור מתחת למרפסת סלון דירתם של המתנגדים, ותפגע באיכות חייהם ובערך דירתם כמו כן גם של יתר בעלי הדירות בבניין ובבניינים סמוכים, שכן הקמת הבריכה תיצור מטרדים רבים של רעש, הן מעצם השימוש בבריכה ומהתקהלות סביב אשר תיצור בנוסף גם פגיעה בפרטיותם והן ממתקן הסינון העתידים להרעיש מעבר לשימושים סבירים הנהוגים.

4.13 כמו כן, מלבד מטרדי הרעש, בהעדר פיקוח בבריכה פרטית צפויים לדיירי הבניין, נזקים כגון זיהום המים והתרבות יתושים. כמו כן, חומרי החיטוי השונים שמוספים לבריכת השחייה כגון כלור, יוצרים ריחות חריפים אשר יגיעו הישר לסלון ביתם ולחדרים של המתנגדים ואשר עלולים להזיק לבריאות ולסביבה כולה.

4.14 מבלי לגרוע מכל הנטען לעיל, המתנגדים יוסיפו ויטענו כי הואיל ומדובר בבית משותף וגם לו יוכח שהמדובר בחצר שהוצמדה לדירת המבקש בניה מסוג זה הינה חריגה וצפויה למפגעים משמעותיים עבור הבית המשותף בכללותו, יש לדרוש הסכמת שכנים ברוב של לפחות 2/3 מבעלי הדירות.

5. המתנגדים יבקשו לשמור על זכותם, להגיש חוות דעת, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין בעל פה לעת הדיון.

6. נודה על זימון המתנגדת באמצעות משרד הח"מ.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את עו"ד יעל אזולאי-קורקין ו/או סיון מושל ו/או דבורה עמאר להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' **2022/0045.00 רח' שמי יצחק 1 נוה שאנן 0 בניין בביניה בקצה רחוב נווה שאנן תחילת רחוב יצחק שמי** ירושלים ולטפל בכל הנובע מהתנגדות זו.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
[illegible]	[illegible]	[illegible] 7 [illegible]	[signature]
[illegible]	055634367	[illegible] 7 [illegible]	[signature]

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
EMANUEL LIANI SONNENSCHEIN ADV.
KOBI SIMAN TOV ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.

21 Abarbanel Street
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
עמנואל ליאני זוננשיין, עו"ד
קובי סימן טוב, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד

רחוב אברבנאל 21
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (2-972)
פקס: 5662462 (2-972)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

Jerusalem, 28/12/2022 ,ירושלים

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

מקוון

א.ג.נ

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 2022/0045.00

בשם מרשיי, אורן ואורית לביאן, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבכותרת:

1. מרשיי הינם בעלי דירת גן בצמידות של קיר משותף לגינת הדירה נשוא הבקשה להיתר.

2. הדירה של המתנגדים מצויה גם היא בקומת הקרקע **והבריכה המבוקשת מוצעת בצמידות** לגדר המפרידה בין הדירות.

3. רוב רובם של חלונות חדרי השינה בדירת המתנגדים מצויים כלפי הבריכה המבוקשת, ובצמידות לה ולחדרי המכונות שלה.

4. הבקשה סותרת את מדיניות מהנדס העיר לגבי בניית בריכות שחייה לא מקורות. גם הועדה המקומית עצמה קבעה בהחלטתה מיום 04.08.2022 כי הבקשה סותרת את מדיניות מהנדס העיר, אך החליטה בכל זאת להמשיך בקידום הבקשה כפי שנכתב בהחלטה: "בבדיקה של ר"צ תנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום ראוי"- כך ללא כל הסבר ו/או נימוק וודאי שהחלטה זו אינה נכונה שכן המיקום אינו ראוי.

5. הועדה המקומית מחליטה לפעול בניגוד למדיניות מהנדס העיר ובסתירה למדיניות ללא כל הצדקה ו/או נימוק. ברי כי "היות והמיקום ראוי" אינו נחשב סיבה ו/או נימוק מדוע לפעול בניגוד למדיניות מהנדס העיר. מדיניות מהנדס העיר קבעה מפורשות כי המיקום אינו ראוי וכי בנייה של בריכה בחזית צידית אסורה.

6. בניגוד גמור למדיניות מהנדס העיר וללא כל הצדקה תכנונית, מוצעת בריכת השחייה וחדר המכונות שלה בצמידות בחזית הצידית לחלקת המתנגדים תוך פגיעה אנושה בקניינם, באיכות חייהם ובערך דירתם וזאת, על אף שנקבע מפורשות במדיניות מהנדס העיר כי: **"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה"**. ראה מתוך מדיניות מהנדס העיר:

<u>ההנחיות בנושא:</u>

הקמת בריכות בבית משותף, ובבתים פרטיים תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'.

להלן התנאים:

- הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך/מעבר ציבורי/שצ"פ/שפ"פ) תוך שמירה **<u>על מרחק מינימלי של 1.00מ' מגבול המגרש.</u>**
- **בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים,<u>לא תותר הקמת בריכה.</u>**

ראה מתוך החלטת הועדה מיום 04.08.2022:

מערכת רישוי בניה > דיון בבקשות רישוי
מספר תיק: 2022/0045.00
החלטת ועדה מתאריך 4/8/2022: לפרסם לפי סעיף 149

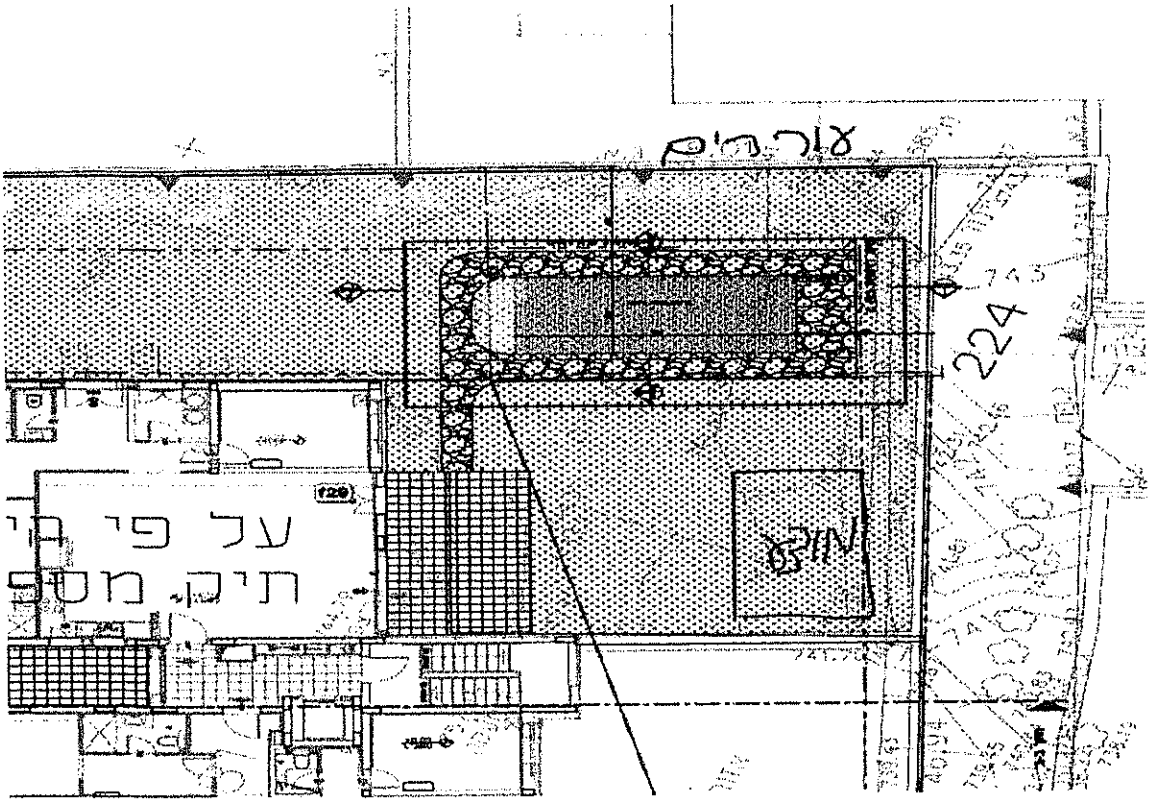
[illegible]

[illegible]

7. הפגיעה כתוצאה ממיקום הבריכה וחדר המכונות שלה היא עצומה מבחינת רעש, פרטיות ופגיעה בפרטיות. מדובר במרחק מזערי בצמידות לגדר המפרידה המשותפת ובסמיכות לחדרי השינה.

8. הבריכה כמו גם חדר המכונות שלה מצויה כולה מחוץ לקווי בניין באופן המהווה פגיעה אנושה במתנגדים. ודוק- לא רק חלק מהבריכה מצוי מחוץ לקו בניין אלא כל הבריכה כולה וחדרי המכונות שלה.

9. עיני המתנגדים לא צרות במבקשי ההיתר ובקשתם הצנועה היא כי מיקום הבריכה ישונה בתוך גינת מבקשי ההיתר באופן שיצמצם את הפגיעה במתנגדים מבלי לפגוע בשכנים אחרים. המיקום המוצע ע"י המתנגדים לא מזיק לאיש שכן מצידו האחד ישנו שביל ציבורי ומהצד השני ישנה דירה המצויה מתחת ובהפרש של למעלה מ- 3 מ' מתחת לגינת מבקשי ההיתר, ומיקום הבריכה המוצע ע"י המתנגדים לא ישפיע בכהוא זה על הדירה הנ"ל.



10. בהתאם להחלטות ועדות הערר יש לבחון ולדון בכל מקרה של בקשה להקמת בריכת שחייה בהקלה מקו בניין כבבקשה לבנייה רגילה בהקלה מקו בניין. קרי, אין לאשר באופן אוטומטי הקלה מקו בניין, וודאי שלא בריכת שחיה אשר כולה מחוץ לקו בניין, אלא יש לבחון ככל בקשה להיתר עם הקלה משמעותית בקו בניין.

11. ועדת הערר מחוז חיפה דחתה לאחרונה בקשה להקמת בריכת שחייה אשר נתבקשה, כבענייננו, בצמידות לדירת שכן (יצוין כי עתירה שהוגשה על ההחלטה נדחתה). בענייננו כאמור למבקשי ההיתר ישנה גינה של למעלה מ 400 מ"ר, אולם אלו בחרו למקם את הבריכה דווקא בצמידות לדירת המתנגדים במרחק של כשני מטר מחדרי השינה בדירה. ראו ערר (חי') 12007-03-20 **פאר הדר מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות** [פורסם בנבו]:

"בריכות שחייה נדרשות לעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית. בהקשר זה נפנה לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב – 2002 (להלן: "התקנות" ... כלומר, אילולא תקנה 4(א)(1)(ה) לתקנות, הייתה הקמתה של בריכת שחייה לא מקורה, בחריגה מקווי בניין, בגדר סטייה ניכרת, שאותה לא ניתן היה לאשר - גם לא בהליך של הקלה. משמעות הדבר הינה, כי בריכת שחייה הינה בגדר בנייה, הנדרשת ככלל לעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתוכנית. במקרה שלפנינו, לצורך הקמת בריכת השחייה אכן התבקשה הקלה מקווי הבניין: עד מרחק של 1 מ' מגבול המגרש. הקלה זו אמנם אינה בגדר סטייה ניכרת לאור האמור בתקנות; אולם אין בכך כדי לפטור את מוסד התכנון מן הצורך לדון באישור ההקלה המבוקשת. בהתאם לפסיקת בתי המשפט והחלטות ועדות הערר שנזכרו לעיל, יש לבחון את עצימות ההקלה המבוקשת, את ההצדקה התכנונית לה וליתן את הדעת גם על הפגיעה הצפויה בצדדים שלישיים. לצורך בחינה זו, שומה עלינו לקחת בחשבון את הנתונים המיוחדים של המגרש ושל בקשת ההקלה, הכוללים בין השאר את אלו ... שקלול הנתונים שפורטו לעיל מוליך למסקנה, כי מדובר בהקלה שעצימותה גבוהה: כל שטח הבריכה חורג מקו הבניין האחורי, רבע משטחה חורג גם מקו הבניין הצדי, והיא תמוקם בשטח צר יחסית ש"כלוא" בתוך בנייה רוויה. בנוסף לשטח הבריכה יהיה צורך גם בהקמת חדר מכונות ומקום נפרד לאחסון חומרים מסוכנים. דווקא לאור מגמות הציפוף העכשוויות והחשובות אותן תיארנו קודם לכן - והעובדה כי הבנייה מנצלת כל שטח בנייה קיים בתוכנית ויותר מכך (תוך שימוש בהקלות מקווי בניין בכל ארבע פאותיו) - יש לייחס חשיבות גבוהה להותרת יתרת השטח בלתי מבונה, עם מרווחים מינימליים בין בניין לבניין, שטחים ירוקים, שטחי חלחול מספקים ו"אוויר" לנשימה. הקמת בריכת שחייה, חדר מכונות ומקום לאחסון חומרים מסוכנים, על מרבית שטח המרווחים האחורי והצדי אינה מתיישבת עם שאיפה זו, ואין תימה כי עוררה התנגדות מצד דיירי הבניינים הגובלים. זאת ועוד: לא הובא בפנינו נימוק שיצדיק חריגה כה משמעותית ממרווחי הבנייה לצורך הקמת בריכת שחייה הצמודה לאחת הדירות בלבד, בבניין המתוכנן על מגרש ריק, ובנסיבות אלו לא ניתן לקבוע כי פאר הדר הצביעה על הצדקה תכנונית לבקשת ההקלה ... לאור האמור, לא ניתן לאשר את בקשת ההקלה לצורך הקמת בריכת השחייה המבוקשת".

12. ראו גם ערר (מרכז) 332/12 **אלי ודברה הנטר זריהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה** [פורסם בנבו]:

"יחד עם זאת, אנו סבורים כי תכנון הבריכה במקרה דנן אינו מיטבי, ניתן להכניס את הבריכה בקווי הבניין או לפחות בקווי הבניין של תכנית הבריכות אם תמוקם באופן שונה ולא בקו הבניין הצדדי אלא סמוך יותר לבית המבקשים. כמו כן, אנו סבורים כי יש להגביל את גודלה של הבריכה עד 20 מ"ר וזאת בהתחשב בגודל המגרש. חדר המכונות צריך להיות ממוקם בקווי הבניין של תכנית הבריכות ולא בשולי המגרש. לפיכך ככל שתוגש בקשה מתוקנת בהתאם לקווים מנחים אלה אשר תכלול קירות אקוסטיים על פי הקבוע

בתכנית הבריכות בכיוונים הרלבנטיים אנו סבורים כי יש לבחון בקשה כזו בחיוב. אשר על כן ולאור כל האמור הדיון מוחזר לועדה המקומית, אשר תדון בו לאחר הגשת בקשה מתוקנת על פי הקבוע לעיל".

13.אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, לדחות את הבקשה במתכונתה ולהורות על תיקונה בהתאם לנטען בהתנגדות זו.

14.מרשיי יבקשו לזמנם לדיון שיתקיים, באמצעות הח"מ.

15.מרשיי שומרים על זכותם להוסיף ו/או להרחיב על טענותיהם.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

י. לומברוזו ושות' עורכי דין

בס"ד

19/12/2022

הסכם התנגדות מתיק 2021/415.02

אני .....קרליבך טובה.....

מ.ז. .....025738816.....

מסירה בזאת את התנגדותי בתיק 2011/415.02

חתימה

.....ט. קרליבך

בס"ד

19/12/2022

הסכם התנגדות מתיק 2021/415.02

אני .....

מ.ז. .....

מסירה בזאת את התנגדותי בתיק 2011/415.02

חתימה

Schweiz Suisse Svizzera Svizra Switzerland

Passport
Passeport
Passaporto
Passaport
Passport

PM

X2188884

Grünfeld

Schweiz Suisse Svizzera Svizra Switzerland

08.04.1975

160 cm

Zürich ZH

03.05.2016

LDA Bern

02.05.2026

PMCHEGRUENFELD<<LEA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

X2188884<4CHE7504080F2605029<<<<<<<<<<<<<<<0

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

תאריך: 29/12/2022
הגשה 15:44:56

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	57057861	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אברהם	שמאע

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
10	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7628868	shammah100@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59765131	שלמה קהן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	shkahn67@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5611530	052-2608687

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רח' רמב"ן 11 ירושלים	92422

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

ראה קובץ מצורף

KAHN LAW OFFICE
SHLOMO KAHN, ADV.
CHAIM KAHN (1926-1995)

קהן משרד עורכי-דין
שלמה קהן, עורך דין
חיים קהן ז"ל

ה' בטבת תשפ"ג
29 בדצמבר 2022

לכבוד
מחלקת רישוי הבנייה
והועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים 94141

ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221

בשם מרשיי – אברהם שמאע ת.ז. 057057861 ו- חנה שמאע ת.ז. 011706173 (להלן – "**המתנגדים**"), **מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון.**

הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים המפורטים להלן.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10/2 ירושלים המצוי בחלקה 79 שבגוש 30146 (תת חלקה 80). מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית לחלקה בה מבוקש היתר הבניה.

2. בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הבריכה נשוא ההתנגדות:

- הבריכה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.
- מדובר בבריכה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.
- מדובר בבריכה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול החלקה של המתנגדים. למעשה חזית חלקת המתנגדים, אשר פונה לבריכה, הינה החזית היחידה של ביתם.

3. תכנון הבריכה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר ביחס להקמת בריכות פרטיות:

א. במסמך המדיניות נקבע –

*"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, **לא תותר הקמת בריכה**".*

רח' רמב"ן 11, ירושלים 92422 ת.ד. P.O.B. 757 טל. TEL. 02-5611530/1 פקס. FAX. 02-5637468 11 RAMBAN ST., JERUSALEM 92422

הבריכה דנן צמודה לחלקת המתנגדים שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים", כאמור לעיל, אין לדירת המתנגדים חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לבריכה.

ב. במסמך נקבע –

*"הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על **מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש**.*

הבריכה דנן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

" הקמת בריכות בבית משותף... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו' ".

מיקומה של הבריכה דנן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הבריכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל על בעלי הדירות בחלקת המתנגדים.

קשה להלום איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך המנחה של מהנדס העיר.

4. **הבריכה תגרום למתנגדים מטרד רעש:**

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית משותף. בריכות שחייה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו בסמוך לבריכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהבריכה תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכונות והציוד הנלווה של הבריכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הבריכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגדים הופך את המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגדים לחמורים פי כמה מהמקובל, ומאשר אילו הבריכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.

5. **הבריכה תגרום למפגעים של ריח, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולריח. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לריח וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הבריכה בצמידות לחלקת המתנגדים מגביר את הסיכון למטרד משמעותית.

המתנגדים יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגדים יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

6. **הבריכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

7. **הבריכה תפגע ברגשות המתנגדים:**

המתנגדים הינם משפחה דתית שומרת שבת. הבית נרכש על ידי המתנגדים לא מתוך רצון לחיות בשכונה דתית אבל בכדי להנות דווקא ביום השבת מאווירה שקטה שאין בה חילול שבת במרחב החיצוני. מאז נכנסו המתנגדים לגור בביתם (מיום אכלוס הבנין לפני כ6 שנים) שוררת באזור אווירת שבת שקטה ונעימה, וזאת תוך כיבוד מלא של אמונתם של כל דיירי הדירות. הקמתה של בריכת שחיה תהווה מוקד של חילול שבת ניכר וחריג מחוץ למרחב הבית הפנימי, והדבר יפגע עמוקות ברגשות המתנגדים. בהתחשב בכך שדווקא יום השבת הוא יום המנוחה המסורתי, הרי שוודאי שהמטרדים שתוארו דווקא יגברו ביום זה. כללית, כל זמני החופשה הכלליים, יהיו מעתה למוקד של התגברות המטרדים. רעש, רחצה קולנית, מנגל, וכיוצא בזה, יהיו מנת חלקם.

8. **הבריכה תפגע בפרטיות המתנגדים:**

בריכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגדים פונים למעשה לבריכה דנן, המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגדים.

9. **הבריכה תפגע בערך דירת המתנגדים:**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגדים. הבריכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאלים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

10. **לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הבריכה.**

11. לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

12. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

13. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד
מ.ר. 10162
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422
טל. 02-5611530

שלמה קהן, עו"ד
ב"כ המתנגדים

KAHN LAW OFFICE
SHLOMO KAHN, ADV.
CHAIM KAHN (1926-1995)

קהן משרד עורכי-דין
שלמה קהן, עורך דין
חיים קהן ז"ל

י' בטבת תשפ"ג
3 בינואר 2023

לכבוד
מחלקת רישוי הבנייה
והועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים 94141

ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221

בשם מרשי – אריכא אבטליון ת.ז. 56064041 (להלן – "המתנגד"), **מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון.**

הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים המפורטים להלן.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגד הינו בעל זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10 ירושלים המצוי בחלקה 79 שבגוש 30146. מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית לחלקה בה מבוקש היתר הבניה.

2. בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הבריכה נשוא ההתנגדות:

- הבריכה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.
- מדובר בבריכה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.
- מדובר בבריכה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול החלקה של המתנגד. למעשה חזית חלקת המתנגד, אשר פונה לבריכה, הינה החזית היחידה של ביתו.

3. תכנון הבריכה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר ביחס להקמת בריכות פרטיות:

א. במסמך המדיניות נקבע –

*"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, **לא תותר הקמת בריכה**".*

רח' רמב"ן 11, ירושלים 92422 ת.ד. P.O.B. 757 טל. TEL. 02-5611530/1 פקס. FAX. 02-5637468 11 RAMBAN ST., JERUSALEM 92422

הבריכה דנן צמודה לחלקת המתנגד שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים", כאמור לעיל, אין לדירת המתנגד חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לבריכה.

ב. במסמך נקבע –

*"הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על **מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש**.*

הבריכה דנן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

" הקמת בריכות בבית משותף ... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו' ".

מיקומה של הבריכה דנן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הבריכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל על בעלי הדירות בחלקת המתנגד.

קשה להלום איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך המנחה של מהנדס העיר.

4. **הבריכה תגרום למתנגד מטרד רעש:**

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית משותף. בריכות שחייה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו בסמוך לבריכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהבריכה תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכונות והציוד הנלווה של הבריכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הבריכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגד הופך את המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגד לחמורים פי כמה מהמקובל, ומאשר אילו הבריכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.

5. **הבריכה תגרום למפגעים של ריח, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולריח. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לריח וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הבריכה בצמידות לחלקת המתנגד מגביר את הסיכון למטרד משמעותית.

המתנגד יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגד יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

6. **הבריכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

7. **הבריכה תפגע ברגשות המתנגד:**

המתנגד הינם משפחה דתית שומרת שבת. הבית נרכש על ידי המתנגד לא מתוך רצון לחיות בשכונה דתית אבל בכדי להנות דווקא ביום השבת מאווירה שקטה שאין בה חילול שבת במרחב החיצוני. מאז נכנסו המתנגד לגור בביתם (מיום אכלוס הבנין לפני כ6 שנים) שוררת באזור אווירת שבת שקטה ונעימה, וזאת תוך כיבוד מלא של אמונתם של כל דיירי הדירות. הקמתה של בריכת שחיה תהווה מוקד של חילול שבת ניכר וחריג מחוץ למרחב הבית הפנימי, והדבר יפגע עמוקות ברגשות המתנגד. בהתחשב בכך שדווקא יום השבת הוא יום המנוחה המסורתי, הרי שוודאי שהמטרדים שתוארו דווקא יגברו ביום זה. כללית, כל זמני החופשה הכלליים, יהיו מעתה למוקד של התגברות המטרדים. רעש, רחצה קולנית, מנגל, וכיוצא בזה, יהיו מנת חלקם.

8. **<u>הבריכה תפגע בפרטיות המתנגד:</u>**

בריכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגד פונים למעשה לבריכה דנן, המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגד.

9. **<u>הבריכה תפגע בערך דירת המתנגד:</u>**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגד. הבריכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאלים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

10. **לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הבריכה.**

11. לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

12. המתנגד שומר על כל טענותיו וזכויותיו הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

13. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגד לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד
מ.ר. 19162
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422
טל. 02-[illegible]

שלמה קהן, עו"ד
ב"כ המתנגד

KAHN LAW OFFICE
SHLOMO KAHN, ADV.
CHAIM KAHN (1926-1995)

קהן משרד עורכי-דין
שלמה קהן, עורך דין
חיים קהן ז"ל

ח' בטבת, תשפ"ג
1 בינואר, 2023

לכבוד
מחלקת רישוי הבנייה
והועדה המקומית לתכנון ובניה
עירית ירושלים
ככר ספרא 1
ירושלים 94141

ג.א.נ.,

הנדון: <u>התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00</u>
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221

בשם מרשיי – איליה וטסל-320690936 ו-אלבינה וטסל 320690977 (להלן – **"המתנגדים"), מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון.**

הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים המפורטים להלן.

<u>ואלה נימוקי ההתנגדות</u>:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10/4 ירושלים המצוי בחלקה 79 שבגוש 30146 (תת חלקה 82). מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית לחלקה בה מבוקש היתר הבניה.

2. בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הבריכה נשוא ההתנגדות:

- הבריכה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.
- מדובר בבריכה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.
- מדובר בבריכה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול החלקה של המתנגדים. למעשה חזית חלקת המתנגדים, אשר פונה לבריכה, הינה החזית <u>היחידה</u> של ביתם.

3. תכנון הבריכה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר ביחס להקמת בריכות פרטיות:

א. במסמך המדיניות נקבע –

*"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, **<u>לא תותר הקמת בריכה</u>**".*

11 RAMBAN ST., JERUSALEM 92422 FAX. 02-5637468 .פקס TEL. 02-5611530/1 .טל P.O.B. 757 .ת.ד 92422 ירושלים, 11 רח' רמב"ן

הבריכה דנן צמודה לחלקת המתנגדים שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים", כאמור לעיל, אין לדירת המתנגדים חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לבריכה.

ב. במסמך נקבע –

*"הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על **מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש**.*

הבריכה דנן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

" הקמת בריכות בבית משותף... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו' ".

מיקומה של הבריכה דנן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הבריכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל על בעלי הדירות בחלקת המתנגדים.

קשה להלום איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך המנחה של מהנדס העיר.

4. **הבריכה תגרום למתנגדים מטרד רעש:**

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית משותף. בריכות שחייה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו בסמוך לבריכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהבריכה תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכונות והציוד הנלווה של הבריכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הבריכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגדים הופך את המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגדים לחמורים פי כמה מהמקובל, ומאשר אילו הבריכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.

5. **הבריכה תגרום למפגעים של ריח, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולריח. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לריח וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הבריכה בצמידות לחלקת המתנגדים מגביר את הסיכון למטרד משמעותית.

המתנגדים יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגדים יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

6. **הבריכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

7. **הבריכה תפגע בפרטיות המתנגדים:**

בריכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגדים פונים למעשה לבריכה דנן, המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגדים.

8. **הבריכה תפגע בערך דירת המתנגדים:**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגדים. הבריכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאלים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

9. **לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הבריכה.**

לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

10. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

11. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד
מ.ר. 19162
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422
טל. 02-5611530

שלמה קהן, עו"ד
ב"כ המתנגדים

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

תאריך: 31/12/2022
הגשה 22:48:34

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז ללא ספרת ביקורת	054299292	יוסי מאיר

תואר	שם פרטי	שם משפחה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
12	8	4588

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5306611	052-2192999	jomay@netvision.net.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
מיכאלסון 12 ירושלים	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

ראו מכתב המצ"ב

ירושלים, 31.12.2022

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה (להלן: "הבקשה") מספר 2022/0045.00 לבניית בריכה פרטית

שהוגשה ע"י מר איתי חרוש

הקדמה:

בחודש האחרון סעדתי את אבי המנוח שנפטר לפני שבועיים בדיוק. מתוך חשש שלא אספיק להגיש התנגדות מסודרת, הגשתי ההתנגדות בקיצור נמרץ באופן מקוון דרך האתר בסוברי שלא יהיה ביכולתי להגיש קובץ מסודר. לכן אני מבקש מהוועדה הנכבדה לראות את ההתנגדות הרשמית במסמך זה כמחליפה את מה ששידרתי באתר.

להלן עיקרי ההתנגדות:

מעמדי כמתנגד:

א. שמי יוסי מאיר ואני בעלים של דירת מגורים ברחוב מיכאלסון 12 דירה 8 הידועה גם כגוש 30146, חלקה 79, תת חלקה 96 (להלן: "**הדירה**"). הדירה נמצאת בבניין (להלן: "הבניין") הצמוד לדירה נשואת הבקשה. כשקיים קיר הפרדה החוצץ בין דירה מס' 1 בבניין לבין דירה שמבוקש להקים בה בריכה, הנמצאת בבנייה בקצה רחוב נווה שאנן תחילת רחוב יצחק שמי בגוש 30181 חלקה 221 ("**הבריכה**"). להערכתי המרחק בין קצה גבול דירתי לאותה ברכה הינו לא יותר מ-10 מטר (אם כי לא מדדתי בפועל).

הבטים רגולטורים:

ב. ככל הידוע לי, האיכלוס של הפרוייקט הזה אמור להיות ממש בקרוב. אך טרם ניתן "טופס 4". מדובר בבקשה להיתר שניתן לפני קיום "טופס 4" ולכן איש לא ביקש את ההתייחסות של השכנים שמעל למבקש. כלומר הם בכלל לא יודעים על כך. והעמדה של שכניו מאד חשובה אך דעותיהם אינם יכולות להישמע. הם כלל לא יודעים על כך. עמדותיהם מאד רלוונטיות לבקשה. לכן כרגע יש להקפיא העניין ולחייב המבקש להודיע גם לשכניו שלו כמי שיכולים להיפגע ישירות מבקשתו, או לחלופין שימתין עם הגשת הבקשה עד לאחר קבלת "טופס 4" ויגיש אז בקשה מחדש.

ג. מדובר בבקשה של הקלה. כלומר משהו חריג שאינו תואם את התוכנית ולכן הוא מתבקש במסגרת של הקלה וברורת המחדל הינה שלא נוטים לאשר הקלה באופן כזה בודאי שלא כשמבקשים הקמת ברכה מתועשת פרטית בחצר של גינה בבית משותף.

אופי השכונה:

ד. מדובר בשכונת מגורים שקטה שקיימת בה בנייה רוויה וצפופה בעלת אופי עירונית (לא באזור וילות או בתים צמודי קרקע, ולא בקיבוץ או מושב). לא מקובל בשכונות כאלו שתהיינה ברכות פרטיות. אם המבקש רוצה שתהיה לו ברכה, יואיל ויקנה ברכות מתנפחות על בסיס זמני, כפי שעושים דיירים אחרים בשכונות בעלות אופי דומה, (כולל בפרוייקט בו אני גר) ולא יקים ברכה חצובה בעלת אופי קבוע.

ה. כאשר נקנתה הדירה על ידי לפני כשבע שנים, ידעתי בוודאות כי אני אגור בשכונה של בתים משותפים ולא בשכונת וילות. מתוך כך, יכולתי להסיק כי לא יוקמו מתקנים הנחשבים כאופייניים לשכונת וילות שברכה הינה בין המאפיינים שלה. נוסף על כך חשוב לומר כי אישור הבקשה מעבר לכך שיפגע באיכות החיים בדירתי בפרט ובשכונה בכלל, עשוי לתמרץ בעלי דירות גן נוספים בשכונה ובפרויקט לבקש בקשות דומות. יש כאן משום "מדרון חלקלק". באופן הזה השקט המאפיין את השכונה יופר ויוחלף ברעש. למיטב ידיעתי בשכונת ניות אין בריכות פרטיות. כמו כן, ככל הידוע לנו, אין מקובל לאשר בריכות פרטיות בחצרות של מתחמי מגורים אשר בצמידות ובסמיכות להן קיימות עשרות דירות מגורים.

קיום ברכה מעולה במרחק 10 דקות הליכה ברגל:

ו. במרחק של פחות מעשר דקות הליכה ברגל קיימת ברכת האוניברסיטה בה אני עצמי מנוי כך, שאם המבקש רוצהלילך לברכה יש באפשרותו להשתמש תמורת תשלום בברכה שם.

נושא השבת:

ז. השכונה באופייה הינה שכונה חילונית ואין בכוונתי כיהודי דתי ושומר מצוות להתערב למי מהדיירים בשכונה בסגנון חייו, או ח"ו לכפות קיום שבת וכיו"ב. יחד עם זאת בעוד שאדם הסביר בשכונה שרוצה לקיים מסיבה אצלו בבית בשבת, אינו עושה זאת על בסיס קבוע, הרי שבבניית ברכה יהיה משום **הפרעה קבועה** לשלוות הדיירים ולשקט הנדרש בשבתות שקיים לפחות כיום מאז היותי דייר בשכונה (ואני בין הדיירים הוותיקים בשכונה)..

נושא פגיעה בחופש הקניין ובזכות לפרטיות

ח. ללא ספק שבמתן היתר לבניית ברכה פרטית כאשר לא עלה על דעתי שישנה היתכנות למתן היתר שכזה, **ישנה פגיעה אנושה בזכות הקניין שלי**. לית מאן דפליג שבהכרח ערך הדירה יירד. ברור שאילו ידעתי מראש כי כך צפוי, לא הייתי משלם כל כך הרבה כסף על רכישת דירתי. הרי במחיר זהה יכולתי לקנות וילה במושב ושם להקים לי ברכת שחייה. לא מקובל בעליל שתוקם בריכת שחייה בשכונה שכזאת.

יתרה מכך. כשקניתי את הדירה הובהר לי ע"י הקבלנים פיני כהן והאחים ישראל כי לא יהיה ניתן לשנות כמעט שום דבר חיצוני בדירה. כך למשל אדם שרוצה לסגור מרפסת, לא יוכל לעשות זאת. כך גם אדם שרוצה להתקין מיזוג חדש עם יחידת התקן חיצונית או על הגג, לא יוכל לעשות זאת. תנאי ההסכם רכישה היו מאד נוקשים, ובדין, כדי לתת לשכונה צביון של שכונה בעלת אופי יוקרתי ומיוחד. לכן השכונה גם ממותגת כ"שכונת יוקרה". בנוסף לכך תהיה להערכתי פגיעה בפרטיות- הבריכה תגדיל את כמות המבקרים בדירת מבקש הבקשה ובהכרח עצם קיום הרעש יפגע במרחב הפרטיות שלי.

נושא הרעש מקיום הברכה

ט. הרעש מעצם קיום הברכה והפעלתה יהיה רב יותר מן המקובל וזאת הן בשל השימוש הצפוי בבריכה והן בשל הרעש שיגרם כתוצאה מהפעלת חדרי משאבות/מכונות הנדרשות לצורך הפעלת בריכה. הפגיעה בדירתי ככל שנראה לי יהיה רב שכן כידוע לפי חוקי הפיזיקה הרעש מטבעו מתפשט כלפי מעלה.

נושא יתושים וזבובים ושאר החרקים האופייניים לקיום ברכה וריסוס כלור בברכה

י. ברור שמים מושכים יתושים ודבורים לכל השכונה. אנו חווים זאת כבר היום מעצם קיום המזרקה בשכונה אך זה שיקול שלקחי בחשבון כשקניתי הדירה, וברור שההקף הינו מינורי וסביר. עצם קיום הברכה יביא לכמות אדירה של אלו ואיכות החיים שלי ושל השכונה ייפגעו מאד.

יא. אני מניח שיהיה כלור בברכה. לכלור, ככל שידוע לי, השפעות מזיקות על הבריאות ואיכות הסביבה. הכלור גורם לגירוי בעיניים ובעור ועלול להביא למצבי הרעלה ולגירוי דרכי הנשימה עד כדי קוצר נשימה. אישר הבקשה יחשוף אותי ואת שאר הדיירים הסמוכים לברכה לחומרים מזיקים כך שבטווח הארוך הדבר עלול לפגוע בבריאותי ובריאות כל השכונה.

יב. כל האמור לעיל מביא למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

יג. נבקש לזמננו בפני הוועדה להציג טענותינו בעל פה

בכבוד רב,
יוסי מאיר
רח' מיכאלסון 12 דירה 8
טלפון 052-2492999

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

תאריך: 28/12/2022
הגשה 16:25:54

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	28537264	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אורן	לביאן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	אברבנאל

מספר בית	דירה	ת.ד
1		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2500207	benigan@netvision.net.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
	7175285

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
40007809	בני גאנוניאן

תואר	דואר אלקטרוני
	benigan@netvision.net.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-2500207	054-2500207

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ישפה 4	7175285

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 0

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

נימוקי ההתנגדות

נא לאשר את קבלת ההתנגדות

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

תאריך: 04/01/2023
הגשה 10:54:15

תיק: מספר 2022/0045.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56064041	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אריכא	אבטליון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
20	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2679591	avtalion@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59765131	שלמה קהן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	shkahn67@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5611530	052-2608687

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רח' רמב"ן 11 ירושלים	92422

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

ראה מסמך מצורף

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

תאריך: 04/01/2023
הגשה 09:49:07

תיק: 2022/0045.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	320690936	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	איליה	וטסל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה שאנן	מיכאלסון

מספר בית	דירה	ת.ד
10	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6460127	ilya@vatsel.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59765131	שלמה קהן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	shkahn67@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5611530	052-2608687

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רח' רמב"ן 11 ירושלים	92422

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי
מפתח ○ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

ראה מסמך מצורף

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2022/0546.00**
מספר סידורי	**7**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 הריסה ובניה**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בין 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יחידות דיור תמא 38\2**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**יזמות בניה בעמ חברת יגן נכסים**
עורך הבקשה	**נתן אלדד**
מתכנן השלד	**ברק אילן**
מספר מתנגדים	**12**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

ח.ד. שחר 10 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	2067	אזור מגורים 5	543

תאור הבקשה

ת.ב. 22/546 רחוב השחר 10 – תמ"א 38/2

גוש: 30149

חלקה: 67

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן קומה אחת לכיוון רחוב השחר ו2 קומות לחזית אחורית בעל גג רעפים ובו קיימת יח"ד אחת ובניית מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 8 יח"ד חדשות.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.60- קומת קרקע תחתונה - מוצעת יח"ד אחת בחלקו הדרומי של החלקה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית חדשה.

מפלס 2.80- קומת מחסנים – מוצעים 8 מחסנים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע עליונה – כניסה ראשית למבנה דרך שביל קיים. מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלס 3.50+, קומה א' – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלס 7.00+, קומה ב' – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלסים 10.50+ קומה ג' – מוצעת יח"ד אחת בחלקו הצפוני של החלקה הכוללת חדר ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת שירות. בחלקו הדרומי של החלקה מוצעת מרפסת גג עם פרגולת בטון.

מפלס 14.00 + מפלס עליית גג – מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות לגג טכני.

הופק היתר בנייה עבור בנייה חדשה לבניין בתיק מספר 1961/0320.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 911 משנת 1961 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5. בנוסף, חלה על האזור תכנית 16000 אשר נגנזה ואינה מוגדרת כסטטוטורית אך עקרונות תכנית האב מהווים מדיניות.
הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	20/07/2023	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישת רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

תברואה

החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.

תשתיות

		יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a
חוות דעת תכנונית	09/07/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0911 תחילת תוקף: 23/11/1961 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 חוו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר בהריסה ובנייה. חו"ד שימו ר לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על מגרש שהינו בתחום העיר ההיסטורית אך אינו מוגדר לשימור בשכונת בית הכרם. בית הכרם הוקמה כ"שכונת גנים" והתאפיינה בחצרות וגינות גדולות וברחובות עטורי עצים. בתחום החלקה קיימים עצים רבים ובוגרים. מהות הבקשה – הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38. ביום 6.3.2022 התיק עבר ועדת שימור. התכנית, כפי שהוצגה בועדת שימור שונתה, המפלסים שונו ונוספו חיפויים שונים. מחלקת השימור מאשרת את הבקשה. לעניין החיפויים – יש להמשיך תאום מול אדריכל העיר.

חו"ד הסדרי תנועה

מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישת רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא.

חוות דעת וועדה מחוזית

נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

* יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ל-130% בניה מירביים בלבד. צמצום הבינוי יהיה בקונטור הבינוי המוצע כך שקווי הבניין יותאמו ככל הניתן לקווי הבניין הנדרשים לפי תכנית האב לבית הכרם, 16000.

*מדובר על מגרש בטופוגרפיה משופעת והפרשי גבהים. הבניין המוצע אינו עוקב אחר פני הקרקע הטבעית. יש לבחון את חתכי הרחוב כלפי רחוב רענן ויץ ולהציע בינוי התואם את מפלסי הפיתוח כלפי רחוב זה (במקום קומת המחסנים החפורה). ככל ותוצע קומה בשימוש עיקרי במפלס זה יש להוריד קומה מהמפלס העליון כך שיוצעו 4 קומות בכל חתך.

*יצוין כי בהיעדר דרך סטטוטורית למגרש לא ניתן להציע חניות בתחום החלקה.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

		הריסת בניין קיים בן 2 קומות ו2 יח"ד והקמת בניין בן 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. הקמת מבנה חדש ובו 4.5 קומות מגורים וקומת מחסנים. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 חבניין בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א38/2 730 מ"ר , מוצע 560.03 מ"ר . מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. מרפסת גג מוצעת בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים

		אינו עומד ב8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה. תברואה החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים בוצע הליך פרסומי. התקבלו 12 התנגדויות. להלן עיקרן: מצוקת חניה – מוסיפים 8 יח"ד ולא מעניקים פתרון חניה. פגיעה באופי הרחוב, מגדיל צפיפות, הבניין יגרום לחסימת אור השמש לדיירים השכנים. פגיעה במרקם השכונתי עקב בניית 4 קומות לרחוב השחר. חדירת התכנית ברחוב שחר 10 לחלקת המתנגדת ברחוב השחר 12(חדירת גדר).

		פגיעה באיכות חיים וגרימה לירידת ערך בנכס.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/02/2023	הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו2 יחידות דיור והקמת בניין בן 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יחידות דיור בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 – חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה - הקמת מבנה חדש בו 4.5 קומות מגורים וקומת מחסנים. -

<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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
14	שפ"ע - יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור עצים, העתקות ונטיעות על סך 36,036 ש"ח	
15	שפ"ע - יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 14,840 ש"ח	
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

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

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישת רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

תברואה

החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.

תשתיות

יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

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

תאריך: 06/03/2023
הגשה 11:07:48

תיק: 2022/0546.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54192307	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	איריס	תאודור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
11	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
077-3525459	052-5888475	ytz81954@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ח.ד. שחר 11 בית הכרם ירושלים	9626317

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
52379187	יובל תאודור

תואר	דואר אלקטרוני
אדריכל	ytz81954@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
077-3525459	052-5888474

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ח. ד. שחר 11	9626317

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ-
.מטר, באותו הרחוב, בצידו השני 50

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

נימוקי ההתנגדות

בלתי סביר בעליל להציע בניין בן 8 יח"ד ללא כל פתרון חניה, לא כל שכן ברחוב בו קיימת מצוקת חניה קשה ממילא. יש להציע פתרון מעשי לחנייה עבור דיירי הבניין העתידיים.

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

תאריך: 12/03/2023
הגשה 11:21:42

תיק: מספר 2022/0546.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	67831685	שכן

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אדריכל	מנחם	גרוס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
20	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6521555	050-4671201	grossmen@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ת.ד. 3825 ירושלים 91038	9626328

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
שכן ברחוב במרחק 5 בתים

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

נימוקי ההתנגדות

נכבדי, מעיון בבקשה להיתר בניה, מתברר ש"שכחו" לסמן חניות. ככל שלא יתוכננו ויסומנו בבקשה חניות לכל יחידות הדיור שמתוכננות להתווסף ליח"ד אחת קיימת שבחלקה שלה כן יש חניה בחלקה בהיתר), יש לדחות על הסף את) הבקשה במתכונתה. תמוהה כיצד בכלל בקשה כזאת, ללא פתרון לחניות עבור כל היח"ד המוצעות הגיעה למצב של פרסום / דיון. ידוע שכחלק מתנאי הסף לדיון מחייב פתרון לחניות. בבקשה שמוצעת אף מוצע לבטל את החניה הקיימת בהיתר, (קטע מההיתר מצ"ב). אבקש להבהיר כי בתמ"א בניגוד לתב"ע אין זכויות מוקנות, כך שככל שהבקשה אינה תואמת את הדרישות והתנאים המחויבים והמקובלים, על הוועדה לדחות את הבקשה ואף לא לתת לה להתקדם לידי דיון, במיוחד לאור הנזק הכבד שיגרם לבעלי הדירות והתושבים ברחוב. ככל שהוועדה תחליט בכל זאת לדון בתכנית / התנגדויות, אבקש להגיע על מנת להציג ולהרחיב את יריעת הטיעונים והטענות נגד התכנית המוצעת. בברכה ובתודה מנחם גרוס 0504671201

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

תאריך: 12/03/2023
הגשה 16:51:04

תיק: מספר 2022/0546.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	4166120	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	רות	שפרלינג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
12	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6512055	054-8820311	r.sperling@mail.huji.ac.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
	96263

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
בדמי משתמש ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

א.ג.נ. הנדון: התנגדות לבקשה להיתר שחר 10 (בקשה הנני בעלים של דירה ברחוב שחר 12 (גוש 0546/2022 חלקה 94, תת חלקה 6), וזו גם דירתי בה אני גרה 30147, מעל 40 שנה. אני מתנגדת לתוכנית הבניה בשחר 10, וגם מיוצגת על ידי עו"ד יורם בר סלע אשר מגיש התנגדות מפורשת בשמי ובשם כלל המתנגדים. התנגדותי נובעת מהסיבות הבאות: חניה כבר היום רחוב שחר סובל מעומס, צפיפות, והעדר מקומות חניה. בניה של 8 דירות בשחר 10, תוך מתן "פטור מלא" מהדרישה לפי התקן של 8 חניות, יגדיל את העומס ברחוב, ואין לו הצדקה. נכון יותר להקטין את מספר הדירות החדשות, ולמקם חניות כנדרש בתוך החלקה של שחר 10. בניה מדורגת ומספר קמות בבתים הסמוכים לשחר 10 ישנה בניה מדורגת כך שהבניינים עוקבים אחר פני הקרקע הטבעית, בניה המתאימה לאופי הרחוב. כך זה בשחר 8, בשחר 12, 14, וכן הלאה. גם בעת בנית הבניין הנוכחי בשחר 8, דרשה הוועדה דרוג בחזית הדרומית וסטיה מכך נחשבה סטיה נכרת. בנית 8 דירות על מגרש קטן באופן שפוגע באופי הרחוב, מגדיל צפיפות, וחוסם את אור השמש מהדיירים השכנים אין לו הצדקה, ואני מתנגדת לכך. גם בניית 4 קומות בחזית הבניין לכוון רחוב שחר הוא חריג, ופוגע במרקם של השכונה. אני רוצה לציין שלמשפחת רחל ויצחק יעקובי, שבחייהם היו בעלי החלקה והבניין בשחר 10, היה חשוב מאוד האופי הירוק של שכונת בית הכרם, והיא תמכה בהתנגדות לבניה לא מדורגת שניסו תחילה היזמים של שחר 8 לבצע, ולא אושר להם. עצים בית הכרם נבנתה כשכונת גנים. בחצר שחר 10 ישנם מספר עצים המספקים צל ותורמים לאופי השכונה. יש לדאוג לשימור העצים, ולשימור האופי הירוק של בית הכרם. חדירה לחלקת שחר 12 מתוך התוכנית עולה שגדר שחר 10 חודרת לחלקת שחר 12. יש לוודא שחריגה זו תתוקן והבניין החדש שייבנה לא יחרוג מקו הבניין של המגרש. מהסיבות שנזכרו לעייל אני מתנגדת לתוכנית הבניה בשחר 10, אשר תפגע באיכות החיים שלי, תיפגם באופי השכונה, ועשויה לגרום לירידה בערך הנכס שלי.

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

תאריך: 14/03/2023
הגשה 12:13:27

תיק: 2022/0546.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	5374269	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חיים	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
12	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5618780	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם ברסלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנשיא 13 ירושלים	9025800

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה, אני מצטרף להתנגדות מיום שהגיש עו"ד יורם ברסלע על כל נימוקיה. הקביעה 9.3.23 כאילו אין גישה מוטורית למבקש היא פשוט לא נכונה.
מצוקת חניה גדולה ברחוב שחר ואי אפשר לאשר בניה ללא חניה וגם אי אפשר לצופף את המגרש.

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 28/02/2023
הגשה 18:57:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11831542	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אמנדה	הרפז

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
11	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6511313	052-2869505	mharpaz@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משכירות ○ בדמי מפתח ○ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

הבקשה הוגשה ללא דאגה לחניה למרות שהתקן דורש 12 מקומות חניה מינימום לכמות כזו של דירות. יש כיום מצוקת חניה חמורה ברח' שחר בכל שעות היום, דבר שיחריף באופן קיצוני ולא מתקבל על הדעת עם הוספת עוד 8 דירות ללא דאגה למקומות חניה עבורן.

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

תאריך: 05/03/2023
הגשה 19:28:20

תיק: מספר 2022/0546.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	897603	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שרה	סולומון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
11	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5509630	sara19371@walla.co.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 50 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

מתנגדת בגלל מקומות חניה - ישנו מחסור במקומות חנייה ברחוב - בעקבות הוספת דירות כאלו ייווצר עומס וקושי שאינו מתאים לתשתיות הזמניות והקבועות המצויות ברחוב. אופי השכונה וצביונה משתנה באופן שאינו מיטיב עם התושבים.

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

תאריך: 14/03/2023
הגשה 12:33:17

תיק: 2022/0546.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	1500867	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נילי	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
12	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5618780	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם ברסלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנשיא 13 ירושלים	9025800

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה, אני מצטרפת1 להתנגדות מיום 9.3.23 שהגיש עו"ד יורם ברסלע על כל נימוקיה. הקביעה כאילו אין גישה מוטורית למבקש היא פשוט לא נכונה. מצוקת חניה גדולה ברחוב שחר ואי אפשר לאשר בניה ללא חניה וגם אי אפשר לצופף את המגרש.

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

תאריך: 13/03/2023
הגשה 21:19:36

תיק: 2022/0546.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51302172	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	חיים	לוטן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
12	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7874800	chaim.lotan@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
חיים לוטן שחר 12 ירושלים	9626320

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
51302172	חיים לוטן

תואר	דואר אלקטרוני
פרופסור	chaim.lotan@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-7874800

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
שחר 12 ירושלים	9626320

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הנדון: התנגדויות לבקשת היתר בניה ע"י חברת "יגן נכסים יזמות" מספר בקשה 2022/0546.00 רחוב שחר 10 גוש 30149 חלקה בתור דייר המתגורר בסמוך לבניין הנדון בשחר 12 67 ברצוני להתנגד משמעותית להצעה ממספר סיבות עקרוניות: 1. הקמת מבנה בן 4.5 קומות סותרת ושונה משמעותית מצורת המבנים השכנים (שחר 8 ושחר 12) הן מבחינת הגובה והן מבחינת העובדה שכל המבנים הסמוכים ברחוב השחר בנויים בצורה מדורגת עם הואדי (מגבלה זו גם הוטלה על הבניין בשחר 8) ולכן אין מתקבל על הדעת שבניין זה ייבנה לגובה 4.5 קומות ללא דירוג. 2. אין הקפדה על מרחק מינימלי של 3 מטר כנדרש בחוק מגבול הגדר/ המגרש של המבנה ברחוב השחר 12 ויש אף רושם של חריגות בשרטוט המצורף לתוך המגרש של השחר 12. 3. נושא החניות : רחוב השחר כבר כיום עמוס ביותר במכוניות ללא מגרשי חנייה, ורוב התושבים נאלצים לחנות על המדרכות כאשר פעמים רבות כל החניות על המדרכות מלאות. מתן פטור מבניית חניות למבנה המתוכנן יעמיס כמות משמעותית נוספת של מכוניות (בין 8 ל 16 מכוניות) בכניסה לבתים ברחוב השחר 8,9,11,12,14 ויימנע כל אפשרות לחניה הן במפרצים והן על המדרכות תוך יצירת כאוס בחניה. ישנם בהחלט פתרונות נוספים לבעיית החניה של בניין זה , תוך שימוש בשביל המוביל ובניית חניות מתחת לבניין המתוכנן. לפיכך אני מבקש לשנות את התוכניות בהתאם ! בברכה פר, חיים לוטן חיים – רחוב השחר 12 ירושלים

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

תאריך: 12/03/2023
הגשה 12:49:00

תיק: 2022/0546.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	8270704	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יורם	בר סלע

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	דוד שחר

מספר בית	דירה	ת.ד
9		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם בר סלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנשיא 13 ירושלים	

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

מצורף בזאת התנגדות מצורפת

גלס-ברסלע | Glass - Barsela
משרד עורכי דין | Law Office

דוד גלס David Glass
יורם ברסלע Yoram Barsela
עדיאל גלס Adiel Glass
דניאל גלס Daniel Glass
אסף חמיש Asaf Hamish
מעין אמיר Maayan Amir
משה כהן Moshe Cohen

איתי ברסלע Ittai Barsela

ט"ז אדר תשפ"ג

09 מרץ 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

א.נ.,

הנדון: **<u>התנגדות לבקשה להיתר (בהקלות) רחוב שחר 10</u>**

בקשה 2022/0546

מוגשת בזה התנגדות לבקשה שבנדון. ההתנגדות מוגשת על ידי המתנגדים המפורטים להלן:
עורך דין יורם ברסלע הגר ברחוב שחר 9, ענת שמגר שטרן, עו"ד רם שמגר, מר דן שמגר, מר יצחק ארגז, הגברת ימימה ארגז, מר יורם גלאון, פרופ' חיים לוטן וגברת רות שפרלינג, כולם מרחוב שחר 12 וכן מר יחזקאל ליין מר אהרון דנציגר, גברת דפנה מנור, גברת אורלי כורם, מר דן אדלשטיין מרחוב שחר 8.

כל המתנגדים גרים בסמוך למגרש שברחוב שחר 10, עליו מבוקש לבנות בנין רב מידות והם נפגעים קשות מהבנין המוצע. מה עוד שהבקשה להיתר בלתי חוקית בעליל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. <u>חניה</u> – הבקשה לבנות את הבנין המוצע (להלן: "הבנין או המגרש") איננה כוללת חנייה כפי הנדרש בתקן. תקנה 2 לתוספת לתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 קובעת במפורש :- (א) "היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש...".

ניתן לתת פטור מן החובה להתקין מקומות חניה "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה".

המתנגדים טוענים כי לא התמלא אף לא אחר מהתנאים הקבועים בחוק. ולכן לא ניתן לתת פטור מחניה. בנוסף דבר העדר החניה לא פורסם, ענין המהווה פגם יסודי.

2. <u>שיקולי "תכנון"</u> – המגרש עליו מבקשים לבנות כלוא בין כמה מגרשים עליהם בנויים בנייני מגורים. למגרש ברחוב שחר 10 יש גישה בשביל המהווה דרך המתחיל ברחוב שחר וממשיך לאורך המגרש. שביל זה מיועד לנסיעה של כלי רכב והוא מהווה חלק מחלקה 75 בגוש 30149. חלקה 75 בגוש 30149 הינה דרך ציבורית והיא בבעלות עירית ירושלים. חלקה 75 כוללת את כל רחוב שחר

רח' הנשיא 13, ת.ד. 4550, ירושלים 91044, טל:02-5618780, פקס: 02-5631887
13 Hanassy St. P.O.B. 4550, Jerusalem 91044, Tel: 02-5618780, Fax: 02-5631887
דואר אלקטרוני e-mail: office@glass-barsela.co.il

גלס-ברסלנ | Glass - Barsela
משרד עורכי דין | Law Office

דוד גלס David Glass
יורם ברסלנ Yoram Barsela
עוריאל גלס Adiel Glass
דניאל גלס Daniel Glass
אסף חמיש Asaf Hamish
מעין אמיר Maayan Amir
משה כהן Moshe Cohen

איתי ברסלנ Ittai Barsela

ואת מעלות סילמן וכמובן את השביל-דרך מרחוב שחר לאורך חלקה 67 שהוא המגרש עליו מובקש לבנות את הבנין. כך שיש גישה מוטורית ברורה למגרש.

3. בתקנות התכנון והבניה קיימות דרישות נוספות ממי שמבקש פטור מהתקנת מקומות חניה. הדרישות האמורות הקבועות בתקנות לא התקיימו כלל ולכן הבקשה להיתר ללא התקנת מקומות חניה היא בלתי חוקית בעליל.

4. הפרסום מטעה. חובה לתאר את מהות ההיתר, חובה היה לציין בפרסום כי ההיתר הוא ללא חניה וכן היה חובה לפרט את ההקלות המבוקשות. מבחינה זאת הפרסום בלתי חוקי בעליל. בנוסף השלט שנתלה בדבר הבקשה להיתר, איש לא יכול לראותו כי הוא מוצנע ומוסתר ואיש לא עובר ליד המקום בו הושם השלט.

5. נוסיף ונסביר; הגישה לכלי רכב מרחוב שחר למגרש שחר 10 היא קלה וברורה ואין כל בעיה להתקין במגרש מתקן חניה. לדוגמה בבנין הסמוך שברחוב שחר 8 הגובל עם מגרש שחר 10, התקינו מתקן חניה עם מעלית, זאת היתה דרישת הועדה המקומית כאשר הוגשה הבקשה לבנות בנין על שחר 8; אין סיבה שלא לדרוש מבעלי שחר 10 מתקן חניה, והחוק דורש זאת במפורש.

6. רוחב הדרך-שביל המדובר, מאפשר גישה מוטורית וכניסת כלי רכב למגרש שחר 10 ללא כל קושי. הבעלים הקודמים של המגרש, משפחת יעקבי, הגיעו במכונית לבית שלהם ברחוב שחר 10 דרך השביל- דרך האמור. האמירה כאילו יש קושי להגיע ברכב מוטורי היא פשוט שגויה ובלתי נכונה.

7. בתכנית המדידה שהוגשה לגבי המגרש ברח' שחר 10 מופיע השביל – דרך, ואולם במתכוון ותוך כדי הטעייה לא ציינו את רוחבו של השביל-דרך.
נראה בעליל על פי תכנית המדידה שאין בעיה להגיע ברכב מרחוב שחר למגרש בדרך הזו המצויינת בתכנית המדידה כחלקה 75. מדידה שערכנו מראה כי בתחילת השביל – דרך מקום שהוא מתחבר עם רחוב שחר רוחבו קצת יותר מ- 3 מטרים, וכמה מטרים בהמשך השביל-דרך הוא נמצא לאורך המגרש כך שבהמשך ניתן להרחיבו ככל הדרוש לחניה. ואם יאמר מישהו ששעוני המים מפריעים, שעוני מים ניתן להזיז בקלות.

8. <u>בעיית חניה ברחוב שחר (עומס רב)</u>

רחוב שחר עמוס בכלי רכב חונים בצורה קשה ובלתי סבירה. כל הבתים הבנויים ברחוב שחר מספר המכוניות השייכות לבעלי הדירות גדול יותר ממקומות החניה במגרשים, כך שרבים חונים לאורך הרחוב. מצוקת החניה קשה ביותר ואין זה הגיוני ואין זה ראוי מבחינה תכנונית ומבחינת

רח' הנשיא 13, ת.ד. 4550, ירושלים 91044, טל:02-5618780, פקס: 02-5631887
13 Hanassy St. P.O.B. 4550, Jerusalem 91044, Tel: 02-5618780, Fax: 02-5631887
דואר אלקטרוני e-mail: office@glass-barsela.co.il

גלס-ברסלע | Glass - Barsela
משרד עורכי דין | Law Office

דוד גלס David Glass
יורם ברסלע Yoram Barsela
עדיאל גלס Adiel Glass
דניאל גלס Daniel Glass
אסף חמיעו Asaf Hamish
מעין אמיר Maayan Amir
משה כהן Moshe Cohen

איתי ברסלע Ittai Barsela

איכות החיים של הדרים ברחוב שחר, להוסיף מכוניות – רכבים לחניה ברחוב שחר, בכך שמאשרים לבנין החדש לבנותו ללא חניה (התחלטה בלתי חוקית בעליל).

9. מכל הטעמים שפורטו לעיל בנושא החניה, לא ניתן לאפשר את בניית הבניין המוצע ללא התקנת מקומות חניה במגרש.

בנוסף ראוי לציין כי ברחוב שחר קיים מקווה המשרת את כל תושבי הסביבה, לרבות שכונת בית וגן ועוד שכונות; עובדה היוצרת לחץ ועומס על החניה ברחוב, כמו כן הגן הציבורי מושך קהל רב ועוד נימוקים היוצרים עומס חניה ברחוב, לכן לא ניתן להעמיס חניות ברחוב שחר.

10. <u>חיקף הבנין המוצע</u> – חלקה 67 (המגרש בשחר 10) כלואה בין כמה מגרשים, ותשתית השכונה הקיימת לא מאפשרת להגדיל את הצפיפות. ניתן לבנות על חלקה זו מה שניתן לבנות על פי התכנית התקפה הקיימת ולא להוסיף צפיפות. אין סמכות לועדה לאשר במקרה זה תוספת אחוזי בניה, אין מושג בדיני התכנון והבניה "חריגה מינורית". (8 דירות הוא מספר דירות בלתי סביר).

11. <u>תמ"א 38</u>

על המגרש קיים כיום מבנה קטן בן 2 קומות הבנין ישן מאוד (לפני 1980) ואי אפשר לבנות עליו. לפיכך כל מי שרוצה לבנות על המגרש חייב להרוס את הבנין הישן הקיים ולבנות במקומו בנין חדש על פי התכנית התקפה הקיימת. ממילא, על פי הדין את הבנין המוצע צריך לבנות על פי התקן המחייב בניה בהגנה מפני רעידות אדמה. לפיכך לא ניתן להחיל על חלקה זו את תמ"א 38, תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים. תמ"א 38, קובע בפרק הכללי, בסעיף 4, כי במקרה שלפנינו "יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בנייה...". כלומר לא ניתן להוסיף זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית החלה. הבקשה להוסיף זכויות בניה מנוגדת לחוק.

12. <u>כללית</u>

מצוקת החניה ברחוב שחר, דרך הגישה הקיימת למגרש, היות המגרש כלוא בין בתי מגורים קיימים והעובדה שמבקשי ההיתר מבקשים (שלא כדין כמובן) פטור מחניה; כל אלה תומכים בטענה שאין לצופף את הבניה במגרש ואין לאשר בו 8 דירות – ב- 5 קומות.

13. <u>הבנין הקיים בשחר 10 ותריגה מגבולות המגרש.</u>

על פי התשריט שצורף לבקשה להיתר עולה שהבנין הקיים חורג מקו הבנין של המגרש ואולי גם מגבול חלקה 67. כך שגדר הבנין הקיים חורג לתוך שטח החלקה הסמוכה (שחר 12).

רח' הנשיא 13, ת.ד. 4550, ירושלים 91044, טל:02-5618780, פקס: 02-5631887
13 Hanassy St. P.O.B. 4550, Jerusalem 91044, Tel: 02-5618780, Fax: 02-5631887
דואר אלקטרוני e-mail: office@glass-barsela.co.il

גלס-ברסלע | Glass - Barsela
משרד עורכי דין | Law Office

דוד גלס David Glass
יורם ברסלע Yoram Barsela
עדיאל גלס Adiel Glass
דניאל גלס Daniel Glass
אסף חמיש Asaf Hamish
מעין אמיר Maayan Amir
משה כהן Moshe Cohen

איתי ברסלע Ittai Barsela

יש לוודא שהבנין החדש שייבנה לא יחרוג מקו הבנין של המגרש, ובודאי לא יחרוג מגבול המגרש.

דירות מגורים בבית ברחוב שחר 12 הצמוד למגרש נמצאים נמוך מהבנין שיבנה, לכן כל סטיה מקו בנין תפגע בדיירים הגרים בחלקו התחתון של הבית בשחר 12, לפיכך אין לאפשר סטייה מקוי הבנין על המגרש.

14. <u>אופי הבנין המוצע</u>

רחוב שחר מתאפיין באופי בניה מסויים. הבתים לא יותר משלוש קומות ומדורגים. לפיכך יש לחייב שהבנין שייבנה לא יהיה גבוהה מ- 3 קומות ויהיה תואם לאופי הבניה הקיימת. כמו כן יש לתכנן את הבנין בהתאם לפני הקרקע הטבעית במגרש.

כל הקלה שמאפשרת בניה בחריגה מאופי הסביבה מהווה סטיה ניכרת.

מכל הטעמים שפורטו בכתב התנגדות זה ובמיוחד ענין החניה, תתבקש הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר (בהקלות) ותדרוש להגיש בקשה להיתר הכוללת בניית מתקן חניה במגרש וכן מיצוי הזכויות הקיימות ללא כל תוספת זכויות ואופי בניה המתאים לבניינים הבנויים ברחוב שחר.

בכבוד רב,

יורם ברסלע, עו"ד

מצורף ייפוי כח
וכן תצ"א של המגרש וסביבתו

רח' הנשיא 13, ת.ד. 4550, ירושלים 91044, טל:02-5618780, פקס: 02-5631887
13 Hanassy St. P.O.B. 4550, Jerusalem 91044, Tel: 02-5618780, Fax: 02-5631887
דואר אלקטרוני e-mail: office@glass-barsela.co.il

יובל פרסיאנו יורם גלסמן **יפוי כח** מאיר לוטן ורונן אלבז

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ממנה בזה את עוה"ד יורם ברסלא ו/או דניאל גלס ו/או עדיאל גלס ו/או אסף חמיש ו/או סברין חורי ו/או רות מייזליש ו/או יאיר גבאי להיות באי כחי ביחד ולחוד ולבצע בשמי כל פעולה הקשורה ל- התנגדות לדיור שתי 10 ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.
5. לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל
6. 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.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
9. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, תצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם 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.
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.
11. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.
12. יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים , זכר או נקבה, לפי העניין.

ולראיה באתי על החתום,

תאריך 5.3.2023

חתימה:

יורם ברסלא, עורך דין
ירושלים, רחוב חנשיא 3 ו
רשיון מס': 4035
טל: 0527618580

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

חתימה וחותמת עורך-דין

01366106 ן/ בורלס סיי'ן 30389916 לין יחיאל
01141318-2 קליינמן חיים חגי 00398491 דרזנר אלי

יפוי כח

אני החתום, זשנה מנור ת.ז. 027874767 ממנה בזה את עו"ד יורם ברסלא ו/או דניאל גלס ו/או עדיאל גלס ו/או אסף חמיש ו/או סברין חיבי ו/או רות מייזליש ו/או יאיר גבאי להיות באי כחי ביחד ולחוד ולבצע בשמי כל פעולה הקשורה ל- הסכמים לקבלה להיתר בית 10 שלרל כרם, 2451379,

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל כתב בי-דין הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.
5. לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל
6. 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.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.
9. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם 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.
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.
11. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.
12. יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים , זכר או נקבה, לפי העניין.

ולראיה באתי על החתום,

אלכין יונס קיינן

חתימה: _____ תאריך _____ 8.3.2022

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

חתימה וחותמת עורך-דין

יורם ברסלא, עורך דין
ירושלים, רחוב הנשיא 13
רשיון מס': 4035
טל' 5618780 (02)

ירושלים
רשיון מס'
טל' 5618780 (02)

govmap

☐ גושים

☐ חלקות

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

תאריך: 11/03/2023
הגשה 10:01:58

תיק: מספר 2022/0546.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56400039	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	רם	שמגר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
רמת השרון		

מספר בית	דירה	ת.ד

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
03-5490649	050-5242176	ramshamgar10@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
רחוב עליה 5 רמת השרון	4724905

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת דירתי בשחר 12 גובלת בחלקה נשוא הבקשה להיתר

ב. מקומם דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בזכות מפתח ○ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

ראו מכתב מצורף

רם שמגר, עורך דין
RAM SHAMGAR, ADVOCATE
Israel & N.Y. Bars

רח' עליה 5 רמת השרון 4724905
טלפון: 050-5242176, פקס: 03-6888316
E-mail: ramshamgar10@gmail.com
5 Aliya St Ramat Hasharon 4724905
TEL: 972-50-5242176, FAX: 972-3-6888316

תל אביב, 3 במרץ 2023

תיקנו: 1058/8706

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>התנגדות לבקשה להיתר שחר 10 (בקשה 0546/22)</u>**

1. הנני בעלים של דירה ברחוב שחר 12 (גוש 30147, חלקה 94, תת חלקה 4), בצוותא עם אחותי ענת שמגר-שטרן ואחי דן שמגר (נסח טאבו מצ"ב). היננו מתנגדים לתוכנית הבנייה בשחר 10 **<u>וניוצג בהתנגדות על ידי עורך דין יורם ברסלע אשר מגיש כתב התנגדות מפורט בשמנו ובשם כלל המתנגדים</u>**.

2. כתוספת לנטען בהתנגדות שמגיש עו"ד ברסלע ברצוני לחדד מספר נקודות כדלקמן.

3. **<u>אי פרסום ההקלות המבוקשות</u>** – יש חוסר בהירות האם מבוקשות הקלות במסגרת הבקשה להיתר. בהודעה שנשלחה נאמר "התנגדויות **לאישור ההקלות הנ"ל**, או אחת מהן, ניתן להגיש עד יום...". אולם, בהודעה לא מפורט כלל מה ההקלות המבוקשות.

גם במערכת המידע של העירייה אין כל פירוט בסעיף "תיאור הבקשה" ואין ציון של הקלות מבוקשות. נוכח האמור לא ברור האם מבוקשות הקלות.

<u>אם וככל שהבקשה להיתר כוללת גם בקשה להקלות, יש לדחותה על הסף כבר בשל העדר פירוט ההקלות בהודעה שפורסמה ונשלחה לבעלי הזכויות השכנים</u>. חובת מבקש ההיתר לציין ולפרט בהודעה למתנגדים פוטנציאליים מה ההקלות המבוקשות, כדי לאפשר להם להתנגד כדבעי. משכך, אם אכן מבוקשות הקלות וזאת אינני יודע נוכח האמור, יש לדחות על הסף את הבקשה להיתר ולקיים הליך פרסום והודעה מחודש כדין בו יפורטו ההקלות.

4. **<u>חניות</u>** – על פי התקן נדרשות 8 חניות. נאמר שניתן "פטור מלא" מדרישה זו, בשל כך שמדובר בחלקה כלואה והעדר גישה מוטורית. עו"ד ברסלע פרט בהרחבה בהתנגדות כיצד ניתן גם ניתן לקיים את חובת הדין בבניית חניות גם בשחר 10 ולא אוסיף על כך.

עם זאת, ברצוני להעלות תהיה לגבי קו החשיבה לפיו, אם (ואדגיש מדובר אם) לא ניתן לבנות חניות בחלקה בשל העדר גישה, האם לעניין זה לא צריכה להיות השלכה על כלל התוכנית. אבהיר דברי. ביסוד הדרישה בדין להקצאת חניות בגוף החלקה, הראייה הנכונה, לפיה אין להעמיס על הרחוב הציבורי רכבים חונים, אלא על בעלי החלקה "לתרום" להפחתת העומס על הכביש הציבורי בהקצאת חניות בחלקתם. כך נעשה בכל הבתים האחרים ברחוב שחר, לרבות בשחר 12.

אם, כנטען, אין אפשרות גישת רכבים לחלקת שחר 10 המשמעות של עובדה זו לא צריכה להיות אך "פטור מלא" אלא, מתוך ראיית רציונאל הדרישה בדין לחניות, צמצום מספר הדירות בשחר 10 מ-8 ל-4 דירות כדי לאזן בין הרצון של שחר 10 לבנות, לבין אי יכולתו, כנטען, לספק חניות בגוף החלקה. אין זה הגיוני שבעוד כלל הבניינים ברחוב "יתרמו" לציבור מקומות חנייה בחלקתם, שחר 10 ייהנה מכל העולמות. גם פטור מחנייה וגם זכויות בנייה מלאות.

5. **צמצום זכויות בנייה ל-130%** - בהתאם להנחיית הועדה המחוזית יש להקטין את אחוזי הבנייה מ-145%המבוקשים ל-130%.

6. **מספר קומות וגובה המבנה** – בחוות דעת הועדה המחוזית נאמר ש"הבניין המוצע אינו עוקב אחר פני הקרקע הטבעית". יש לתקן בהתאם. אוסיף, כי שחר 12 כמו גם בנייניפ שכנים דומים נמוכים מהבניין המתוכנן בשחר 10. מתווה הבנייה הנפוץ ברחוב הוא מבנה מדורג של מפלסים לפי תוואי הקרקע. כך בשחר 12 לדוגמא, כל מפלס הוא בעל שתי קומות בלבד. בנייתו של שחר 10 בארבע קומות הינו גבוה באופן ניכר משחר 12, מטיל עליו חומת חסימה ואינו עולה בקנה אחד עם העיצוב הסביבתי ברחוב.

7. **חדירה לחלקת שחר 12** – מתוך התוכנית עולה שגדר שחר 10 חודרת לתוך חלקת שחר 12.

8. כאמור, כל הנטען לעיל, הינו אך תוספת והשלמה לנטען בכתב ההתנגדות המפורט שהגיש עו"ד יורם ברסלע.

בכבוד רב,
רם שמגר
רם שמגר, עורך דין

טאר 12 י-ם

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30147 חלקה: 94 תת חלקה: 4

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	חמישית	91.00	46/532

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
38670/2020/1	31/12/2020	צוואה	שמגר שטרן ענת		
				החלק בנכס	
				1 / 3	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
38670/2020/1	31/12/2020	צוואה	שמגר רם		
				החלק בנכס	
				1 / 3	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
38670/2020/1	31/12/2020	צוואה	שמגר דן		
				החלק בנכס	
				1 / 3	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	1,265.00

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	8	7

שטר יוצר	תיק יוצר
1323/1970	1769/69

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
2063/1972	תיק תיקון בית משותף
2869/1973	שטר תיקון מהסבה

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30147 חלקה: 94 תת חלקה: 4

הערות רשם המקרקעין

תקנון נוסף בתיק 3889/74
מס' התיק של שטר התיקון 2063/72

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
20882/2012/1	24/09/2012	הערה
		הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם יש לעיין בתיק הפעולה.

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נגישות

עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

*תיק מספר: 2022/0546.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

*סוג הזהות	*מספר הזהות	שם התאגיד / הגוף
ת"ז	8270704	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	יורם	ברסלע

כתובת המתנגד

*יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	דוד שחר

*מספר בית	דירה	ת.ד
9		

*טלפון עיקרי	טלפון נוסף	*דואר אלקטרוני
054 5334401	02 5618780	office@glass-barsela.co.il

כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם ברסלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02 5618780	054 5334401

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנשיא 13, ירושלים	

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

*** לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה!**

נגישות

צרף קובץ | שמור זמנית

המסמכים המצורפים להתנגדות מתפרסמים באתר האינטרנט העירוני וניתנים לצפייה ע"י הציבור.
צירוף המסמכים - באחריות המגיש בלבד .

Choose File - התנגדות.pdf

ניתן לצרף אך ורק קובצי תמונה ו/או קבצים מסוג PDF

שלח

סדר יום לועדה מתאריך - 03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/6**
מספר בקשה	**2022/0439.00**
מספר סידורי	**8**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לבניין קיים ע"פ הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני ר.אדמה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה קפיטל גולד התחדשות א.א בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל קטורזה יצחק**
מתכנן השלד	**מהנדס נסים פז שלמה**
מספר מתנגדים	**4**
מספר שכנים שלא חתמו	**17**

כתובת האתר

עציון גבר 2 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	194	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	250	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0439.00 רחוב עציון גבר 2 – תמ"א 38/1

גוש: 30245

חלקה: 194

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית ו- 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד.

סה"כ 7.5 קומות ו- 26 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים , בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ומעלית בתוך גרם מדרגות.

קומת מרתף / מחסנים מפלסים 4.20- 2.80- – מוצע הפיכת מקלט למחסנים, חפירה עבור תוספת מחסנים, תוספת מחסנים בשטחי קירות יורדים ומתחת לשטחי הרחבת מבואת כניסה וחדר מערכות טכניות.

קומה קרקע מפלסים 1.40- 0.00+ – מוצעת הרחבת מבואת כניסה, מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 וריצופי חצרות.

קומה א' מפלסים 1.40+ 2.80+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ב' מפלסים 4.20+ 5.60+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומות ג' מפלסים 7.00+ 8.40+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלסים 10.08+ 11.48+ – מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד ומרפסות זיז וגג. והרחבת מבואת מדרגות.

קומה ה' מפלסים 13.58+ 14.98+ – מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומה ו' מפלסים 18.48+ – מוצע הגבהת תקרת המפלס החלקי ליצירת קומה אחידה. מוצעת חצי קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות גג.

קומת גג מפלסים 22.88+ – מוצע פתח יציאה לגג מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: 1968/0301.00

ביתרי בניה נוספים:

12/687 היתר עבור בניית מרפסות היתר יצא בשנת 2013.

12/687.1 היתר עבור בניית מרפסות היתר יצא בשנת 2014.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1442א' משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

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

התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	28/06/2023	חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע תוספת 10 יח"ד, לא קיימת חניה ל- 14 יח"ד קיימות ולא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מח' תושי"ה מתנגדת לתכנית, ראו חו"ד לעיל. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור בתוספת 10 יח"ד (9 יח"ד מעל 95 מ"ר ואחת מתחת), יש להציע 19 חניות חדשות בפרויקט . התכנית לא מציעה פתרון חניה. יש לבחון חניה במכפילים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) בצמוד לחזית מערבית ולהראות דרך ליישום המכפילים בפועל בשטח המשותף בבעלות רמ"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר - אין התנגדות לתכנית. תנאי לטופס 4 הינו בנית

		גדרות בגבולות חלקה חוקיים . חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 10.05.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 ל חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 . בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמותר - לצורך תכנון מיטבי . בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבנין - לצורך תכנון מיטבי . הוספת 2.5 קומות ל- 5 קיימות והוספת 10 יח"ד ל-16 יח"ד הקיימות - סה"כ 26 יח"ד קיימות ומצעות במסגרת תמ"א 38 . הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות - עד 20 מ"ר ליח' כמותר. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי ואחורי חזית מערבית ומזרחית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' חו"ד תכנון עיר לנושא קווי בנין : מוצעים קווי בנין 2 מ' לכל החזיתות בהגדרת חזיתות מערבית וצפונית כקדמיים והיתר צידיים. ניתן לאשר.

		הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט 2 עמודות ממ"דים, חיזוקים ומרפסות. מעלית מוצע ניסור מדרגות קיימות לצורך בניית מעלית בתוך גרם מדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המדרגות ברחוב 80 ס"מ. לסמן מידות מעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. מוצע סגירת מרפסות שירות והפיכה לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב כשטח עיקרי את שטחי מרפסות השירות. קומות חדשות קומות ד' ו- ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד בכל קומה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' 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. 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 – המוצע אינו עומד בדרישה – יש להציג 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר – לא הוצעו יח"ד כלל בשטח הנדרש. לצמצם גובה קומה ל- 3.5 מ' גובה כמותר. בין מפלסי קומה ה' ו- ו' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים. התייחסות תכנון עיר: הגבהת תקרה ויצירת חלל טכני בין קומות ה'-ו' לא מקובלת מכיוון שאינה תורמת מאום למבנה. ליצירת נגישות משמעותית יש להציע חלל טכני מעל תקרת מפלס 10.08+ או לחילופין יש לבטל חלל טכני ולהציע המשך למעלית המוצעת לעצירה כל חצי קומה. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מזרחית, יש לסדר פתחים לקומות החדשות בהתאמה לפתחים קיימים בקומות מתחת או לכל הפחות בהתאמה לעצמן. בהמשך לאמור בסעיף אחת בנוגע לחלל הטכני המוצע בין 2 הקומות האחרונות, התוצר הנו חזיתות חצי אטומות ולא פרופורציונאליות. יש כאמור לבטל את החלל הטכני . מחסנים מוצעים סה"כ 26 מחסנים ב- 2 חצאי מפלסים בשטחי חללים קיימים למילוי ובשטחים המתייתרים, מחסן עבור כל יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

		כל המחסנים סומנו בגודל אחיד, יש לציין גודל כל מחסן. בשטחי קומת מחסנים מוצע חדר עבור מערכות טכניות - אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר: יש לציין למה מיועד החלל בין מחסנים 26 ל-23. קיים הפרש מפלסים של 1.9מ', יש לציין האם נדרש פתח המילוט המצוין וכיצד התכנון מתגבר על הפרשי הגובה. פתרון הרמפות המוצע בקומת המחסנים בכדי לשמור על גובה 2.2מ' נטו , מקובל . יש לצמצם חלונות מחסנים ולהציע אוורור מחדר לחדר. בחלונות שיוותרו יש לציין שמדובר ברפפה. לדוגמה מחסן מס' 23 מעלית ומדרגות התייחסות תכנון עיר: מוצעת מעלית עד למפלס 18.48 ובקומת הגג מדרגות וחדר תחזוקה למעלית בלבד , מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. יש לבטל את כל מרפסות זיז החורגות מקו בניין. לצמצם שטחי מרפסות עד 2 מ' עומק. להציג הפרדה בין מרפסות עד 1.8 מ'. לבטל מרפסות המוצעות בצורת ר. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בנין . יח"ד מס' 13 יש לבטל קורת מרפסת מוצעת ולקצר מרפסת לקו הממ"ד. יש לציין את גודל המרפסות והרחבות המרוצפות במ"ר.

		מסתורים פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין ובמרפסות, יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: קיימים 8 עצים בוגרים בחלקה. מהם אחד מוצע לשימור, אחד להעתקה והיתר לכריתה. מקובל יש להטמיע את סקר העצים לרבות מקרא בתכנית ק"ק. מוצעת נטיעת שני עצים בוגרים בחזית אחורית לכיוון "גן החמישה עשר", מקובל נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) יש לקבל אישור ממח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים עקב העלייה הצפויה בכמות יח"ד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש להציב מזטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון עיר: יח"ד קיימת מס' 1 בקומת קרקע, מסומנת דלת היוצאת מהמטבח במפלס 1.4+, יש לייצר פודסט מינימאלי עם מדרגות למפלס קרקע טבעית ללא הגבהת הקרקע. כמו כן יש לסמן להריסה את תוספת הבינוי הקיימת ואת הקיר הקטן המפריד בין מקטע זה לשאר החצר האחורית. ניקוז מי נגר

		הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – סה"כ הוצג 32.7% שטח לחלחול מי נגר. יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מהכניסה המוצעות והחלקות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות: עומסי תנועה ומצוקת חניה. ריבוי וצפיפות אוכלוסייה ויצירת לכלוך בלאגן ורעש כולל לכלוך ורעש בזמן הבניה. חוסר במוסדות ובתי כנסיות בשכונה. תכנון לוקה בחסר ודורסני. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית.

		המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע תוספת 10 יח"ד, לא קיימת חניה ל- 14 יח"ד קיימות ולא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מח' תושי"ה מתנגדת לתכנית, ראו חו"ד לעיל. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור בתוספת 10 יח"ד (9 יח"ד מעל 95 מ"ר ואחת מתחת), יש להציע 19 חניות חדשות בפרויקט . התכנית לא מציעה פתרון חניה. יש לבחון חניה במכפילים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) בצמוד לחזית מערבית ולהראות דרך ליישום המכפילים בפועל בשטח המשותף בבעלות רמ"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה מעלית מוצע ניסור מדרגות קיימות לצורך בניית מעלית בתוך גרם מדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המדרגות ברחוב 80 ס"מ. לסמן מידות מעלית ומדרגות. קומות קיימות מוצע סגירת מרפסות שירות והפיכה לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב כשטח עיקרי את שטחי מרפסות השירות. קומה ו' 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. 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 – המוצע אינו עומד בדרישה – יש להציג 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר – לא הוצעו יח"ד כלל בשטח הנדרש. לצמצם גובה קומה ל- 3.5 מ' גובה כמותר. בין מפלסי קומה ה' ו- ו' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים. התייחסות תכנון עיר: הגבהת תקרה ויצירת חלל טכני בין קומות ה'-ו' לא מקובלת מכיוון שאינה תורמת מאום למבנה. ליצירת נגישות משמעותית יש להציע חלל טכני מעל תקרת מפלס 10.08+ או לחילופין יש לבטל חלל טכני ולהציע המשך למעלית המוצעת לעצירה כל חצי קומה. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מזרחית, יש לסדר פתחים לקומות החדשות בהתאמה לפתחים קיימים בקומות מתחת או לכל הפחות בהתאמה לעצמן. בהמשך לאמור בסעיף אחת בנוגע לחלל הטכני המוצע בין 2 הקומות האחרונות, התוצר הנו חזיתות חצי אטומות ולא פרופורציונאליות. יש כאמור לבטל את החלל הטכני . מחסנים מוצעים סה"כ 26 מחסנים ב- 2 חצאי מפלסים בשטחי חללים קיימים למילוי ובשטחים המתייתרים, מחסן עבור כל יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. כל המחסנים סומנו בגודל אחיד, יש לציין גודל כל מחסן. בשטחי קומת מחסנים מוצע חדר עבור מערכות טכניות - אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר:

		יש לציין למה מיועד החלל בין מחסנים 26 ל-23. קיים הפרש מפלסים של 1.9מ', יש לציין האם נדרש פתח המילוט המצוין וכיצד התכנון מתגבר על הפרשי הגובה. פתרון הרמפות המוצע בקומת המחסנים בכדי לשמור על גובה 2.2מ' נטו , מקובל . יש לצמצם חלונות מחסנים ולהציע אוורור מחדר לחדר. בחלונות שיוותרו יש לציין שמדובר ברפפה. לדוגמה מחסן מס' 23 מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. יש לבטל את כל מרפסות זיז החורגות מקו בניין. לצמצם שטחי מרפסות עד 2 מ' עומק. להציג הפרדה בין מרפסות עד 1.8 מ'. לבטל מרפסות המוצעות בצורת ר. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בנין . יח"ד מס' 13 יש לבטל קורת מרפסת מוצעת ולקצר מרפסת לקו הממ"ד. יש לציין את גודל המרפסות והרחבות המרוצפות במ"ר. מסתורים פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין ובמרפסות, יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: קיימים 8 עצים בוגרים בחלקה. מהם אחד מוצע לשימור,

		אחד להעתקה והיתר לכריתה. מקובל יש להטמיע את סקר העצים לרבות מקרא בתכנית ק"ק. מוצעת נטיעת שני עצים בוגרים בחזית אחורית לכיוון "גן החמישה עשר", מקובל נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) יש לקבל אישור ממח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים עקב העלייה הצפויה בכמות יח"ד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון עיר: יח"ד קיימת מס' 1 בקומת קרקע, מסומנת דלת היוצאת מהמטבח במפלס 1.4+, יש לייצר פודסט מינימאלי עם מדרגות למפלס קרקע טבעית ללא הגבהת הקרקע. כמו כן יש לסמן להריסה את תוספת הבינוי הקיימת ואת הקיר הקטן המפריד בין מקטע זה לשאר החצר האחורית. ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – סה"כ הוצג 32.7% שטח לחלחול מי נגר. יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

		תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מהכניסה המוצעות והחלקות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות: עומסי תנועה ומצוקת חניה. ריבוי וצפיפות אוכלוסייה ויצירת לכלוך בלאגן ורעש כולל לכלוך ורעש בזמן הבניה. חוסר במוסדות ובתי כנסיות בשכונה. תכנון לוקה בחסר ודורסני. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a
חוות דעת תכנונית	02/05/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות:

		האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים יוזן ע"י הבוחן

		מספר יחידות דיור יוזן ע"י הבוחן שטחי בניה שטחים עיקריים: יוזן ע"י הבוחן שטחי שרות: יוזן ע"י הבוחן ממדים יוזן ע"י הבוחן חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן

		השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע
		יוזן ע"י הבוחן
		ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה
		יוזן ע"י הבוחן
		מרפסות זיז
		יוזן ע"י הבוחן
		תימוכין קניינים בשטח משותף
		יוזן ע"י הבוחן
		תנאים טרם דיון
		יוזן ע"י הבוחן

		התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/09/2022	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ במקום 1.5 כמותר - לצורך תכנון מיטבי בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבנין - לצורך תכנון מיטבי הוספת 2.5 קומות ל- 5 קיימות והוספת 10 יח"ד ל-16 יח"ד הקיימות. - סה"כ 26 יח"ד קיימות ומצעות במסגרת תמ"א 38. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות - עד 20 מ"ר ליח כמותר.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	

3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.	

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

חוות דעת מחלקת רישוי

חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית.

המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע תוספת 10 יח"ד, לא קיימת חניה ל- 14 יח"ד קיימות ולא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

מח' תושי"ה מתנגדת לתכנית, ראו חו"ד לעיל.

עפ"י תקן חניה גבוה לאזור בתוספת 10 יח"ד (9 יח"ד מעל 95 מ"ר ואחת מתחת), יש להציע 19 חניות חדשות בפרויקט . התכנית לא מציעה פתרון חניה.

יש לבחון חניה במכפילים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) בצמוד לחזית מערבית ולהראות דרך ליישום המכפילים בפועל בשטח המשותף בבעלות רמ"י.

מובא להכרעת וועדה לענין החניה

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר - אין התנגדות לתכנית.
תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים .

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 10.05.22 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 ל חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38 .

בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמותר - לצורך תכנון מיטבי .

בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבנין - לצורך תכנון מיטבי .

הוספת 2.5 קומות ל- 5 קיימות והוספת 10 יח"ד ל-16 יח"ד הקיימות - סה"כ 26 יח"ד קיימות ומצעות במסגרת תמ"א 38 .

הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות - עד 20 מ"ר ליח' כמותר.

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי ואחורי חזית מערבית ומזרחית 2 מ'

קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ'

חו"ד תכנון עיר לנושא קווי בנין : מוצעים קווי בנין 2 מ' לכל החזיתות בהגדרת חזיתות מערבית וצפונית כקדמיים והיתר צידיים. ניתן לאשר.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט 2 עמודות ממ"דים, חיזוקים ומרפסות.

מעלית

מוצע ניסור מדרגות קיימות לצורך בניית מעלית בתוך גרם מדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המדרגות ברחוב 80 ס"מ.

לסמן מידות מעלית ומדרגות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.

מוצע סגירת מרפסות שירות והפיכה לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב כשטח עיקרי את שטחי מרפסות השירות.

קומות חדשות

קומות ד' ו- ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד בכל קומה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים:

א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

קומה ו' 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.

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 – המוצע אינו עומד בדרישה – יש להציג 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר – לא הוצעו יח"ד כלל בשטח הנדרש.

לצמצם גובה קומה ל- 3.5 מ' גובה כמותר.

בין מפלסי קומה ה' ו- ו' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים.

התייחסות תכנון עיר: הגבהת תקרה ויצירת חלל טכני בין קומות ה'-ו' לא מקובלת מכיוון שאינה תורמת מאום למבנה. ליצירת נגישות משמעותית יש להציע חלל טכני מעל תקרת

מפלס 10.08+ או לחילופין יש לבטל חלל טכני ולהציע המשך למעלית המוצעת לעצירה כל חצי קומה.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מזרחית, יש לסדר פתחים לקומות החדשות בהתאמה לפתחים קיימים בקומות מתחת או לכל הפחות בהתאמה לעצמן.

בהמשך לאמור בסעיף אחת בנוגע לחלל הטכני המוצע בין 2 הקומות האחרונות, התוצר הנו חזיתות חצי אטומות ולא פרופורציונאליות. יש כאמור לבטל את החלל הטכני .

מחסנים

מוצעים סה"כ 26 מחסנים ב- 2 חצאי מפלסים בשטחי חללים קיימים למילוי ובשטחים המתייתרים, מחסן עבור כל יח"ד.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

כל המחסנים סומנו בגודל אחיד, יש לציין גודל כל מחסן.

בשטחי קומת מחסנים מוצע חדר עבור מערכות טכניות - אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר:

יש לציין למה מיועד החלל בין מחסנים 26 ל-23. קיים הפרש מפלסים של 1.9מ', יש לציין האם נדרש פתח המילוט המצוין וכיצד התכנון מתגבר על הפרשי הגובה.

פתרון הרמפות המוצע בקומת המחסנים בכדי לשמור על גובה 2.2מ' נטו , מקובל .

יש לצמצם חלונות מחסנים ולהציע אוורור מחדר לחדר. בחלונות שיוותרו יש לציין שמדובר ברפפה. לדוגמה מחסן מס' 23

מעלית ומדרגות

התייחסות תכנון עיר: מוצעת מעלית עד למפלס 18.48 ובקומת הגג מדרגות וחדר תחזוקה למעלית בלבד , מקובל.

מרפסות

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

מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

יש לבטל את כל מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

לצמצם שטחי מרפסות עד 2 מ' עומק.

להציג הפרדה בין מרפסות עד 1.8 מ'.

לבטל מרפסות המוצעות בצורת ר.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בנין .

יח"ד מס' 13 יש לבטל קורת מרפסת מוצעת ולקצר מרפסת לקו הממ"ד.

יש לציין את גודל המרפסות והרחבות המרוצפות במ"ר.

מסתורים

פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין ובמרפסות, יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים 8 עצים בוגרים בחלקה. מהם אחד מוצע לשימור, אחד להעתקה והיתר לכריתה. מקובל

יש להטמיע את סקר העצים לרבות מקרא בתכנית ק"ק.

מוצעת נטיעת שני עצים בוגרים בחזית אחורית לכיוון "גן החמישה עשר", מקובל

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) יש לקבל אישור ממח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים עקב העלייה הצפויה בכמות יח"ד.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים,

בלוני גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

חו"ד תכנון עיר: יח"ד קיימת מס' 1 בקומת קרקע, מסומנת דלת היוצאת מהמטבח במפלס +1.4, יש לייצר פודסט מינימאלי עם מדרגות למפלס קרקע טבעית ללא הגבהת הקרקע. כמו כן יש לסמן להריסה את תוספת הבינוי הקיימת ואת הקיר הקטן המפריד בין מקטע זה לשאר החצר האחורית.

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – סה"כ הוצג 32.7% שטח לחלחול מי נגר.

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מהכניסה המוצעות והחלקות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות:

עומסי תנועה ומצוקת חניה.

ריבוי וצפיפות אוכלוסייה ויצירת לכלוך בלאגן ורעש כולל לכלוך ורעש בזמן הבניה.

חוסר במוסדות ובתי כנסיות בשכונה.

תכנון לוקה בחסר ודורסני.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת המחלקה

מובא להכרעת וועדה

חו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית.

המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע תוספת 10 יח"ד, לא קיימת חניה ל- 14 יח"ד קיימות ולא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

מח' תושי"ה מתנגדת לתכנית, ראו חו"ד לעיל.

עפ"י תקן חניה גבוה לאזור בתוספת 10 יח"ד (9 יח"ד מעל 95 מ"ר ואחת מתחת), יש להציע 19 חניות חדשות בפרויקט . התכנית לא מציעה פתרון חניה.

יש לבחון חניה במכפילים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) בצמוד לחזית מערבית ולהראות דרך ליישום המכפילים בפועל בשטח המשותף בבעלות רמ"י.

מובא להכרעת וועדה לענין החניה

מעלית

מוצע ניסור מדרגות קיימות לצורך בניית מעלית בתוך גרם מדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המדרגות ברחוב 80 ס"מ.

לסמן מידות מעלית ומדרגות.

קומות קיימות

מוצע סגירת מרפסות שירות והפיכה לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב כשטח עיקרי את שטחי מרפסות השירות.

קומה ו' 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.

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 – המוצע אינו עומד בדרישה – יש להציג 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר – לא הוצעו יח"ד כלל בשטח הנדרש.

לצמצם גובה קומה ל- 3.5 מ' גובה כמותר.

בין מפלסי קומה ה' ו- ו' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים.

התייחסות תכנון עיר: הגבהת תקרה ויצירת חלל טכני בין קומות ה'-ו' לא מקובלת מכיוון שאינה תורמת מאום למבנה. ליצירת נגישות משמעותית יש להציע חלל טכני מעל תקרת מפלס 10.08+ או לחילופין יש לבטל חלל טכני ולהציע המשך למעלית המוצעת לעצירה כל חצי קומה.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מזרחית, יש לסדר פתחים לקומות החדשות בהתאמה לפתחים קיימים בקומות מתחת או לכל הפחות בהתאמה לעצמן.

בהמשך לאמור בסעיף אחת בנוגע לחלל הטכני המוצע בין 2 הקומות האחרונות, התוצר הנו חזיתות חצי אטומות ולא פרופורציונאליות. יש כאמור לבטל את החלל הטכני .

מחסנים

מוצעים סה"כ 26 מחסנים ב- 2 חצאי מפלסים בשטחי חללים קיימים למילוי ובשטחים המתייתרים, מחסן עבור כל יח"ד.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

כל המחסנים סומנו בגודל אחיד, יש לציין גודל כל מחסן.

בשטחי קומת מחסנים מוצע חדר עבור מערכות טכניות - אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר:

יש לציין למה מיועד החלל בין מחסנים 26 ל-23. קיים הפרש מפלסים של 1.9מ', יש לציין האם נדרש פתח המילוט המצוין וכיצד התכנון מתגבר על הפרשי הגובה.

פתרון הרמפות המוצע בקומת המחסנים בכדי לשמור על גובה 2.2מ' נטו , מקובל .

יש לצמצם חלונות מחסנים ולהציע אוורור מחדר לחדר. בחלונות שיוותרו יש לציין שמדובר ברפפה. לדוגמה מחסן מס' 23

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

יש לבטל את כל מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

לצמצם שטחי מרפסות עד 2 מ' עומק.

להציג הפרדה בין מרפסות עד 1.8 מ'.

לבטל מרפסות המוצעות בצורת ר.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בנין .

יח"ד מס' 13 יש לבטל קורת מרפסת מוצעת ולקצר מרפסת לקו הממ"ד.

יש לציין את גודל המרפסות והרחבות המרוצפות במ"ר.

מסתורים

פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין ובמרפסות, יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים 8 עצים בוגרים בחלקה. מהם אחד מוצע לשימור, אחד להעתקה והיתר לכריתה. מקובל

יש להטמיע את סקר העצים לרבות מקרא בתכנית ק"ק.

מוצעת נטיעת שני עצים בוגרים בחזית אחורית לכיוון "גן החמישה עשר", מקובל

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) יש לקבל אישור ממח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים עקב העלייה הצפויה בכמות יח"ד.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

חו"ד תכנון עיר: יח"ד קיימת מס' 1 בקומת קרקע, מסומנת דלת היוצאת מהמטבח במפלס +1.4, יש לייצר פודסט מינימאלי עם מדרגות למפלס קרקע טבעית ללא הגבהת הקרקע. כמו כן יש לסמן להריסה את תוספת הבינוי הקיימת ואת הקיר הקטן המפריד בין מקטע זה לשאר החצר האחורית.

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – סה"כ הוצג 32.7% שטח לחלחול מי נגר.

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מהכניסה המוצעות והחלקות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות:

עומסי תנועה ומצוקת חניה.

ריבוי וצפיפות אוכלוסייה ויצירת לכלוך בלאגן ורעש כולל לכלוך ורעש בזמן הבניה.

חוסר במוסדות ובתי כנסיות בשכונה.

תכנון לוקה בחסר ודורסני.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

תאריך: 21/09/2022
הגשה 12:29:18

תיק: מספר 2022/0439.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	35781392	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שלמה	גולדשטוף

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	עציון גבר

מספר בית	דירה	ת.ד
3	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3456123	sdGoldstoff@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

בס"ד שלום וברכה, אנו מתנגדים לבקשת היתר הבניה ברח' עציון גבר 2 בצורתה הנוכחית מאחר ואין בה כלל התייחסות למקומות החניה. התקן באזור א' מחייב לפחות 0.5 מקומות חניה לכל דירה. זה דבר שגם היום, עוד לפני הבניה, החניה לא עומדת בו. בהקשר לכך ברצוני להדגיש כמה דברים: 1. ברחוב שלנו ממוקם גן ילדים שהעיריה אישרה לפני כמה שנים להרחיב אותו תוך מתן הקלה ופטור ממקומות חניה, דבר שגרם לנו לעומס רב מכיוון שאנשי הצוות שהתווספו חונים גם הם אצלנו. 2. אותו גן ילדים הפך בשנים האחרונות להיות "בין עירוני", כך שהסמיכות לרק"ל ולתחבורה ציבורית כלל לא רלוונטית אליו ורוב ואולי אפי' כל הילדים מתניידים מ/אל הגן במכוניות פרטיות תוך חסימת הרחוב כולו. חלק מאותם הורים גם משאירים את הרכב במהלך היום ברחוב שלנו וממשיכים אל מקום עבודתם (בהר חוצבים וכדו') באמצעות אופניים חשמליות. 3. ברחוב הנושק לנו (יצחק בסאן) הותקן ע"י אותו גן מחסום חניה לא חוקי אשר גורם להפניית התנועה והחניה אל החניון שלנו – פניות חוזרות ונשנות לעיריה לא נענו. 4. ככל הידוע לי לפחות 4 בניינים נוספים ברחוב שלנו נמצאים כעת בתהליך הוצאת היתר לתמ"א, דבר שבכל מקרה יחייב התייחסות מעמיקה לנושא החניה. 5. גם לפני האכלוס, וכפועל יוצא מתהליך הבניה, צפויים לנו שיבושי תנועה וחניה קשים ביותר. אי לכך, אבקש שלא לאשר בקשה זו כל עוד לא התקבלה החלטה מערכתית אודות החניה בשכונת רמת אשכול בכלל וברחוב עציון גבר בפרט. בכבוד רב, שלמה גולדשטוף

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

תאריך: 17/09/2022
הגשה 21:07:05

תיק: 2022/0439.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	9416173	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	מרדכי	כסלו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	עציון גבר

מספר בית	דירה	ת.ד
2	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7857946	ely.autod@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

התנגדות לתכנית 2022/0439.00 א. אין בתכנית המוצעת מענה למצוקת החנייה הקיצונית הקיימת כבר עתה: 1. התכנית המוצעת תעמיס על החנייה באופן קיצוני ובלתי סביר a. כבר כעת אין מקומות חנייה מספקים לדיירי ארבעת הבניינים הסובבים 16 מקומות חנייה בלבד במגרש! אם תאושר התכנית הזו, יתווספו: 1. מכוניות השייכות לדירות המוצעות על אף שאין אזכור בתכנית לעמידה בתקן החניה הנדרש. 2. מכוניות נוספות (שניות) של משפחות ברוכות ילדים שיתגוררו בבתים המורחבים. מדובר בבניין יקר ולכן מתגוררות בו משפחות בעלות אמצעים שיחזיקו במכונית שנייה ואפילו שלישית. 3. אם תאושר התכנית הנוכחית, יאשרו גם את הבניינים הסמוכים ולכן יתווספו עשרות מכוניות חדשות למתחם החנייה הדל כבר כעת. 4. את מקומות החנייה הקיימים מקיפים מספר בניינים שכולם צפויים לעבור תמ"א. אישור של שתי קומות וחצי לבניין הנוכחי לא יאפשר תכניות תמ"א בבניינים אחרים, מה שיפגע בשוויון. ב. התכנון לוקה בחסר והתכנית המוצעת דורסת ברגל גסה את זכויות פרופסור כסלו המתגורר בבניין מזה 60 שנה, בן 85 וחולה במחלת הפרקינסון ומוכר על ידי מס הכנסה, הביטוח הלאומי ומשרד התחבורה. גם רעייתו סובלת מבעיות אורתופדיות קשות ומוכרת גם היא על ידי משרד התחבורה: 2. בנוסף לאמור לעיל, מצוקת החנייה תקשה ספציפית על הגישה של הזוג כסלו המתגורר בבניין, הזכאים לזכויות נכה למכוניתם של הזוג ממשרד התחבורה. הם ייאלצו לחנות במקומות רחוקים ולא תהיה להם גישה סבירה לדירתם. על היזם היה לתת את הדעת על מקומות החנייה הכלליים אך גם על הקצאה ואישור עירוני של מקומות חנייה המובטחים לנכים לטובת חניית הזוג ומוגבלי תנועה נוספים באיזור שלא יוכלו לחנות בצפיפות שתיווצר. יתרה מזו, התכנית לא מציינת במפורש שהמעלית תיעצר 3. בחצי הקומה שבה הם מתגוררים. 4. בבניין אין מקום למעלית ובתכנית המוצעת יש תכנון לנסר את רוחב המדרגות ל80 ס"מ. הצעה זו פושעת כנגד התקנות לדרכים נגישות למעבר נכים וכיסא גלגלים. בכל מקרה של הפסקת חשמל במעלית, לא ניתן יהיה לחלץ את פרופ' כסלו ורעייתו. 5. התכנון של הדירה של משפחת כסלו לא מותאם לנכים ודורס ברגל גסה כל עיקרון נגישות קיים. אם תאושר התכנית, לא יוכל פרופ' כסלו לנוע בדירתו עם כיסא הגלגלים בגלל תכנונו של מסדרון צר ברוחב כולל של 90 ס"מ. 6. במהלך העבודות וניסור המדרגות יש סכנה חמורה לפרופ' כסלו הסובל מפרקינסון לנפילה. זוהי סכנת נפשות שהתכנית לא נתנה עליה את הדעת. היזם לא פנה לזוג כמתבקש בחוק. 7. בתכנית המוצעת יש יציאה למרפסת מתוך החדר האחרון. תכנון זה יוצר חוסר גישה אפקטיבי למרפסת שאיננה יוצאת מהסלון ואין אליה גישה מהסלון אלא רק דרך מבוך של חדרים שאיננו נגיש. ג. היזם לא פנה לזוג כסלו בהתאם לתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי פיצויים) ותיקון מס' 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים) משותפים מפני רעידות אדמה). העבודות בלתי אפשריות עבור הזוג כסלו שמוגן על פי חוק, אך לא הועברה הצעה לפתרון, לא הוצעו התאמות וההתייחסות כולה אופיינה בשרירות לב מאין כמותה, באופן המנוגד באופן חריף לחוק ולרוח החוק. לאור האמור לעיל ובהתייעצות עם מהנדס ועורך דין שהזוג לקח יש לבטל לחלוטין את התכנית ולא

לאשר אפילו קומה אחת נוספת. החלטה כזו מתחייבת לאור התנאים שבהם התקבלה ויש להיאזר באומץ הראוי ולבטל את התכנית.

יעקובי רוחמה

מאת: <Ely Kislev <ely.autod@gmail.com
נשלח: שבת 17 ספטמבר 2022 21:08
אל: יעקובי רוחמה
נושא: התנגדות לתכנית 2022/0439.00

שלום רוחמה,

בנוסף לאתר האינטרנט, מצורפת בזה התנגדות לתכנית 2022/0439.00.

בתודה מראש,

מרדכי כסלו

התנגדות לתכנית 2022/0439.00

א. **אין בתכנית המוצעת מענה למצוקת החנייה הקיצונית הקיימת כבר עתה:**

1. התכנית המוצעת תעמיס על החנייה באופן קיצוני ובלתי סביר.
   a. כבר כעת אין מקומות חנייה מספקים לדיירי ארבעת הבניינים הסובבים 16 מקומות חנייה בלבד במגרש!
   b. אם תאושר התכנית הזו, יתווספו:
      1. מכוניות השייכות לדירות המוצעות על אף שאין אזכור בתכנית לעמידה בתקן החניה הנדרש.
      2. מכוניות נוספות (שניות) של משפחות ברוכות ילדים שיתגוררו בבתים המורחבים. מדובר בבניין יקר ולכן מתגוררות בו משפחות בעלות אמצעים שיחזיקו במכונית שנייה ואפילו שלישית.
      3. אם תאושר התכנית הנוכחית, יאשרו גם את הבניינים הסמוכים ולכן יתווספו עשרות מכוניות חדשות למתחם החנייה הדל כבר כעת.
      4. את מקומות החנייה הקיימים מקיפים מספר בניינים שכולם צפויים לעבור תמ"א. אישור של שתי קומות וחצי לבניין הנוכחי לא יאפשר תכניות תמ"א בבניינים אחרים, מה שיפגע בשוויון.

ב. **התכנון לוקה בחסר והתכנית המוצעת דורסת ברגל גסה את זכויות פרופסור כסלו המתגורר בבניין מזה 60 שנה, בן 85 וחולה במחלת הפרקינסון ומוכר על ידי מס הכנסה, הביטוח הלאומי ומשרד התחבורה. גם רעייתו סובלת מבעיות אורתופדיות קשות ומוכרת גם היא על ידי משרד התחבורה:**

2. בנוסף לאמור לעיל, מצוקת החנייה תקשה ספציפית על הגישה של הזוג כסלו המתגורר בבניין, הזכאים לזכויות נכה למכוניתם של הזוג ממשרד התחבורה. הם ייאלצו לחנות במקומות רחוקים ולא תהיה להם גישה סבירה לדירתם. על היזם היה לתת את הדעת על מקומות החנייה הכלליים אך גם על הקצאה ואישור עירוני של מקומות חנייה המובטחים לנכים לטובת חניית הזוג ומוגבלי תנועה נוספים באיזור שלא יוכלו לחנות בצפיפות שתיווצר.
3. יתרה מזו, התכנית לא מציינת במפורש שהמעלית תיעצר בחצי הקומה שבה הם מתגוררים.
4. בבניין אין מקום למעלית ובתכנית המוצעת יש תכנון לנסר את רוחב המדרגות ל80 ס"מ. הצעה זו פושעת כנגד התקנות לדרכים נגישות למעבר נכים וכיסא גלגלים. בכל מקרה של הפסקת חשמל במעלית, לא ניתן יהיה לחלץ את פרופ' כסלו ורעייתו.
5. התכנון של הדירה של משפחת כסלו לא מותאם לנכים ודורס ברגל גסה כל עיקרון נגישות קיים. אם תאושר התכנית, לא יוכל פרופ' כסלו לנוע בדירתו עם כיסא הגלגלים בגלל תכנונו של מסדרון צר ברוחב כולל של 90 ס"מ.
6. במהלך העבודות וניסור המדרגות יש סכנה חמורה לפרופ' כסלו הסובל מפרקינסון לנפילה. זוהי סכנת נפשות שהתכנית לא נתנה עליה את הדעת. היזם לא פנה לזוג כמתבקש בחוק.
7. בתכנית המוצעת יש יציאה למרפסת מתוך החדר האחרון. תכנון זה יוצר חוסר גישה אפקטיבי למרפסת שאיננה יוצאת מהסלון ואין אליה גישה מהסלון אלא רק דרך מבוך של חדרים שאיננו נגיש.

ג. **היזם לא פנה לזוג כסלו בהתאם לתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) ותיקון מס' 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).** העבודות בלתי אפשריות עבור הזוג כסלו שמוגן על פי חוק, אך לא הועברה הצעה

לפתרון, לא הוצעו התאמות וההתייחסות כולה אופיינה בשרירות לב מאין כמותה, באופן המנוגד באופן חריף לחוק ולרוח החוק.

לאור האמור לעיל ובהתייעצות עם מהנדס ועורך דין שהזוג לקח **יש לבטל לחלוטין את התכנית** ולא לאשר אפילו קומה אחת נוספת. החלטה כזו מתחייבת לאור התנאים שבהם התקבלה ויש להיאזר באומץ הראוי ולבטל את התכנית.

Virus-free.www.avg.com

התנגדות לתכנית 2022/0439.00

א. אין בתכנית המוצעת מענה למצוקת החנייה הקיצונית הקיימת כבר עתה:

1. התכנית המוצעת תעמיס על החנייה באופן קיצוני ובלתי סביר.
   a. כבר כעת אין מקומות חנייה מספקים לדיירי ארבעת הבניינים הסובבים 16 מקומות חנייה בלבד במגרש!
   b. אם תאושר התכנית הזו, יתווספו:
      1. מכוניות השייכות לדירות המוצעות על אף שאין אזכור בתכנית לעמידה בתקן החניה הנדרש.
      2. מכוניות נוספות (שניות) של משפחות ברוכות ילדים שיתגוררו בבתים המורחבים. מדובר בבניין יקר ולכן מתגוררות בו משפחות בעלות אמצעים שיחזיקו במכונית שנייה ואפילו שלישית.
      3. אם תאושר התכנית הנוכחית, יאשרו גם את הבניינים הסמוכים ולכן יתווספו עשרות מכוניות חדשות למתחם החנייה הדל כבר כעת.
      4. את מקומות החנייה הקיימים מקיפים מספר בניינים שכולם צפויים לעבור תמ"א. אישור של שתי קומות וחצי לבניין הנוכחי לא יאפשר תכניות תמ"א בבניינים אחרים, מה שיפגע בשוויון.

ב. התכנון לוקה בחסר והתכנית המוצעת דורסת ברגל גסה את זכויות פרופסור כסלו המתגורר בבניין מזה 60 שנה, בן 85 וחולה במחלת הפרקינסון ומוכר על ידי מס הכנסה, הביטוח הלאומי ומשרד התחבורה. גם רעייתו סובלת מבעיות אורתופדיות קשות ומוכרת גם היא על ידי משרד התחבורה:

2. בנוסף לאמור לעיל, מצוקת החנייה תקשה ספציפית על הגישה של הזוג כסלו המתגורר בבניין, הזכאים לזכויות נכה למכוניתם של הזוג ממשרד התחבורה. הם ייאלצו לחנות במקומות רחוקים ולא תהיה להם גישה סבירה לדירתם. על היזם היה לתת את הדעת על מקומות החנייה הכלליים אך גם על הקצאה ואישור עירוני של מקומות חנייה המובטחים לנכים לטובת חניית הזוג ומוגבלי תנועה נוספים באיזור שלא יוכלו לחנות בצפיפות שתיווצר.
3. יתרה מזו, התכנית לא מציינת במפורש שהמעלית תיעצר בחצי הקומה שבה הם מתגוררים.
4. בבניין אין מקום למעלית ובתכנית המוצעת יש תכנון לנסר את רוחב המדרגות ל80 ס"מ. הצעה זו פושעת כנגד התקנות לדרכים נגישות למעבר נכים וכיסא גלגלים. בכל מקרה של הפסקת חשמל במעלית, לא ניתן יהיה לחלץ את פרופ' כסלו ורעייתו.
5. התכנון של הדירה של משפחת כסלו לא מותאם לנכים ודורס ברגל גסה כל עיקרון נגישות קיים. אם תאושר התכנית, לא יוכל פרופ' כסלו לנוע בדירתו עם כיסא הגלגלים בגלל תכנונו של מסדרון צר ברוחב כולל של 90 ס"מ.
6. במהלך העבודות וניסור המדרגות יש סכנה חמורה לפרופ' כסלו הסובל מפרקינסון לנפילה. זוהי סכנת נפשות שהתכנית לא נתנה עליה את הדעת. היזם לא פנה לזוג כמתבקש בחוק.
7. בתכנית המוצעת יש יציאה למרפסת מתוך החדר האחרון. תכנון זה יוצר חוסר גישה אפקטיבי למרפסת שאיננה יוצאת מהסלון ואין אליה גישה מהסלון אלא רק דרך מבוך של חדרים שאיננו נגיש.

ג. **היזם לא פנה לזוג כסלו בהתאם לתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) ותיקון מס' 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).** העבודות בלתי אפשריות עבור הזוג כסלו שמוגן על פי חוק, אך לא הועברה הצעה לפתרון, לא הוצעו התאמות וההתייחסות כולה אופיינה בשרירות לב מאין כמותה, באופן המנוגד באופן חריף לחוק ולרוח החוק.

לאור האמור לעיל ובהתייעצות עם מהנדס ועורך דין שהזוג לקח **יש לבטל לחלוטין את התכנית** ולא לאשר אפילו קומה אחת נוספת. החלטה כזו מתחייבת לאור התנאים שבהם התקבלה ויש להיאזר באומץ הראוי ולבטל את התכנית.

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

תאריך: 19/09/2022
הגשה 11:51:22

תיק: 2022/0439.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69355550	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ליזט	דרמוני

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	מעבר המיתלה

מספר בית	דירה	ת.ד
6	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5258099	yarivyazdi@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 20 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

מצב מכתב

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

תאריך: 19/09/2022
הגשה 11:49:02

תיק: 2022/0439.00
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	79965836	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ישועה אלפרד	דרמוני

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	מעבר המיתלה

מספר בית	דירה	ת.ד
6	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2671053	yarivyazdi@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 20 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

ראו מכתב מצורף

התנגדות למתן היתר ב ניה על פי תמ"א 38 לבקשה ברחוב עציון גבר 2

אני ודיירים נוספים מתנגדים לבנייתן של דירות חדשות בכמות כה גבוהה, במסגרת התוכנית הזאת וכן במסגרת תוכניות נוספות הבאות לעולם, ביתר רחבי השכונה, אשר תזיק לשכונה כולה ולמתנגדים בפרט, כפי המפורט להלן:

1. השכונה אינה בנויה ומוכנה לאכלוס של דיירים נוספים בכמות כה גבוהה. הדבר יבוא לידי ביטוי במחסור בחניה לכל הדיירים החדשים ויגרום לנזק לדיירים הקיימים, כאשר תהיה מצוקת חניה ולא יהיה איפה לחנות את הרכב. כבר היום יש מצוקת חנייה והיא רק תגבר עם אכלוס הדירות המוצעות.

2. בנוסף, הדבר ישפיע גם על עומס התנועה, אשר גם ככה הנו קשה ביותר בשכונה ועקב ריבוי המכוניות של הדיירים החדשים- יהיה עומס תנועה קשה יותר בשכונה, אשר אינה בנויה להכיל כמות כה גדולה של רכבים ודיירים.

3. הבנייה עצמה תגרום ללכלוך רב בשכונה ואבק אשר ישפיעו על הדיירים הקיימים בשכונה אשר חלקם הרב הוא אנשים מבוגרים, הסובלים גם ככה ממצב בריאותי רעוע.

4. ריבוי האוכלוסייה הגרה בשכונה יביא לדוחק בשכונה, למצוקה לילדים, שכן אין בשכונה מספיק גני משחקים וכאשר הילדים לא ימצאו היכן לשחק – הם ישחקו בשטחים הציבורים, יביאו ללכלוך, רעש ובלגן בלתי רצויים.

5. עצם הבניה עצמה בכל משך הבנייה – תגרום לרעש, לכלוך ואי נוחות לדיירים הקיימים בשכונה ואף תביא להורדת מחירי השוק של הדירות הקיימות בשל הקושי לחיות בשכונה בזמן הבניה. כל השכונה כבר החלה להפוך לאתר בנייה גדול.

6. אין בשכונה מספיק בתי ספר וגנים, לכל המשפחות החדשות אשר אמורות לאכלס את הדירות החדשות. התשתיות הקיימות אינן מספקות, קל וחומר עם ריבוי האוכלוסייה.

7. גם מבחינת בתי הכנסת, בשים לב שרוב השכונה מאוכלסת בקהילה יהודית דתית, תהיה מצוקה רבה יותר, כאשר גם היום אין מספיק מקומות לשבת בבתי הכנסת וקל וחומר עם ריבוי האוכלוסייה הדתית בשכונה, המצב ייהפך לבלתי נסבל.

8. כל יוקרת השכונה, כאשר כיום מחירי הדירות גבוהים ביותר, תרד לטמיון, כאשר היתרון של השכונה בבתים קטנים עם מעט דיירים, הופך עתה לשכונה של בניינים גבוהים עם דיירים רבים וכך מחירי השוק ירדו וכל יוקרת השכונה תרד.

9. כן יש לשים לב שכיום הבניינים מרווחים ויש מספיק מרווח בין הבניינים וכל הבניינים מוארים באור השמש, כאשר בניית בניינים גבוהים מול הבתים שלנו, יגרום להחשכת הבתים שלנו ולמעשה להחשכת השכונה כולה.

לאור כל האמור ובהתבסס על החלטות קודמות של הועדה, בשכונה זו ממש, אשר בהן נקבע כי בהעדר תשתית קיימת של השכונה – אין לאשר בנייה נוספת של דירות נוספות, אנו מבקשים לדחות התוכנית. זאת בפרט כאשר בכל הבניינים יש מקלטים ואין בעיה של סכנה אמיתית.