

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2024 - י סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/7
מספר בקשה	2005/0041.02
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טימור מרים
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

סיירת גולני 2 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30662	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983	36	אזור מגורים כללי	46400
3336	תחילת תוקף	08/11/1984	254	אזור מגורים כללי	1484

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לא הופק היתר בנייה לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב סיירת גולני 2 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30662 , חלקה: 20.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 קומות, בעל 3 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +2.80 עבור יח"ד מספר 3 מבוקשת לחזית מערבית קדמית, מרפסת זיז.

במפלס +2.80 עבור יח"ד מספר 4 מבוקשת לחזית מערבית קדמית, מרפסת זיז.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה מקו בניין כתום ומנספח הבינוי לצורך בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/07/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: בחינת מרפסות הזיז: מרווח: מרווח קיים של 4.8 מ' * 40% = 1.92 מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.92 מטר. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

את שורות האבן וכן רום המעקה, יש לתקן כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לחשש מפני שימוש בזכויות בנייה משותפים. נטען כי המרפסות המבוקשות תחת חדרי השינה יהוו מטרד רעש וכן כניסת עשן של "מגל". "לא בוצע פרסום כדין". "היעדר תימוכין קנייניים". "הבינו מוצע תוך פגיעה חזותית בבניין". "הבקשה להיתר תגרום לפגיעה ומטרד בלתי מידתיים לדיירים ותפגע אנושות באיכות חיי השכנים". "פגיעה בגג המוצמד לדירת המתנגדת". התייחסות המחלקה: יובהר כי אין מדובר בשימוש בזכויות בנייה משותפים. לכל אחת מיח"ד ניתן לאפשר (באמצעות הגשת בקשה להיתר) מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר, ללא תלות באחר. עפ"י נתוני המערכת נראה כי בוצע פרסום כדין ואף חומר הפרסום מופיע בארכיב אופטי, על ההרמוניקה שהופיע בארכיב בעת הפרסום אין מלל של ההקלה. בבקשה למרפסת זיז לא נדרש תימוכין קנייניים. המרפסות עומדות בנוהל מחלקתי ועפ"י דרישות המחלקה. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		

	25/10/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3336 תחילת תוקף: 08/11/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3336 תחילת תוקף 1984/11/08. - תכנית 3058 תחילת תוקף 1983/01/27. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/12/20 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מרפסות הזיז המוצעות מבוקשות בחריגה מלאה מקו בניין כתום. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. בחינת מרפסות הזיז: שטח: מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 3 ו-4 מבוקשות מרפסות זיז בשטח של 24 מ"ר – היינו 12 מ"ר לכל אחת מהן – כמותר. עומק: מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטר, כאשר לנידון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. מרווח: מותר: בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מרווח קיים של 4.8 מ' * 40% = 1.92 מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.92 מטר. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.		

את שורות האבן וכן רום המעקה, יש לתקן כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a . אישור אגף שפ"ע: ביום 09.07.2023 התקבל אישור אגף שפ"ע, ע"י באייר ורה. איכות סביבה: ביום 21.09.2023 התקבל אישור איכות סביבה, ע"י אדלר שירה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לחשש מפני שימוש בזכויות בנייה משותפים. נטען כי המרפסות המבוקשות תחת חדרי השינה יהוו מטרד רעש וכן כניסת עשן של "מנגל". הועלו 38 טענות נוספות באמצעות ייצוג של עו"ד. התייחסות המחלקה: יובהר כי אין מדובר בשימוש בזכויות בנייה משותפים. לכל אחת מיח"ד ניתן לאפשר (באמצעות הגשת בקשה להיתר) מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר, ללא תלות באחר. הטענות הנוספות יידונו בוועדה. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/06/2023	הקלה מקו בניין כתום ומנספח הבינוי לצורך בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

בחינת מרפסות הזיז:

מרווח:

מרווח קיים של 4.8 מ' * 40% = 1.92 מטר.

על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.92 מטר.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

את שורות האבן וכן רום המעקה, יש לתקן כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן:

נטען לחשש מפני שימוש בזכויות בנייה משותפים.

נטען כי המרפסות המבוקשות תחת חדרי השינה יהוו מטרד רעש וכן כניסת עשן של "מנגל".

"לא בוצע פרסום כדין".

"היעדר תימוכין קנייניים".

"הבינו מוצע תוך פגיעה חזותית בבניין".

"הבקשה להיתר תגרום לפגיעה ומטרד בלתי מידתיים לדיירים ותפגע אנושות באיכות חיי השכנים".

"פגיעה בגג המוצמד לדירת המתנגדת".

התייחסות המחלקה:

יובהר כי אין מדובר בשימוש בזכויות בנייה משותפים. לכל אחת מיח"ד ניתן לאפשר (באמצעות הגשת בקשה להיתר) מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר, ללא תלות באחר.

עפ"י נתוני המערכת נראה כי בוצע פרסום כדין ואף חומר הפרסום מופיע בארכיב אופטי, על ההרמוניקה שהופיע בארכיב בעת הפרסום אין מלל של ההקלה.

בבקשה למרפסת זיז לא נדרש תימוכין קנייניים.

המרפסות עומדות בנוהל מחלקתי ועפ"י דרישות המחלקה.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 2005/0041.02
מספר

תאריך: 02/07/2023
הגשה 18:17:27

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39985734	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אריאל	ויצמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	סיירת גולני

מספר בית	דירה	ת.ד.
2	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5462050	ariel.1553@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הארבעה 43/8 פסגת זאב ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירה מעל מבקש הוצאת התר הבניה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בפעילות המתנגד ☐ מנוכחית
בדמי מסתה ☐ בחבריה ☐

בימוקי ההתנגדות

לאחר שיחה עם הדיירים הובא לידיעתי במקרה ושלכאורה יתנגדו, כאשר הוציא אישורים ואבנה מרפסת בעתיד באותו השטח ובאותו המיקום מעליהם! כרגע בעת הזאת אין לי את התקציב להוציא את האישורים לבניית המרפסת, אך אני חוסך ומתכוון בקרוב מאוד גם כן להוציא אישורים ולבנות מרפסת. לכן אני שומר לעצמי את הזכויות הבניה וכן את הזכות העתידית והשווה להוציא אישורים ובניית מרפסת באותו המיקום ובאותו הגודל ובאותו הצד ומעליהם ולא פחות. כמו כן מבקש להיות מזומן לדיון התנגדות כדי לומר את אשר יש לי לומר, וכי יכתב וישמר לי הזכות השווה לבנות באותו המיקום ואותו הגודל, ובאותו הצד מרפסת.

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

תיק: 2005/0041.02
מספר

תאריך: 28/06/2023
הגשה 21:05:26

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	58365198	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	רחמים	יעקב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	סיירת גולני
מספר בית	דירה	ת.ד.
2	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6568811	054-7801946	ramiedenisrael@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9753102	סיירת גולני 2/7, פסגת זאב, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

הערות

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
קומות מעל הבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ המצויה במתנגד ☐ המצויה בבעלות אחר
המצויה בבעלות אחר ☐ המצויה בבעלות אחר ☐ המצויה בבעלות אחר

נימוקי ההתנגדות

איננו מתנגדים לצד של טימור מרים. (2) מתנגדים (1) למיקום הבנייה של מילר שרית, משום שהמרפסת הפתוחה שתיבנה תימצא תחת חדרי השינה שלנו ועשן המנגל ייכנס לחדרים. כמובן גם הרעש יהא תחת חדרי השינה. אין לנו התנגדות שהבנייה תיעשה בצד השני (הפונה לרחוב סירת גולני). בברכה

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

תיק: 2005/0041.02
מספר

תאריך: 04/07/2023
הגשה: 13:20:35

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	43673995	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	טובה	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	סירת גולני

מספר בית	דירה	ת.ד.
2	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5379005	053-2858310	office@mgm-law.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	המלך ג'ורג' 16א, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
עפר גיטליץ	57272528

דואר אלקטרוני	תואר
office@mgm-law.net	עו"ד

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5379005	050-8666522

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	המלך ג'ורג' 16א, ירושלים

נתונים

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

ב. סמליות דירת המתנגד ☒ סמליות המתנגד ☐ סמליות המבקשת ☐ סמליות המבקשת ☐

נימוקי ההתנגדות

מצורפת ההתנגדות

ירושלים, י"ג תמוז תשפ"ג

02 יולי 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

כיכר ספרא, ירושלים

מסירה באתר העירייה

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בת.ב. מס' 2005/41.02

רח' סיירת גולני, פסגת זאב, ירושלים

בשם מרשתנו, הגב' טובה לוי, הרינו מתכבדים להגיש את התנגדותנו לבקשה שבנדון, הכל מהטעמים המפורטים להלן:

1. הבקשה להיתר שבנדון מתייחסת לתוספת של שתי מרפסות ברח' סיירת גולני 2, שכונת פסגת זאב, ירושלים במקרקעין הידועים כגוש 30662, חלקה 20 (להלן: "המקרקעין").

2. המתנגדת, בשנות השמונים לחייה ניצולת שואה נכה (בעלת תו נכה) בעלת קשיי נגישות, הנה בעלת הזכויות, המחזיקה והמתגוררת בפועל בתת חלקה 25 בקומת הקרקע, במבנה מושא הבקשה להיתר. לדירת המתנגדת מוצמדת גינה קטנה בשטח 37 מ"ר וגג (פרגולה) בשטח 12.7 מ"ר. בנוסף, למיטב ידיעת המתנגדת, קיימים לכל הפחות 2 מתנגדים נוספים המתגוררים באותו המבנה ובאותה העמודה.

3. המתנגדת תטען כי דין הבקשה להיתר להידחות ממספר טעמים, כפי שיפורטו בהתנגדות זו להלן, ובתמצית:

- א. לא בוצע פרסום כדין.
- ב. היעדר תימוכין קנייניים.
- ג. הבינוי מוצע, תוך פגיעה חזותית בבניין.
- ד. הבקשה להיתר תגרום לפגיעה ומטרד בלתי מידתיים לדיירים ותפגע אנושות באיכות חיי השכנים.
- ה. פגיעה בגג המוצמד לדירת המתנגדת.

הנכס

1. הבניין מושא הערר הינו מבנה מורכב בן 4 קומות (קומת קרקע + 3 קומות נוספות), לבניין 4 כניסות וידוע כגוש 30662 חלקה 20, ברחוב סיירת גולני 2 בשכונת פסגת זאב, ירושלים. הבניין גובל מכיוון צפון ברח' סיירת גולני, מדרום ברחוב השישה עשר וממערב ברחוב הארבעה.
2. בחלקה 31 יח"ד. החלקה כאמור, מורכבת מארבעה מבנים (4 כניסות).
3. המבנה מושא ההתנגדות מסומן בנסח המקרקעין ככניסה ג' וכולל 8 יח"ד שאותן ניתן לראות כבניין אחד.

המתנגדת

4. המתנגדת כאמור, בשנות השמונים לחיה, בעלת הזכויות שבתת חלקה 25, בכניסה ובעמודה בה מבוקשת הבקשה מושא ענייננו.
5. למתנגדת מוצמדת גינה קטנה בשטח של כ 37 מ"ר וגג בשטח של 12.7 מ"ר.
6. שני המתנגדים הנוספים, הנם גם הם שכנים בבית, באותו הבניין ובאותה העמודה בה מבוקשת הבניה.

התכניות החלות על המקרקעין

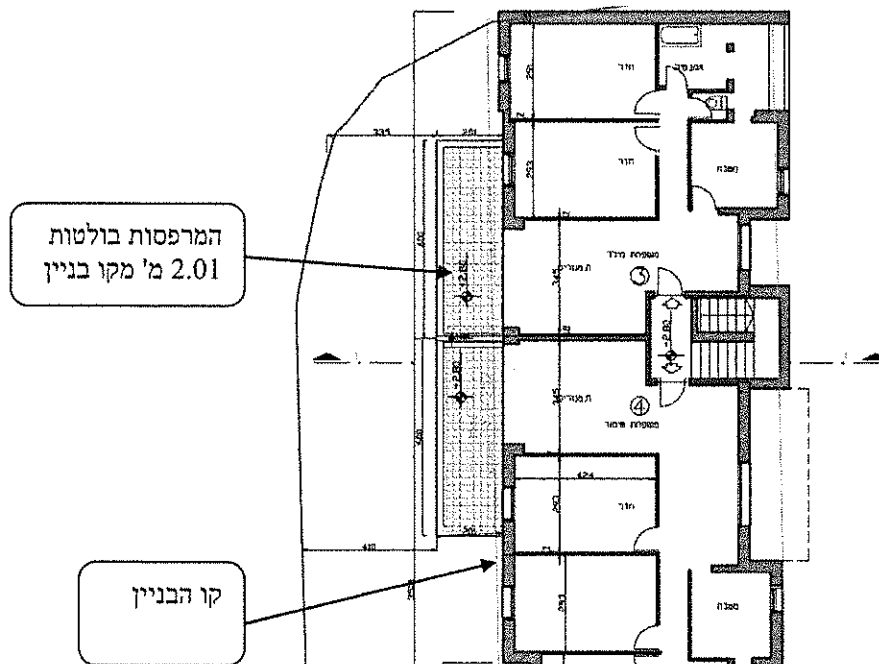
7. על המקרקעין חלות תכניות מס' 3058, 3058 ב ו - 3366, אשר ייעדו את המקרקעין לאזור מגורים כללי.

8. התכניות מחילות על עצמן את הוראות תכנית המתאר לירושלים

טענות המתנגדים

אי פרסום כדין

9. בבקשה להיתר מבוקשות מרפסות זיז בעומק של 2.01 מ' אשר חורגות מקו הבניין לכל עומק המרפסות.



10. לאור האמור, נדרש, לכל הפחות, פרסום הקלה, ואולם, לטענת המתנגדת, לא בוצע פרסום כדיון.

11. אמנם באתר העירייה, בתהליך הטיפול בתיק, נרשם כי ביום 6/6/2023 "תחילת פרסום בפועל לפי סעיף 149" ואולם המתנגדת לא ראתה כל שילוט ולאחר בדיקה מול דיירים

בסביבה, נהיר, כי לא נתלה אף לא שלט אחד. יתרה מכך, לא ידוע על פרסום בעיתונים כנדרש.

12. יצוין כי גם בארכיב האופטי, לא נמצא כל עדות לפרסום כאמור.

13. יתרה מכך, אם קיים איזשהו ספק, הרי בבקשה, אשר מפורסמת בארכיב נרשם ברחל בתך הקטנה כי "אין הקלות".

המסמך של בסיס הנתונים או לשימוש חריג י"ט לחיפוש גם על פירוש הנכונה נדרש :		
אין הערות	פירוט הנכונה / נכונות חריג	נמוקי הבקשה

מתוך הבקשה להיתר, בארכיב העיריה לתיק בנין 2005/41.02.

14. לאור האמור, בשלב הראשון, עוד טרם התייחסות לבקשה לגופה, יש לפרסם את הבקשה כדין להתנגדויות.

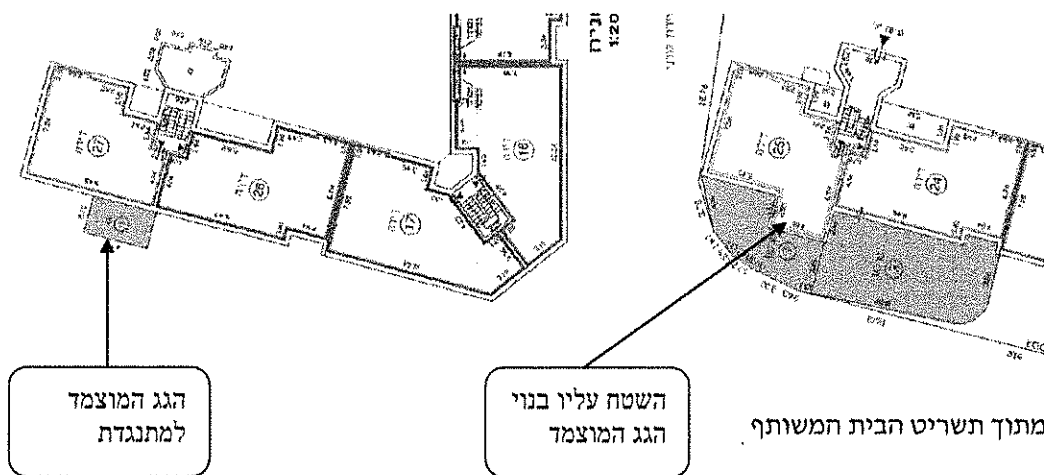
15. מבלי לפגוע באמור לעיל, תוסיף ותטען המתנגדת, כי כל ההליך בוצע במחשכים, כך, לאחר שיחה עם שכנים נוספים, נודע, כי המבקשים פנו למספר שכנים והציגו בפניהם את התכניות, במטרה להחתימם, ואולם התעלמו לגמרי מהמתנגדת, לא שיתפו אותה בבקשה וניסו להסתיר ממנה את קידום הבקשה להיתר.

16. האמור חמור במיוחד, עת הבקשה להיתר מתבקשת על גבי גג המוצמד למתנגדת ואף יידרש הריסת הגג המוצמד למתנגדת. כמובן, לאור התעלמות המבקשים מהמתנגדת, גם לא ניתן היה לנסות להגיע לעמק השווה.

17. נראה כי, מאחר ומדובר באישה מבוגרת, התעלמו המבקשים, באופן בוטה, מקיומה ואולם, המתנגדת היא הנפגעת העיקרית מהבניה המבוקשת.

היעדר תימוכין קנייניים

18. בראשית, תטען המתנגדת, כי הגג, אותו למעשה מבקשים להרוס ולבנות על גביו את המרפסת הצפונית, מוצמד למתנגדת, ולכן הדיון בבקשה להיתר, הופך לתיאורטי בלבד.



19. ברור לכל, כי לא ניתן לאשר בניה על גג המוצמד למתנגדת, ללא הסכמתה ודין הבקשה להיתר, להידחות על הסף.
20. מבלי לפגוע באמור לעיל, החלטות ועדות הערר קובעות על בסיס פסיקת בית המשפט העליון בע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר (הלכת בני אליעזר), כי בהיעדר תימוכין קנייניים מוסד התכנון לא ידון בבקשה להיתר ועל הוועדה לעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית.
21. בענייננו, בבניין מושא ההתנגדות 8 יח"ד. באשר לביצוע הרחבות, נדרש רוב של 75% אשר 66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
22. בענייננו, הוגשו, לכל הפחות, 3 התנגדויות מבעלי הזכויות במבנה מושא ההתנגדות המהווים רוב חוסם. לכן, למבקשים אין את התימוכין הקנייניים הנדרשים לבניה המבוקשת.
23. מכל האמור לעיל, על מוסד התכנון שלא לדון כלל בבקשה להיתר ולדחות את הבקשה על הסף.

פגיעה חזותית

24. המתנגדת תטען כי, שלא בדומה לבניינים אחרים ואף לבניין מושא ההתנגדות, בהם כבר נבנו מרפסות המכבידות על הבניינים וצורמות לעין, הרי שבחזית המערבית (החזית בה

מתבקשת הבניה), לע גבי הקיר עליו מבוקשות המרפסות, טרם נבנו מרפסות כלל. על כן, עדיין ניתן למנוע פגיעה בחזית זו של הבניין הפונה לרחוב הארבעה.

25. אישור לתוספת המרפסות המבוקשות, ללא כל תכנון כולל (שלא בהליך של תוכנית), וללא יד מכוונת, המודעת לכל הסביבה של הבניין, יפגע בחזות הבניין.

26. לכן, על הועדה הנכבדה לקבוע כי נדרש תכנון כולל למרפסות באמצעות תכנית. בנסיבות המקרה, כאשר עדיין לא "התקלקלה" חזות זו של הבניין, תכנון ראוי של המרפסות (אולי לכיוון הפנימי, לכיוון מזרח), אם בכלל, הינו מהכלל אל הפרט.

27. תוסיף ותטען המתנגדת, כי לכל הפחות יש לדרוש תוכנית צל, בדומה להקשות אחרות בעיר, זה יהווה בסיס לבקשת מרפסות עבור כל הדיירים בעתיד.

28. נהיר כי ל"תכנית צל" אין כל מעמד סטאטוטורי מחייב, ואולם, "תכנית צל" תועמד לפרסום ויידוע כלל בעלי הדירות בבניין, בבניינים הסמוכים ולציבור.

29. לאור האמור, מתבקשת הועדה שלא לאשר את המרפסות.

פגיעה בלתי מידתית בעוררת

30. העוררת מתגוררת בקומת הקרקע. לעוררת גינה קטנה, המהווה עבודה, את חלקת אלוהים הקטנה ואת מרכז חיה.

31. המרפסת המוצעת לדירה אשר מעל דירתה של המתנגדת (דירה 27 בנסח הרישום ובתשריט הבית המשותף), תפגע פגיעה אנושה במתנגדת.

32. המתנגדת, כאמור בשנות השמונים לחיה, בעלת קושי ממשי בהתניידות, מתגוררת בדירה ממועד רכישתה מזה כ 18 שנה. רכשה את דירתה במצבה כפי שהיא ולא בצעה בה כל שינוי.

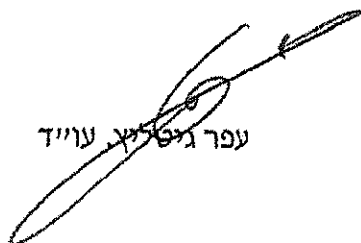
33. המרפסת המוצעת מעל דירתה, תפגע בפרטיותה, תמנע ממנה את השימוש היום-יומי בגינה הקטנה המוצמדת אליה, מהחלק הצפוני של המרפסת, ניתן יהיה אף להשקיף לחלון חדר השינה של המתנגדת, המרפסת המוצעת גם תצל על הגינה הקטנה ותמנע ממנה אוויר ואור השמש שהיא כה זקוקה להם.

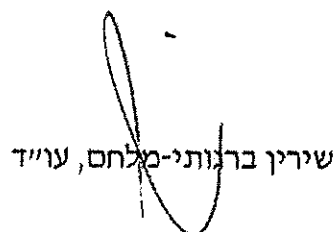
34. לצורך בניית המרפסת המוצעת, יש לפגוע בגג המוצמד למתנגדת, אשר ממוקם במפלס מעט גבוה ממפלס רצפת המבקשים.
35. אישור הבקשה להיתר יריד באופן משמעותי את ערך דירתה של המתנגדת.
36. יצוין כי בניגוד למתנגדת, בעלת הזכויות בדירה שמעל המתנגדת, מושא הבקשה להיתר, מתגוררת בחו"ל שנים רבות ומעולם לא התגוררה בדירה.
37. המתנגדת תטען כי אין לה התנגדות כי המרפסת תוצע בחזית המזרחית, כך למבקשים תהיה מרפסת ולמתנגדת תשמר איכות החיים.
38. ניתן היה כמובן, לבחון חלופות אחרות, ואולם כאמור, המבקשים בחרו להתעלם מקיומה של המתנגדת ולפעול במחשכים.

לסיכום

39. המתנגדת תטען, כי לאור כל המפורט לעיל, דין הבקשה להיתר להידחות על הסף, או לחילופין להידחות לגופו של עניין, או לחילופי חילופין, להתאים את הבקשה, לכל המפורט לעיל.
40. המתנגדת מבקשת לזמנה לדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,


עפר גיטליץ, עו"ד


שירן בר-זבי-מלחם, עו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2024 - י סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/7
מספר בקשה	2022/0509.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סבטני יורם
עורך הבקשה	טראב אריאלה
מתכנן השלד	מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שלום משאש 12, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31314	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
8151	תחילת תוקף	02/03/2007			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר בנייה מיום 10.11.2019 עבור פיצול יח"ד קיימת לפי תיקון 117 בתיק רישוי מספר 2018/298.00.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הרב שלום משאש 12 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 31314, חלקה: 10.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת חנייה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 3.04- עבור משפחת סבטני מוצע פיצול דירה קיימת מ-1 ל-2 בהתאם לתיקון 117- פיצול דירות צמודות קרקע.

במפלס 3.12+ מוצעת מרפסת זיז לחזית מזרחית צדית.

במפלס 6.12+ מוצעת הגבהת חדר מדרגות ומרפסת גג.

בפיתוח השטח מוצעות 2 חניות ופריצת פתח בגדר.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה בעומק מרפסות בחזית מזרחית ל -2 מטר".

" פיצול יח"ד".

"שינוי שימוש ממחסן למגורים בשטח של עד 7.5 מ"ר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/01/03. עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מיתאר	מיתאר
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	המלצת המחלקה: מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הערות גרפיות:

יש לתקן מהות בקשה כפי הנוסח הבא: "פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת זיז". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. שינוי גובה הבנייה הוסר מהבקשה. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום חדש. עורך הבקשה המציא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8151 תחילת תוקף: 02/03/2007 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.04.27 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. נקלטה הרמוניקה מתוקנת b ביום 04.09.2023 ועתה היא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדת משנה: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. התייחסות המחלקה:	16/10/2023	חוות דעת תכנונית

הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי שטח יח"ד המפוצלת עולה על 45 מ"ר נדרשים – אין מניעה לאשר. עתי משהוסדר עניין החניות מול מחלקת הסדרי תנועה – אין מניעה לאשר. הוסף תנאי במערכת. שטחי בניה: לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי הוסרה העלאת חדר המדרגות מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. התייחסות המחלקה: בתכתובת שהתקיימה בין ראש צוות לע"ב הוחלט כי בנסיבות העניין לא נדרש בהוספת מרפסת / מרפסת דמי אלא בהוספת תכנית צל עבור השכן הצמוד – בוצע כפי דרישת ראש צוות. **תכתובת שמורה בארכיב אופטי. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך		

יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הוסרה העלאת חדר המדרגות מהבקשה וכי רום המבנה הוחזר למצב מאושר. אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. התייחסות המחלקה: ביום 22.05.2023 הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה, ע"י רוטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת יח"ד 1, עפ"י תקן נדרש 2 מק"ח – מוצע 2 מק"ח. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור". **הוסף תנאי במערכת. אישור איכ"ס: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. התייחסות המחלקה: ביום 14.05.2023 הומצא אישור מחלקת איכות סביבה, ע"י מרגלית ניר. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה		

עת פתיחת הבקשה. התייחסות המחלקה: ביום 09.05.2023 הומצא אישור מחלקת דרכים, ע"י קורז'בסקי שילת: "אין התנגדות. בכפוף לאישור הסדרי תנועה". הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b , בה תוקנו הליקויים כפי דרישת המחלקה. יש לתקן מהות בקשה כפי הנוסח הבא: "פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת זיז". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון		

בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. שינוי גובה הבנייה הוסר מהבקשה. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום חדש. עורך הבקשה המציא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
לדחות במתכונת המוצע: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה: לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. בחינת מרפסת דיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה : לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .		

הרמוניקה הוגשה במתכונת של pdf כך שאינה קריאה, על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה בפורמט .dwfx. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת.		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. שטחי בניה: לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה.	03/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בחינת מרפסת זיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכ"ס: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה.		

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. לא מדובר בתוספת קומה תת קרקעית מאחר ומוצע שימוש בקומת חנייה קיימת פרט לחדר מדרגות העולה אל הגג אותו המחלקה ממליצה שלא לאשר. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום שטרם קיבל התייחסות או אישור מחלקת הסדרי תנועה. עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן באישור מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה		

לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8151 תחילת תוקף: 02/03/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 8151 תחילת תוקף 2007/03/02 – אזור מגורים 5 מיוחד. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 9 א' לתקנון התכנית: מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבנייה המרביים ודירוג הבניינים יחשבו לסטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מנחה. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. מאחר ומדובר בנספח מנחה, אין דרישה לפרסום נוסף.	03/04/2023	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/07/31 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי בניין. פיצול יח"ד - תיקון 117: עפ"י תיקון 117 סעיף י' 1: "וועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש. עפ"י הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת בהתקיים אלה": הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירת צמודת קרקע – עומד בדרישה. שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה עומד על 120 מ"ר לפחות – עומד בדרישה. שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד ז. התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) – עומד בדרישה. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. פרסום - בוצע כנדרש לפי 149 לחוק. עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. שטחי בניה: שטח עיקרי עבור היחידה המפוצלת מבוקש מכוח: עפ"י סעיף 8 לתיקון 117 תותר הפיכה של שטח שירות (עד 60 מ"ר) בקומת המרתף לשם שימוש עיקרי. מוצע בבקשה הפיכה של 13.94 מ"ר שטח שירות קיים, לעיקרי. מתן שטח ע"ח ממ"ד שאושר בהיתר מספר 2004/350.00 וחושב כ – 5 מ"ר אולם ניתן לקבל עד שטח של 9 מ"ר. היינו לניצול נותרו 4 מ"ר עבור שימוש עיקרי. לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: שטח: מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר בכפוף להוכחת ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר. עומק: מותר: מרפסת בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מטר. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. מרווח: בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין		

מאושרים. בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 09.03.2023 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכ"ס: התקבלה דחייה של מחלקת איכ"ס ביום 06.03.2023 מאחר וטרם הוגשה תכנית תקינה. לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה.		

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. לא מדובר בתוספת קומה תת קרקעית מאחר ומוצע שימוש בקומת חנייה קיימת פרט לחדר מדרגות העולה אל הגג אותו המחלקה ממליצה שלא לאשר. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום שטרם קיבל התייחסות או אישור מחלקת הסדרי תנועה. עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה		

וכן באישור מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש.		
הקלה בעומק מרפסות בחזית מזרחית ל- 2 מ - הקלה כמותית פיצול יח"ד - ע"פ הוראת שעה תיקון 117. שינוי שימוש ממחסן למגורים בשטח של עד 7.5 מ"ר - ע"פ הוראת שעה תיקון 117 סעיף 1 (8)	24/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	יש לוודא שהערת האזהרה הנה בנוסח מיוחד, בנוגע להשכרה ו/או מגורי קרוב בלבד	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הערות גרפיות:

יש לתקן מהות בקשה כפי הנוסח הבא: "פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת זיז".

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן:

נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים.

נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות".

נטען לעומס על חניות הרחוב.

נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב.

נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת.

נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה.

הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות.

התייחסות המחלקה:

טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור.

שינוי גובה הבנייה הוסר מהבקשה.

טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום חדש.

עורך הבקשה המציא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים.

טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור.

עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 2022/0509.00
מספר

תאריך: 23/12/2022
הגשה 20:08:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	324751239	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	גנאדי	שיינקמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	הרב שלום משאש

מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6555308	shknl1@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	ירושלים, פסגת זאב, רחוב הרב שלום

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
324751239	גנאדי שיינקמן

תואר	דואר אלקטרוני
ד"ר	shknl1@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-6555308

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	פסגת זאב, הרב שלום משאש 8, י-ם

בחירות

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

ב. סמטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המותג ☐ בעליות
 בדמי ממתח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

מתנגד לבניה : 1. שינוי מבנה אחיד לכולם לפי הקבלן 2.
תוספת קומה תגרום לעיוות בין הבניינים 3. תוספת קומה
תגרום לפגיעה בפרטיות הדיירים הסמוכים 4. פגיעה
בחניה וכניסה לרחוב שגם ככה נמצא במצוקת חניה אדירה .
פגיעה בבטיחות הילדים בזמן הבניה 6. הבניה הנ"ל 5.
תגרום לשאר הדיירים ברחוב תקדים להרחבת הבניה ובכך
תפגע גם בפרטיות , גם בנוף המשתקף וגם באי נוחות
מוחלטת . מתנגד בכל תוקף. בכבוד

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

תיק: 2022/0509.00
מספר

תאריך: 18/12/2022
הגשה 18:52:04

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	306709502	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	נילי	שלומוב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	שאול ליברמן

מספר בית	דירה	ת.ד.
7	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6567283	052-2869182	NILI278@WALLA.COM

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שאול ליברמן 7/2

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
306709502	נילי

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	NILI278@WALLA.COM

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6567283	052-2869182

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שאול ליברמן 7/2

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המוגנת ☐ במעלית חופשית ☐ במבנה חופשי
☐ בחדר ממוזג ☐ במבנה

נימוקי ההתנגדות

התוכנית של מגיש הבקשה גורמת למפגעים הבאים : 1 -
 החניה שהופכת להיות יחידת דיור למגורים אסורה לפי
 החוק, בנוסף גורמת לבעיה בטיחותית כאשר הדייר יוצא
 מיחידת דיור הוא יוצא ישירות לכביש שמאוד מסכן
 אותו. והכנסת דייר ליחידת דיור הזאת תגרום לצפיפות
 חניה. 2 - תוספת מרפסת בחזית מזרחית - גורמת לשינוי
 מראה חיצוני לא אחיד של הבניה דבר שגורם לירידת ערך
 של כל הבתים ברחוב. ויתרה מזאת היא גורמת להפרת
 פרטיותם של הדיירים. 3 - תוספת יציאה לגג - הדבר יגרום
 לשינוי הצורה האחידה של הבניה דבר שאני מתנגדת
 בתוקף. 4 - מרפסת גג - הדבר יגרום בעת שימוש בגג של
 המבקש באירועים ומסיבות על הגג, יהיה מפגע של ממש
 בשקט שלנו ובפרטיות שלנו. השכנים יוכלו בעתיד לצפות
 לתוך ביתם של הדיירים שבסביבתם. כל הנ"ל למעשה
 עלולים לפגוע החי יום יום שלנו לרבות הורדת ערך הנכס
 שלנו לכן אנו מתנגדים באופן ניחרץ לשימוש בגג. 5 -
 העברת שטח חניה למפלס הקרקע (במקום הגינה) תגרום
 לשינוי צורת הגינות ותגרום לאובדן של 2 חניות כאשר
 ממילא יש מחסור בחניות. נ.ב. כאשר העירייה מפרסמת על
 בקשת בניה היא אמורה לדאוג שהמודעות יגיעו ישירות
 לשכנים בצורת דואר רשום, מכיוון שרוב השנים לא קיבלו
 את ההודעה הנ"ל דבר שמחייב החוק

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

תיק: 2022/0509.00
 מספר

תאריך: 19/12/2022
 הגשה: 08:23:17

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	310425418	פרטי

חואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	רפי	אלישה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	הרב שלום משאש

מספר בית	דירה	ת.ד.
14	14	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5852671	052-4796596	brosse62@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9758846	הרב שלום משאש 14 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת. אנו שוכנים - גינות צמודות, מרחק בין בתים קרוב ל7 מ.

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
 ג. סטאטוס: ☐ ממוכר ☐ מחמירה

בימוקי ההתנגדות

הם ההתנגדיות א-מרפסת שלפי הסרטור אמורה לצאת לכיוון של אחד מחזרי שינה-רוחבה 2"מ-זה יותר ממחצית של הגינה עצמה-מוגזם לחלוטין! ב-לפי הסרטוט-תכנית בניה במיוחד של חניה-לא מפורטת-מבקשים תכנית מפורטת עם איזומטריה-, במידה ומתכוונים לשים חניה מעל האף שלנו בחלק הצמוד אלינו-מתנגדים בהחלט, בנוסף כל תכנית כזאת מבטלת חניה אחת לפחות במפרץ ברחוב-וזה עם מצוקת החניה לא פשוטה כאן, ועוד פרט חשוב-ברחוב זה - מלא הוכלי רגל כולל ילדים בשעות של הליכה וחזרה מבה"ס-לכן יציאה מגינה תהווה סכנה בהחלט לבטיחות לא מביעים התנגדות לתכנית עליה לגג ומרפסת בגג

11.05.4 12 2023

https://www.jerusalem-muni.il/api/items/3DDF14E4-A731-4C7F-BA87-6C101E2B3C8D

מעיון כתוכנית מגיש הבקשה, הוא מעוניין בהוספת מרפסת גג.
דבר שאני מתנגד לו משום שדבר יפגע בפרטיות שלנו ושל כל
השכנים בסביבה, מאחר ומהמרפסת זו ניתן יהיה לצפות לתוך
השטח הפרטי של כולנו, כולל לתוך החלונות, דבר שזכר את
הפרטיות, בנוסף, בניית חדר מדרגות אל הגג תוך יצירה כבנה
גבוה מגובה הגג המקורי ברחוב מאופיין ע"י 9 מבנים זהים דו
משפחתיים יוביל שינויי חיצוני לרעה ולירידת ערך של בתים של
כולנו.

92/509

אני שלי אלה ל.א. 9804559

מס' ר א ה ה א ל ק ו א
ה נ י ל

5.12.23
0507725147

10.12.23
67

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

תיק: 2022/0509.00
מספר

תאריך: 23/12/2022
הגשה 15:19:33

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59804559	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שרלי	אלבז

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	שאול ליברמן

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7725147	lili.elbaz@mail.huji.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59804559	שרלי אלבז

תואר	דואר אלקטרוני
מר	lilielbaz5@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-7725147

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
97574	שאול ליברמן 5 ירושלים

נתינים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעמדה המתנגד ☐ משכנתא ☐ משכנתא ☐ משכנתא ☐ משכנתא

נימוקי ההתנגדות

מעיון בתוכנית מגיש הבקשה, הוא מעוניין בהוספת מרפסת גג, דבר שאני מתנגד לו משום שדבר יפגע בפרטיות שלנו ושל כל השכנים בסביבה, מאחר ומהמרפסת זו ניתן יהיה לצפות לתוך השטח הפרטי של כולנו, כולל לתוך החלונות, דבר שמפר את הפרטיות. בנוסף, בניית חדר מדרגות אל הגג תוך יצירת מבנה גבוה מגובה הגג המקורי ברחוב מאופיין ע"י 9 מבנים זהים דו משפחתיים יוביל שינויי תיצוני לרעה ולירידת ערך של בתים של כולנו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2024 - י סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/7
מספר בקשה	2016/0786.01
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, קומה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדפישר יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פרבר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הנוטרים 5, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
1448	תחילת תוקף	31/12/1970			
3515	תחילת תוקף	21/05/1989			
3515	תחילת תוקף	21/05/1989			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב הנוטרים 5, שכונת גוננים.

מבוקש להרחיב קומה קיימת בשטח של 30 מ"ר, וממ"ד בשטח של כ- 13 מ"ר.

בנוסף, מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 65 מ"ר ע"ג תוספת הבניה המוצעת.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה:

-הופק היתר בניה מס' 36167 בתאריך: 20.01.94 לת.ב. מס' 93/946.0 לתוספות בניה בעמודה.

-הופק היתר בניה מס' 39102 בתאריך: 05.10.95 לת.ב. מס' 93/946.01 לתוספות בניה ומרפסת

ז"ז.

-הופק היתר בניה מס' 108720 בתאריך: 20.07.15 לת.ב. מס' 93/946.03 לתוספות בניה לדירה בקומה ב' ובניה על הגג, בהיתר זה הוצגה ואושרה תוכנית צל.

-הופק היתר בניה מס' 109863 בתאריך: 18.04.16 לת.ב. מס' 93/946.04 לתוספות בניה לדירה בקומת הקרקע.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- בתת חלקה 13 קיימים 18 תתי חלקות- התקבלו חתימות נדרשות של 2/3 עבור בניה בשטח משותף ובבקשה לתוספת ממ"ד, צורפו 3 חתימות של בעלי זכויות בכניסה והמבקש עצמו- סה"כ 4 מתוך 6 דיירים בכניסה, עומדים בדרישה.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- שינוי מנספח הבינוי.

- חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד.

- ניווד זכויות בניה של 24 מ"ר מחזית צפונית לבניה על הגג.

- הקלה על גובה בניין מ- 3 קומות ל-4 קומות.

- הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/1989.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/07/2022 , התקבלו 3 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות: התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת ההועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. בוצע הליך פרסומי לבקשה לפי סעיף 149 וההועדה מכירה בהקלות ככוללות לעניין תוספת קומה והחיפוי של הממ"ד.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3515 תחילת תוקף: 21/05/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: - בתאריך 30/11/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות". * הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, כאשר על מועד הדין תשלח הזמנה כנדרש. כמו כן, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע לענין בניה בשונה מנספח הבינוי וניוד מהצד לגג ככולל הקלה לבניה שאינה בשלבים מלמטה למעלה וחיפוי הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים באבן תלטיש במקום אבן פראית כדרישת התכנית. טרם זימון הצדדים, נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדין בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין זו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. * המוצע בבקשה תוקן עפ"י הערות ע"ג ההרמוניקה והחלטת הוועדה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית)	13/09/2023	חוות דעת תכנונית

בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. * ע"ב צירף דברי הסבר מפורטים וברורים למקור זכויות הבניה בבקשה ולא נמצאו חריגות מזכויות הבניה המותרות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. * המרפסת הנ"ל הוסרה מהבקשה. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. * הוגש דברי הסבר וחישוב מפורט ל-6% הקלה כמותית והמוצע אינו חורג מהמותר מכח הקלות כמותיות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. * תוקן והשטחים המוצעים בטבלת השטחים הינם מעל לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים.	

* המרפסת הוצגה כשטח מוצע ולא קיים מעל בינוי קיים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה: תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. * הוצגו מספרי ההיתר שבהם אושרו הממדי"ם הקיימים מתחת לממ"ד המוצע. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות: הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממש' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. * המוצע משלים את חזית הבניין ומשפר את הסימטריה של הבינוי הקיים על הגג, ומה גם כי ישננה תכנית צל לבינוי ולאחר השלמת הבינוי המוצע תיווצר סימטריה משני צידי הבניין ועל כן נראה כי ישנה סיבה מוצדקת לבינוי על הגג. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. * תוקן כנדרש וגובה הקומה המתוכננת הינו 2.50 מ'.		

במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניוד שטחים ותוספת גובה לבנין מ-3 קומות ל-4 קומות. * עניין זה יוכרע ע"י הוועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות. חיפוי חזיתות המבנה: כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבנין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. * בוצע ותוקן כנדרש , כל הבינוי המוצע מוצג ע"י חיפוי אבן פראית למעט הממ"ד כפי שהוועדה מכירה בפרסום שבוצע ככולל הקלה זו. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. * הפרסום בוצע והוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. מספר קומות: מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. * זכויות הבניה פורטו ומקובלות על המחלקה, לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. הערות תוקנו , המוצע בבקשה כעת עומד במותר ומומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.		

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, כאשר על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. כמו כן, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע לענין בניה בשונה מנספח הבינוי וניוד מהצד לגג ככולל הקלה לבניה שאינה בשלבים מלמטה למעלה וחיפוי הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים באבן תלטיש במקום אבן פראית כדרישת התכנית.. טרם זימון הצדדים, נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדיון בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין זו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו,	30/11/2022	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שלישי מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות: הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות		

יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממש' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניוד שטחים ותוספת גובה לבנין מ-3 קומות ל- 4 קומות. חיפוי חזיתות המבנה כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבנין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. מספר קומות מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט. הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש		

להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע ככולל שלביות וחיפוי לעניין הממ"ד בהתאם לחיפוי עמודת הממ"דים הקיימים. נדרש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה ולהוכיח מקור זכויות מפורט עבור כל נפח הבניה המוצעת, לאחר מכן, ניתן יהיה להביא את הבקשה לדיון בהתנגדויות לשמיעת טענות השכנים הטוענים כי הבניה תמנע קידום תוכנית תמ"38 או פינוי בינוי- במידה ואכן מקודמת תוכנית מעין אלו נדרש להציג הוכחות כי אכן הליך זה מתקדם והינו בעל סבירות גבוהה בבניין זה. תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש'	16/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה. ממ"דים- מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10		

מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות: הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר $\times 6\% = 71.10$ מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממש' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניווד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל- 4 קומות. חיפוי חזיתות המבנה כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה. מספר קומות מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט.		

הריסות עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח" - עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3515 תחילת תוקף: 21/05/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר תוכנית 3515 אינה כוללת סטיה ניכרת, ניתן לאשר הקלות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה קיים נספח בינוי שותק המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 3515 , נספח זה מציג את התוספות הניתן לממש מכוח התוכנית באופן סטנדרטי.	14/11/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6012 שהוגש מיום: 15/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בקונטור המבנה הקיים- הממ"ד המבוקש חורג מקווי הבניין אך ממקם על ממ"ד בנוי בקומה מתחת, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולחריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד- ניתן לאשר הקלות אלו כפי שיפורט.

יתר הבניה בקומה ב' בהתאם לנספח וניתן לבצע תוספת בניה בקונטור זה, קווי הבניה שסומנו בחזית צפונית, אחורית, אולם לא מבוקשת תוספת הבניה שאושרה בתוכנית, הבניה המוצעת בחזית זו מוצעת במפלס העליון- קומת הגג אשר הינו גג משותף.

בנוסף, סומנו הריסות וזכות מעבר לציבור- נדרש להוסיף סימונים אלו ע"ג מפת המדידה.

מספר קומות

מס' קומות מותרות הינן 3 קומות, בוקשה הקלה לקומה נוספת מעל קומה קיימת, ע"מ לאשר תוספת קומה זו ניתן להציג מקור זכויות לבניה זו כפי שיפורט.

מספר יח"ד

אין הוראה מפורשת לעניין מס' יח"ד- לא מבוקשת תוספת יח"ד.

גובה גובה מקסימלי של הבניין- לא מצוין גובה מירבי, הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה מירבי שאושר בעבר בבקשה מס' 1993/946.03.

הריסות

עפ"י סעיף 12 בתוכנית 3515: "הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה לקבלת היתר בניה לפני תחילת בניה בשטח"- עפ"י המוצג בהרמוניקה קיימת בניית גג קל בחזית מערבית, נדרש להרוס בניה זו כתנאי לתחילת עבודות.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב' בתוכנית 3515

הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הבניה המוצעת הינה בקומה ב' ע"ג תוספת בניה קיימת, אין מניעה לאשר את הבניה- יש לפרסם הקלה משלכיות ביצוע.

תוספת הבניה שניתן לאשר עפ"י תוכנית 3515- לפי הוראות התוכנית ניתן לקבל תוספות בניה בכל בניין ובניין תוספת בניה בחזית קדמית (דרומית) ואחורית (צפונית) בשטח של כ- 24 מ"ר כמסומן בתשריט- הבקשה המוצעת בחזית הקדמית תואמת לנספח אולם התוספת בחזית הדרומית אינה מבוקשת בהתאם לנספח אלא מבקשים לניידה לקומת הגג, בהתאם לתוכנית צל שאושרה בבקשה מס' 1993/946.03, סה"כ תוספת הבניה הינה בשטח של 53 מ"ר, יש לפרט מהו שטח הבניה שניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי ומהו השטח המבוקש לממש מכוח הקלה כמותית- אין פרוט מספק המוכיח את מקור זכויות הבניה המבוקשות, נדרש לתקן. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב', מפלס + 5.50 718.45 מבוקשת תוספת בניה ע"י הרחבת דירה קיימת עבור מש' גולדפישר. התוספת הינה תוספת שטח עיקרי בחזית אחורית, צפונית, בשטח של 25.92 מ"ר, תוספת זו הינה מעל קונטור בניה קיים. מוצג פתח בחזית מערבית, לא ברור להיכן מוצעת גישה זו, יש להציג פרוט והסבר האם הבליטה הקיימת ברוחב 60 ס"מ מאושרת והאם נועדה לשמש כמרפסת צרה או סוג של אדנית- במידה ושטח זה קיים בפועל יש להציגו כמיועד להריסה, לא ניתן לאשר מרפסת זו כיוון שמדובר ברוחב לא תקני. בחזית דרומית מבוקש שטח של 3.09 מ"ר- תוספת בניה המתיישרת עם קו ממ"ד מוצע, ניתן לאשר תוספת בניה זו בכפוף להצגת הוכחת זכויות. כמו"כ, נדרש לתקן את אופן הצגת שטחים אלו בטבלת השטחים- שטחים אלו מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע. מוצעת יציאה למרפסת גג קיימת מתוספת זו, יש להציג את היתר הבניה בו אושרה מרפסת זו וכן להוכיח כיצד חושב שטח זה בעבר, ובאם לא קיים להציג את המרפסת הזו כמוצעת, ובהתאם לכך לתקן את טבלת השטחים. בנוסף, מבוקש ממ"ד בחזית מערבית מעל ממ"ד קיים- יש לציין מס' היתר שבו אושר ממ"ד זה.		

ממ"דים- מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- הממ"ד הינו בחזית צידית, נותר מרחק של 2 מ' ממרחק של כ- 6 מ' ומעל ממ"ד קיים, ניתן לאשר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר בכפוף להצגת מס' ההיתרים שעל פיהם אושרו הממ"דים מתחת. תוכנית קומה ג', מפלס + 8.15 721.10 מבוקשת בניה על הגג בשטח של כ- 25 מ"ר. בניה זו הינה על גג משותף, לא ניתן לאשר זאת מהסיבות המפורטות: הוגשו 3 התנגדויות לבניה על שטח זה- בדיון בהתנגדויות יובהר היכן הם מתגוררים ביחס לבניה המוצעת. לא נראה כי קיימת יתרת זכויות עבור בניה בנפח כזה- פורסמה הקלה ל 6% הקלה תוספת שטחים. שטח מגרש 1195 מ"ר x 6% = 71.10 מ"ר לחלק ל- 18 דיירים, כל דייר מקבל 3.98 מ"ר בלבד. הבניה מתבססת על תוכנית צל שאושרה ב- 1993/946.03 שבה אושרה הבניה על הגג עקב עבירות בניה של השכנים שמנעו ממש' כהן לבצע את הבניה בהתאם לנספח הבינוי ולא מלכתחילה כך שתוכנית הצל שאושרה אינה בהכרח מיועדת לביצוע עבור יתר הדיירים ללא סיבה מוצדקת. הבניה הינה בגובה של 245 ס"מ, כפי המוצג בחתך, מינימום גובה שטח עיקרי עפ"י התקנות הינו 250 ס"מ, יש לתקן בהתאם במידה ויתר הסעיפים שפרטו ימולאו ויאפשרו בחינת תוספת שטח זה. במידה ואכן תוסר תוספת הבניה על הגג יש להסיר את ההקלות של ניוד שטחים ותוספת גובה לבניין מ-3 קומות ל-		

4 קומות.

חיפוי חזיתות המבנה

כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית כדוגמת אבן הבניין הקיים- הבניה המוצעת הינה באבן טלטיש, עפ"י התוכנית הבניה הקיימת בדירה זו הינה מאבן פראית, לא ניתן לאשר בניה באבן המוצעת מלבד לממ"ד היות וכך בנויים יתר הממ"דים- נדרשת הקלה לחיפוי הממ"ד בלבד, יש לתקן ולהציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

- ניתן לבקש תוספת בניה בגג בתאום לתוכנית ה"צל" המוצגת בת.ב. המוצגת 93/946.03 , ובכפוף פרסום הקלות הרלוונטיות לבקשה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- בתת חלקה 13 קיימים 18 תתי חלקות- התקבלו חתימות נדרשות של 2/3 מהכניסה הרלוונטית עבור בניה בשטח משותף ובבקשה לתוספת ממ"ד.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תנאים טרם דיון

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 22/08/2022, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי.

חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 17/07/2022.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

ציון דיין- מתגורר בכניסה ב', קומה ג', תת חלקה 17. הגג בו מוצעת תוספת הבניה הינו גג משותף, והזכויות הקניניות בו שייכות לכלל בעלי הזכויות. בניה על הגג פוגעת בזכויות הבניה ובהיתכנות לתמ"א 38 או פינוי בינוי בעתיד. הבניה שאושרה ובוצעה בעבר גרמו לנזקים ולתקלות במערכות הטכניות המשותפות לכלל הדיירים. הבניין ישן ורעוע- לא בטיחותי להעמיס על גביו בניה נוספת. בניה נוספת על הגג פוגעת בנראות החיצונית וגורמת להיווצרות של חוסר סימטריה. מרים לוי- מתגוררת בקומה ב'. מתנגדת לבניית מרפסת זיז בכיוון מזרח, מכיוון שהבניה זו תגרום לחסימה של כניסת אור השמש וזרימת אויר לחלק ניכר בדירתה, במיוחד בחדר השינה ובחדר האמבטיה הממוקמת מתחת לתוספת המבוקשת. לטענתה, בקשה זו הינה ייחודית לרחוב היות ואף אחד לא בנה מרפסת בכיוון מזרח. בנוסף, היא מבקשת כי מרפסות הגג מעל תוספות הבניה יחושבו כחלק מאחוזי הבניה, במקרה כזה אינה מתנגדת למרפסות והכל בתנאי שלא תתקיים בניה נוספת על הגג העליון המשותף לכולם. הגג מעל תוספות הבניה הינו גג משותף- לפי ההרמוניקה שהוצגה לשכנים לא הובהר להם כי הגג המשותף יהפוך למרפסת השייכת למבקשים בלבד, היא מבקשת שהגג יישאר כפי שהוא ולא יוצמד לדירה כלשהיא. השכנים בעבר בנו בצידי הבניין, ואין סיבה לבנות בנוסף על הגג המשותף של כולם. היא מציינת בנוסף, שהבניה תפגע בזכויות ובהיתכנות של תמ"א, הבניין רעוע מיסודו מאד ישן ורעוע, לא בטיחותי לבנות עוד קומה נוספת, וכן הבניה תפגע במראה הבניין ותיצור חוסר סימטריה. גברת כרמית הולדנגרבר- דירה בבניין זה הינה בבעלותה. בניה על הגג פוגעת בזכויות הבניה והיתכנות של תמ"א/פינוי בינוי בעתיד.		

שכנים שבנו על הגג בעבר גרמו לתקלות בדוד שמש, חסמו נגישות אור שמש לקולטים ויצרו בעיות של הצטברות לכלוך ובעיות ניקוזים על הגג (מה שגרם לחדירת מים והצפות בדירה בקומה השלישית האחרונה מעליה ומשם חדרו מים לדירתה). ההתנגדויות ידונו לגופם ולפי הטענות המפורטות לאחר תיקון ההרמוניקה כפי שפורט ובכפוף להצגת מקור זכויות בניה.		
שינוי מנספח הבינוי - חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד - ניוד זכויות בניה של 24 מ"ר מחזית צפונית לבנייה על הגג - הקלה על גובה בניין מ-3 קומות ל-4 קומות - הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 -	14/06/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

בוצע הליך פרסומי לבקשה לפי סעיף 149 והוועדה מכירה בהקלות ככוללות לעניין תוספת קומה והחיפוי של הממ"ד.

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

תיק: 2016/0786.01
מספר

תאריך: 29/06/2022
הגשה 15:49:04

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12111399	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	לוי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	הנוטרים

מספר בית	דירה	ת.ד.
1	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4287444	eti1973@hotmail.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הדירה שלי בקומה ב' מתחת ליהודה גולדפישר

ב. טטאטוט דירת המתנגד ☐ במעלית המתנגד ☒ גשטורידה ☐
בדמרי גשטורה ☐ בדמריה ☐

נימוקי ההתנגדות

בפרסום להיתר בנייה צויין שניתן יהיה להתנגד עד לתאריך בתאריך ה 23.6.22 הגיע שליח עם מכתב ובו צויין 5.7.22 שהתאריך להתנגדות הוא 30.6.22 מאחר וישבנו שבעה ורק היום קמנו. התקשרנו למח' רישוי בנייה והאריכו לנו את ההגשה עד לתאריך 15.7.22 , כמובן שנגיש את ההתנגדות גם באופן מקוון וגם במסירה אישית . תודה על ההבנה ורק בשורות טובות

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

תיק: 2016/0786.01
 מספר

תאריך: 05/07/2022
 הגשה: 01:13:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	33222746	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	כרמית	הולדנגרבר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	דוד שמעוני

מספר בית	דירה	ת.ד.
50	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6797246	052-6774050	carmitho@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9263001	שמעוני 50 דירה 3 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
32069064	אליה שמעוני כהן

תואר	דואר אלקטרוני
מר	eliya.shimoni@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6797246	054-5664873

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9263001	שי עגנון 14 דירה 5 ירושלים

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 הדירה בקומה שניה באחת הכניסות מתוך 3

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המועצה ☐ בשכירות
☐ בבעלות פרטית ☐ בבעלות ממשלתית

גימוקי ההתנגדות

בניה על הגג פוגעת בזכויות הבניה והיתכנות של 1. תמ"א/פינוי בינוי בעתיד 2. שכנים שבנו על הגג בעבר גרמו לתקלות בדוד שמש, חסמו נגישות אור שמש לקולטים ויצרו בעיות של הצטברות לכלוך ובעית ניקוזים על הגג (מה שגרם לחדירת מים והצפות בדירה בקומה השלישית (האחרונה מעליי ומשם חדרו מים לדירה שלי

11.7.22

ר.

לכבוד

עיריית ירושלים

מח' רישוי בנייה

ככר ספרא 1

ירושלים

מאת : מרים לוי

הנוטרים 5, קטמון – קומה ב'

גוש – 30169

חלקה- 26

נגד : יהודה גולדפישר

הנוטרים 5, קטמון – קומה ג'

גוש- 30169

חלקה – 26

הנדון : התנגדות בנושא תוספת הבנייה תיק מס' 2016/0786.01 יהודה גולדפישר

א. התנגדות לבניית מרפסת זיז כ 5.49 מטר בצד מזרח

אני מתנגדת בכל תוקף לבניית מרפסת זיז בכיוון מזרח, מאחר שבנייה זו תגרום לחסימה של כניסת אור השמש ולחסימת זרימת אוויר בחלק ניכר מדירתי, ובפרט בחדר השינה ובחדר האמבטיה שבדירתי, הממוקמים מתחת לתוספת המבוקשת.

בנוסף, בקשה זו הינה ייחודית לרחוב היות ואף אחד לא בנה מרפסת זיז בכיוון מזרח.

ב. בניית מרפסת שמש מעל הגגות החדשות שנוצרו מהבנייה החדשה בכיוון צפון הפונה לכביש

המתכנן מבקש לבנות מרפסת מעל הגגות שנוצרו כתוצאה מהבנייה החדשה שלנו ושל קומת הקרקע

במידה ומרפסת זו תהייה כחלק מאחוזי הבנייה אין לנו כל התנגדות לכך והכל במידה ולא תתקיים בנייה נוספת כל הגג העליון המשותף לכולם.

ג. התנגדות לבניית חדר נוסף ומרפסות על הגג העליון המשותף

המתכנן מבקש לבנות חדר נוסף על הגג העליון המשותף ולרצף חלק ניכר מהגג לטובת מרפסות על אף שלא מצויין בסרטוט שהתקבל מהאדריכלית שהגג המשותף יהפוך בחלקו גם למרפסות.

הגג העליון הוא משותף לכל שלושת הדיירים של הבניין, ועל הגג נמצאים דודי השמש, הקולטים, צנורות מים, מנועי מזגנים ועוד. הבנייה הנייל תגרום לפגיעה במתקנים ואו בתשתיות הנייל ולכן אני דורש שלא לאשר את בניית החדר על גג הבניין, אלא שאני דורשת שהגג יישאר כפי שהוא.

המתכנן יכול לנצל את כל זכויותיו ולבנות על היסודות בצידי הבניין, כפי שאני וגם השכנים בקומת הקרקע בנינו, כך שאני לא רואה שום סיבה לבנות בנוסף על הגג המשותף של כולם.

המתכנן מסתמך בטענתו על בנייה שנעשתה לפני מספר שנים ע"י דייר בשם קובי כהן שמתגורר בכניסה השלישית, הדייר שם בנה לפני מס' שנים על הגג העליון הוא העתיק את כל זכויותיו על הגג העליון משום שליתר השכנים באותה הכניסה היו עבירות בנייה, שבגינן קובי כהן היה "אנוס" להוסיף את הבנייה באופן האמור, בשל כך שעקב עבירות הבנייה של אותם השכנים מנעו ממנו לבנות בצדי הבניין.

בשל כך, גם עיריית ירושלים / מחלקת רישוי הבנייה - הביאה לידיעתו של קובי כהן שמאחר והוא בנה על הגג לא יוכל בעתיד לבנות בצדדים כי מיצה את כל זכויותיו.

במקרה זה המתכנן יכול לבנות בצדדים על היסודות הקיימים לפי קווי הבניין.

כמו כן יש לי זכויות קנייניות על גג זה ובמכלול הנסיבות המפורטות לעיל, תוספות הבנייה האמורות, הנדרשות על ידי מר גולדפישר, יביאו לפגיעה בזכויותיי כבעלת זכויות בגג הבניין,

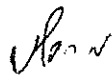
בנייה זו פוגעת בזכויות והיתכנות של תמ"א.

הבניין מיסודו מאוד ישן ורעוע כך שלא בטיחותי לבנות עוד קומה נוספת.

כמו גם הפגיעה במראה הבניין, לרבות חוסר הסימטריה שתיווצר.

בברכה,

מרים לוי



רח' הנוטרים 5, קטמון

052-4287444

יום שני 11 יולי 2022

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עבור : רוחמה / מחלקת רישוי בנייה.

רוחמה , שלום רב

בהמשך לשיחתנו הטלפונית לגבי כתב התנגדות בתיק מס' 2016/0786.01

ישבנו שבעה על בעלי המנוח ולא הייתה לנו אפשרות להגיש את ההתנגדות

(הגיע שליח באמצע השבעה עם מכתב שעד ה 30.6.22 צריך להגיש את ההתנגדות, אך ישבנו שבעה)

על כן אישרת לנו אורכה להגיש את ההתנגדות עד לתאריך 15.7.22

אני מצרפת גם את תעודת הפטירה שלו. (סעיף היטוא)

ומבקשת לצרף את ההתנגדות לתיק .

רק בשורות טובות

לוי מרים

052-4287444

תעודת פטירה

שם המשפחה	לוי	חשם הפרטי	יעקב
זשם הפרטי של האב	יצחק	חשם הפרטי של האם	רחן
נאריך חלידה זעברי		מספר הזהות	0 7439861 1
זמין	זכר	נאריך חלידה הגריגוריאני	1932
זלאום	יהודי	חמצב האישי	נשוי
נאריך הפטירה זעברי	כ"ג בסיון התשפ"ב	תאריך הפטירה הגריגוריאני	22 ביוני 2022
זקום הפטירה	ירושלים	שם בית החולים	הדסה הר הצופים
זיבות הפטירה			

זנני מאשר כי הפטירה נרשמה בפנקס הפטירות לשנת 2022
התעודה ניתנה בהתאם לסעיף 30 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ה-1965.

וצאה בלשכת רשות האוכלוסין וההגירה בירושלים

תאריך ו' בתמוז התשפ"ב 5 ביולי 2022



תעודה זו הונפקה מהמערכת הממוחשבת של מרשם האוכלוסין

לכבוד

מרים לוי

הנוטרים 5 דירה 7

ירושלים 9326213

5.7.22

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מח' רישוי בניה

עבור : הגב' רוחמה יעקבי

באמצעות פקס – 02-6298156

התנגדות להיתר בניה גולדפישר יהודה מס' תיק = 2016/0786.01

גוש 30169

חלקה 26

המתנגד : ציון דיין , ת"ז = 050965177

מרח' הנטרים 5 כניסה ב'

תת חלקה 17 קומה ג'

פלאפון – 052-2386666

פלאפון מסף – 050-6277266

כתובת למשלוח דואר – רח' חיים בג'איו בניין 9 דירה 3 , גני קטמון ת.ד. 8361. י-ם

התנגדות נחרצת לבנייה על הגג עליון המשותף לכל הדיירים

1. מר יהודה מתכנן לבנות קומה נוספת על הגג העליון, הגג הינו משותף לדיירים ויש לנו זכויות קניניות על גג זה.
 2. בנייה על הגג פוגעת בזכויות הבנייה והיתכנות של תמ"א 38 או פינוי בינוי בעתיד .
 3. השכנים שבנו על הגג בעבר גרמו לתקלות בדודי שמש חוסר גישות לקולטים ולדודים / למזגנים ולצינורות המים, כמו כן גרמו לבעייה של ניקוזים על הגג וכך נגרמה לנו רטיבות והצפות לתוך הבית .
 4. הבניין הינו בניין ישן מאוד ורעוע כך שלא בטיחותי לבנות עוד קומה נוספת ולהעמיס על משקל הבניין.
 5. בנייה נוספת על הגג פוגעת בנראות החיצונית וחוסר סימטריה שתיווצר.
- אני מבקש שהגג העליון שהוא משותף לכולם ישאר כפי שהוא עם כל הדברים שנמצאים עליו ולא לאשר ליהודה גולדפישר לבנות על הגג לא מרפסות ולא חדר נוסף.

לפי מיטב ידיעתי למר יהודה יש אפשרות לבצל את כל זכויותיו ולבנות בצדדים כפי ששכניו בנו
ואין כל סיבה לבנות על הגג המשותף, אנו רוצים לממש גם את זכויותנו לגבי תמ"א 38 או
לחילופין פינוי בינוי שבימים אלה אנו מקדמים את עניין זה עם הגורמים הרלוונטיים.

בברכה,

ציון דיין

052-2386666

113

סדר יום לועדה מתאריך - 16/06/2024 - י סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/7
מספר בקשה	2002/0086.12
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אקרמן אליאנה
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אהרון אשכולי 114 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
8530	תחילת תוקף	15/11/2002			

תאור הבקשה

ברח' אהרון אשכולי 114 בשכונת רמות.

דירה מס' 17 מש' אקרמן -מוצע השלמת דירת גג 5% ושימוש בגג משותף כמרפסות.

מידע קודם

מתאריך	
05/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	השלמת דירת גג 5%:

הבקשה עומדת במדיניות מהנדס העיר בנושא והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ע"כ המלצת האגף הינו לאשר את הבינוי המוצע מכוח 5% השלמת דירת גג. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות אחת מאת הדיירים יוסי ויפה שרגא. המתנגדים הם בעלי דירה מס' 15 בבניין המבוקש לטענתם : הגג הינו רכוש משותף והמוצע יגרום נזק למבנה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8530 תחילת תוקף: 15/11/2002 ייעוד הקרקע: הבקשה זו נידונה בתאריך 03/08/22 החלטת הוועדה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. לנושא הסכמות החולט כי טרם הדין יבחנו אם התקבלו ההסכמות הנדרשות . הוגשו הסכמות ע"ג ההרמוניקה של 4 בעלי הדירות בכניסה המבוקשת מתוך 6 בעלים המהווים 2/3 מהדיירים. ע"כ הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה להלן המלצה המחלקה.	05/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4982 -תחילת תוקף 2001/06/27,איזור מגורים מיוחד. כפיפות: *2625 ו-2625 א' * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 4982 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: המוצע בבקשה תוספת בניה למגורים- בשונה מנספח בינוי- המבוקש היינו מכוח השלמת דירה גג 5%- (ראה סעיף בהתאם). בהיתר 2002/86.11 הופק היתר בניה לתוספת קומה על גג. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6834/2019 שהוגש מיום 2019.12.31 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצעת השלמת לקומה קיימת – ראה סעיף 5% השלמת דירת גג.		

גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: המוצע בבקשה זו מוצע השלמה לקומה הקיימת 5% השלמת קומת גג. שטח המגרש – 5516 מ"ר. $5516 * 5\% = 8.275$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 49.11 מ"ר מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +10.80: חזית צפונית- מוצע השלמת בינוי לדירה מס' 17 בשטח- 11.46 מ"ר -בתחום קווי בניין. השטחים המוצעים עומדים במותר- ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- מוצע חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר.		

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בנושא.

שלביות ביצוע:

תכנית 4982 סעיף (10 ז') – "תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבות שתי יח"ד הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מכלה ללא דילוג על קומה כל שהיא".

המוצע השלמת דירת גג -עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

מרפסות גג:

קומה ג במפלס +10.80:

מוצעות מרפסות גג לדירה מס' 17 מש' אקרמן.

שטח- 25.36 מ"ר.

עומק- בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר את המוצע.

ממ"ד:

לא רלוונטי לבקשה זו.

תימוכין קניינים:

עבור בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.

הוצגו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות בכניסה המבוקשת.

אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 22.06.19 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22.04.10 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: תבע 4982- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ומקובל מבחינה תכנונית מאחר ומהווה שיפור אדריכלי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות אחת מאת הדיירים יוסי ויפה שרגא. המתנגדים הם בעלי דירה מס' 15 בבניין המבוקש לטענתם : הגג הינו רכוש משותף והמוצע יגרום נזק למבנה .		

לפני הדין יבחנו החתימות האם יש צורך 2/3 כנדרש מספר נספח רלוונטי: תכניות כפופות: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. בהיתר קודם שמספרו 02-86.11 הופק היתר בניה לתוספת קומה על הגג. בבקשה זו מבקשים להרחיב הבניה בהקלה של 5% השלמת דירת הגג. סומנו תוכנית צל לייתר הדיירים. בנוסף מבוקש שימוש בגגות קיימים למרפסות – עבור הבניה על הגג והשימוש בגג משותף כמרפסת יש להציג הסכמת שכנים בסך שני שליש – לא הוצג ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. קווי בניין	03/08/2022	דין בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בתיק המידע לא סומנו קווי בניין. בבקשה מוצגים קווי בניין שלא ברור לפי מה סומנו – יש לנמק. על הגג סומן קונטור הבניה המותרת לפי נספח לייתר הדירות – יש להשלים גם לדירת המבקש. בהיתר קודם פורסמה הקלה במרווח – על עורכת הבקשה להשלים נתונים על מנת לבחון את הבקשה לנושא קווי הבניין. מספר קומות לא מוצע שינוי במספר הקומות. גבהים לא מוצע שינוי בגובה. מספר יחידות דיור לא מוצע שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: יש להציג תרשים של המגרש ושל דירות הגג בנוסף להסבר שהוצג. שטח המגרש 5516 מ"ר המגרש כולל 24 דירות גג		

סה"כ מותר 275.8 חלקי 24 = 11.49 מ"ר – מוצע שטח בהתאם. חישוב השטחים נדרש בתיקון. שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שירות. ממדים לא מבוקש. חדרים מחוזקים לא מבוקש. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא מבוקש. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא מבוקש. מרפסות זיז לא מבוקש.		

תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – לאשר את הבקשה בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש חיזוק מבנים בהוראות התוכנית. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות עם טענות רבות. בין הטענות העלו את נושא השימוש ברכוש משותף. – יש להציג הסכמת שכנים עבור המבוקש טרם דיון בהתנגדויות. חוות דעת אדריכלית בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה.		
מספר נספח רלוונטי: תכניות כפופות: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר.	25/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. בהיתר קודם שמספרו 02-86.11 הופק היתר בניה לתוספת קומה על הגג. בבקשה זו מבקשים להרחיב הבניה בהקלה של 5% השלמת דירת הגג. סומנו תוכנית צל לייתר הדיירים. בנוסף מבוקש שימוש בגגות קיימים למרפסות – עבור הבניה על הגג והשימוש בגג משותף כמרפסת יש להציג הסכמת שכנים בסך שני שליש – לא הוצג ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. קווי בניין בתיק המידע לא סומנו קווי בניין. בבקשה מוצגים קווי בניין שלא ברור לפי מה סומנו – יש לנמק. על הגג סומן קונטור הבניה המותרת לפי נספח לייתר הדירות – יש להשלים גם לדירת המבקש. בהיתר קודם פורסמה הקלה במרווח שבתיק זה לא מבוקשת. – על עורכת הבקשה להשלים נתונים על מנת לבחון את הבקשה לנושא קווי הבניין.		

מספר קומות		
לא מוצע שינוי במספר הקומות.		
גבהים		
לא מוצע שינוי בגובה.		
מספר יחידות דיור		
לא מוצע שינוי במספר יח"ד.		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יש להציג תרשים של המגרש ושל דירות הגג בנוסף להסבר שהוצג.		
שטח המגרש 5516 מ"ר		
המגרש כולל 24 דירות גג		
סה"כ מותר 275.8 חלקי 24 = 11.49 מ"ר – מוצע שטח בהתאם. חישוב השטחים נדרש בתיקון.		
שטחי שרות:		
לא מוצעים שטחי שירות.		

ממדים		
לא מבוקש.		
חדרים מחוזקים		
לא מבוקש.		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא מבוקש.		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא מבוקש.		
מרפסות זיז		
לא מבוקש.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק.		
תנאים טרם דיון		
חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – לאשר את הבקשה		

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש חיזוק מבנים בהוראות התוכנית. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות עם טענות רבות. בין הטענות העלו את נושא השימוש ברכוש משותף. – יש להציג הסכמת שכנים עבור המבוקש טרם דיון בהתנגדויות. חוות דעת אדריכלית בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4982 תחילת תוקף: 26.6.01 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: תכניות כפופות: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר.	07/07/2022	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. בהיתר קודם שמספרו 02-86.11 הופק היתר בניה לתוספת קומה על הגג. בבקשה זו מבקשים להרחיב הבניה בהקלה של 5% השלמת דירת הגג. סומנו תוכנית צל לייתר הדיירים. בנוסף מבוקש שימוש בגגות קיימים למרפסות – עבור הבניה על הגג והשימוש בגג משותף כמרפסת יש להציג הסכמת שכנים בסך שני שליש – לא הוצג ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה. קווי בניין בתיק המידע לא סומנו קווי בניין. בבקשה מוצגים קווי בניין שלא ברור לפי מה סומנו – יש לנמק. על הגג סומן קונטור הבניה המותרת לפי נספח לייתר הדירות – יש להשלים גם לדירת המבקש. בהיתר קודם פורסמה הקלה במרווח שבתיק זה לא מבוקשת. – על עורכת הבקשה להשלים נתונים על מנת לבחון את הבקשה לנושא קווי הבניין.		

מספר קומות		
לא מוצע שינוי במספר הקומות.		
גבהים		
לא מוצע שינוי בגובה.		
מספר יחידות דיור		
לא מוצע שינוי במספר יח"ד.		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יש להציג תרשים של המגרש ושל דירות הגג בנוסף להסבר שהוצג.		
שטח המגרש 5516 מ"ר		
המגרש כולל 24 דירות גג		
סה"כ מותר 275.8 חלקי 24 = 11.49 מ"ר – מוצע שטח בהתאם. חישוב השטחים נדרש בתיקון.		
שטחי שרות:		
לא מוצעים שטחי שירות.		

ממדים		
לא מבוקש.		
חדרים מחוזקים		
לא מבוקש.		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא מבוקש.		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא מבוקש.		
מרפסות זיז		
לא מבוקש.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק.		
תנאים טרם דיון		

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – לאשר את הבקשה בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש חיזוק מבנים בהוראות התוכנית. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות עם טענות רבות. בין הטענות העלו את נושא השימוש ברכוש משותף. – יש להציג הסכמת שכנים עבור המבוקש טרם דיון בהתנגדויות. חוות דעת אדריכלית בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה.		
הקלה מנספח בינוי, משטחים ומקו בינוי עילי בגין תוספת 5% השלמת קומת גג.	01/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

השלמת דירת גג 5%:

הבקשה עומדת במדיניות מהנדס העיר בנושא והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ע"כ המלצת האגף הינו לאשר את הבינוי המוצע מכוח 5% השלמת דירת גג.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות אחת מאת הדיירים יוסי ויפה שרגא.

המתנגדים הם בעלי דירה מס' 15 בבניין המבוקש לטענתם : הגג הינו רכוש משותף והמוצע יגרום נזק למבנה .

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

תיק: 2002/0086.12
מספר

תאריך: 05/04/2022
הגשה: 22:15:05

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25555764	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
מהנדס	יוסי	שרגא

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אהרון אשכולי
מספר בית	דירה	ת.ד.
114	15	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8070220	ezrashraga@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד
☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות אחרת

נימוקי ההתנגדות

שלום, אנו מתנגדים בכל תוקף לאשר היתר בניה לחנה אקרמן, רוצה לבצע תוספת בנייה על קניין גג משותף, קניין רוחני, חלק מגג הבניין שייך לנו. לא מאשרים לה לבצע שום תוספת בנייה ובמידה וניתנו לה יש לבטל באופן מיידי. שלום רב הנדון: כתב התנגדות להיתר בנייה שם: יפה שרגא מתנגדת בכל תוקף להיתר בנייה על קניין גג משותף לחנה אקרמן לפי הסעיפים הבאים: 1. הועדה בבקשה תשקול בכובד ראש, את הבקשה להיתר בנייה - בניין עומד על עמודים ישנם סדקים רבים לכל אורך ורוחב הבניינים ועמודי הבניין, הבניין מחובר לעוד בניין, שסמוכים לשני בניינים ונוספים, כל תוספת בנייה על הגג תסכן את קריסתם של הבניינים בסכנת נפשות ממשית 2. יש צורך בביצוע תוספות עמודים וחזוקים רבים של הבניינים בפרט בשני הבניינים הצמודים שבו מבקשת חנה אקרמן לבצע תוספת בנייה 3. ניצול יתר של זכויות בנייה - קניין גג משותף 4. חוסר בהירות בניסוח הבקשה להיתר בנייה 5. בקשה להיתר בנייה פוגענית ביותר בנכס משותף 6. שינוי הסביבה בבניין המשותף 7. ניצול יתר של זכויות בנייה, חריגות בנייה והרחבת קומת בניצול קניין רכוש בגג המשותף 8. ירידת ערך מחירי הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג 9. ירידת ערך בשבח הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג 10. במידה ויבוצע תוספת בנייה על הגג, תהיה פגיעה בקבלת מים חמים מקולטי השמש 11. פגיעה בפרטיות 12. אי עמידה בתנאים פרוצדוראליים, תקן ובתנאי סף לביצוע תוספת בנייה 13. העדר סמכות עניינית 14. הגברת שיקול הדעת של הוועדה להיתר בנייה המסכנת את קריסתם של הבניינים הצמודים שעומדים על עמודים 15. מטרתה של חנה אקרמן לתוספת בנייה לצורך השכרת הדירה 16. בבקשת תוספת הבנייה מבקשת שיהיה מחסן - יש בבניין מחסנים בקומת כניסה לבניין, מחסן ששייך לחנה אקרמן 17. בתוספת הבנייה המבוקשת לצורך ביצוע שכירות והכנסת כספים על חשבונם של כלל הדיירים בקניין גג משותף ולא לצורך מגורים - חנה אקרמן מציגה את עצמה בתהליכי גירוש, יש לה 4 ילדים, שבפועל חייה עם בעלה בדירה באופן מלא עם יחסים מלאים 18. חנה אקרמן מבצעת במקביל בכל השכונה סחיטה ואיומים לחתימה עבור פינוי בינוי עבור חברת בית ירושלמי, על מנת שתקבל טובות הנאה ושני דירות במידה ותחתים את כלל או רוב השכנים בקשה להיתר בנייה שאושרה אגב שינויים שנערכו 19. במהלך הליך הרישוי פוגעת גם בזכותם של בעלי עניין שלא התנגדו בהתחלה, אך כעת לא השינויים הם רואים עצמם נפגעים ומעוניינים להגיש התנגדות אך מפחדים להגיש התנגדות מפני סחיטה ואיומים של חנה אקרמן ובעלה שסוחר בסמים שהינם מראשי ארגון הפשע החרדי ברמות במידה ותתנו היתר בנייה, ארצה אני לקבל את ההיתר 20. בנייה על הגג המשותף בברכה יוסי שרגא

ezrashraga@walla.com 054-8070220

שלום רב

הנדון: כתב התנגדות להיתר בנייה

שם: יפה שרגא

מתנגדת בכל תוקף להיתר בנייה על קניין גג משותף לחנה אקרמן לפי הסעיפים הבאים:

1. הועדה בבקשה תשקול בכובד ראש, את הבקשה להיתר בנייה - בניין עומד על עמודים ישנם סדקים רבים לכל אורך ורוחב הבניינים ועמודי הבניין, הבניין מחובר לעוד בניין, שסמוכים לשני בניינים ונוספים, כל תוספת בנייה על הגג תסכן את קריסתם של הבניינים בסכנת נפשות ממשית
2. יש צורך בביצוע תוספות עמודים וחיזוקים רבים של הבניינים בפרט בשני הבניינים הצמודים שבו מבקשת חנה אקרמן לבצע תוספת בנייה.
3. ניצול יתר של זכויות בנייה - קניין גג משותף
4. חוסר בהירות בניסוח הבקשה להיתר בנייה
5. בקשה להיתר בנייה פוגענית ביותר בנכס משותף
6. שינוי הסביבה בבניין המשותף
7. ניצול יתר של זכויות בנייה, חריגות בנייה והרחבת קומת בניצול קניין רכוש בגג המשותף
8. ירידת ערך מחירי הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג
9. ירידת ערך בשבח הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג
10. במידה ויבוצע תוספת בנייה על הגג, תהיה פגיעה בקבלת מים חמים מקולטי השמש
11. פגיעה בפרטיות
12. אי עמידה בתנאים פרוצדוראליים, תקן ובתנאי סף לביצוע תוספת בנייה
13. העדר סמכות עניינית
14. הגברת שיקול הדעת של הוועדה להיתר בנייה המסכנת את קריסתם של הבניינים הצמודים שעומדים על עמודים
15. מטרתה של חנה אקרמן לתוספת בנייה לצורך השכרת הדירה
16. בבקשת תוספת הבנייה מבקשת שיהיה מחסן - יש בבניין מחסנים בקומת כניסה לבניין, מחסן ששייך לחנה אקרמן
17. בתוספת הבנייה המבוקשת לצורך ביצוע שכירות והכנסת כספים על חשבונם של כלל הדיירים בקניין גג משותף ולא לצורך מגורים - חנה אקרמן מציגה את עצמה בתהליכי גירוש, יש לה 4 ילדים, שבפועל חייה עם בעלה בדירה באופן מלא עם יחסיים מלאים
18. חנה אקרמן מבצעת במקביל בכל השכונה סחיטה ואיומים לחתימה עבור פינוי בינוי עבור חברת בית ירושלמי, על מנת שתקבל טובות הנאה ושני דירות במידה ותחתים את כלל או רוב השכנים
19. בקשה להיתר בנייה שאושרה אגב שינויים שנערכו במהלך הליך הרישוי פוגעת גם בזכותם של בעלי עניין שלא התנגדו בהתחלה, אך כעת לא השינויים

הם רואים עצמם נפגעים ומעוניינים להגיש התנגדות אך מפחדים להגיש
התנגדות מפני סחיטה ואיומים של חנה אקרמן ובעלה שסוחר בסמים שהינם
מראשי ארגון הפשע החרדי ברמות
20. במידה ותתנו היתר בנייה, ארצה אני לקבל את ההיתר בנייה על הגג
המשותף

בברכה

יפה שרגא

ezrashraga@walla.com

054-8070220

הנדון: כתב התנגדות להיתר בנייה

שם: יוסי שרגא

מתנגד בכל תוקף להיתר בנייה על קניין גג משותף לחנה אקרמן לפי הסעיפים הבאים:

1. הועדה בבקשה תשקול בכובד ראש, את הבקשה להיתר בנייה - בניין עומד על עמודים ישנם סדקים רבים לכל אורך ורוחב הבניינים ועמודי הבניין, הבניין מחובר לעוד בניין, שסמוכים לשני בניינים ונוספים, כל תוספת בנייה על הגג תסכן את קריסתם של הבניינים בסכנת נפשות ממשית
2. יש צורך בביצוע תוספות עמודים וחיזוקים רבים של הבניינים בפרט בשני הבניינים הצמודים שבו מבקשת חנה אקרמן לבצע תוספת בנייה
3. ניצול יתר של זכויות בנייה - קניין גג משותף
4. חוסר בהירות בניסוח הבקשה להיתר בנייה
5. בקשה להיתר בנייה פוגענית ביותר בנכס משותף
6. שינוי הסביבה בבניין המשותף
7. ניצול יתר של זכויות בנייה, חריגות בנייה והרחבת קומת בניצול קניין רכוש בגג המשותף
8. ירידת ערך מחירי הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג
9. ירידת ערך בשבח הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג
10. במידה ויבוצע תוספת בנייה על הגג, תהיה פגיעה בקבלת מים חמים מקולטי השמש
11. פגיעה בפרטיות
12. אי עמידה בתנאים פרוצדוראליים, תקן ובתנאי סף לביצוע תוספת בנייה
13. העדר סמכות עניינית
14. הגברת שיקול הדעת של הוועדה להיתר בנייה המסכנת את קריסתם של הבניינים הצמודים שעומדים על עמודים
15. מטרתה של חנה אקרמן לתוספת בנייה לצורך השכרת הדירה
16. בבקשת תוספת הבנייה מבקשת שיהיה מחסן - יש בבניין מחסנים בקומת כניסה לבניין, מחסן ששייך לחנה אקרמן
17. בתוספת הבנייה המבוקשת לצורך ביצוע שכירות והכנסת כספים על חשבונם של כלל הדיירים בקניין גג משותף ולא לצורך מגורים - חנה אקרמן מציגה את עצמה בתהליכי גירוש, יש לה 4 ילדים, שבפועל חיה עם בעלה בדירה באופן מלא עם יחסים מלאים
18. חנה אקרמן מבצעת במקביל בכל השכונה סחיטה ואיומים לחתימה עבור פינוי בינוי עבור חברת בית ירושלמי, על מנת שתקבל טובות הנאה ושני דירות במידה ותחתים את כלל או רוב השכנים
19. בקשה להיתר בנייה שאושרה אגב שינויים שנערכו במהלך הליך הרישוי פוגעת גם בזכותם של בעלי עניין שלא התנגדו בהתחלה, אך כעת לא השינויים הם רואים עצמם נפגעים ומעוניינים להגיש התנגדות אך מפחדים להגיש

התנגדות מפני סחיטה ואיומים של חנה אקרמן ובעלה שסוחר בסמים שהינם
מראשי ארגון הפשע החרדי ברמות
20. במידה ותתנו היתר בנייה, ארצה אני לקבל את ההיתר בנייה על הגג
המשותף

בברכה

יפה שרגא

ezrashraga@walla.com

054-8070220

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

תיק: 2002/0086.12
 מספר

תאריך: 05/04/2022
 הגשה: 21:49:46

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	12170445	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	יפה	שרגא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אהרון אשכולי

מספר בית	דירה	ת.ד.
114	15	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8070220	ezrashraga@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
33081662	עזרא שרגא

תואר	דואר אלקטרוני
מהנדס	ezrashraga@walla.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-8070220

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רחוב אהרון אשכולי 114/15

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשימוש
☐ בדמי נספח ☐ בחכירה

גימיוקי ההתנגדות

שלום, אנו מתנגדים בכל תוקף לאשר היתר בניה לחנה אקרמן, רוצה לבצע תוספת בנייה על קניין גג משותף, קניין רוחני, חלק מגג הבניין שייך לנו. לא מאשרים לה לבצע שום תוספת בנייה ובמידה וניתנו לה יש לבטל באופן מיידי. שלום רב הנדון: כתב התנגדות להיתר בנייה שם: יפה שרגא מתנגדת בכל תוקף להיתר בנייה על קניין גג משותף לחנה אקרמן לפי הסעיפים הבאים: 1. הועדה בבקשה תשקול בכובד ראש, את הבקשה להיתר בנייה - בניין עומד על עמודים ישנם סדקים רבים לכל אורך ורוחב הבניינים ועמודי הבניין, הבניין מחובר לעוד בניין, שסמוכים לשני בניינים ונוספים, כל תוספת בנייה על הגג תסכן את קריסתם של הבניינים בסכנת נפשות ממשית 2. יש צורך בביצוע תוספות עמודים וחיזוקים רבים של הבניינים בפרט בשני הבניינים הצמודים שבו מבקשת חנה אקרמן לבצע תוספת בנייה 3. ניצול יתר של זכויות בנייה - קניין גג משותף 4. חוסר בהירות בניסוח הבקשה להיתר בנייה 5. בקשה להיתר בנייה פוגענית ביותר בנכס משותף 6. שינוי הסביבה בבניין המשותף 7. ניצול יתר של זכויות בנייה, חריגות בנייה והרחבת קומת בניצול קניין רכוש בגג המשותף 8. ירידת ערך מחירי הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג 9. ירידת ערך בשבח הדירה במידה ויבוצעו תוספות בנייה על הגג 10. במידה ויבוצע תוספת בנייה על הגג, תהיה פגיעה בקבלת מים חמים מקולטי השמש 11. פגיעה בפרטיות 12. אי עמידה בתנאים פרוצדוראליים, תקן ובתנאי סף לביצוע תוספת בנייה 13. העדר סמכות עניינית 14. הגברת שיקול הדעת של הוועדה להיתר בנייה המסכנת את קריסתם של הבניינים הצמודים שעומדים על עמודים 15. מטרתה של חנה אקרמן לתוספת בנייה לצורך השכרת הדירה 16. בבקשת תוספת הבנייה מבקשת שיהיה מחסן - יש בבניין מחסנים בקומת כניסה לבניין, מחסן ששייך לחנה אקרמן 17. בתוספת הבנייה המבוקשת לצורך ביצוע שכירות והכנסת כספים על חשבונם של כלל הדיירים בקניין גג משותף ולא לצורך מגורים - חנה אקרמן מציגה את עצמה בתהליכי גירוש, יש לה 4 ילדים, שבפועל חייה עם בעלה בדירה באופן מלא עם יחסים מלאים 18. חנה אקרמן מבצעת במקביל בכל השכונה סחיטה ואיומים לחתימה עבור פינוי בינוי עבור חברת בית ירושלים, על מנת שתקבל טובות הנאה ושני דירות במידה ותחתים את כלל או רוב השכנים בקשה להיתר בנייה שאושרה אגב שינויים שנערכו 19. במהלך הליך הרישוי פוגעת גם בזכותם של בעלי עניין שלא התנגדו בהתחלה, אך כעת לא השינויים הם רואים עצמם נפגעים ומעוניינים להגיש התנגדות אך מפחדים להגיש התנגדות מפני סחיטה ואיומים של חנה אקרמן ובעלה שסוחר בסמים שהינם מראשי ארגון הפשע החרדי ברמות במידה ותתנו היתר בנייה, ארצה אני לקבל את ההיתר 20. בנייה על הגג המשותף בברכה יפה שרגא

ezrashraga@walla.com 054-8070220

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/06/2024 - י סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/7
מספר בקשה	2020/0346.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38: חיזוק ותוספות בניה .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברה פסגות זיו (1993) בע"מ משה כהן
עורך הבקשה	אדריכל ינאי אילת
מתכנן השלד	מהנדס יהודה שרון
מספר מתנגדים	23
מספר שכנים שלא חתמו	157

כתובת האתר

פתח תקוה 21, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	87	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9770	תחילת תוקף	20/07/2013			

תאור הבקשה

בתאריך 17/08/2021 נדונה הוועדה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה בבקשה על מנת לתת לצדדים זמן להדברות.

לאחר מכן בתאריך 06/07/2022 לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להכרעת הוועדה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

על הבקשה הנ"ל הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית.

ועדת הערר קיימה 2 דיונים במעמד הצדדים ואף יצאה לסיור בנוכחות הצדדים. בוועדת הערר הובהרה הפרשנות לענין סעיף 4.2.2.3 המתייחס לזכויות תמ"א שלא נוצלו וכתוצאה מפרשנות זו היה צורך לעדכן את התכנית המבוקשת.

כמו כן, הוחלט ע"י ועדת הערר כי בבקשה זו יוצגו יחידות הדיור המבוקשות בקומת העמודים (ולא בבקשה נפרדת כמו שקבעה ועדת המשנה).

עוד קבעה ועדת הערר כי התכנית המתוקנת תשלח לצדדים בהתאם להוראות סעיף 36 לתקנות הרישוי וכי התנגדויות השמעו בוועדת המשנה רק במידה והתנגדויות אלו יתייחסו לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת צמצום זכויות בהתאם לסעיף 4.2.2.3 כך ששטחי הבניה המבוקשים אינם עולים על סך הזכויות המותר עפ"י תכנית 10038, ובכל מקום בו התבקשו שטחים עבור הדיירים מעבר ל-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038 נוקו השטחים משטחי התוספות שבקומות היזם. בנוסף צומצמו שטחים עבור חלק מיחידות הדיור.

בנוסף, הוספו 3 יח"ד בקומת העמודים והוצמדו להם שטחי גיבון. חלק משטחי הגחנה נשארו עבור כלל הדיירים.

סימון המרפסות שאינן בהיתר להריסה.

הזזת עמודת הממ"דים בכניסה 21 על מנת לאפשר איורור של חדר השינה.

תוספת רצועת גיבון לכיוון רחוב פתח תקוה.

תוספת דלת יציאה לחצר עבור משפחת ויסקי.

הקטנת שטח תוספות הבניה של העמודה בכניסה 21.

שינוי גאומטריה של המרפסות

התקבלו התנגדויות הבאות:

משפחת קלאנג: לקיחת שטחים ציבוריים רבים ע"י היזם עקב תוספת הדירות בקומת העמודים.

כמות מחסנים שאינה תואמת את מספר יח"ד.

משפחת ויסקי: שטח הממ"ד בכיוון הגשר אינו ברור.

משפחת כהן, פצחזדה: התנגדות כללית

גב' אליסה מלכה דברה: החשכה קשה של הדירות, מיקום ארונות חשמל, לקיחת שטח ציבורי עבור דירות פרטיות, חדר שנאים ע"ח החצר.

הבקשה מואת להכרעת הוועדה לענין ההתנגדויות בבקשה.

יצוין כי עפ"י החלטת וועדת הערר יש לשמוע התנגדויות הקשורות לשינויים בבקשה בלבד

מידע קודם

	מתאריך	
בתאריך 17/08/2021 נדונה הוועדה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה בבקשה על מנת לתת לצדדים זמן להדברות. לאחר מכן בתאריך 06/07/2022 לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להכרעת הוועדה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. על הבקשה הנ"ל הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר קיימה 2 דיונים במעמד הצדדים ואף יצאה לסיור בנוכחות הצדדים. בוועדת הערר הובהרה הפרשנות לענין סעיף 4.2.2.3 המתייחס לזכויות תמ"א שלא נוצלו וכתוצאה מפרשנות זו היה צורך לעדכן את התכנית המבוקשת. כמו כן, הוחלט ע"י ועדת הערר כי בבקשה זו יוצגו יחידות הדיור המבוקשות בקומת העמודים (ולא בבקשה נפרדת כמו שקבעה ועדת המשנה). עוד קבעה ועדת הערר כי התכנית המתוקנת תשלח לצדדים בהתאם להוראות סעיף 36 לתקנות הרישוי וכי התנגדויות השמעו בוועדת המשנה רק במידה והתנגדויות אלו יתייחסו לשינויים המבוקשים בתכנית זו. הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת צמצום זכויות בהתאם לסעיף 4.2.2.3 כך ששטחי הבניה המבוקשים אינם עולים על סך הזכויות המותר עפ"י תכנית 10038, ובכל מקום בו התבקשו שטחים עבור הדיירים מעבר ל-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038 נוקו השטחים משטחי התוספות שבקומות היזם. בנוסף צומצמו שטחים עבור חלק מיחידות הדיור. בנוסף, הוספו 3 יח"ד בקומת העמודים והוצמדו להם שטחי גיבון. חלק משטחי הגחנה נשארו עבור כלל הדיירים. סימון המרפסות שאינן בהיתר להריסה. הזזת עמודת הממ"דים בכניסה 21 על מנת לאפשר איוורור של חדר השינה.	26/05/2024	הכנת המלצה תכנית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תוספת רצועת גינן לכיוון רחוב פתח תקוה. תוספת דלת יציאה לחצר עבור משפחת ויסקי. הקטנת שטח תוספות הבניה של העמודה בכניסה 21. שינוי גאומטריה של המרפסות התקבלו התנגדויות הבאות: משפחת קלאנג: לקיחת שטחים ציבוריים רבים ע"י היזם עקב תוספת הדירות בקומת העמודים. כמות מחסנים שאינה תואמת את מספר יח"ד. משפחת ויסקי: שטח הממ"ד בכיוון הגשר אינו ברור. משפחת כהן, פצחידה: התנגדות כללית גב' אליסה מלכה דברה: החשכה קשה של הדירות, מיקום ארונות חשמל, לקיחת שטח ציבורי עבור דירות פרטיות, חדר שנאים ע"ח החצר. הבקשה מואת להכרעת הוועדה לענין ההתנגדויות בבקשה. יצוין כי עפ"י החלטת וועדת הערר יש לשמוע התנגדויות הקשורות לשינויים בבקשה בלבד		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9770 תחילת תוקף: 20/07/2013 ייעוד הקרקע:	26/05/2024	חוות דעת תכנונית
בעקבות טענות המתנגדים כי לא בוצע משלוח הודעות כדין של התכנית המתוקנת, נבחן ונמצא כי בבניינים 21, 23, 27	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לא קיבלו הודעות מחברת הפרסום ולאחר בדיקה של הצוות המקצועי נבחן ונמצא כי אכן לא קיבלו הודעות מחברת הפרסום לאור האמור הוועדה מחליטה לדחות את הדיון יש להשלים את הפרסום לבניינים 23,25,27		
בתאריך 17/08/2021 נדונה הוועדה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה בבקשה על מנת לתת לצדדים זמן להדברות. לאחר מכן בתאריך 06/07/2022 לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להכרעת הוועדה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. על הבקשה הנ"ל הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר קיימה 2 דיונים במעמד הצדדים ואף יצאה לסיור בנוכחות הצדדים. בוועדת הערר הובהרה הפרשנות לענין סעיף 4.2.2.3 המתייחס לזכויות תמ"א שלא נוצלו וכתוצאה מפרשנות זו היה צורך לעדכן את התכנית המבוקשת. כמו כן, הוחלט ע"י ועדת הערר כי בבקשה זו יוצגו יחידות הדיור המבוקשות בקומת העמודים (ולא בבקשה נפרדת כמו שקבעה ועדת המשנה). עוד קבעה ועדת הערר כי התכנית המתוקנת תשלח לצדדים בהתאם להוראות סעיף 36 לתקנות הרישוי וכי התנגדויות השמעו בוועדת המשנה רק במידה והתנגדויות אלו יתייחסו לשינויים המבוקשים בתכנית זו. הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת צמצום זכויות בהתאם לסעיף 4.2.2.3 כך ששטחי הבניה המבוקשים אינם עולים על סך הזכויות המותר עפ"י תכנית 10038, ובכל מקום בו התבקשו שטחים עבור הדיירים מעבר ל-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038 נוקו השטחים משטחי התוספות שבקומות היזם. בנוסף צומצמו שטחים עבור חלק מיחידות הדיור. בנוסף, הוספו 3 יח"ד בקומת העמודים והוצמדו להם שטחי גיבון. חלק משטחי הגחנה נשארו עבור כלל הדיירים.	28/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

סימון המרפסות שאינן בהיתר להריסה. הזזת עמודת הממ"דים בכניסה 21 על מנת לאפשר איורור של חדר השינה. תוספת רצועת גינן לכיוון רחוב פתח תקוה. תוספת דלת יציאה לחצר עבור משפחת ויסקי. הקטנת שטח תוספות הבניה של העמודה בכניסה 21. שינוי גאומטריה של המרפסות התקבלו התנגדויות הבאות: משפחת קלאנג: לקיחת שטחים ציבוריים רבים ע"י היזם עקב תוספת הדירות בקומת העמודים. כמות מחסנים שאינה תואמת את מספר יח"ד. משפחת ויסקי: שטח הממ"ד בכיוון הגשר אינו ברור. משפחת כהן, פצחזדה: התנגדות כללית גב' אליסה מלכה דברה: החשכה קשה של הדירות, מיקום ארונות חשמל, לקיחת שטח ציבורי עבור דירות פרטיות, חדר שנאים ע"ח החצר. הבקשה מואת להכרעת הוועדה לענין ההתנגדויות בבקשה. יצוין כי עפ"י החלטת וועדת הערר יש לשמוע התנגדויות הקשורות לשינויים בבקשה בלבד		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9770 תחילת תוקף: 20/07/2013	28/06/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע:		
חריגה בקווי בניין לצורך בניית תוספות תמ"א 38 ניוד שטחי תב"ע 9770 מבניין לבניין. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הוספת 20 יח"ד ל 40 יח"ד קיימות. הוספת 2.5 קומות ל 4 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות מתחת לקרע. בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה.	17/05/2023	הכנת נוסח פרסום
התקבלה תכנית מתוקנת מעורכת הבקשה אשר קיבלה התייחסות לכלל ההתנגדויות וכלל הליקויים שנמצאו בה. גודל המעלית שונה וגדל בהתאם לרוחב מדרגות מינימלי. נוסף המעלון המבוקש עבור הדייר הנכה. הוצמדה גינה לדייר המתנגד. המרפסת המבוקשת לגברת יפה כהן נוספה בתכנית. לכל היח"ד מוצעות מרפסות ומרפסות סוכה כפי שסוכם. היזם מתחייב כי יחדש את כל התשתיות מים, חשמל עקב ההתנגדות על העומס בתשתיות. היזם התחייב למצוא דיור חלופי ראוי לדיירי הבניין בזמן עבודות הבנייה. בנוסף ההרמוניקה תוקנה בהתאם לכלל הליקויים וההערות	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שניתנו בתכנית a הנידונה בועדה.		
חוות דעת מחלקת רישוי התקבלה תכנית מתוקנת מעורכת הבקשה אשר קיבלה התייחסות לכלל ההתנגדויות וכלל הליקויים שנמצאו בה. גודל המעלית שונה וגדל בהתאם לרוחב מדרגות מינימלי. נוסף המעלון המבוקש עבור הדייר הנכה. הוצמדה גינה לדייר המתנגד. המרפסת המבוקשת לגברת יפה כהן נוספה בתכנית. לכל היח"ד מוצעות מרפסות ומרפסות סוכה כפי שסוכם. היזם מתחייב כי יחדש את כל התשתיות מים, חשמל עקב ההתנגדות על העומס בתשתיות. היזם התחייב למצוא דיור חלופי ראוי לדיירי הבניין בזמן עבודות הבנייה. בנוסף ההרמוניקה תוקנה בהתאם לכל הליקויים וההערות שניתנו בתכנית a הנידונה בועדה. כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר לצורך אישורה של התכנית לאחר השלמת התיקונים שנדרשו. המלצת המחלקה	13/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9770 תחילת תוקף: 20/07/2013 ייעוד הקרקע: חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות	02/06/2022	חוות דעת תכנונית
הוועדה החליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להגשת תכ' מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 17/08/2021	23/02/2022	דיון בוועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

במידה ויידרש פרסום נוסף למרפסות ההתנגדויות ישמעו רק לפרסום החדש תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 03.02.2020 חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה(חסרים 6 מ"ח ע"פ תקן). חוות דעת מחלקת רישוי הקלות חריגה בקווי בניין לצורך תוספות תמ"א 38 – לצורך מימוש הפרויקט. ניוד שטחי תב"ע 9770 מבניין לבניין. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניית מפני רעידות אדמה.	14/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

הוספת 20 יח"ד ל40 יח"ד קיימות. הוספת 2.5 קומות ל4 קומות מעל הקרקע ו2 קומות מתחת לקרקע. בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים בחזית אחורית. הבינוי המוצע בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של ממ"דים בחזית דרומית. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניווד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה...". אי לכך, לא ניתן לאשר ניווד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים אטומים כמספר יח"ד.		

שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות. מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בנגישות הבניין.		

ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. מיקום ממ"ד לא מקובל. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. מצוקת חניה. הגדלת צפיפות. גזלת שטחים משותפים. המלצת המחלקה מובא להכרעת וועדה. בתאריך 17/8/2021 הבקשה נידונה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת לתת למבקשים ולמתנגדים הזדמנות להגיע להסכמות ולפתרון שיהיה מקובל על שני הצדדים ולצמצם את ההתנגדויות ככל ניתן. בהתאם למכתב שהתקבל מהמתנגדים בתאריך 18.11.2021, המתנגדים טוענים כי ניסו מספר פעמים ליצור קשר עם היזם על מנת להגיע עימו להסכמות ולא קיבלו שיתוף פעולה מצידו או התייחסות למכתבים/מיילים שנשלחו. המכתב הנ"ל מתויק בארכיב יחד עם מכתבי המתנגדים ששלחו ליזם. ומנגד התקבל מכתב מאת החברה היזמית "פסגות זיו" ובו מתואר מספר ניסיונות שנעשו מטעם היזם ליצור קשר עם המתנגדים ולהתיישב עימם על מנת ליישב את המחלוקות. ע"פ המכתב, טוענת החברה היזמית כי אף שוחחו בטלפון עם נציגי המתנגדים על מנת להזמין לפגישה וסורבו. כמו כן, פגישות שכן נקבעו לא התקיימו עקב אי הגעת נציגי המתנגדים. במכתב הנ"ל מפורטים תאריכים בהם ניסה היזם ליצור קשר עם המתנגדים אך ללא הצלחה. המכתב הנ"ל מתויק בארכיב אופטי.		

חוו"ד הסדרי תנועה לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה(חסרים 6 מ"ח ע"פ תקן). חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה...". אי לכך, לא ניתן לאשר ניוד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים האטומים במספר יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים.		

יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות. מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בנגישות הבניין. ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. מיקום ממ"ד לא מקובל. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה.		

פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. מצוקת חניה. הגדלת צפיפות. גזלת שטחים משותפים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9770 תחילת תוקף: 20/07/2013 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ביכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה חריגה בקווי בניין לצורך תוספות תמ"א 38 – לצורך מימוש הפרויקט. ניוד שטחי תב"ע 9770 מבניין לבניין. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניית מפני רעידות אדמה. הוספת 20 יח"ד 40 יח"ד קיימות. הוספת 2.5 קומות ל4 קומות מעל הקרקע ו2 קומות מתחת	13/02/2022	חוות דעת תכנונית

לקרקע.		
בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה.		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים בחזית אחורית.		
הבינוי המוצע בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של ממ"דים בחזית דרומית.		
מספר קומות		
ל"ר		
גבהים		
ל"ר		
מספר יחידות דיור		

40 קיימות. 20 מוצעות.		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
ל"ר		
שטחי שרות:		
ל"ר		
ממדים		
ל"ר		
חדרים מחוזקים		
ל"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף ל"ר תנאים טרם דיון מולאו התנגדויות קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה בנגישות הבניין. ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים.		

מיקום ממ"ד לא מקובל. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. מצוקת חניה. הגדלת צפיפות. גזלת שטחים משותפים. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
היא לבניית תוספות למבנה בן 4 אגפים, 4 קומות בעל 40 יח"ד מעל כניסה קובעת ו2 קומות מתחת לכניסה קובעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 20 יח"ד סה"כ 60 יח"ד. הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה	17/08/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. התנגדויות דנה בהתנגדויות שהוגשו ומחליטה לדחות את ההכרעה – לתת פסק זמן לצדדים עד לתאריך 31/12/2021 לנסות ולהגיע להבנות בין היזם למתנגדים - לנסות להגיע לתכנון מוסכם על הצדדים ולצמצם את ההתנגדויות ככל הניתן. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי בוועדה לקבלת החלטה סופית בנידון. הוועדה מורה למבקשים להציג ע"ג ההרמוניקה את המצב הקיים בפועל בשטח, להציג את כל המרפסות הקיימות בהיתרים כולל מספרי היתרים, את עבירות הבניה הקיימות יש לסמן בצהוב להריסה. הוועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ומורה למבקשים לנסות ככל הניתן להטמיע את בקשות המתנגדים בבקשה: תוספת קומות חדשות – יש לצמצם לסל זכויות של 2.5 קומות כמותר עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038. להוסיף מרפסת לדירת גב' יפה כהן להציג לכל הדירות מרפסת סוכה או שטח מרוצף עבור סוכה - ייתכן כי השינויים במרפסות ידרשו לפרסום חוזר תלוי בתכנון המחודש של המרפסות. להציג חלוקה שוויונית במחסנים. לבדוק את החלופה התכנונית שהוצגה במעמד הדיון עבור יח"ד המיוצגות ע"י עו"ד יעל אזולאי. להציג מחיצה בכל מרפסת שיש בה פגיעה בפרטיות, חומר המחיצה ועיצובה יעשה בתיאום עם מח' תכנון עיר ורישוי. התייחסות הוועדה להתנגדויות נוספות שהוצגו בפניה : הוועדה החליטה לקבל את ההתנגדויות לנושאים הבאים : מעלית – התנגדות לגודל המעלית – הועדה מקבלת התנגדות זו מאחר והיזם הצהיר במעמד הוועדה כי הוא מוכן להקטין את המדרגות הקיימות ולהגדיל את המעלית בכל כניסה בהתאם לדרישות הדיירים בכפוף לתקנים הנדרשים. דייר נכה בבית משפ' ישר – הוועדה רושמת בפניה את התחייבות היזם כי הוא מוכן להתקין מעלון לדירת הנכה. התנגדות משפ' מנדלסון - הוועדה רושמת בפניה את		

התחייבות היזם כי הוא מוכן להצמיד גינה למשפ' מנדלסון בכפוף להסכמת הדיירים או לחילופין להציג את המצב כפי הקיים כיום. דיוור חלופי - הוועדה רושמת בפניה את התחייבות היזם כי יינתן דיוור חלופי לכל הדיירים הזכאים לכך עפ"י החוק, בנוסף היזם מוכן לשבת שוב עם הדיירים החושבים כי הם נדרשים לדיוור חלופי ולבחון את הנושא בשנית. בנוסף הוועדה רושמת בפניה את התחייבות היזם לחידוש כל תשתיות המים, החשמל והאינסטלציה הציבוריות. מימוש התופסות עפ"י התב"ע – כל זמן שלא הסתיים הליך חיזוק המבנה ניתן להציע את התוספות המותרות מכוח התב"ע בכפוף להצגת החתימות הנדרשות ובכפוף לעמידה בדרישות התכנית סטייה ניכרת לעניין בניה בהינף אחד. הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדות לנושאים הבאים : בניין מורכב – עפ"י עמדת היועצת המשפטית של הוועדה לא מדובר במבנה מורכב כהגדרתו בחוק, ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות כי מדובר בבניין מורכב. עומס תחבורה וחניה – מפורט בסעיף הבא. חניה נושא החניה הובא להכרעת הוועדה ולהלן החלטתה בנידון - הוועדה החליטה לפטור 6 מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן מאחר ולא ניתן ליצור חניה בתחום המגרש וכן לא ניתן לייצר חניות נוספות ברחוב, באיזון שבין הצורך והחשיבות בחיזוק המבנה ובביצוע תמ"א 38 לבין תוספת 6 מקומות חניה תמ"א 38 גוברת וע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו ומאשרת את הבקשה כפי שהוגשה ופוטרת מ 6 מקומות חניה נדרשים בחלקה וכן פוטרת מכופר חניה מאחר ולא קיים חניון חניה באיזור. דיוור בתחום קומת עמודים מפולשת ניתן לאשר 3 יח"ד בתחום קומת העמודים בבקשה זו בכפוף לביצוע הליך פרסומי כאשר תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת השטח הבנוי בתחום קומת העמודים ופילוש השטח מחדש בכפוף לאישור מח' הפיקוח לביצוע ההריסות הנדרשות. או לחילופין בכדי למנוע הליך פרסומי חוזר במסגרת תיק רישוי זה ניתן להגיש בקשה חדשה בתיק רישוי נפרד לתוספת 3 יח"ד חדשות כל עוד ולא הסתיים הליך חיזוק המבנה. להלן התיקונים לבקשה : חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25		

מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. - שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה...". אי לכך, לא ניתן לאשר ניוד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים - מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים האטומים במספר יח"ד. - שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. - יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. - לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. - יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. - יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.		

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות. זכות הגשת ערר לכל ההחלטה תהיה לאחר קבלת החלטת סופית בוועדה.		
מובא להכרעת וועדה לעניין החניה לאחר השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביב). חו"ד הסדרי תנועה לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה(חסרים 6 מ"ח ע"פ תקן). חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. - שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א	09/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניווד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה..". אי לכך, לא ניתן לאשר ניווד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים - מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים האטומים במספר יח"ד. - שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. - יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. - לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. - יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. - יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות. מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - פגיעה בנגישות הבניין. - ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. - מיקום ממ"ד לא מקובל. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. - פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. - מצוקת חניה. - הגדלת צפיפות. - גזלת שטחים משותפים.		
ת.ב. 20/346 רחוב פתח תקווה 21-27 – תמ"א 38 גוש: 30236 חלקה: 87 מהות הבקשה: הבקשה היא לבניית תוספות למבנה בן 4 אגפים, 4 קומות בעל 40 יח"ד מעל כניסה קובעת ו 21 קומות מתחת לכניסה קובעת. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ובהתאם לתכנית 9770. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 20 יח"ד. סה"כ 60 יח"ד. להלן תיאור הבקשה:	09/05/2021	חוות דעת תכנונית

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. - קומת מחסנים(2-)- מוצעים 39 מחסנים והריסת חריגות בנייה. - קומת מגורים(1-) – קיימים 4 אגפים, 2 יח"ד בכל אגף. מוצעות הרחבות לכל יח"ד במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. - קומת קרקע מפלס 0.00 - קיימים 4 אגפים. באגף מזרחי ומערבי מוצעים שטחים מכוח תכנית 9770, ובאגפים הפנימיים מוצעים שטחים מכוח תכנית 10038. לכל אגף 2 יח"ד קימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז וכן מוצעים שטחי מעבר וחדרי מדרגות. - קומות 1 עד 3 – קיימים 4 אגפים, לכל אגף 2 יח"ד קימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז וכן מוצעים שטחי מעבר וחדרי מדרגות. - קומות 4 עד 5 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות מעל קונטור מבנה קיים, כל קומה מכילה 4 אגפים ובכך אגף מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. - קומה 6 – מוצעת קומה חלקית ובה 4 אגפים, בכל אגף יח"ד ובה חדר ממ"ד ומרפסת גג. - קומת גג - מוצע פתח יציאה לגג דרך חדר מדרגות עבור כל אגף. לא נמצא היתר להקמת הבניין חוות דעת: במגרש חלה תכנית 9770 משנת 2013 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג'. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת זלצמן אפרים בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת: חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 15228 תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038		

א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח התוכנית (מ"ר) רוממה פתח תקווה 21-27 30236/87 7,570 (שטח כל החלקה) 2,663 מ"ר שטח הבקשה (עפ"י גבולות תכנית 9770) 1. תיאור מצב קיים: מבנה בן 4 אגפים. בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מפלס קומה 2:- קומת מחסנים. בקומה זו בחזית אחורית חריגות בנייה (4 יח"ד שנבנו ללא היתר) במקור יח"ד בחריגה בנויות בקומה מפולשת לחזית אחורית. מפלס 1- ואילך קומות מגורים כאשר ישנה נגישות ע"י 4 גשרונים מחזית רחוב במפלס +0.00 (כניסה קובעת) – סה"כ 40 יח"ד קיימות בהיתר. 4 קומות לחזית רח' פתח תקווה מהכניסה הקובעת מעל 2 קומות (קומה 1- גלוייה, קומה 2- אטומה). 6 קומות לחזית אחורית. אין חניות בחלקה ואין נגישות מוטורית. 2. מועד הקמת המבנה: על פי היתרי בנייה במערכת, המבנה קיים מתחילת שנות ה 70. 3. 4. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: · המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין הינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית		

· הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 5. רקע סטטוטורי- תוכניות: · תוכנית 9770 משנת 2013- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ג', 208% בנייה. לטובת תוספת קומה לשם הרחבות דיור והרחבות דיור בצידי הבניין. היתרי בניה קודמים למבנה: · הוגשו מספר היתרי בנייה לטובת תוספת מרפסות. 6. נתונים סטטוטוריים: זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי 4426 (3216 מאושר, תוספת 1210 מ"ר) 1140 4 מעל הכניסה הקובעת 2 מתחת לכניסה הקובעת 3.5 6 4 7. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000. בינוי עד 6		

קומות בחלקה עד דונם 200-240 אחוזי בנייה. בינוי עד 8 קומות בחלקה מעל דונם 280-320 אחוזי בנייה. 8. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה נמוך (1:3 מופחת). ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן : 1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 1000 מ"ר. 2. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות. 3. סגירה ומילוי קומה מפולשת – במקור המבנה במפלס 2- מפולש בחזית אחורית. במצב הקיים נעשו חריגות בנייה ובשטח המפולש נבנו יח"ד ללא היתר. ועל כן, לא ניכר כי מדובר בקומה מ[פולשת בפועל. 4. שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות בקונטור המבנה כשטח עיקרי 5. מימוש שטחים מאושרים במסגרת תב"ע מאושרת. 6. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. 7. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות. הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה 1. תוספות מבוקשות מכוח 10038: 1.1. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (סה"כ 8.5 קומות). 1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 1263.29 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. מתוכם 1000 מ"ר מכח תמ"א 38 ו 263 מ"ר מכח תב"ע		

תקפה. 1.3. סגירת קומת עמודים – מאחר שקומת העמודים אינה מפולשת בפועל, לא ניתן להציע תוספות יח"ד מכח תמ"א 38, עד אשר יתקבל אישור מח' פיקוח להריסת עבירות הבנייה בפועל. 1.4. 20 יח"ד ב-2.5 קומות הנוספות ע"ג המבנה הקיים. 1.5. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 940.28 מ"ר מירב'. 1.6. אחוזי הבנייה נגזרים על פי שטח חלקה 87 (7,570 מ"ר). מדובר במדד לא נכון מכיוון שהבקשה מציעה תכנון רק על חלק יחסי מהחלקה. על כן יש לחשב את אחוזי הבנייה על פי החלק היחסי. שטח החלק היחסי על פי תב"ע 9770 הוא 2,663. 1.7. על כן אחוזי הבנייה המרבים עומדים על 261%. אחוזי בניה לפי מדיניות 280-320 אחוזי בנייה. 1.8. הבקשה מציעה כניסה ממפלס כניסה קובעת +0.00. ללא שינוי מהמצב הקיים בפועל היום. 1.9. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית, כ – 6 יח"ד. 1.10. הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה ואינה מציעה חניה כלל. 1.11. תוספת 960.55 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.12. הבקשה אינה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור. במצב הקיים 40 מחסנים ל 40 יח"ד קיימות. הבקשה אינה מציעה מחסנים ליח"ד החדשות. 2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: האדריכל הצהיר כי הוא אינו מציע תוספות מכח תכניות אחרות. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1:		

הבקשה אינה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמ"א/38. ישנה חריגה של 263 מ"ר (המבוקשת מכח תב"ע תקפה). 2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. 4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לענין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות לחזית רח' פתח תקווה כאשר במבנה סמוך בחלקה הוגשה בקשה דומה במסגרת תמ"א 38/1. 6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמ"א ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 21.3.18 40 בעלים בחלקה. 67% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה – תושי"ה: לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. מהנדס תמ"א 38: חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 03.02.2020 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:		

-	תכנית הגשה מתאריך 26.11.19.	
-	תכנית הגשה מתאריך 17.12.19.	
-	תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס שרון יהודה מתאריך 26.11.19, ומעודכנות מתאריך 17.12.19.	
-	דו"ח מיפוי למבנה מס' 01352 של חברת msi טכנולוגיות ניטור מתקדמות מתאריך 09.08.17 איתור אלמנטים קונסטרוקטיביים למבנה.	
-	דו"ח ביסוס ראשוני מס' 32732.1 של אגסי רימון, מ- 10.09.17.	
-	דו"חות חישוב דינמי למבנים המחוזקים שהוכנו ע"י המהנדס שרון יהודה מתאריך 15.12.19.	
-	הצהרת המהנדס – נספח 1.	
-	דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.	
-	טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3.	
-	אישור מתכנן השלד – נספח 4.	
2.	תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל ארבע קומות מגורים, מעל שתי קומות מרתף משמשות למחסנים. המבנה בנוי מארבעה גושים עם תפר בניהם, לכל גוש חדר מדרגות מרכזי משותף, מפלסי התקרות אחיד בכל הגושים. למבנה שתי כניסות מהמפלס הנמוך ביותר וכניסה לכל גוש במפלס קומת המגורים הראשונה.	
	שטח המבנה כ- 3,500 מ"ר.	
	עפ"י הצהרת המהנדס, הבניין נבנה לפני יותר מחמישים שנה.	
	עפ"י דו"ח מעבדה מחברת msi, לא נתגלו במבנה קירות מבטון מזוין, מלבד קירות המקלט, וקירות חדרי המדרגות אשר עשויים מבטון מזוין. תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות בעובי 20 ס"מ. נתגלו תפרים בין הגושים ברוחב 2-4 ס"מ.	
3.	עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני	

כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.59 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3, כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה המחוזק: החיזוק המוצע כולל עטיפת חזיתות הבניין בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, חיזוק חדר המדרגות ע"י עמודי פלדה, ותוספת של פיר מעלית ושני פירי ממ"דים לכל גוש לכל גובה הבניין. שטח המבנה החדש כ- 8,030 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. מבנה המחוזק כולל תוספת של שתי קומות וחצי. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים ועל עמודי הפלדה החדשים בחדר המדרגות, וללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים. קירות ההקשחה רציפים ברובם לכל גובה המבנה. עפ"י התכנון המוצע, ישמר התפר בין הגושים ויורחב בקומות החדשות לרוחב של 15 ס"מ. עפ"י התכנון, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 10 ס"מ, נדרש לקראת התכנון המפורט לבחון הצורך ולהוסיף הנחייה בתכניות לתמיכת הקומות הקיימות בזמן יציקת התקרה החדשה הראשונה, והתקרה הקיימת בזמן יציקת הטופינג ופינוי הדיירים ביום היציקות. הערות נכתבו ע"ג התכנית ונשלח מייל למתכנן. תקרות הבניין מתוכננות בשיטות קונבנציונליות מבטון מזוין כתקרות מקשיות בעוביים 22,28,30 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, חצי הקומה שאינה בשימוש במרתף, תיחשף, והקומה תשמש למחסנים. עפ"י התכנון המוצע יבוצעו מרפסות חדשות בקומות הקיימות. המרפסות יתמכו ע"י עמודי פלדה. פרטים מפורטים בתכניות המהנדס נדרש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציית הפלדה. הערה נכתבה על התכנית, ונשלח מייל למתכנן. עפ"י התכנון המוצע, יבוצעו חיזוקים לקירות חדר המדרגות הקיימות ע"י פרופילי פלדה. פרטים ושלבי ביצוע מפורטים		

בתוכניות המהנדס, נדרש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציית הפלדה, הערה נכתבה על התכנית, ונשלח מייל למתכנן. 5. היסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס עמוק ע"י כלונסאות. בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אגסי רימון. דו"ח הקרקע מתבסס על סיוורים, סקר גיאולוגי, ומפות גיאולוגיות. האתר בנוי על שתית סלעי דולומיט קשים תצורת ורדים מיזי אחמר ומיזי יהודי, ומעל הסלע שכבת מילוי בהרכב חרסית מעורבת עם צרורות. לא מתוכננת חפירה מתחת ליסודות קיימים. לאורך המגרש באזור הדרומי קיים מדרון, אשר יידרש להיחפר על מנת להגיע למפלס הרצפה התחתונה, ועל כן נדרש לתכנן דיפון. הערה נמסרה למתכנן בפגישה בעירייה, הנ"ל סומן ע"ג התכנית ונשלח מייל בנושא לעדכון בשלב התכנון המפורט. 6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שרון יהודה, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו: א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 7. נתגלו אי התאמות מינוריות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. נכתבו הערות ע"ג התכנית ונמסרה הודעה למתכנן. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר: - יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע		

יציקת התקרה הראשונה החדשה ובזמן יציקת הטופינג, משך התקופה בה יורכבו רגלי\מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. - יש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציות הפלדה המתוכננות במבנה. - על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות. - עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה. - המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. - הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה. 10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. 1. המלצת מהנדס העיר הערה: בתאריך 4.3.19 הועברה לרישוי חו"ד לדחייה מהנימוקים הבאים: 1. חוסר סמכות: מאחר ולא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המבוקשת בקומת העמודים המפולשת (במצב הקיים אינה מפולשת) הוצע ליזם מסלול קידום ע"י הריסת העבירות וחזרה למסלול תמ"א. היזם סירב ולכן הבקשה עוברת בהמלצה לדחייה. 2. הבקשה נבחנה במספר תיאומי תכנון מול עורכת התכנית, בהן התבקשו לשינויים רבים על מנת לשפר את התכנון. בהתאם להחלטת היזם, מבקשים להעביר את הבקשה למחלקת רישוי, ללא המלצת מחלקת תכנון. 3. בנוסף, הבקשה לא נבחנה מול אגף תוש"ה ומהנדס תמ"א 38.		

לאחר תיאומים נוספים, היזם החליט להחזיר את הבקשה בתאום מול מחלקת התכנון. הן לעניין התייחסות לקומה המפולשת והן להערות ושינויים לשיפור התכנון ותיאומים מול מחלקת תושי"ה ומהנדס התמ"א. חוות הדעת העדכנית מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 5.9.19 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. תכנון- 1.1 קומה מפולשת: לא ניתן לתת שטחים מכח תמ"א בקומה שאינה מפולשת בפועל. ניתן להציע שטחים מכח תב"ע בקומה זו. שטחי העבירות יסומנו בהיתר כשטחים להריסה אטומים ללא שימוש וללא גישה, כך שבפועל תהיה ניכרת הקומה המפולשת כמופיע בהיתר המאושר. לאחר שיתקבל אישור מחלקת הפיקוח להריסת קומת העמודים המפולשת בפועל ניתן להוציא היתר שינויים עבור שטח קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א ובתנאי שלא הסתיים הליך החיזוק של הדירות הקיימות. 1.2 חישובי שטחים – אחוזי הבנייה המוצגים בבקשה מחושבים לפי גודל חלקה בכללותה וזאת למרות שעל חלקה זו שוכנים מבנים נוספים. אחוזי הבנייה יחושבו לפי החלק היחסי / גבול הבקשה כפי שהוצג בתב"ע המאושרת – יש לתקן (ראה פירוט סעיף 1.6). 2. מרפסות- המרפסות הקדמיות לחזית רח' פתח תקווה, מוצעות בתוך קווי תמ"א ותב"ע. תכנון מקובל וראוי. 3. מרחבים מוגנים- חזית אחורית: למעט עמודות הממ"דים באגף המזרחי שאינן מקובלות ואינן דומות ליתר האגפים, תכנון החזית מקובלת. מדובר במבנן מסובך מרובה דיירים, בעל תב"ע מאושרת וחזית קדמית מסודרת. לאור כל האמור לעיל, המרפסות האחוריות נראות סבירות, על אף שאינן עוקבות בקירות אטומים. תיבחן פתיחת פתחים. 4. חניה- הבקשה אינה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי גישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תושי"ה לאשר ללא פתרון חנייה.(חסרים 6 מקומות חנייה על פי תקן).		

5. מחסנים – יש להציע מחסנים בקומת המחסנים הקיימת, בתחום הוספות המוצעות בתאום מחלקת תכנון. יש להציע כניסות מוצעות מתוך גרמי המדרגות הקיימים. 6. גגות – יש להציג מתקנים הנדסיים לחזית אחורית בלבד. 7. חזיתות: חזית צפונית, מזרחית, מערבית : לא ברורים סימוני קיר התמך באדום, כחול ואפור ולשם מה משמשים. להלן: בצפון ובמזרח, מוצג קיר תמך חדש בגובה עצום, כלפי חלקה שכנה, לא ברור הצורך בקיר תמך לאור העובדה כי מדובר בבניין קיים ואין לו ביטוי בקומה הרלוונטית בתכנית. יש להציג כראוי. במערב, מוצג קיר תמך עצום קיים, לא ברור לשם מה משמש. 8. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכנית (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש לצרף פריסת גדרות לחזית רחוב. אישור המפגש עם הרחוב בתאום מול מחלקת תכנון עיר וכתנאי להיתר. 9. תוכנית פיתוח וניקוז 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. 10. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 11. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 12. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, 'הא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר		

ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. 13. הערות טכניות/שרטוטיות: - יש להציג גבהים אבסולוטיים וגם יחסיים בתוכניות/חתכים/חזיתות - יש להציג גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה) בקו כחול.. - בכל תכנית קומה להבליט את הכותרת בציון מפלס. - יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה. בדירות קיימות מורחבות יש לציין שטח דירה קיים ושטח היקף ההרחבה הכולל לאותה הדירה. - יש להוסיף טבלה המפרטת עבור כל יח"ד קיימת/חדשה את היקף שטחים עיקריים/שירות קיימים/חדשים - לאחר תכנתי המדידה, צורפה מדידה נוספת לתוספות המוצעות, אין צורך. נא להסיר. - הסימונים הגרפיים המקובלים: החתכים והחזיתות המוצגים אינם ברמת גרפיקה מספקת. יש להוסיף סימון אדמה, קק"ט, מפלסי פיתוח, שמות רחובות, סימון חדש מבוקש בקו אדום. - למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. - חוו"ד הנדסית - התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 03.02.2020. - חוו"ד שימור - לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. - חוו"ד הסדרי תנועה - לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. - התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: - הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה(חסרים 6		

מ"ח ע"פ תקן). חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - חריגה בקווי בניין לצורך תוספות תמ"א 38 – לצורך מימוש הפרויקט. - ניוד שטחי תב"ע 9770 מבניין לבניין. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניית מפני רעידות אדמה. - הוספת 20 יח"ד ל40 יח"ד קיימות. - הוספת 2.5 קומות ל4 קומות מעל הקרקע ו2 קומות מתחת לקרקע. - בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים בחזית אחורית. הבינוי המוצע בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של ממ"דים בחזית דרומית. חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. - שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה...". אי לכך, לא ניתן לאשר ניוד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות		

המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים - מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים אטומים כמספר יח"ד. - שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. - יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. - לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. - יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. - יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות.		

מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - פגיעה בנגישות הבניין. - ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. - מיקום ממ"ד לא מקובל. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. - פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. - מצוקת חניה. - הגדלת צפיפות. - גזלת שטחים משותפים.		
טרם דיון בהתנגדויות הוועדה דורשת מאיכות הסביבה התייחסות תוך 30 יום .	28/04/2021	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
ת.ב. 20/346 רחוב פתח תקווה 21-27 – תמ"א 38 גוש: 30236 חלקה: 87 מהות הבקשה: הבקשה היא לבניית תוספות למבנה בן 4 אגפים, 4 קומות בעל 40 יח"ד מעל כניסה קובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה קובעת. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ובהתאם לתכנית 9770. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 20 יח"ד. סה"כ 60 יח"ד. להלן תיאור הבקשה: מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין	18/04/2021	חוות דעת תכנונית

הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. - קומת מחסנים(2-)- מוצעים 39 מחסנים והריסת חריגות בנייה. - קומת מגורים(1-) – קיימים 4 אגפים, 2 יח"ד בכל אגף. מוצעות הרחבות לכל יח"ד במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. - קומת קרקע מפלס 0.00 - קיימים 4 אגפים. באגף מזרחי ומערבי מוצעים שטחים מכוח תכנית 9770, ובאגפים הפנימיים מוצעים שטחים מכוח תכנית 10038. לכל אגף 2 יח"ד קימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז וכן מוצעים שטחי מעבר וחדרי מדרגות. - קומות 1 עד 3 – קיימים 4 אגפים, לכל אגף 2 יח"ד קימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז וכן מוצעים שטחי מעבר וחדרי מדרגות. - קומות 4 עד 5 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות מעל קונטור מבנה קיים, כל קומה מכילה 4 אגפים ובכך אגף מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. - קומה 6 – מוצעת קומה חלקית ובה 4 אגפים, בכל אגף יח"ד ובה חדר ממ"ד ומרפסת גג. - קומת גג - מוצע פתח יציאה לגג דרך חדר מדרגות עבור כל אגף. לא נמצא היתר להקמת הבניין חוות דעת: במגרש חלה תכנית 9770 משנת 2013 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג'. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת זלצמן אפרים בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת: חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 15228 תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038		

א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח התוכנית (מ"ר) רוממה פתח תקווה 21-27 30236/87 7,570 (שטח כל החלקה) 2,663 מ"ר שטח הבקשה (עפ"י גבולות תכנית 9770) 1. תיאור מצב קיים: מבנה בן 4 אגפים. בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מפלס קומה 2-: קומת מחסנים. בקומה זו בחזית אחורית חריגות בנייה (4 יח"ד שנבנו ללא היתר) במקור יח"ד בחריגה בנויות בקומה מפולשת לחזית אחורית. מפלס 1- ואילך קומות מגורים כאשר ישנה נגישות ע"י 4 גשרונים מחזית רחוב במפלס +0.00 (כניסה קובעת) – סה"כ 40 יח"ד קיימות בהיתר. 4 קומות לחזית רח' פתח תקווה מהכניסה הקובעת מעל 2 קומות (קומה 1- גלוייה, קומה 2- אטומה). 6 קומות לחזית אחורית. אין חניות בחלקה ואין נגישות מוטורית. 2. מועד הקמת המבנה: על פי היתרי בנייה במערכת, המבנה קיים מתחילת שנות ה 70. 3. 4. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: · המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין הינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית		

· הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 5. רקע סטטוטורי- תוכניות: · תוכנית 9770 משנת 2013- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ג', 208% בנייה. לטובת תוספת קומה לשם הרחבות דיור והרחבות דיור בצידי הבניין. היתרי בניה קודמים למבנה: · הוגשו מספר היתרי בנייה לטובת תוספת מרפסות. 6. נתונים סטטוטוריים: זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי 4426 (3216 מאושר, תוספת 1210 מ"ר) 1140 4 מעל הכניסה הקובעת 2 מתחת לכניסה הקובעת 3.5 6 4 7. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000. בינוי עד 6 קומות בחלקה עד דונם 200-240 אחוזי בנייה. בינוי עד 8		

קומות בחלקה מעל דונם 280-320 אחוזי בנייה. 8. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה נמוך (1:3 מופחת). ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן : 1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 1000 מ"ר. 2. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות. 3. סגירה ומילוי קומה מפולשת – במקור המבנה במפלס 2- מפולש בחזית אחורית. במצב הקיים נעשו חריגות בנייה ובשטח המפולש נבנו יח"ד ללא היתר. ועל כן, לא ניכר כי מדובר בקומה מ[ולשת בפועל. 4. שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות בקונטור המבנה כשטח עיקרי 5. מימוש שטחים מאושרים במסגרת תב"ע מאושרת. 6. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. 7. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות. הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה 1. תוספות מבוקשות מכוח 10038: 1.1. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (סה"כ 8.5 קומות). 1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 1263.29 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. מתוכם 1000 מ"ר מכח תמ"א 38 ו 263 מ"ר מכח תב"ע תקפה.		

1.3. סגירת קומת עמודים – מאחר שקומת העמודים אינה מפולשת בפועל, לא ניתן להציע תוספות יח"ד מכח תמ"א 38, עד אשר יתקבל אישור מח' פיקוח להריסת עבירות הבנייה בפועל. 1.4. 20 יח"ד ב-2.5 קומות הנוספות ע"ג המבנה הקיים. 1.5. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 940.28 מ"ר מירבי. 1.6. אחוזי הבנייה נגזרים על פי שטח חלקה 87 (7,570 מ"ר). מדובר בממד לא נכון מכיוון שהבקשה מציעה תכנון רק על חלק יחסי מהחלקה. על כן יש לחשב את אחוזי הבנייה על פי החלק היחסי. שטח החלק היחסי על פי תב"ע 9770 הוא 2,663. 1.7. על כן אחוזי הבנייה המרבים עומדים על 261%. אחוזי בניה לפי מדיניות 280-320 אחוזי בנייה. 1.8. הבקשה מציעה כניסה ממפלס כניסה קובעת +0.00. ללא שינוי מהמצב הקיים בפועל היום. 1.9. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית, כ – 6 יח"ד. 1.10. הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה ואינה מציעה חניה כלל. 1.11. תוספת 960.55 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.12. הבקשה אינה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור. במצב הקיים 40 מחסנים ל יח"ד קיימות. הבקשה אינה מציעה מחסנים ליח"ד החדשות. 2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: האדריכל הצהיר כי הוא אינו מציע תוספות מכח תכניות אחרות. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה אינה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח		

תמא/38. ישנה חריגה של 263 מ"ר (המבוקשת מכח תב"ע תקפה). 2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. 4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות לחזית רח' פתח תקווה כאשר במבנה סמוך בחלקה הוגשה בקשה דומה במסגרת תמ"א 38/1. 6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 21.3.18 40 בעלים בחלקה. 67% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה – תושי"ה: לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. מהנדס תמ"א 38: חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 03.02.2020 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: - תכנית הגשה מתאריך 26.11.19.		

- תכנית הגשה מתאריך 17.12.19. - תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס שרון יהודה מתאריך 26.11.19, ומעודכנות מתאריך 17.12.19. - דו"ח מיפוי למבנה מס' 01352 של חברת msi טכנולוגיות ניטור מתקדמות מתאריך 09.08.17 איתור אלמנטים קונסטרוקטיביים למבנה. - דו"ח ביסוס ראשוני מס' 32732.1 של אגסי רימון, מ-10.09.17. - דו"חות חישוב דינמי למבנים המחוזקים שהוכנו ע"י המהנדס שרון יהודה מתאריך 15.12.19. - הצהרת המהנדס – נספח 1. - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל ארבע קומות מגורים, מעל שתי קומות מרתף משמשות למחסנים. המבנה בנוי מארבעה גושים עם תפר בניהם, לכל גוש חדר מדרגות מרכזי משותף, מפלסי התקרות אחיד בכל הגושים. למבנה שתי כניסות מהמפלס הנמוך ביותר וכניסה לכל גוש במפלס קומת המגורים הראשונה. שטח המבנה כ- 3,500 מ"ר. עפ"י הצהרת המהנדס, הבניין נבנה לפני יותר מחמישים שנה. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת msi, לא נתגלו במבנה קירות מבטון מזוין, מלבד קירות המקלט, וקירות חדרי המדרגות אשר עשויים מבטון מזוין. תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות בעובי 20 ס"מ. נתגלו תפרים בין הגושים ברוחב 2-4 ס"מ. 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.		

לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.59 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3, כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה המחוזק: החיזוק המוצע כולל עטיפת חזיתות הבניין בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, חיזוק חדרי המדרגות ע"י עמודי פלדה, ותוספת של פיר מעלית ושני פירי ממ"דים לכל גוש לכל גובה הבניין. שטח המבנה החדש כ- 8,030 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. מבנה המחוזק כולל תוספת של שתי קומות וחצי. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים ועל עמודי הפלדה החדשים בחדר המדרגות, וללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים. קירות ההקשחה רציפים ברובם לכל גובה המבנה. עפ"י התכנון המוצע, ישמר התפר בין הגושים ויורחב בקומות החדשות לרוחב של 15 ס"מ. עפ"י התכנון, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 10 ס"מ, נדרש לקראת התכנון המפורט לבחון הצורך ולהוסיף הנחייה בתכניות לתמיכת הקומות הקיימות בזמן יציקת התקרה החדשה הראשונה, והתקרה הקיימת בזמן יציקת הטופינג ופינוי הדיירים ביום היציקות. הערות נכתבו ע"ג התכנית ונשלח מייל למתכנן. תקרות הבניין מתוכננות בשיטות קונבנציונליות מבטון מזוין כתקרות מקשיות בעוביים 22,28,30 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, חצי הקומה שאינה בשימוש במרתף, תיחשף, והקומה תשמש למחסנים. עפ"י התכנון המוצע יבוצעו מרפסות חדשות בקומות הקיימות. המרפסות יתמכו ע"י עמודי פלדה. פרטים מפורטים בתכניות המהנדס נדרש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציית הפלדה. הערה נכתבה על התכנית, ונשלח מייל למתכנן. עפ"י התכנון המוצע, יבוצעו חיזוקים לקירות חדר המדרגות הקיימות ע"י פרופילי פלדה. פרטים ושלבי ביצוע מפורטים בתוכניות המהנדס, נדרש לבצע הגנה נגד אש		

לקונסטרוקציית הפלדה, הערה נכתבה על התכנית, ונשלח מייל למתכנן. 5. היסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס עמוק ע"י כלונסאות. בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אגסי רימון. דו"ח הקרקע מתבסס על סוירים, סקר גיאולוגי, ומפות גיאולוגיות. האתר בנוי על שתית סלעי דולומיט קשים תצורת ורדים מיזי אחמר ומיזי יהודי, ומעל הסלע שכבת מילוי בהרכב חרסית מעורבת עם צורות. לא מתוכננת חפירה מתחת ליסודות קיימים. לאורך המגרש באזור הדרומי קיים מדרון, אשר יידרש להיחפר על מנת להגיע למפלס הרצפה התחתונה, ועל כן נדרש לתכנן דיפון. הערה נמסרה למתכנן בפגישה בעירייה, הנ"ל סומן ע"ג התכנית ונשלח מייל בנושא לעדכון בשלב התכנון המפורט. 6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שרון יהודה, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו: א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות. ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 7. נתגלו אי התאמות מינוריות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. נכתבו הערות ע"ג התכנית ונמסרה הודעה למתכנן. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר: - יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת התקרה הראשונה החדשה ובזמן יציקת הטופינג,		

משך התקופה בה יורכבו רגלי\מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. - יש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציות הפלדה המתוכננות במבנה. - על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות. - עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה. - המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. - הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה. 10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. ו. המלצת מהנדס העיר הערה: בתאריך 4.3.19 הועברה לרישוי חו"ד לדחייה מהנימוקים הבאים: 1. חוסר סמכות: מאחר ולא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המבוקשת בקומת העמודים המפולשת (במצב הקיים אינה מפולשת) הוצע ליזם מסלול קידום ע"י הריסת העבירות וחזרה למסלול תמ"א. היזם סירב ולכן הבקשה עוברת בהמלצה לדחייה. 2. הבקשה נבחנה במספר תיאומי תכנון מול עורכת התכנית, בהן התבקשו לשינויים רבים על מנת לשפר את התכנון. בהתאם להחלטת היזם, מבקשים להעביר את הבקשה למחלקת רישוי, ללא המלצת מחלקת תכנון. 3. בנוסף, הבקשה לא נבחנה מול אגף תוש"ה ומהנדס תמ"א 38.	

לאחר תיאומים נוספים, היזם החליט להחזיר את הבקשה בתאום מול מחלקת התכנון. הן לעניין התייחסות לקומה המפולשת והן להערות ושינויים לשיפור התכנון ותיאומים מול מחלקת תושי"ה ומהנדס התמ"א. חוות הדעת העדכנית מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 5.9.19 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. תכנון- 1.1 קומה מפולשת: לא ניתן לתת שטחים מכח תמ"א בקומה שאינה מפולשת בפועל. ניתן להציע שטחים מכח תב"ע בקומה זו. שטחי העבירות יסומנו בהיתר כשטחים להריסה אטומים ללא שימוש וללא גישה, כך שבפועל תהיה ניכרת הקומה המפולשת כמופיע בהיתר המאושר. לאחר שיתקבל אישור מחלקת הפיקוח להריסת קומת העמודים המפולשת בפועל ניתן להוציא היתר שינויים עבור שטח קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א ובתנאי שלא הסתיים הליך החיזוק של הדירות הקיימות. 1.2 חישובי שטחים – אחוזי הבנייה המוצגים בבקשה מחושבים לפי גודל חלקה בכללותה וזאת למרות שעל חלקה זו שוכנים מבנים נוספים. אחוזי הבנייה יחושבו לפי החלק היחסי / גבול הבקשה כפי שהוצג בתב"ע המאושרת – יש לתקן (ראה פירוט סעיף 1.6). 2. מרפסות- המרפסות הקדמיות לחזית רח' פתח תקווה, מוצעות בתוך קווי תמ"א ותב"ע. תכנון מקובל וראוי. 3. מרחבים מוגנים- חזית אחורית: למעט עמודות הממ"דים באגף המזרחי שאינן מקובלות ואינן דומות ליתר האגפים, תכנון החזית מקובלת. מדובר במבני מסובך מרובה דיירים, בעל תב"ע מאושרת וחזית קדמית מסודרת. לאור כל האמור לעיל, המרפסות האחוריות גראות סבירות, על אף שאינן עוקבות בקירות אטומים. תיבחן פתיחת פתחים. 4. חניה- הבקשה אינה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תושי"ה לאשר ללא פתרון חנייה.(חסרים 6 מקומות חנייה על פי תקן).		

5. מחסנים – יש להציע מחסנים בקומת המחסנים הקיימת, בתחום הוספות המוצעות בתאום מחלקת תכנון. יש להציע כניסות מוצעות מתוך גרמי המדרגות הקיימים. 6. גגות – יש להציג מתקנים הנדסיים לחזית אחורית בלבד. 7. חזיתות: חזית צפונית, מזרחית, מערבית : לא ברורים סימוני קיר התמך באדום, כחול ואפור ולשם מה משמשים. להלן: בצפון ובמזרח, מוצג קיר תמך חדש בגובה עצום, כלפי חלקה שכנה, לא ברור הצורך בקיר תמך לאור העובדה כי מדובר בבניין קיים ואין לו ביטוי בקומה הרלוונטית בתכנית. יש להציג כראוי. במערב, מוצג קיר תמך עצום קיים, לא ברור לשם מה משמש. 8. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש לצרף פריסת גדרות לחזית רחוב. אישור המפגש עם הרחוב בתאום מול מחלקת תכנון עיר וכתנאי להיתר. 9. תוכנית פיתוח וניקוז 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. 10. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 11. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 12. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.		

13. הערות טכניות/שרטוטיות: - יש להציג גבהים אבסולוטיים וגם יחסיים בתוכניות/חתכים/חזיתות - יש להציג גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה) בקו כחול.. - בכל תכנית קומה להבליט את הכותרת בציון מפלס. - יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה. בדירות קיימות מורחבות יש לציין שטח דירה קיים ושטח היקף ההרחבה הכולל לאותה הדירה. - יש להוסיף טבלה המפרטת עבור כל יח"ד קיימת/חדשה את היקף שטחים עיקריים/שירות קיימים/חדשים - לאחר תכנתי המדידה, צורפה מדידה נוספת לתוספות המוצעות, אין צורך. נא להסיר. - הסימונים הגרפיים המקובלים: החתכים והחזיתות המוצגים אינם ברמת גרפיקה מספקת. יש להוסיף סימון אדמה, קק"ט, מפלסי פיתוח, שמות רחובות, סימון חדש מבוקש בקו אדום. - למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. - חוו"ד הנדסית - התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 03.02.2020. - חוו"ד שימור - לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. - חוו"ד הסדרי תנועה - לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. - התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: - הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה(חסרים 6 מ"ח ע"פ תקן).		

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - חריגה בקווי בניין לצורך תוספות תמ"א 38 – לצורך מימוש הפרויקט. - ניווד שטחי תב"ע 9770 מבנין לבניין. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניית מפני רעידות אדמה. - הוספת 20 יח"ד ל40 יח"ד קיימות. - הוספת 2.5 קומות ל4 קומות מעל הקרקע ו2 קומות מתחת לקרקע. - בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים בחזית אחורית. הבינוי המוצע בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של ממ"דים בחזית דרומית. חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. - שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניווד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה". אי לכך, לא ניתן לאשר ניווד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם.		

מחסנים - מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים אטומים כמספר יח"ד. - שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. - יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. - לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. - יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. - יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות.		

מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - פגיעה בנגישות הבניין. - ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. - מיקום ממ"ד לא מקובל. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. - פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. - מצוקת חניה. - הגדלת צפיפות. - גזלת שטחים משותפים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון בוועדה (איכות סביבה). חוו"ד הסדרי תנועה לא ניתן לתכנן חניה בתוך החלקה. חניה ציבורית ברחוב בתפוסה מלאה של 100%. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אנה מציעה חניות בתחומה. בשל תנאי השטח בחלקה ואי נגישות מוטורית. מובא להכרעת הוועדה. בהמלצה של אגף תוש"ה לאשר ללא פתרון חנייה (חסרים 6 מ"ח ע"פ תקן). חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו	18/04/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עולה על 12 מ"ר. - יש להציג בטבלה עמודה ובה להראות את השטחים המוצעים מכוח תב"ע 9770 ואת הניוד המוצע מבניין לבניין. - שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר ע"פ תמ"א 38 מותר 2210 מ"ר, מוצע 2292 מ"ר. פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים, ע"פ סעיף 6.20.3 לתכנית 10038 "העברת יתרת זכויות להרחבת יח"ד ע"פ תכנית זו שלא נוצלה, למימוש במקום אחר במנה, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה...". אי לכך, לא ניתן לאשר ניוד שטחים מכוח תב"ע 9770 אל הקומות החדשות המוצעות. יש לצמצם את השטחים בהתאם. מחסנים - מוצעים 39 מחסנים ל60 יח"ד. יש להציע מחסנים נוספים בחללים האטומים במספר יח"ד. - שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. בוצעה הקלה. אין מניעה לאשר. - יש לשייך מחסנים ליח"ד וכן לסמן את גובה המחסנים ואת שטחם במ"ר.. - לבטל את החללים שמוצגים כחלל אטום ולסמנם כמילוי. - יש לציין שטחי מקלט שבוטלו והפכו למחסנים. - יש לציין מפלסים בקומת המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר בכפוף למתן תוקף תכנית 615880. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית		

10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לצבוע במסגרת אדומה כל מרפסת חדשה מוצעת. לסמן מיקום צובר גז או בלוני גז, גמל מים וכו' מיקום תשתיות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. לסמן מפלסים בכל התכניות. מתנגדים קיימים 19 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - פגיעה בנגישות הבניין. - ביצוע עבירת בנייה עתידית בחללים האטומים. - מיקום ממ"ד לא מקובל. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 18: פגיעה ברכוש, באור טבעי ובפרטיות. פגיעה בגינות האחוריות עקב הבנייה. - התנגדות דיירי רחוב סורוצקין 14: חסימת אור, חדירה לפרטיות, פגיעה בגינות עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות, באיכות חיים, יותר נזק מתועלת. - פגיעה בערך הנכס עקב הבנייה. - מצוקת חניה. - הגדלת צפיפות. - גזלת שטחים משותפים.		
חריגה בקווי בניין לצורך בניית תוספות תמ"א 38 - לצורך מימוש הפרויקט ניוד שטחי תב"ע 9770 מבניין לבניין. - לצורך מימוש הפרויקט בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - הוספת 20 יח"ד ל 40 יח"ד קיימות. -	27/10/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הוספת 2.5 קומות ל 4 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות מתחת לקרע. -		
בניית מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	14
	1. ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית	15
	2. ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	16
	- תיקונים עפ"י תכנית A	17
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	19
	מתן תוקף לתכנית 615880	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בתאריך 17/08/2021 נדונה הוועדה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה בבקשה על מנת לתת לצדדים זמן להדברות.

לאחר מכן בתאריך 06/07/2022 לאחר הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להכרעת הוועדה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

על הבקשה הנ"ל הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית.

ועדת הערר קיימה 2 דיונים במעמד הצדדים ואף יצאה לסיור בנוכחות הצדדים. בוועדת הערר הובהרה הפרשנות לענין סעיף 4.2.2.3 המתייחס לזכויות תמ"א שלא נוצלו וכתוצאה מפרשנות זו היה צורך לעדכן את התכנית המבוקשת.

כמו כן, הוחלט ע"י ועדת הערר כי בבקשה זו יוצגו יחידות הדיור המבוקשות בקומת העמודים (ולא בבקשה נפרדת כמו שקבעה ועדת המשנה).

עוד קבעה ועדת הערר כי התכנית המתוקנת תשלח לצדדים בהתאם להוראות סעיף 36 לתקנות הרישוי וכי התנגדויות השמעו בוועדת המשנה רק במידה והתנגדויות אלו יתייחסו לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת צמצום זכויות בהתאם לסעיף 4.2.2.3 כך ששטחי הבניה המבוקשים אינם עולים על סך הזכויות המותר עפ"י תכנית 10038, ובכל מקום בו התבקשו שטחים עבור הדיירים מעבר ל-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038 נוקו השטחים משטחי התוספות שבקומות היזם. בנוסף צומצמו שטחים עבור חלק מיחידות הדיור.

בנוסף, הוספו 3 יח"ד בקומת העמודים והוצמדו להם שטחי גינון. חלק משטחי הגחנה נשאר עבור כלל הדיירים.

סימון המרפסות שאינן בהיתר להריסה.

הזזת עמודת הממ"דים בכניסה 21 על מנת לאפשר איורור של חדר השינה.

תוספת רצועת גינון לכיוון רחוב פתח תקוה.

תוספת דלת יציאה לחצר עבור משפחת ויסקי.

הקטנת שטח תוספות הבניה של העמודה בכניסה 21.

שינוי גאומטריה של המרפסות

התקבלו התנגדויות הבאות:

משפחת קלאנג: לקיחת שטחים ציבוריים רבים ע"י היזם עקב תוספת הדירות בקומת העמודים.

כמות מחסנים שאינה תואמת את מספר יח"ד.

משפחת ויסקי: שטח הממ"ד בכיוון הגשר אינו ברור.

משפחת כהן, פצחזדה: התנגדות כללית

גב' אליסה מלכה דברה: החשכה קשה של הדירות, מיקום ארונות חשמל, לקיחת שטח ציבורי עבור דירות פרטיות, חדר שנאים ע"ח החצר.

הבקשה מואת להכרעת הוועדה לענין ההתנגדויות בבקשה.

יצוין כי עפ"י החלטת וועדת הערר יש לשמוע התנגדויות הקשורות לשינויים בבקשה בלבד

מדינת ישראל	מס' תיק:	1132-1124, 1137 ו-1157
ועדת הערר לתכנון ובניה	מס' ישיבה:	דיון נוסף
מחוז ירושלים	תאריך ישיבה:	(מספרנו: ים/0822/1124)
	מס' בקשה:	09/23
		28/02/23
		2020/0346.00

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד שרית אריאלי בן שמחון
 חברי הועדה: שירה עמר, נציגת מנהל תכנון
 מנחם בלומנטל, נציג הציבור (בזום)

העוררים בערר 1124/22: אברהם ויפה כהן
העוררים בערר 1125/22: אפרת ויהונתן כהן
העוררים בערר 1126/22: רחל ופנחס אמיניאן
העוררים בערר 1127/22: בנימין ודבורה קלאג
העוררת בערר 1128/22: רחל פצחזדה
העוררת בערר 1129/22: עדינה ויסקי
העוררת בערר 1130/22: אליסה מלכא דברשווילי ואח'
העוררים בערר 1132/22: תמר ומיכאל צצאשווילי
העורר בערר 1137/22: חיים מנדלסון
העוררת בערר 1157/22: גילה ישר
 ע"י ב"כ עו"ד אהרון אגסי

-נגד-

משיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
 ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ועודד בקרמן
 2. משה כהן פסגות זיו
 ע"י ב"כ עו"ד ש. אבני
 3. רחל בדיל
 4. גליק אסתר שושנה
 5. מיכאל חן
 6. קונאשווילי דוד
 7. נפתלי רוט

תאריך הישיבה: ז' באדר תשפ"ג, 28 בפברואר 2023

נוכחים:

מטעם העוררים בערר 1124: גב' יפה כהן
מטעם העוררים בערר 1125: מר יהונתן כהן

מדינת ישראל	מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157 דיון נוסף (מספרנו: ים/0822/1124) 09/23
ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים	מס' ישיבה: 28/02/23 תאריך ישיבה: 2020/0346.00 מס' בקשה:

מר יורם אמיניאן	<u>מטעם העוררת בערר 1126:</u>
מר אריה אמיניאן	
מר בנימין קלאנג	<u>מטעם העוררים בערר 1127:</u>
גב' דבורה קלאנג	
(אין נוכחות)	<u>מטעם העוררת בערר 1128:</u>
גב' עדינה ויסקי	<u>מטעם העוררים בערר 1129:</u>
גב' אליסה מלכה דברשווילי	<u>מטעם העוררת בערר 1130:</u>
(אין נוכחות)	<u>מטעם העוררים בערר 1132:</u>
מר חיים מנדלסון	<u>העורר בערר 1137:</u>
גב' גילה ישר	<u>מטעם העוררת בערר 1157:</u>
מר משה ישר	
עו"ד אהרון אגסי	
עו"ד הדס יצחקי (בזום)	<u>מטעם משיבה 1:</u>
עו"ד דביר סגלוביץ'	
עו"ד רות זוהר	
גב' רחלי רוטנברג	
עו"ד שרון אבני	<u>מטעם משיבה 2:</u>
עו"ד נעמה ליפשיץ	
אדר' איילת ינאי, עורכת הבקשה	
מר משה כהן, היזם	

מזכירת הועדה:	עו"ד קרן יערי
שירותי תמלול:	עמית פז

פרוטוקול

1	
2	<u>כב' חיו"ר:</u>
3	אנחנו בדיון נוסף בעררים 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 ו-1137
4	ו-1157 על 22. (סבב הכרות). אין לנו כרגע קלדן וזה יעבור לתמלול, אז כל מי שידבר חייב
5	לדבר למיקרופון בצורה מסודרת כדי שהדברים יירשמו בצורה מסודרת בפרוטוקול. אני
6	אקריא את שמות העוררים, אברהם ויפה כהן, נמצאים כאן? שלום גברתי, נמצאת. אפרת
7	כהן? אדוני, מה שמך? יהונתן כהן, אחיה, נמצא כאן. רחל אמיניאן, יש נציגים מטעמה כאן?

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לא הגיעו. בנימין ודבורה קלאנג, ראיתי אותם, כן, שלום. בסדר. ראיתי גם את גב' רחל
- 2 פציחזדה, היא פה? לא פה? אה, חשבתי שראיתי אותה. עדינה ויסקי, גברתי ויסקי? נמצאת.
- 3 ראיתי אותך גם. דברשילי? שלום גברתי. יוחאי ויפה חיומי, הם נמחקו כבר בפעם הקודמת,
- 4 הגיעו להסכמה, צציאשוילי נמצאים פה? לא, תמר ומיכאל צציאשוילי. מנדלסון חיים,
- 5 ראיתי, שלום אדוני, וגילה ומשה ישר, ראיתי, שלום. בסדר, ומייצגם עו"ד אגסי, שלום.
- 6 אדוני. בסדר גמור. הוועדה המקומית, אז נמצאים איתנו-
- 7
- 8 עו"ד יצחקי:
- 9 סליחה, אבל הוועדה על מיוט, אנחנו לא שומעים שום דבר פתאום.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 או.קי. עד עכשיו לא שמעתם כלום? הצגנו את הצדדים.
- 13
- 14 עו"ד יצחקי:
- 15 שמענו, ברגע שפנית לוועדה המקומית הושתק.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 או.קי. היום משה כהן וגברתי האדריכלית איילת ינאי. אלה הצדדים. אז אני אפנה לוועדה
- 19 המקומית, הגב' רוטנברג, שיתפת את מהנדס העיר ברשמיך מהסיוור? בתיק הזה מהנדס
- 20 העיר יהיה מעורב, אני כבר אומרת לכם, ככל שתתעכבו יותר זה פשוט לוקח יותר זמן.
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 הייתי אצל מנהל אגף תכנון, אצל רועי לביא וקצת שיתפתי אותו.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 ומחשבותיכם בעניין?
- 27
- 28 גב' רוטנברג:
- 29 בנוגע למה?
- 30
- 31 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: יס/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 כשסיימנו את הסיור אמרתי שראוי שמהנדס העיר יקבל אינפורמציה גם על הסיור וגם על
2 התמ"א 38 הסמוכה, אני שואלת אם זה נעשה?
3

4 **גב' רוטנברג:**

5 מהנדס העיר עוד לא, אבל מנהל אגף תכנון היום סיפרתי לו על הסיור, על החדרי מדרגות,
6 הייתי אצלו הבוקר.
7

8 **כב' חיו"ר:**

9 בסדר. ראיתי גם את תגובת הוועדה המקומית. בואו נתייחס לתגובה המשלימה מאת
10 הוועדה המקומית. שמחים שההערות וועדת הערר נשמעו על אוזניים קשובות. יש עוד שני
11 דברים שמתעוררים, דבר אחד שגם לא נטען על ידי היוזם עצמו. יש הבנה שהחלטת הל"ה
12 לא אומרת שהם יכולים לקבל כפל זכויות, אין כפל מבצעים, ואז הם ציינו שלא כך חשבה
13 הוועדה המקומית כשנתנה פה כפל זכויות (מצטטת): "משמעות הדבר כי יש לצמצם את
14 זכויות הבנייה שהוצאו מכח תכנית 9770", יד קושי בהתייחסות המשפטית שכתבתם שם
15 במובן הזה שהולכים לפי 9770, לא, אתה נותן את המקסימום לפי תמ"א 38 ומחלק את
16 הזכויות. היה נשמע שהולכים לפי 9770 והיא משלימה עצמה ל-10038, לא, אפשר לראות
17 את זה כך מהל"ה, יש חופש הפעולה גם לעשות אחרת, אם יהיו כאלה שיוותרו תמורת
18 תמורות כספיות כאלה ואחרות זה לא חייב להיות את הבינוי תואם התמ"א ואז מוסיפים
19 רק את הזכויות על הגג, יש לאפשר גמישות אבל כפל זכויות לא יכול להיות. "יש לציין את
20 זכויות הבנייה שהוצאו מכח התכנית הנקודתית כך שסך זכויות הבנייה לא יעלה על סך
21 זכויות הבנייה המירבי." מקובל. "בהקשר זה מוצע כי המשיבה 2 תתאים את הבקשה
22 להיתר לעמדה המשפטית המוצגת כשהוועדה המקומית אינה מתנגדת להצעת ועדת הערר
23 כפי שהושמעה בדיון שניתן להציע יחידה נוספת בקומה מפולשת בהתניית הריסת הבנייה
24 הבלתי חוקית. מתכונת זו עשויה לאפשר את צמצום הזכויות שהוצעו מכח תכנית 10038 על
25 הגג." זה קצת מפתיע שאתם מעלים את ההיבט הכלכלי, הם בכלל לא העלו אותו וזה גם לא
26 רלוונטי.
27

28 **עו"ד סגלוביץ:**

29 זה לא היבט כלכלי, השאיפה שלנו כרגע היא לא לסכל את הפרויקט.
30

31 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 הוועדה המקומית דנה בפרויקט על בסיס היקף זכויות לא נכון, זה כבר טעות כשלעצמה.
- 2 התכנון להוסיף 2.5 קומות על בניין קיים שיש לו קומת עמודים מפולשת שבינוי בקומת
- 3 העמודים המפולשת הוא חלק מחיזוק המבנה, אז אם אי אפשר היה לפנות-
- 4
- 5 **עו"ד סגלוביץ:**
- 6 מוצע סגירה, מילוי.
- 7 לשאלת וועדת הערר המילוי, המילוי יעשה עכשיו, ההסבה של המילוי ליחידות דיור זה
- 8 יעשה במסגרת תכנית.
- 9
- 10 **כב' חיו"ר:**
- 11 אז זה משהו שמאוד חשוב להבינו, למרות שבינוי במובחן ממילוי, זו אדמת מילוי. אז אני
- 12 רוצה להבין, אם יהיה צורך בדבר-
- 13
- 14 **עו"ד סגלוביץ:**
- 15 כמובן שהיסודות, וכל האלמנטים של החיזוק-
- 16
- 17 **כב' חיו"ר:**
- 18 זה משהו שמאוד מעורר שאלות האירוע הזה.
- 19
- 20 **עו"ד אגסי:**
- 21 אני אומר, לאור העמדה של המשיבה 1 שגברתי הקריאה, השאלה אם לא נכון לעצור את
- 22 הכל כרגע ושיגישו תכנית מתוקנת כי הדיירים ראו משהו מסוים, עכשיו יש שינוי, השינוי
- 23 הוא לא בכסף.
- 24
- 25 **עו"ד סגלוביץ:**
- 26 אנחנו חושבים שיש צורך אקוטי-
- 27
- 28 **עו"ד אגסי:**
- 29 השאלה אם לא נכון לעצור את הכל, להגיש תכנית, להציג את זה, ואז לחזור בצורה מסודרת,
- 30 אני לא מציע להחזיר את הגלגל אחורה, אני לא אומר תהרגו את הכל, צריך לעצור, לתקן,
- 31 שידעו על מה מדובר פה.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 אני מבינה שהגעת להסכמות עם עו"ד אבני.
- 3
- 4 עו"ד אגסי:
- 5 אני ב-98 אחוז נמצא בהסכמות, אני לא אומר שלא, אנחנו תמיד באותו צד.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 או.קי.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 גם על דבר זה אנו חולקים.
- 12
- 13 עו"ד אגסי:
- 14 לא בדבר הזה, אמרתי 98 אחוז.
- 15
- 16 עו"ד אבני:
- 17 חברי מתכוון להיפוכו של דבר, חברי רוצה שהפרויקט הזה ייתקע, נקודה.
- 18
- 19 עו"ד אגסי:
- 20 אני רק רוצה לומר לחברי עו"ד אבני, שלילי לחלוטין, אני לא רוצה לתקוע את זה, כי לתקוע
- 21 היו לי דרכים אחרות ולא עשיתי את זה.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 תודה רבה.
- 25
- 26 עו"ד סגלוביץ:
- 27 רק אחדד את עמדתנו בהקשר הזה, אנו חושבים שיש צורך אקוטי בקידום הבקשה להיתר,
- 28 חיזוק הבניין וגם הסרת הבנייה הבלתי חוקית, במיוחד לאחר הסיור אנו רואים שיש שם
- 29 דברים שמהווים סכנת חיים כבר עכשיו עוד לפני רעידת אדמה, כשתהיה רעידת אדמה
- 30 אנחנו כמובן חושבים שזה-
- 31
- 32 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כבי' חיו"ר:**
- 2 בואו נשמע עכשיו את הצדדים. עו"ד אבני, עם מי הגעת להסכמות?
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 לפני זה גברתי תרשה לי להגיב על מה שנאמר פה.
- 6
- 7 **כבי' חיו"ר:**
- 8 בהחלט.
- 9
- 10 **עו"ד אבני:**
- 11 נעשה סדר, קצת רקע, מדובר בבניין של 40 יח"ד, כולן מאוכלסות, רוב יחידות הדיוור
- 12 מאוכלסות על ידי משפחות ברוכות ילדים. הבניין הזה היום כמו שאמר חברי וכפי שהוועדה
- 13 התרשמה מהסיוור, עומד על כרעי תרנגולת, להציע עכשיו כל מיני רעיונות שאין להם שום
- 14 היתכנות, לא פיזית, לא הנדסית, לא מבחינת הסכמות דיירים ולא משום בחינה אחרת זה
- 15 פשוט חוסר אחריות. הבניין הזה משווע לחיזוק, לא מחר, לא היום, אתמול, את הפרויקט
- 16 הזה התחלנו לטפל בו בשנת 2017. אם הדברים היו מתנהלים בצורה יותר יעילה היום היינו
- 17 בבניין מחוזק ואותם 40 יח"ד שהיום גרים בבניין מסוכן היו יכולים לישון בשקט בלילה.
- 18
- 19 **כבי' חיו"ר:**
- 20 להבנתי שההתייחסות של המשיבה 1 הייתה לדיון שנמצא בדירת ישר שכולנו ראינו שהוא-
- 21
- 22 **עו"ד סגלוביץ':**
- 23 לא רק גברתי.
- 24
- 25 **עו"ד אבני:**
- 26 לא, הבניין כולו גברתי.
- 27
- 28
- 29 **עו"ד סגלוביץ':**
- 30 יסודות חשופים, ראינו בניין שבאמת נמצא ב-
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

עו"ד אבני:

1 אני לא מדבר רק על יציבות הבניין, עומסים ורעידות אדמה. הבניין הזה עומד על קומה
 2 מפולשת שברור שברעידת אדמה אפילו לא הכי גדולה הוא בסכנה משמעותית. דיברנו פה
 3 בהרבה תיקים על אינטרס חיזוק, יש פה 40 דירות, לבוא היום ולהציע כל מיני רעיונות
 4 מופרכים שגם לבצע אותם אם כבר ייקח מינימום בין 10 ל-15 שנה, זה חוסר אחריות, זה
 5 סיכון חיי אדם ממש, אז זאת הנקודה הראשונה, ותכף אתייחס למה כל הדברים האלה הם
 6 לא רלוונטיים. אתייחס למה שנאמר פה בעניין אישור תוספת הקומות והדירות החדשות על
 7 קומה מפולשת שלא נבנתה. לא בזה מדובר. יכול להיות שסדר הפעולות לא הובהר כל צורכו
 8 בדיון הקודם. זה הרי ברור שברגע שאנחנו נחזק את הבניין כבר לא נהיה זכאים להטבה של
 9 דירות בקומה המפולשת ולכן אחרי שיינתן היתר הבנייה הדבר הראשון שנעשה נדאג לפינוי
 10 חריגות הבנייה, להגשת תכנית שינויים לצורך תוספת הדירות בקומה המפולשת, בנייתן
 11 וחיזוק הבניין וזה גם מה שהחוק קובע.

כב' חיו"ר:

15 זה צריך להיות באותה בקשה עו"ד אבני.

עו"ד אבני:

18 אין שום בעיה, זה מה שרצינו, הוועדה המקומית פיצלה ל-2 ואנחנו הבאנו לכאן גם את
 19 התכנון ונציגו בהמשך הדברים. בהחלט רצוי, ראוי, נכון, כדאי, מכל בחינה אפשרית,
 20 שהדירות המתוכננות בקומה המפולשת יהיו חלק מהבקשה הנוכחית עם היתר בשלבים,
 21 קודם מפנים את החריגות, אחר כך מבצעים את החיזוק, כמו שאגב התמ"א מחייבת וגם
 22 החוק, לא מבצע שום תוספת חדשה לפני שגמרת את החיזוק וקיבלת אישור על זה. אז זה
 23 ברור שסדר הפעולות, בין אם נרצה ובין אם לא נרצה הוא כזה שלעולם לא יהיו פה תוספות
 24 של הדירות החדשות לפני שיושלם כל הליך החיזוק כולל הבנייה בקומה המפולשת כולל
 25 פינוי חריגות הבנייה, כך שמבחינה זו אפשר להיות רגועים, הדבר הראשון שיקרה בבניין
 26 הזה אחרי שיינתן ההיתר, בסופו של דבר, זה חיזוק הבניין הקיים, רק אחר כך כל התוספות
 27 שמגיעות ליזם, זו הנקודה הראשונה שמאוד חשוב להבין אותה, אז החשש שיהיו כאן איזה
 28 תוספות מעל קומה מפולשת לא יקרה לעולם וזה גם לא מה שנובע מהחלטת הוועדה
 29 המקומית, אנחנו בהחלט מסכימים להכניס את הכל לבקשה אחת, אנחנו לא מסכימים
 30 עכשיו לחזור לפרסום ולהתנגדויות ולהכלל כי הכוונה הזאת לעשות דירות בקומה המפולשת
 31 הייתה ידועה לכולם ואין בה שום חידוש, נציג אותה כאן.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 לא, אבל הם צריכים לראות אותה ולהביע עמדתם לגביה, מה זאת אומרת?
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 אז אנחנו נבקש לחזור למתווה הקודם, זאת אומרת שנבקש אישור לבקשה הנוכחית כאשר
- 6 ברור שלא יבוצעו תוספות בנייה לפני השלמת פינוי הדירות החורגות-
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 זה צריך להיות באותה בקשה.
- 10
- 11 **עו"ד אבני:**
- 12 צריך להבין פה את לוחות הזמנים והנקודה הנוספת שאני רוצה לדבר עליה-
- 13 עדיין ברמה הכללית, וזו נקודה שכל הזמן בדיונים וגם בסיוור יש נטיה לשכוח אותה והיא
- 14 מאוד מאוד חשובה, אנו מדברים על בניין של 40 דירות, 35 מתוכם חתמו על חוזה, סליחה,
- 15 33 מתוכם חתמו על חוזה ומעוניינים בפרויקט, רגע-
- 16 יש לנו כאן 33 בעלי דירות שחתמו על חוזה, מתוכם חלק הגישו התנגדות, נכון להיום יש 30
- 17 מתוך 40 בעלי דירות, 75 אחוז.
- 18
- 19 **כב' חיו"ר:**
- 20 שנכנסו לדיון כרגע נציגיה של גבי אמיניאן, נכון? שמכם, יורם ואריה אמיניאן, שלום לכם,
- 21 כן.
- 22
- 23 **עו"ד אבני:**
- 24 אז אני אומר, צריך לזכור את המספרים, וזה מאוד מאוד חשוב, מפני שכששומעים את
- 25 המתנגדים ואני מכבד את המתנגדים ואת זכותם לטעון וכמובן שהם ניצלו כראוי את הסיוור
- 26 שהועדה קיימה בשטח וראתה את הבתים, אבל צריכים לזכור, יש לנו פה שלושים מתוך
- 27 ארבעים בעלי דירות שלא רק שחתמו על החוזה, משוועים לפרויקט, כל הזמן שואלים אותנו
- 28 למה לא מתחילים לבנות, למה זה לא יוצא לפועל, הם גם חוששים מזה שהבניין היום הוא
- 29 בניין-
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
דיון גוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני, הכוונה הייתה לא להחזיר אתכם לוועדה המקומית, הכוונה הייתה שתציגו להם
- 2 והם יעלו את הטענות שלהם בפני ועדת הערר.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 אין בעיה, אז נציג את זה והם יראו ויציגו את הטענות-
- 6
- 7 כב' חנו"ר:
- 8 צריך לבחון את זה.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 בסדר גמור, אני רק אומר צריך להבין פה את לוחות הזמנים, צריך להבין שהפרויקט התחיל
- 12 כבר ב-2017, צריך להבין שבכל זאת מדובר על מבנה מסוכן וש-3/4 מהדיירים שגרים בו לא
- 13 רק שלא מתנגדים, לוחצים שהדבר הזה כבר יקרה. אז יש פה קבוצה של מתנגדים שלגיטימי
- 14 שיתנגדו והכל, אבל צריך לתת לזה את המשקל הנכון גם מהבחינה הכמותית, כנגד אותם 9
- 15 מתנגדים.
- 16
- 17 כב' חנו"ר:
- 18 דברים אילו אינם בשגרת ועדת ערר זו אך אם מי מהנוכחים יפריע למהלך הדיון אאלץ
- 19 להוציאו מהאולם. אם קשה לגברתי גברתי לא חייבת להיות בדיון, אני מצטערת, אבל אם
- 20 גברתי נמצאת כאן, אנחנו מכבדים את גברתי ואת כל מי שנמצא כאן, כולל את עו"ד אבני
- 21 שמדבר, וזו פעם שלישית שגברתי מפריעה לו. את תגיבי לדברים לאחר מכן.
- 22
- 23 עו"ד אבני:
- 24 אז אני אומר, יש פה בסופו של דבר עשרה מתנגדים, זכותם להתנגד, זכותם להגיש ערר
- 25 כמובן שמורה להם, זכותם שתתקבל החלטה עניינית ומאוזנת שמורה להם, אבל כנגד אותם
- 26 עשרה מתנגדים שיש להם טענות כאלה ואחרות, חלקן משמעותיות יותר וחלקן פחות, יש
- 27 30 דיירים שרוצים את הממ"דים, רוצים את המעלית, רוצים בניין מחוזק, רוצים מרפסות,
- 28 רוצים שהדבר הזה יקרה, וגם אותם צריך לכבד למרות שלא נמצאים פה ולא נושאים קול
- 29 זעקה, אז אני קול הזעקה שלהם, ואני מבקש שהוועדה תיתן דעתה קודם כל לעניין הזה.
- 30 הנקודה הזאת חשובה גם לגבי כל הרעיונות של פינוי בינוי. צריך להבין, ואני רוצה פעם אחת
- 31 ולתמיד, אנחנו כל הזמן שומעים את הסיסמה הזאת, פינוי בינוי, פינוי בינוי, המקום הזה

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 צריך פינוי בינוי והכל, אין שום אפשרות שזה יקרה וצריך פעם אחת ולתמיד להסיר את
 2 הסיסמה הריקה מתוכן הזאת מהשולחן.
 3 להערת וועדת הערר, אז אני חוזר בי מהביטוי "סיסמה ריקה", אבל אני רוצה-

4
 5 **כב' חני"ר:**

6 אתה יכול להגיד שאין היתכנות לזה כרגע בקונסטלציה הקיימת, אז אנחנו נשמע את זה.
 7

8 **עו"ד אבני:**

9 אז אני חוזר בי.
 10

11 **כב' חני"ר:**

12 פינוי בינוי בתמ"א 38/2 תמיד טוב יותר מתמ"א 38/1, אנחנו יודעים את זה, זה לא מה
 13 שעומד לנו על השולחן, אנחנו לא בוחנים את זה בעיניים אלה עו"ד אבני, אנחנו אף פעם לא
 14 נעשה תמ"א 1 אם נגיד שיש פינוי בינוי בתמ"א 38/2.
 15

16 **עו"ד אבני:**

17 גברתי, כשאני אמרתי שמדובר על סיסמה ריקה לא התכוונתי לעמדת נציגת מתכנתת המחוז,
 18 התכוונתי שדיירים התקשרו ומוכנים לנהל הידברות על פינוי בינוי, אני אומר להם אתם
 19 יודעים בכלל מה זה? אתם מבינים במה מדובר? עכשיו נסביר למה הדבר הזה לעולם לא
 20 יקרה פה. יש פה 40 דיירים, לפינוי בינוי צריך 160 דירות. אנחנו בתקן 21 היום, המכפיל
 21 שהיה מקובל בוועדה המחוזית, כלל אצבע, זה 3.5, זה מכפיל שאינו רלוונטי היום יותר,
 22 הריבית עלתה, עלויות הבנייה עלו, המכפיל של 3.5 היה רלוונטי כשהריבית הייתה באזור
 23 ה-0 אחוז, היום אנחנו עם ריבית של 4%, עלויות המימון אדירות, עלויות הבנייה עלו, אנחנו
 24 מדברים פה על לבנות 160 דירות במקום 40 דירות קיימות. 160 דירות, בואו נעשה חשבון
 25 פשוט, לחלק ל-4 דירות בקומה, אנחנו מדברים פה, סליחה, אנחנו מדברים על 4 דירות
 26 בקומה בבניין, זאת אומרת שאנחנו מדברים פה על 40 קומות, זה אומר או מגדל של 40
 27 קומות או 2 מגדלים של 20 קומות, איך שלא נחלק את זה לא יכול לעבוד, לא באזור
 28 הזה, לא עם האוכלוסייה הזאת, בוא נדבר על חניה ותנועה. איפה נכניס עכשיו לרח' פתח
 29 תקווה לחניות ל-160 יח"ד, אז אני אומר פינוי בינוי זה דבר שאפשר בכל מקום להגיד עדיף
 30 לעשות פינוי בינוי מאשר לחזק את הבניינים הקיימים. אני אומר תמיד נכון להגיד וזה תמיד
 31 יהיה נכון שתמ"א 38/2 עדיפה על 38/1, פינוי בינוי עדיף על תמ"א בכלל, זה נכון, רק שזה
 32 בכפוף לזה שיש איזושהי היתכנות עקרונית מה שאין כאן. אי אפשר לדחוס פה 160 דירות,

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרו: ים/0822/1124)
מס' ישיבה: 09/23
תאריך ישיבה: 28/02/23
מס' בקשה: 2020/0346.00

1 אי אפשר לדחוס פה 2 מגדלים של 20 קומות, זה לא יקרה, בטח לא עם האוכלוסייה הזאת
2 כשרוב האוכלוסייה, איני יודע אם כולם, אבל רוב האוכלוסייה שמתגוררת באזור הזה היא
3 אוכלוסייה חרדית שנמנעת מלקנות דירות בבניינים שהם יותר מ-12 קומות ויש גם תושבים
4 שלא קונים בבניינים מהסוג הזה. זה לא עובד בכל מקום, נקודה. אם זה היה עובד בכל
5 מקום אפשר היה להרוס את כל הבניינים הישנים בירושלים לבנות במקומם בניינים
6 חדשים, עובדה שזה לא קורה כי זה לא מתאים בכל מקום ולכן אין לזה שום היתכנות.
7 הדבר הזה נבדק גם על ידי יום זה וגם על ידי שורת יזמים אחרים שחלקם דרך אגב אני
8 מייצג, וכולם הבינו שזה לא אפשרי. אז לכן אני אומר בסופו של דבר זאת סיסמה, ואם לא
9 בודקים אותה עד הסוף ובודקים את ההיתכנות שלה אז היא לא יכולה להיות איזשהו סוג
10 של שיקול בהחלטה אם לאשר פה תמ"א 38/1 או לא. רגע, עכשיו אני מגיע לסיבה השלישית,
11 בסופו של דבר גם בשביל לעשות פינוי בינוי, הרי בניגוד לתמ"א ששם בכל זאת יש למפקחת
12 על המקרקעין סמכות לחתום בשם מי שלא מוכן, בפינוי בינוי אין דבר כזה. אם היינו
13 בסיטואציה שאפילו אם היינו קרובים למספר החתימות הנדרש לפינוי בינוי יכול להיות
14 שהיה שווה לשקול את זה, אבל אנחנו אפילו לא קרובים, יש לנו קבוצת מתנדבים שהיא
15 בערך לצורך העניין רבע מבעלי הדירות בבניין. יש פה 75% מבעלי הזכויות בבניין שלא רק
16 שהם רוצים שהפרויקט הזה לא יצא לפועל, הם לא מוכנים בכלל לשמוע על פינוי בינוי, הם
17 רוצים להישאר עם הדירה שלהם, הם לא רוצים לגור במגדל של 20 קומות, הם לא רוצים
18 לשלם את הדמי אחזקה העצומים שיידרשו כדי להחזיק בניין כזה, מבחינתם פינוי בינוי
19 המשמעות היא באמת פינוי, שהם יצטרכו לעזוב את המקום הזה.

20
21 אני רוצה לומר שמי שדיברנו איתו על פינוי בינוי ודיברנו על כולם אמרו אני רוצה שזה יקרה
22 עוד בימי חיי ולא בעוד 10 או 15 שנה אם בכלל.

כב' חיו"ר:

23
24 הנקודה ברורה, אדוני יתקדם.

עו"ד אבני:

25
26
27 לכן אני רוצה לסלק אחת ולתמיד מהשולחן שיש אופציה לפינוי בינוי, אין אופציה כזאת,
28 זה לא ריאלי, זה לא יקרה, אם הפרויקט הזה לא יחזוק בדרך של תמ"א 38/1 צריך להבין
29 מה המשמעות, הבניין יישאר בדיוק כמו שהוא על כל מגרעותיו ועם זה שהוא רעוע ולא עומד
30 בתקן רעידות אדמה.
31
32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חני"ר:**
- 2 בחנתם פה 2?
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 אותו דבר מבחינת פינוי בינוי, אפילו יותר גרוע, אני צריך להרוס ולתת 40 דירות, מאיפה
- 6 אני אביא את הכלכליות? אני צריך להרוס את הבניין ולתת 40 דירות חדשות לדיירים, אז
- 7 אם אני בפינוי בינוי לא יכול לעשות את זה- ההחלטה לפטור מהשבחה, חלה על כל העיר עד
- 8 כמה שאני יודע, אבל זה לא ילך גברתי, בסוף צריכים לבדוק את המספרים ואת הנתונים
- 9 וגם את ההסכמה של האנשים. 75% מבעלי הדירות מתנגדים לזה.
- 10
- 11 **כב' חני"ר:**
- 12 נתקדם, עו"ד אבני, יש הסכמות שהגעת עם מי מהדיירים?
- 13
- 14 **עו"ד אבני:**
- 15 עם אף, קודם כל נתחיל ונאמר הרוב לא פנו אליי בכלל, קיבלתי פניות רק מחלק קטן
- 16 מהדיירים, אני יכול לפרט את הפניות שקיבלתי, קיבלתי פניה משמואל כהן שהוא החתן,
- 17 אם אני לא טועה, של אברהם ויפה כהן, גם הוא דיבר על פינוי בינוי, דיבר על זה שיש להם
- 18 היום מחסן של 24 מ"ר והם רוצים בדיוק אותו דבר או יותר מזה, הסברתי שלמחסן הזה
- 19 אין היתר, הוא על רכוש משותף ואנחנו לא יכולים להציע מחסן, זה לא אחד תמורת השני.
- 20 לגבי הטענה, הייתה טענה לגבי המעלית שהיא בקומת הכניסה לבניין ואנשים שימתינו
- 21 למעלית יחכו ליד הכניסה אליה, זה –
- 22
- 23 **כב' חני"ר:**
- 24 ליד הכניסה לדירה, כן.
- 25
- 26 **עו"ד אבני:**
- 27 דרך אגב, הגב' כהן שהייתה פה בדיון הקודם אמרה אני משאירה את הדלת פתוחה, זה
- 28 יפריע לי, זה נאמר בדיון, אפשר אולי לשמוע את זה בהקלטה, אז אני אומר, מה שאנחנו
- 29 הצענו ואנו מוכנים לעמוד מאחורי זה, הצעתי לשמואל כהן 2 דברים, אחד, שהמעלית
- 30 שתותקן שם תהיה מעלית עם מנגנון תקני כמובן הכי שקט שיש בשוק, ואנחנו במקום הדלת
- 31 של גב' כהן נתקין דלת אקוסטית ברמה הכי גבוהה שיש היום בשוק, באופן שאם היא תסגור
- 32 את הדלת לא תשמע אף אחד למרות שהטענה מלכתחילה לא כל כך משמעותית לטעמנו אבל

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 אלה הפתרונות שנוכל להציע לדבר הזה. התחושה שלי בסוף השיחה הייתה שמטרת
 2 ההתנגדות בעצם המחסן של ה-24 מ"ר שיכול להיות שמשמש כמחסן ויכול להיות כדירת
 3 מגורים, איני יודע, אבל מה שמפריע באמת למשפ' כהן זה שמחסן שהיה להם בגודל מסוים
 4 לא יישאר להם וזו העילה להתנגדות, זה לגבי משפחת כהן. לגבי משפ' ויסקי, גברת ויסקי
 5 היו לה כמה דברים שהפריעו לה, פתרנו לדעתי 3 מתוך הדברים האלה, היא ביקשה שהממ"ד
 6 ייבנה בצורה שלא פוגעת בחלון הקיים כי התכנית המקורית הייתה להגדיל –

8 כב' חיו"ר:

9 את זה ראינו כבר בסיור.

11 עו"ד אבני:

12 נכון.

14 כב' חיו"ר:

15 זה מקובל על גברתי השינוי של הממ"ד? נתחיל אחד אחד. אני צריכה לדעת אם את מקבלת
 16 את זה או לא, את חייבת לדבר ליד המיקרופון, סליחה.

18 גב' ויסקי:

19 דבר ראשון ברור שחלק גדול מהאור והאוויר ברור שזה הרבה יותר טוב ממה שהיה, אין לי
 20 ספק. החדר של הבית מואר, אבל א' הם התנו את זה בדבר כזה, קודם כל תחתמי, שאלתי
 21 אותם מתי אתם מכניסים את זה לעירייה-

23 כב' חיו"ר:

24 עכשיו, ברגע זה, בפני ועדת הערר.

26 גב' ויסקי:

27 אז מה שהם ענו לי תחתמי לנו-

29 עו"ד אבני:

30 לא, לא, לא, גברתי, אני לא מוכן, יש לי זכות דיבור, אני מבקש ל-

32 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עורך דין אבני, אבל אנחנו מנהלים רגע את הדיון ואני רוצה לשאול, דקה אחת.
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 גברתי, אני מבין, אבל מה שקורה, בגלל שאני קצר בזמן אני רוצה להשיב על כל הטענות,
- 5 כולל כאלה שלא דיברו איתנו ויש פה הרבה טענות. אני רוצה לעבור דירה דירה.
- 6
- 7 כב' היו"ר:
- 8 טוב, אני מבקשת לשמור על השקט.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 מה שהסברתי לגב' ויסקי, הפתרונות שאנחנו הצענו הם כאלה, א' לגבי הממ"ד, הזזנו את
- 12 הממ"ד, שינינו את הפרופורציות שלו באופן שהחלון הקיים בחדר שליד, איפה שמתוכנן,
- 13 יישאר, הממ"ד יהיה בקו של הקיר שבין שני החדרים האלה, אנחנו כבר עשינו את זה, זה
- 14 לעניין הממ"ד. גב' ויסקי ביקשה שדלת היציאה הקיימת היום מדירתה לגינה תישאר, הצענו
- 15 לגב' ויסקי שתישאר גם הדלת הזאת, גם נפתח לה דלת חדשה, היא תוכל לבחור או שתי
- 16 הדלתות או אחת מהן לפי שיקול דעתה. היא ביקשה שנגדיל את השטח המרוצף בגינה,
- 17 אמרנו שמבחינתנו אין שום בעיה לרצף את כל שטח הגינה, אבל הגינה הזאת שיש יציאה
- 18 אליה מהדירה של גב' ויסקי וגם מהדירה של רייכמן מהבניין ליד, את החלוקה ביניהם איזה
- 19 שטח משמש כל אחד בסוכות או לא בסוכות הם יצטרכו לעשות ביניהם, גם לדבר הזה
- 20 הסכמנו. הדבר היחיד שלא הסכמנו זה שגב' ויסקי מבקשת שנוסיף לה גם מרפסת תלויה
- 21 בחזית שפונה לרח' סורוצקין, לדבר הזה לא הסכמנו. מה שהצענו כפתרון-
- 22
- 23 כב' היו"ר:
- 24 למה?
- 25
- 26 עו"ד אבני:
- 27 אסביר למה, מפני שקודם כל יש פה איזשהו סוג של אי שוויון בתמורות, אנחנו בפרויקט
- 28 הזה הצענו פתרון סוכה לכל דירה. אז יש את הדירות בקומה מינוס 1 שלכל הדירות האלה
- 29 יש גינה בחזית שפונה לרחוב פתח תקווה, גינה משמעותית גברתי, לא גינה של 2 על 2 מ'.
- 30 לעומת זאת יש דיירים שבסופו של דבר פתרון הסוכה שלנו הוא מרפסת תלויה של 2 מ' על
- 31 2 מ', אנחנו חושבים שזה לא הוגן וגם לא הוגן להטיל על היוזם עלות נוספת של בניית
- 32 מרפסת-

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 כב' חיו"ר:
- 3 תכנונית יש מניעה חוץ מעלויות?
- 4
- 5 עו"ד אבני:
- 6 כן, מפני שהמרפסת הזאת חורגת ויוצרת מצב שהחלונות בבניין ליד בדיוק פונים למרפסת
- 7 הזאת של משפ' רייכמן, וזה יצור היזק ראוי, אז במקומות-
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 היזק ראוי למי?
- 11
- 12 עו"ד אבני:
- 13 למשפ' רייכמן.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 ואם משפ' רייכמן תיתן הסכמה?
- 17
- 18 עו"ד אבני:
- 19 אז אנחנו לא נתנגד לבנות את זה על חשבונה של גבי ויסקי.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 היבטים קנייניים ותשלומי איזון זה בפני המפקחת על המקרקעין.
- 23
- 24 עו"ד אבני:
- 25 נכון, אז אני אומר-
- 26
- 27 גב' רוטנברג:
- 28 הנה, העליתי את זה.
- 29
- 30 עו"ד אבני:
- 31 עכשיו בסופו של דבר אחרי כל הדבר-

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 אני רוצה להתייחס לדברים, להערות, זה לא עלות בניית המרפסת, זה אי שוויון, כל דבר
2 כזה, צריך להבין את זה, בסופו של דבר יש פה 30 דיירים.

3
4 כב' חיו"ר:

5 אוכל להפנות אדוני לעשרות החלטות של ועדת ערר זו שאומרת שהתמורות בתמ"א 38, כולל
6 בעניין וינקלר, הן לא שוויוניות בהכרח.

7
8 עו"ד אבני:

9 לא שוויונית כשיש אילוצים. האילוץ פה לתת פתרון סוכה לכל דירה, נתנו פתרון סוכה ראוי
10 מאוד. צריך להבין, זו לא עלות בניית המרפסת, זו הטענה האפשרית של כל דייר אחר בבניין
11 שחתם על הפרויקט ורוצה שיתקדם, יגיד רגע, מי שמתנגד פה הרוויח משהו שאחרים לא
12 קיבלו וזה בעייתי, גם אצל המפקחת זה בעייתי ואנו רוצים להימנע מהדבר הזה, זה לא עניין
13 שנשלם או לא נשלם את זה, לא נרצה למצוא את עצמנו עכשיו מתמודדים עם דיירים אחרים
14 שאמרו אני במירכאות נדפקתי כי חתמתי על החוזה, ומי שהתנגד הרוויח.

15
16 כב' חיו"ר:

17 כמה ויש כמו הדירה של ויסקי שאתה חשוף לזה?

18
19 עו"ד אבני:

20 אבל את שואלת אותי-

21
22 כב' חיו"ר:

23 אני שואלת עכשיו אדוני מה רמת החשיפה של היזם עם המרפסת הזאת של הגב' ויסקי? מה
24 רמת החשיפה? כמה כאלה יש שמתגוררים באותו מקום ויכולים לבקש את אותה תכנית,
25 שמונה, אני רוצה שתגיד לי מי השמונה האלה, על מי אנחנו מדברים?

26
27 עו"ד אבני:

28 גברתי, לא נעמוד על זה, נשאיר את העניין לשיקול דעתה של ועדת הערר, אם ועדת הערר
29 תחליט שבסיטואציה הזאת למרות שיש פתרון סוכה ראוי מאוד עדיין צריך וראוי להוסיף
30 מרפסת בחזית שפונה לרח' סורוצקין נקבל ונכבד את זה. אנחנו לא נתקוף את העניין הזה
31 הלאה, אם זה העניין. אני רק רוצה להציג שכל הדברים יובאו בפני ועדת הערר שתיתם
32 החלטה שנכבד את ההחלטה.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 המרפסת באיזה חזית היא?
- 4
- 5 **עו"ד אבני:**
- 6 בחזית הצפון מזרחית, לכיוון רח' סורוצקין. אני אומר עוד פעם, אני ממחיש, אראה את זה
- 7 כאן גברתי. אנחנו מדברים, זה לא כל כך משנה כרגע, זו הדירה של משפ' ויסקי, המרפסת
- 8 המבוקשת היא כאן, במקומות אחרים שאנחנו הצענו מרפסת כזו המרחק בין התוספת לבין
- 9 הבניין יותר גדול, יותר מ-3 מ', כאן יש לנו מרחק הרבה יותר קטן.
- 10
- 11 **כב' חיו"ר:**
- 12 מי עלול להתנגד?
- 13
- 14 **עו"ד אבני:**
- 15 רייכמן שנמצאים כאן, יש להם פה גברתי-
- 16
- 17 **גב' עמר, נציגת מנחל התכנון, חברת הוועדה:**
- 18 רק רייכמן בעצם.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 רק רייכמן, אז אם רייכמן נותן את ההסכמה שלו?
- 22
- 23 **עו"ד אבני:**
- 24 זה לעניין המרפסת.
- 25
- 26 **כב' חיו"ר:**
- 27 זה יכול להיות מותנה בהסכמה של רייכמן.
- 28
- 29 **עו"ד אבני:**
- 30 לגבי הטענה של קודם תחתמי ואז אנחנו נשקול, לא היה ולא נברא, מה שאמרתי לגב' ויסקי,
- 31 רק שניה אחת, לא להפריע לי בבקשה.
- 32

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

- 1 גב' ויסקי:
- 2 סליחה.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 מה שאני אמרתי לגב' ויסקי, אמרתי לה תראי, אנחנו מוכנים להציע פתרונות לכל הדברים
- 6 שהעלית, אבל זה צריך להיות במסגרת של הסכמה.
- 7 או שמסכימים ואז את מסירה את ההתנגדות כנגד כל הדברים וההשלכות ואנחנו נעגן את
- 8 זה גם בהסכם.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 הדברים ברורים.
- 12
- 13 עו"ד אבני:
- 14 גם בבקשה להיתר שתקבל תוקף החלטת ועדת הערר וגם הכל ואז זה מוסכם, אבל אי אפשר
- 15 שאנחנו נציע את הפתרונות, נתחייב אליהם ואז תשקלי אם את מסירה את ההתנגדות.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 גברתי שמעה את מה שמוצע. אני שואלת, יש כאן את שלושת הדברים שבעצם גברתי, היינו
- 19 בסיור וראינו מה מפריע לגברתי. אם שלושת הדברים האלה יינתנו האם גברתי עומדת על
- 20 הערר, כן או לא, אני שואלת, וזה כמובן יהיה באישורו של רייכמן לנושא היזק ראייה.
- 21
- 22 עו"ד אבני:
- 23 אני רוצה להגיד עוד דבר, אולי זה לא הכי מנומס אבל זאת האמת, גברתי ראתה שלגברת
- 24 ויסקי יש חריגת בנייה מאוד בוטה בדיוק במקום שבו מתוכננת התוספת ויכול להיות שזה
- 25 חלק מהמניע למה להתנגד לפרויקט. יש לה היום תוספת, היא לא רוצה להרוס אותה ולא
- 26 רוצה לקבל במקומה תוספת שאנחנו בונים. למה? אני לא יודע.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 כאשר מעוניינים להגיע להסכמות ההערה הזאת לא במקומה-וועדת הערר הייתה במקום
- 30 והתרשמה מהבינוי.
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' ויסקי:
- 2 ההערה הזאת, צחוק הגורל מה שהוא אומר, כי אני אמרתי לו שבעיקרון רצינו לקחת,
- 3 לעשות אישור ולבנות את זה-
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 הצעה לשינוי בינוי בדירות גברתי עונה במידה רבה על טענותיה – מה עמדת?
- 7
- 8 גב' ויסקי:
- 9 אז אני רוצה שני דברים, הקטע הזה שהוא אמר שהוא מזיז את הממ"ד זה בוודאי טוב, מה
- 10 שלא הגעתי לכלל הכרעה כי פתאום ישבנו ודיברנו על זה, אז נשאר שם חלל שאין גישה אליו
- 11 וכל הזבל של כל הרחוב והשכנים, כל חודש בערך מגיע פתק מהעירייה לנקות, איך אני יכולה
- 12 לנקות את זה? הממ"ד אמור-
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 טוב, זה לא, גם ככה יש שטח שהוא מפה לפה.
- 16
- 17 גב' ויסקי:
- 18 כמעט כל חודש-
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 כעת ברור, את אומרת שתהיה חסימה.
- 22
- 23 גב' ויסקי:
- 24 כאילו כל הבית-
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 הבנתי מה שאת אומרת, ומתחת? ומתחת לגשר אין כניסה?
- 28
- 29 גב' ויסקי:
- 30 אין כניסה מהצד השני, הכניסה-
- 31
- 32 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אתם מבינים מה היא אומרת?
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 שתפתח כניסה מתחת לגשר, אפשר להציע לזה, קודם כל זה טענה-
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 בסדר, יש מעבר מתחת לגשר.
- 8
- 9 גב' ויסקי:
- 10 איפה המעבר?
- 11
- 12 עו"ד אבני:
- 13 איך נגיע למשפי ישר, לצורך העניין משפי ישר-
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 אנו מדברים על החלק הזה, המשולש הזה.
- 17
- 18 גב' ויסקי:
- 19 נכון, זה באמת פתרון.
- 20
- 21 עו"ד אבני:
- 22 נשאר פה חלל שאין אליו גישה.
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 אבל גם עכשיו אין גישה לצורך העניין.
- 26
- 27 גב' ויסקי:
- 28 יש גישה.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 הבנתי.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **גב' ויסקי:**
- 2 לא מדירת, אפשר להגיע ממדרגות של סורצקין ליד פתח תקווה, יש שם פתח.
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 אפשר למצוא פתרון שיאפשר גישה לחלל הזה.
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 או.ק. דבר נוסף?
- 9
- 10 **גב' ויסקי:**
- 11 עכשיו בקשר למרפסת שטענתם שצריך לשאול אישור מרייכמן, אז אני יש לי כמה דברים
- 12 לומר, דבר ראשון שתעלו בבקשה את קומה שלישית.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 תעלו את קומה שלישית, כן.
- 16
- 17 **גב' ויסקי:**
- 18 קומה שלישית מעל לגשר, זו קומה שלוש, יש את הקומה שלי מינוס 1, קומה אפס וקומה
- 19 שלוש, הקומה האחרונה היום, קומת הגג היום. עכשיו אם אתם מסתכלים פה אז מה שאני
- 20 ראיתי, אולי לא ראיתי נכון, לא יודעת, אבל מה שראיתי, הסתכלתי אולי עם אדריכלית,
- 21 אולי שינו, אולי לא ראינו נכון, יש להם מרפסת בדיוק במקום שאני ביקשתי ויש להם גם
- 22 מרפסת לכיוון פתח תקווה ויש להם גם סוכה לכיוון פתח תקווה, כך שהטענה שהם טענו
- 23 לגבי אי שוויון, זה אותו מרחק, הטענות שהם טענו הן לא טענות רלוונטיות, אם אתם עושים
- 24 את זה לקומה העליונה אפשר גם לקומה התחתונה.
- 25
- 26 **עו"ד אבני:**
- 27 זה לא נכון, גברתי. אני לא יודע מי האדריכלית. אנחנו כאן.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 לא, היא לא מדברת על הדירה הזאת. תחזירי את זה עוד פעם, גב' רוטנברג.
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: יום/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 אנו מדברים על התוספת הזאת.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 בדירה 29 ו-30 לא מוצעת מרפסת לכיוון רח' פתח תקווה באותו פחות או יותר מרווח?
- 6
- 7 עו"ד אבני:
- 8 זה מרווח הרבה יותר גדול של יותר מ-3 מ' ופה יש מרווח קטן.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 או.קי.
- 12
- 13 עו"ד אבני:
- 14 בניגוד למה שגברת ויסקי אומרת-
- 15
- 16 גב' ויסקי:
- 17 או.קי. טעיתי.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 גברתי תשב בבקשה.
- 21
- 22 עו"ד אבני:
- 23 אפשר לעלות קומה מעל זה? בקומה מעל זה-
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 או.קי.
- 27
- 28 גב' ויסקי:
- 29 נכון, טעיתי בין הקומה החמישית לרביעית.
- 30
- 31 עו"ד אבני:
- 32 יפה, אבל מה ההבדל בין הקומה החמישית לקומה הזאת-

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 גב' רוטנברג:
- 3 זו הקומה החדשה יותר.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 אני רואה. הגברת ויסקי נפלה לכדי טעות והמרפסת מוצעת בדירות החדשות ששם המרחק
- 7 אכן קטן אך לא הוצגו חלונות שפונים לכיוון המרפסות כי זה בינוי חדש ולכן אפשר לפתור
- 8 את בעיית היזק הראיה.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 זו גם בעיית היזם כי הוא צריך למכור את הדירה הזאת.
- 12
- 13 גב' ויסקי:
- 14 החלון לא ממול-
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 גב' ויסקי, שאלה פשוטה-
- 18
- 19 גב' ויסקי:
- 20 אני טעיתי במספר בנייה, באמת הבניין הזה, קומה 5, המרפסות האלה הן בעצם מחוץ לטווח
- 21 הבנייה. בתוספות המרפסות אמורות ללכת לתוך הבנייה ולא החוצה, זה משהו שחריג.
- 22
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 טוב, גברתי, אני שואלת שאלה.
- 26
- 27 גב' ויסקי:
- 28 אז אמרתי דבר ראשון, בקטע של התכנון קודם כל אני רוצה לראות שהם באמת אכן
- 29 מביאים את התכנית-
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 זה מתאפשר במסגרת הדיון כעת ככל שמקובל על גבירתי.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **גב' ויסקי:**
- 2 זה לא מה שהם ענו לי.
- 3
- 4 **כב' חיו"ר:**
- 5 אבל אני כבר אומרת לך את זה פעם שלישית שזה קורה עכשיו, אנחנו מכתיבים את זה
- 6 לפרוטוקול.
- 7
- 8 **גב' ויסקי:**
- 9 מבחינה תכנונית נשאר לי הבעיה של האור בכניסה.
- 10
- 11 **כב' חיו"ר:**
- 12 גב' ויסקי, אינך ממחיבת להסכים.
- 13
- 14 **גב' ויסקי:**
- 15 מבחינה תכנונית אני יכולה לשקול שאולי כן, אבל-
- 16 בקטע של החוזה זה עוד משהו.
- 17
- 18 **כב' חיו"ר:**
- 19 טענות חוזיות אינם לפתחה של וועדת הערר. תודה רבה. נתקדם.
- 20
- 21 **עו"ד אבני:**
- 22 גב' דברשווילי פנתה אלינו, אבל לצערי הדברים שגב' דברשווילי מבקשת, כמו שהסברתי
- 23 בתחילת הדברים הם לא ריאליים, גב' דברשווילי- פנתה אלינו גם במייל וגם דיברנו איתה,
- 24 אבל מה שגברת דברשווילי מבקשת זה שתי דרישות שאינן אפשריות, אחת שניתן 30 יום
- 25 כדי שיצא לדרך פרויקט פינוי בינוי, 6 שנים, לצורך העניין, 30 יום לא יעלו ולא יורידו,
- 26 הסברתי קודם למה פינוי בינוי לא ריאלי בבניין הזה. הבקשה השניה של גב' דברשווילי
- 27 הייתה להעתיק את מיקום המעלית. היא מבקשת, הגב' דברשווילי ביקשה להעתיק את
- 28 מיקום המעלית מהפיר האמצעי בין המדרגות לאזור הזה.
- 29
- 30 **כב' חיו"ר:**
- 31 מה זה האזור הזה, אנחנו רואים, אבל לפרוטוקול.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 בעצם ללובי הכניסה לבניין מחוץ לחדר המדרגות הקיים.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 איפה שהיו העגלות כשהיינו בסיור.
- 6
- 7 עו"ד אבני:
- 8 נכון, דבר זה לא אפשרי משתי סיבות, א', המעלית היא לא רק בקומת הלובי, היא פיר שעולה
- 9 ויורד בכל הדירות וזה שטח של דירות בקומות שמעל, נקודה ראשונה. נקודה שניה, אם
- 10 המעלית תהיה במיקום הזה אז כדי להגיע מהמעלית לדירות נצטרך לעלות או לרדת או
- 11 שליש קומה או שני שליש קומה, כי זה לא בפודסטים שהם במפלס הכניסה לדירות, לכן
- 12 הדרישה הזאת היא דרישה לא מעשית.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 בוא נמשיך, האם משפ' אמיניאן יצרה אתכם קשר.
- 16
- 17 עו"ד אבני:
- 18 אחרי הסיור אף אחד לא יצר איתי קשר, השארתי כרטיסי ביקור לכולם.
- 19 אני לא בא בטענות חלילה. א', עובדתית בסיור השארתי כרטיסים לכולם, אמרתי אתם
- 20 רוצים ליצור איתי קשר, תצרו איתי קשר, אני פתוח לעניין, אף אחד לא יצר.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 משפ' קלאנג.
- 24
- 25 עו"ד אבני:
- 26 משפ' קלאנג, נפגשנו עם משפ' קלאנג, גברתי אני מניח זוכרת שהיא הייתה בדירה, למשפ'
- 27 קלאנג הפריעו שלושה דברים, מיקום המטבח בדירה הוא כזה שכשתיבנה התוספת והממ"ד
- 28 אז המטבח הופך להיות בעצם באמצע הדירה, הדבר השני שהפריע למשפ' קלאנג זה הפגיעה
- 29 באור שייכנס לסלון והדבר השלישי שהפריע זה הקירבה לתוספת שמוצעת בבניין ליד. לגבי
- 30 מיקום המטבח.
- 31
- 32 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 ויסקי אמרנו ממ"ד – שינוי צורת הממ"ד, נכון?
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 באופן שישאיר את החלון הקיים בחדר שסמוך.
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 מה עוד?
- 8
- 9 עו"ד אבני:
- 10 להשאיר את היציאה שלה לגינה הקיימת היום, ואם היא תרצה לפתוח לה עוד אחת.
- 11
- 12 כב' חיו"ר:
- 13 בסדר, וההיקף המרוצף-
- 14
- 15 עו"ד אבני:
- 16 הריצוף לגינה, לנו אין התנגדות לרצף את כל השטח, החלוקה בשטח תהיה בינה לבין רייכמן
- 17 כפי שימצאו לנכון.
- 18 לגבי קלאנג היו 3 דברים שהפריעו למשפ' קלאנג, אחד שהמיקום של המטבח באמצע הדירה
- 19 באופן שבניית הממ"ד תביא לזה שהאוורור של המטבח שקיים היום לא יהיה, הדבר השני
- 20 זו טענה לא נכונה שתיפגע כמות האור בחדר המגורים והטענה השלישית קירבה לתוספת
- 21 החדשה שמוצעת לבניין הסמוך. לגבי מיקום המטבח, אנחנו הראינו וגם גברתי הראתה את
- 22 זה במהלך הסיור בזה שניתן לעשות שינוי פנימי, להעביר את המטבח לפינה הצפונית של
- 23 הדירה שתהיה מאוד מוארת ומאווררת לחלונות שפונים גם לצפון מזרח וגם לצפון מערב.
- 24 אנחנו מציעים על חשבוננו בכל הדירות כמו דירת קלאנג, מי שיבחר להשאיר את המטבח
- 25 במיקומו הנוכחי אנחנו נתקין ונטה תקנית שתאוורר את המטבח אם יוחלט להשאיר את
- 26 המטבח במיקומו הקיים, זו בחירה של בעל הדירה.
- 27 לגבי הטענה שכמות האור שתיכנס לחדר המגורים תיפגע, ההפך הוא נכון, גברתי ראתה את
- 28 זה כשהייתה בסיור, במקום פתח אחד שקיים היום שמאיר את כל חלל המגורים יהיו
- 29 למעשה 3 או 4 פחים ל-2 חזיתות, כך שכל מה שקשור לתאורה ואוורור של חדר המגורים
- 30 המצב משתפר לאין ערוך לעומת המצב הקיים.
- 31 לגבי הטענה של הקירבה לתוספת הראינו את המרחק, המרחק הוא מאוד סביר ובהתחשב
- 32 —

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חני"ר:**
- 2 תציגו בבקשה את דירת קלאנג והתוספת.
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 משפ' קלאנג אם אני זוכר נכון זו הדירה הזאת. עכשיו, כמו שאנו רואים, היום יש פה רק
- 6 את החלון הזה.
- 7
- 8 **כב' חני"ר:**
- 9 על איזה תוספת מדובר? של דירה מס'?
- 10
- 11 **עו"ד אבני:**
- 12 הדירה, כן, התוספת של דירה מס' 12, הראינו כי המרחק הוא כ-3 מ' בערך, היום זה החלון
- 13 היחיד שקיים, כאן למרות שמסומן פה חלון לא קיים חלון, אם גברתי זוכרת יש פה ספריה
- 14 מאוד מכובדת של ספרי קודש וכאן מוצע גם פתיחה של חלון, גם ההרחבה של החלק הזה,
- 15 חלון, חלון, מרפסת, זאת אומרת הדירה הזאת משתפרת לאין ערוך.
- 16
- 17 **כב' חני"ר:**
- 18 זה חדר נוסף.
- 19
- 20 **עו"ד אבני:**
- 21 כן, זה הגדלה של הסלון או חדר נוסף, לפי מה שהם יבחרו. אז גם מבחינת המרחק של
- 22 התוספת, גם מבחינת התאורה והאוויר של כל חלל המגורים, גם מבחינת אוורור המטבח
- 23 אמרתי, אם הם יבחרו, יסיטו את המטבח לפינה הזאת ולא תהיה שום בעיה של אוורור,
- 24 ירצו להשאיר את המטבח פה, נתקין להם ונטה שתאוורר להם את המטבח ללא קושי. זה
- 25 לגבי משפ' קלאנג.
- 26
- 27 **כב' חני"ר:**
- 28 לא התכוונו שתזיזו להם את המטבח.
- 29
- 30 **עו"ד אבני:**
- 31 לא נזיז להם את המטבח, מי שירצה יעשה את השיפוץ על חשבון, מי שיבחר להשאיר את
- 32 המטבח נתקין ונטה. כמובן שבסופו של דבר יש את המפקחת על המקרקעין, ואם היא תקבע

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספריו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 שיש פה הצדקה, אנו חושבים שהיא לא תקבע כזה דבר, אנחנו נפעל בהתאם. מה שאנחנו
- 2 חושבים שוועדת ערר זו צריכה לראות זה שמבחינת הבינוי שאנו מציעים הבינוי בסדר גמור,
- 3 הוא בינוי סביר, בינוי שמשפר מאוד את הדירה, אין פה פגיעה בדירה והטענה לפגיעה בדירה
- 4 ניתנת לפתרון באחת משתי דרכים, אחת תהיה על חשבוננו, השניה שהיא יותר יקרה, אם
- 5 זה באמת יהיה חשוב להם הם יבצעו את זה על חשבונם, התוספת שהדירה מקבלת-
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 בוא נמשיך כי הדבר הכי משמעותי פה זה הפחתה של הזכויות שתהיה עוד מעט בשל החישוב
- 9 השגוי
- 10
- 11 **עו"ד אבני:**
- 12 נגיע לזה, האחרונים שהיינו איתם בקשר זה עם משפ' ישר, באמצעות עו"ד אגסי. אני אומר
- 13 את הדברים כהווייתם וזה מה שהייתי אומר אם הייתי מייצג את הגב' ישר, הייתי אומר לא
- 14 רק שאתם צריכים להסיר התנגדותכם, אתם צריכים להגיד תודה רבה, מפני שגברתי ראתה
- 15 מה שיש היום בשטח, גברתי ראתה על מה עומדת התוספת הבלתי חוקית שהגב' ישר בנתה,
- 16 עומדת על כרעי תרנגולת בפני עצמה, העמודים שתומכים את אותה תוספת עומדים על
- 17 אדמת מילוי וגב' ישר מקבלת את התוספת שהיא בעצמה ביקשה במסגרת התב"ע, במקום
- 18 הבנייה הבלתי חוקית שקיימת שם בהיקף ניכר ביותר שבאה לידי ביטוי גם ברמפה הלא
- 19 חוקית, גם בתוספת הבלתי חוקית.
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 בסדר.
- 23
- 24 **עו"ד אבני:**
- 25 ועוד ועוד ועוד, ואנחנו בעצם מציעים פתרון שנותנת לגב' ישר את מה שהיא ביקשה בעצמה
- 26 מכח התב"ע. יש להם עוד טענות לגבי זה שהמרפסת שנסגרה נסגרה בהיתר, גברתי הייתה
- 27 בשטח וראתה, מה שיש שם זה לא מרפסת שנסגרה בהיתר, מה שיש שם זה הגדלה של
- 28 הדירה, חדר מחופה אבן עם חלון. ניסיון חברי לטשטש את העובדות ולהגיד שיש כאן
- 29 איזושהי סטיה בחומרי הגמר, לא, יש הבדל בין סגירת מרפסת לבין הגדלת הדירה על כל
- 30 המשתמע מכך ומדובר פה בדירה עתירת חריגות בנייה.
- 31 עכשיו ארצה להתייחס למצב המצער של הבן של גב' ישר, לא היה עולה בדעתנו אפילו לא
- 32 ברעיון מופשט להציע פרויקט שלא כולל פתרון הנגשה מלא למשפ' ישר, פשוט לא היה עולה

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 בדעתנו. ההצעה הנכונה והטובה ביותר שהוצעה על ידינו הייתה להתקין מעלון באופן
2 שאפשר יהיה לעלות ולרדת מהחצר שנמצאת בחזית הדירה של הגב' ישר, הפתרון הזה לא
3 מקובל על משפ' ישר בגלל ההפעלה של המעלון בשבת. הצענו רמפה, הצענו כמה חלופות
4 לרמפה, יש לנו עכשיו הצעה נוספת, אבל צריכים לזכור דבר אחד, בסופו של דבר הרמפה
5 שתהיה שם תהיה שונה מהרמפה שקיימת שם היום משתי סיבות, א', כי הרמפה הקיימת
6 היום היא רמפה עם שיפועים לא תקינים, נקודה. שתיים, במקום שהיום הותקנה בו הרמפה
7 ללא היתר בניה וללא הסכמה ועל חשבון רכוש משותף זה מקום שמיועד לחדר טרפו. חברי
8 הציע שנלך ביחד לחברת חשמל, אנחנו כבר עשינו את זה כל המו"מ מול חח"י ואין מקום
9 אחר לחדר טרפו, אבל אני אומר פה לפרוטוקול ואני אתגרתי את עו"ד אגסי, אם אתה יכול
10 לפנות לחח"י, להציג להם תכנית, לקבל מחח"י חתימה על תכנית שלא כוללת את חדר
11 הטרפו במיקום הזה, אהלן וסהלן, אין לנו שום אינטרס לבנות את חדר הטרפו, אין לנו שום
12 אינטרס להשקיע בדבר הזה כסף, אין לנו שום אינטרס לעצמנו להוציא את הרמפה הקיימת
13 של גב' ישר מהמקום, מבחינתנו הדבר הזה יכול להישאר, אבל בשביל זה צריך שחח"י תאשר
14 שחדר הטרפו לא יהיה שם.

15
16
כב' חיו"ר:

17
18 כיצד ניתן יהיה לאשר? זו בנייה בלתי חוקית גם לפי התכנית הנקודתית.

19
20 עו"ד אבני:

21 אני מסכים לגמרי, לכן אני אומר, גב' ישר, עם כל הכבוד ועם כל ההבנה למצב ובהחלט יש
22 הבנה, במקום להתנגד ולעטוף את ההתנגדות בכל מיני אמירות ריקות שאנו לא מתנגדים
23 לפרויקט ורוצים שיתקדם, אבל עושים הכל כדי שהפרויקט ייתקע, הייתה צריכה להגיד
24 תודה רבה על כל מה שאתם עושים.

25
26 כב' חיו"ר:

27 מה הרמפה האלטרנטיבית?

28
29 עו"ד אבני:

30 אני רוצה להתייחס לשטח החצר. אחת הטענות של גב' ישר, היא אומרת בגלל מצב בני הוא
31 צריך חצר שתשמש אותו כמרחב, אז אני רוצה להגיד שני דברים, אחד, זה שהיום קיימת
32 חצר גדולה שצריך לזכור שהיא רכוש משותף, לא שטח פרטי.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 אבל נתנו לזה הסכמה הדיירים.
- 4
- 5 **עו"ד אבני:**
- 6 לא נתנו הסכמה, לא משנה, אנחנו לא מתווכחים על המצב הקיים, זה בטח לא שאלה, היום
- 7 היא משתמשת בזה וזה בסדר גמור, אבל צריך להבין, עם כל הכבוד לצרכים של גב' ישר, יש
- 8 צרכים גם לדיירים אחרים, הם צריכים מרפסות סוכה, חיזוק הבניין וממ"דים, הם צריכים
- 9 גם דברים, גם להם מגיע שידאגו לצרכיהם.
- 10 נקודה שניה, אנו לא מבקשים לקפח את גב' ישר ולהשאיר בלי חצר בכלל. גם אחרי שנבנה
- 11 את חדר הטרפו ואת הרמפה החדשה תישאר חצר משמעותית, תישאר חצר בצד הקדמי של
- 12 לפחות 13 מ' לא כולל השבילים, עם השבילים זה באזור ה-20 מ', ובנוסף אנו מציעים חצר
- 13 נוספת בצד הצפון מערבי, זאת אומרת-
- 14
- 15 **עו"ד אבני:**
- 16 הבנתי.
- 17
- 18 **עו"ד אבני:**
- 19 אני מראה את זה כאן. אני רוצה להראות את זה על התשריט שאני מגיש, זה חדר הטרפו,
- 20 אני מצביע, זו רמפה החדשה המוצעת, יש כאן שיפועים תקינים שעולים ויורדים, יש כאן
- 21 את כל השטח הזה שיכול להישאר כחצר ואת כל השטח הזה שנשאר כחצר. זאת אומרת
- 22 שבסופו של דבר אנחנו באיזון בין כל הצרכים נותנים יתרון מאוד מאוד ראוי לגב' ישר
- 23 שצריך לזכור מה יש לה היום, יש לה שימוש בחצר משותפת בהסכמה שבשתיקה של
- 24 הדיירים, יש לה רמפה לא חוקית, לא תקנית, יש לה תוספת בנייה מגדולה מאוד לא חוקית,
- 25 לא תקנית ומסוכנת, ואת כל הדברים האלה היא מקבלת, עושה בנייה יותר גדולה חוקית
- 26 ותקנית, רמפה תקנית וחצר אולי יותר קטנה ממה שהיא משתמשת בה היום, אבל חצר
- 27 ראויה מאוד. זה לגבי משפ' ישר.
- 28 אלה האנשים שהיו איתנו בקשר, כל שאר המתנגדים לא היו איתנו בקשר למרות שלא רק
- 29 אני נתתי לכולם את הטלפון שלי, אנחנו גם שכרנו את אדרי' תמר שרייבר וביקשנו ממנה
- 30 ליזום ולהיפגש עם כל אחד מהדיירים, יש גם פרוטוקולים של פגישות. אנחנו גם הצענו כל
- 31 מיני פתרונות אבל לא הגענו להסכמות באופן שיאפשר להסיר את ההתנגדות. המתכונת די
- 32 דומה להתנהלות של גב' ויסקי, זאת אומרת מציגים בעיות, אנו מציעים פתרונות לרוב

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 הבעיות ואז מעלים בעיות חדשות ובסופו של דבר לא רוצים, אני חושב שיש לזה כל מיני
- 2 מניעים שלא קשורים לבעיות שמועלות בפנינו, אם זה מחסנים שהן דירות להשכרה שלא
- 3 רוצים לוותר עליהן ואם זה שיקולים אחרים.
- 4 עכשיו אני ברשותכם רוצה להשיב על ההתנגדויות שלא התייחסתי אליהן עד עכשיו.
- 5
- 6 **כב' חיו"ר:**
- 7 הדבר המרכזי, יש פה שני דברים מרכזיים, אחד, אנו צריכים לראות את הדירות החדשות.
- 8 דבר שני, צריך לצמצם פה זכויות עכשיו, זה שני דברים מרכזיים.
- 9
- 10 **עו"ד אבני:**
- 11 כן, אבל נטענו טענות, אני רוצה להשיב עליהן.
- 12 אני מראה כאן, זה התכנון של הקומה המפולשת.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 הגב' רוטנברג, האם ראיתם את זה בוועדה המקומית?
- 16
- 17 **גב' רוטנברג:**
- 18 כן.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 אז זאת אומרת שגם אתם צריכים להביע את עמדתכם. למשל גברתי אמרה שתוצה לראות
- 22 חצרות שיהיו משותפות יותר ולא פרטיות לדירות שנמצאות בקומה המפולשת כי מתווספים
- 23 עוד 20 דירות עם ילדים וכו' וכו', אתם צריכים לתת את עמדתכם לנושא הזה.
- 24
- 25 **עו"ד אבני:**
- 26 אני כבר אומר, זה כמובן בהתחשב בזה שלוח הזמנים היה קצר. זו סקיצה ראשונית, אוכל
- 27 להסביר את הרעיון שעומד מאחורי הדבר הזה, אפשר להציע שטח שיהיה רכוש משותף שלא
- 28 מוצמד לאף דירה כדי שיהיה אזור למשחקים, יש פה עוד דברים שצריך אולי לעבד באופן
- 29 שהבקשה תהיה יותר מדויקת. הרעיון המרכזי הוא כזה, מדובר בקומה מפולשת כמו
- 30 שגברתי ראתה שנמצאת בעצם 2 קומות מתחת למפלס רחוב פתח תקווה ולכן מטבע
- 31 הדברים החצי של הבניין הקרוב יותר לרח' פתח תקווה הוא בעצם קבור והחצי שיהיה רחוק
- 32 מרחוב פתח תקווה יש לו חזיתות פתוחות שפונות לכיוון צפון מזרח וצפון מערב ולכן התכנון

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 העקרוני של הקומה שכל החצי הקרוב לרחוב פתח תקווה, מהגרעין לצורך העניין ודרומה
2 משמש למחסנים והחלק מהגרעין וצפונה משמש לדירות, זה הרעיון העקרוני של התכנון
3 שאז יש לדירות חזיתות, חלונות, יש גינות, את האופן שבו הגינות האלה יחולקו צריך כמובן
4 לעבד וצריך כמובן לזכור, כמו שגברתי ראתה בשטח, התכנון הזה גם כולל את קיר התמך
5 המאוד משמעותי שצריך לבנות בכל הגבול הצפוני של החלקה שלא רק יש לו עלות אדירה,
6 זה באמת הסרת מפגע בטיחותי קיצוני. אחת הסיבות שבגללה החצר נראית-

8 **כב' חיו"ר:**

9 אני רואה שיש פה גינה ציבורית אחת של 125 מ"ר.

11 **עו"ד אבני:**

12 אני חושב גברתי, עם כל הכבוד-

15 גברתי, לגבי, זה התכנון העקרוני והוא התכנון הנכון לבניין. עכשיו השאלה אם הגינה
16 הציבורית תהיה 125 מ"ר או 130 או 110 מ"ר אלה דברים שאפשר להתווכח עליהם, אלה
17 דברים שאולי הדיון בהם לא צריך להתקיים פה, זה לא משהו שיש לו השלכות קיצוניות על
18 התכנון, אני רוצה רק לציין שיש גם שצ"פים ציבוריים דרך אגב, לא –

20 **כב' חיו"ר:**

21 עו"ד אבני, לוקחים פה שטח שכרגע לא משמש, בוא נתקדם, זה חלק מהליך תכנון, אנו
22 רואים את זה כמקשה תכנונית עכשיו, אנחנו לא רואים את זה כמשהו שלא צריך-

24 **עו"ד אבני:**

25 אני מקבל, אני מבקש שבמסגרת השיקולים התכנוניים תילקח בחשבון העובדה שאנחנו
26 הולכים להשקיע סכומי עתק בלבנות את הקיר הזה שבלעדיו אין לא גינה ציבורית ולא גינות
27 פרטיות והדבר הזה צריך בסופו של דבר לבוא לידי ביטוי ברווחיות של הפרויקט, אחרת לא
28 יהיה כלום וכמובן המילוי. יש פה באמת עלות פיתוח אדירה שלא קיימת בפרויקטים והדבר
29 הזה צריך לבוא לידי ביטוי גם בחלוקה של הגינות הפרטיות לרכוש המשותף שאינו מוצמד.
30 אני רוצה לציין דבר נוסף, במצב הקיים היום מאחר ואין קיר תמך אז השטח הרבה יותר
31 קטן, מפני שברגע שאנו בונים את קיר התמך על גבול החלקה בצורה אנכית-

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 הנושא ברור עו"ד אבני. בוא נתקדם.
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 בסופו של דבר הדיירים מרוויחים משהו שאין להם היום. זה לעניין הבינוי המוצע בקומות
- 6 שמתחת. אני כבר אומר לכב' חיו"ר, אנו כבר מבקשים בכל לשון של בקשה שהעניין הזה
- 7 יסתיים במסגרת הדיונים בוועדת הערר ולא נחזור אחורה.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 נדרשת עמדת הצוות המקצועי.
- 11
- 12 **עו"ד אבני:**
- 13 בהחלט.
- 14
- 15 **כב' חיו"ר:**
- 16 אנו רוצים לשאול את הוועדה המקומית האם היא מסכימה לוותר על הנושא שזה יידון
- 17 אצלה כי היא יכולה להגיד לא, אני רוצה לדון בזה ואז אנו נקצוב זמנים, זה לא חייב להיות
- 18 כאן, היא לא התפרקה מסמכותה כי זה לא היה חלק מהבקשה הזאת להיתר, ויכול להיות
- 19 שייקבע שהוועדה המקומית תתכנס תוך X ימים ונכלול את זה גם, זה לא משהו שבכלל
- 20 עמד בפני הוועדה המקומית מלכתחילה כדי שיעבור ביקורת של ועדת הערר, כי הוועדה
- 21 המקומית עוד לא ראתה את זה, אז זה לא שאנו מבקרים את העמדה של הוועדה המקומית,
- 22 יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית.
- 23
- 24 **עו"ד אבני:**
- 25 רק נחלק את זה ל-2, החצרות, הקיר, כל הפיתוח החיצוני, הכל היה לנגד עיניה של הוועדה
- 26 המקומית.
- 27
- 28 **כב' חיו"ר:**
- 29 חד משמעית, אבל לא הדירות. אנו נשמע את הוועדה המקומית. עו"ד אבני, צריך לתקן, זה
- 30 מוצג פעם ראשונה פה בפני ועדת הערר.
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

עו"ד אבני:

1 לא, גברתי, הדירות האלה היו בדיון הראשון בפני הוועדה המקומית, היו שני דיונים בוועדה
2 המקומית, אחרי הדיון הראשון הוועדה המקומית ביקשה שנעשה עבודה על נושא המרפסות
3 וננסה להציע, זה משהו שגם ועדת הערר הציעה שנעשה ונעשה. בדיון השני אז כבר הייתה
4 ההנחיה הזאת תורידו את הדירות למטה כי יש שם את החריגות, אבל בדיון הראשון בוועדה
5 המקומית הדירות האלה הוצגו.
6
7

כב' היו"ר:

8 עו"ד אבני, לוועדת הערר יש את האפשרות, אני רוצה לדעת את העמדה, בכל זאת יש פה
9 ועדה מקומית, כבודה במקומה וצריך לשמוע את עמדתם בעניין הזה, זה דבר אחד.
10
11

עו"ד אבני:

12 זה לגבי הדירות, החצרות והפיתוח.
13 לגבי השטחים, ראיתי את עמדת הוועדה המקומית ושמעתי את הערת כב' היו"ר בנושא
14 הבטלות היחסית, אני אומר שני דברים, אנחנו חושבים שלגבי ההחלטה בערר הלי"ה, כמו
15 שאמרתי בדיון הקודם, יש יותר מדרך אחת לטעמנו לפרש את אותו סעיף בתכנית 10038,
16 האפשרויות ההתחלתיות, נקרא לזה, לעניין איך מוסיפים שטחים מכח תמ"א כשיש תב"ע
17 בתוקף עם זכויות שלא נוצלו, אני מדבר כרגע על האפשרויות ההתחלתיות, האפשרות האחת
18 זה לטעון שאנו נותנים גם וגם, זאת אומרת מוסיפים את כל הזכויות, על הזכויות מוסיפים
19 עוד 25 מ"ר לכל דירה, את זה מכפילים בקומה טיפוסית כפול 2.5, זה בנק הזכויות המלא.
20
21

כב' היו"ר:

22 לגבי הפרשנות של איתן אשכנזי, עמדת ועדת הערר הזו כאן בראשות מותב זה קבעה שאין
23 כפל זכויות ואני לא חושבת שיש פרשנות להחלטה של אשכנזי, כי בסעיף 14 כתוב "להשלמת
24 התמונה נבהיר כי אין באמור לשלול בהיבט הדין הראוי אפשרות של תיקון תכנית 10038
25 באופן שינתן מענה ייחודי למצבים בהם תכניות הרחבות מאפשרות הרחבת דירות קיימות"
26 אין פה עניין של פרשנות, יש פה אמירה חותכת וברורה ויש כאן "כך למשל ניתן לקבוע כי
27 במצב ייחודי מעין זה, כשמדובר בהרחבות עד היקף מסוים ניתן יהיה לבצע הרחבות אלה
28 בנוסף לסל הזכויות לתוספת על גג המבנים. חזקה על הוועדה המקומית והוועדה המחוזית
29 כי נושא זה ייבחן כאשר אלה יידרשו בקרוב ליישום הוראת המעקב 7.2.2" שמעולם לא
30 בוצעה ויושמה לדעתי מהיום שתכנית 10038 אושרה. זו הוראת מעקב שאומרת שכל כמה
31 שנים תפתחו דיון על 10038.
32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 גברתי, אנו מכירים את ערר אשכנזי, זה במקרה היה תיקנו, ולמרות שלא זכרתי ערר זה
- 3 לפרטי פרטיו בדיון הקודם כי נושא השטחים לא עלה באף ערר, אז בינתיים למדנו את העניין
- 4 וקראנו שוב את החלטת ועדת הערר, קראנו כמובן את עמדת הוועדה המקומית. אנו חושבים
- 5 שזה לא דבר פסול לבקש שוועדת הערר תבחן מחדש את החלטתה, אולי תציע פרשנות קצת
- 6 שונה, אנחנו חושבים שזה לא יהיה בלתי ראוי לבקש שבסיטואציות מהסוג הזה תאומץ
- 7 פרשנות שעולה בקנה אחד עם נוסח הסעיף בתכנית שלגבי התוספות בתכנית שכוללת
- 8 הרחבות לדירות, הרחבות לדירות יהיו על פי הגבוה מבין ה-2, מה שהתמ"א מציעה ומה
- 9 שהתכנית מציעה, ולגבי ההרחבות, הדירות החדשות המגיעות ליזם זה יהיה קומה טיפוסית
- 10 כפול 2.5. אנחנו חושבים שזה לא פסול לבקש לבחון מחדש את הפרשנות הזאת, אבל בסופו
- 11 של דבר אני אומר אנחנו בעניין הזה נכבד את החלטת ועדת הערר, ואם התוצאה תהיה
- 12 לצערנו הרב מאוד מאוד שהמשמעות היא שצריך להפחית מהשטחים אז זה מה
- 13 שנעשה בלית ברירה אולי תוך שמירת זכותנו להגיש תכנית נקודתית להחזרת הזכויות
- 14 האלה. יש לדבר הזה פתרון, מאחר ולא מדובר על הגדלה אלא אם כבר השינוי יהיה שינוי
- 15 של הקטנה אז אנחנו לא חושבים שצריך לעבור פה, אני מניח שחברי יגיד פה עוד מעט שצריך
- 16 פה הליך חדש, לא, מאחר ומדובר על הקטנה-
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 זה ירד מהדירות על הגג, מהתמורה של דירות היזם.
- 20
- 21 עו"ד אבני:
- 22 חלק ירד מהתמורות על הגג, חלק ירד מההרחבות החורגות מן הזכויות המגיעות לפי
- 23 התמ"א, בסופו של דבר ההפרש לא מאוד משמעותי.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 על איזה הפרש אנו מדברים בעצם?
- 27
- 28 עו"ד אבני:
- 29 109 מ"ר.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 אני חושבת שקצת יותר.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 עו"ד אבני:
- 3 לא, זה ההפרש.
- 4
- 5 כבי חיו"ר:
- 6 גבי רוטנברג, זה אחד הדברים הבסיסיים שהיינו אמורים לשאול אתכם, מה ההפרש ומאיפה
- 7 זה ירוד.
- 8
- 9 עו"ד אבני:
- 10 אוכל לפרט את החישוב, אבל זה ההפרש. בסופו של דבר כשמחלקים את ההפרש הזה על
- 11 כמות הדירות הקיימות וכמות הדירות החדשות זה אפשרי, זאת אומרת נעשה את זה בצער,
- 12 אבל אם ועדת הערר תקבע שזה מה שצריך לעשות נעשה את זה, נציג חישוב שטחים חדש
- 13 כמובן, והדבר הזה פטור, יכול להיות כמו שאמרתי קודם-
- 14 אז אנחנו אומרים ככה, לגבי-
- 15
- 16 כבי חיו"ר:
- 17 השאלה היכן השטח ירד. אני מנסה, אדוני מדבר על היתר שהוגש ב-2017, אז ועדת הערר
- 18 מנסה לראות איך לא לעכב את הנושא.
- 19
- 20 עו"ד אבני:
- 21 אני ממליץ לוועדת הערר לא להיכנס-
- 22
- 23 כבי חיו"ר:
- 24 אנו לא נכנסים.
- 25
- 26 עו"ד אבני:
- 27 אז אני אומר, אחרי שבדקנו את העניין הזה, כולל עם דיירים שחתמו ורוצים לקדם
- 28 הפרויקט, הדבר הזה אפשרי, אנו לא היינו מציעים משהו שהוא לא אפשרי ולא בדקנו אותו.
- 29 אני שומע את עמדת ועדת הערר, בדקנו שוב את ערר איתן אשכנזי, שמעתי התייחסות גברתי
- 30 לטענת הבטלות היחסית ואנחנו נכבד את החלטת ועדת הערר אחרי שבדקנו שהדבר הזה
- 31 אפשרי. אני אומר עוד פעם, זו הורדה מצערת אבל לא בלתי אפשרית ואם זה מה שייקבע זה
- 32 מה שנעשה.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 בשאר הזמן שנותר לי, ככל שיש צורך בדבר אעבור במהרה על כל טענות העוררים האחרים.
- 2 התייחסתי ליפה כהן, התייחסתי-
- 3
- 4 כבי חינ"ר:
- 5 אני אומרת, אנחנו צריכים, אם ועדת הערר תיתן איזושהי החלטה אנו לא יודעים מה יהיה
- 6 הבינוי הסופי.
- 7
- 8 עו"ד אבני:
- 9 כן, אבל הבינוי הסופי-
- 10
- 11 כבי חינ"ר:
- 12 אני מחכה לתשובת הוועדה המקומית, אם הם רוצים להחזיר, רוצים את זה בוועדת הערר,
- 13 יש פה גם את עו"ד הדס יצחקי הוועדה המקומית תתייעץ. בסופו של דבר התוצר התכנוני
- 14 הסופי, אדוני אומר לי גברתי לא תיכנס לזה.
- 15
- 16 עו"ד אבני:
- 17 לא תיכנס למו"מ פרטני עם דיירים שלא מתנגדים, לזה התכוונתי.
- 18
- 19 כבי חינ"ר:
- 20 בדיוק, זה מה שאני אומרת, שלא יפגע בתמורות של כל מי שנמצא כאן, מבחינת העוררים.
- 21 אז אני רוצה להבין את זה.
- 22
- 23 עו"ד אבני:
- 24 בסופו של דבר לא תהיה הפחתה ממה שהתב"ע קובעת. אבל בדירות שבהן יש תוספות
- 25 שמעבר למה שהתמ"א מחייבת יכול להיות שתהיה הקטנה בלית ברירה. אנחנו עוד לא עברנו
- 26 דירה דירה.
- 27
- 28 כבי חינ"ר:
- 29 אז בגלל זה אנו לא יכולים.
- 30
- 31
- 32 עו"ד אבני:

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 אני מבין את העניין גברתי, אני רק אומר דבר אחד, לגבי זה שלא רואים את התוצר הסופי,
- 2 זה מה שקורה דרך אגב בכל החלטה, תמיד יש תיקונים. זה נכון שיש הבדל-
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 אחנו לא יודעים מה יהיו התיקונים העתידיים.
- 6
- 7 **עו"ד אבני:**
- 8 גברתי, אני מבין, אני לא בא לבקש פה מהוועדה לאשר איזה משהו באופן שהוא לגמרי
- 9 ערטילאי ומופשט, אם יהיה צורך אז אנחנו נפרט את הדבר הזה. יכול להיות שיהיה צורך
- 10 בהשלמה. לצפות שאנחנו נגיש את כל הדבר הזה תוך פחות משבוע, אז לכן אני אומר, בדקנו
- 11 בדיקה ראשונית, הדבר הזה מצער אבל אפשרי, במידת הצורך נגיש את זה, הוועדה תבחן
- 12 את זה אחרי שתינתן פה איזושהי אפשרות להשלמת הטיעונים.
- 13 אז אנחנו דיברנו, אני פשוט עובר על כל העוררים שטענו, לגבי אברהם ויפה כהן התייחסתי,
- 14 לגבי דברשווילי התייחסתי, לגבי, הייתה טענה לגבי מיקומי המחסנים, אז אני אומר שוב,
- 15 שני דברים: א', המיקום של כל מחסן ומחסן אנחנו לא חילקנו אותו, ייקבע בסופו של דבר
- 16 בהגרלה. לגבי המיקום של המחסנים, התפלגות המחסנים בין הבניינים אז הצגנו את
- 17 ההיגיון התכנוני, המחסנים יהיו בחלק מהגרעין ודרומה כי זה חלק שממילא קבור מ-3
- 18 חזיתות והדירות תהיינה בחלק הקדמי, זה יוצר איזושהן השלכות על הגישה למחסנים, אבל
- 19 אלה הנתונים בשטח.
- 20 הייתה טענה ליציאת חירום מהקומה המפלשת, גברתי הייתה במקום וראתה בדיוק איך
- 21 הקומה המפלשת הזאת נראית, אין שם שום יציאת חירום וממילא הבקשות טעון אישור
- 22 רשות הכבאות שלא דורשת שם יציאת חירום.
- 23 לגבי דברשווילי, אני מתייחס, היו טענות לגבי הסתרת אור מהתוספת של הממ"ד וכו', אז
- 24 קודם כל הרווח שנשאר שם הוא רווח משמעותי של יותר מ-5 מ', יש תקנות לגבי פתחים
- 25 וגודלם ותאורה ואוורור ואנו עומדים בכל תקנות אלה ודווקא בדירה של גב' דברשווילי יש
- 26 לא מעט פתחים בסלון כך שאין פגיעה באמת בתאורה.
- 27 לגבי משפ' ישר, אני התייחסתי. אומר עו"ד אגסי, אני אומר עוד פעם, לטעמנו, אחרי
- 28 שבדקים את כל הנסיבות משפ' ישר באמת צריכה לברך על הפרויקט הזה ולא להתנגד לו.
- 29
- 30 **כב' היו"ר:**
- 31 אני רוצה לנצל את זה שהנציגים של הגב' אמיניאן נמצאים פה. אשאל אתכם שאלה, היות
- 32 וזמננו קצוב, למה לא פניתם לעורך דין אבני? מה השינויים שאתם רוצים? תציגו את הדירה

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 של גב' אמיניאן. אתה חייב לבוא לכאן ולדבר אל המיקרופון אדוני. איזה דירה היא, איזה
- 2 מספר דירה היא?
- 3
- 4 מר אמיניאן:
- 5 22.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 וועדה מקומית נא להציג את 22.
- 9
- 10 מר אמיניאן:
- 11 אומר רק בקצרה כי אנחנו פשוט מאוד עברנו טרגדיה לפני שנתיים כשאבא נפטר.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 אתה יכול לשבת אדוני.
- 15
- 16 מר אמיניאן:
- 17 ממילא הכל בידיים של האימא, שתהיה בריאה.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 אז אני שואלת.
- 21
- 22 מר אמיניאן:
- 23 בסדר, כשאנחנו ראינו שכל הנושא הזה קורס עור וגידים באנו לאחים ואמרנו להם, הייתה
- 24 פגישה, וצריך לקבל החלטות. הבעיה שזה בלי עין הרע כמות של אחים שצריך לאוספם
- 25 ולדבר. ביקשנו מהם להתאסף ואני מאמין שעד פורים נקבל החלטות ונראה מה שהם
- 26 יבקשו.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 אדוני היה צריך להיות ערוך לדיון היום..
- 30
- 31 מר אמיניאן:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אז בשביל זה באנו לפה לבקש. הטרחתי עצמי לבוא לפה, להפסיק את העבודה ולבוא לפה
- 2 ולומר את זה.
- 3
- 4 **כב' חיו"ר:**
- 5 מי שגרה שם זו האימא.
- 6
- 7 **מר אמיניאן:**
- 8 האימא, אבל היא נותנת לנו את הטון.
- 9
- 10 **כב' חיו"ר:**
- 11 נכון, מה אימא אומרת?
- 12
- 13 **מר אמיניאן:**
- 14 אימא נותנת לנו את הטון.
- 15
- 16 **כב' חיו"ר:**
- 17 גם בדירת גב' אמיניאן קורה מה שקורה אצל ויסקי קצת, לא? זה אותו בינוי?
- 18
- 19 **עו"ד אבני:**
- 20 מאיזו בחינה.
- 21
- 22 **כב' חיו"ר:**
- 23 של החלון וחלון מתחת לממ"ד.
- 24
- 25 **מר אמיניאן:**
- 26 לנו יותר מפריעה הנגישות, שהאימא עם עגלה.
- 27
- 28 **כב' חיו"ר:**
- 29 איזו נגישות יש היום שמשנים אותה?
- 30
- 31 **מר אמיניאן:**
- 32 אין, ברגע שמצרים את הלובי ושמים מעלית אי אפשר לעבור שם עם כיסא גלגלים.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 נבחן.
- 4
- 5 **עו"ד אבני:**
- 6 גברתי, שני דברים, א'-
- 7
- 8 **מר אמיניאן:**
- 9 תיקחי בחשבון בשבת, אנו אנשים דתיים, לא נכנסים לתוך מעליות וכל הסיפור הזה, ואם
- 10 חס ושלום תהיה הפסקת חשמל ויקרה משהו לאימא, איך אנו מפנים אותה? אין מעליות,
- 11 צריך לחשוב גם על הנושא הזה, תקעו מעלית, תשברו את הראש, תתמודדו.
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 עו"ד אבני.
- 15
- 16 **עו"ד אבני:**
- 17 גברתי, צריך מינימום של הגינות גם כלפי היזם, דבר ראשון הטענה הזאת לא נטענה בכתב
- 18 ההתנגדות ולא בכתב הערר, אין טענה כזאת. הטענות של גב' אמיניאן למהלך העבודות,
- 19 במהלך העבודות התחייבנו לדאוג למעברים כפי שכל יזם מתחייב לדאוג למעברים בזמן
- 20 העבודות, מעברים בטיחותיים, מוגשת תכנית בטיחות לעירייה אשר מאשרת אותה. לא
- 21 נטענה טענה לגבי המוצר המוגמר מבחינת גודלו על ידי הגב' אמיניאן, זה דבר ראשון. דבר
- 22 שני, כמו שגברתי אמרה בצדק, היינו בסיור בשטח, נתתי להם את הכרטיס, אמרתי בואו
- 23 תדברו איתי-
- 24
- 25 **מר אמיניאן:**
- 26 בסדר.
- 27
- 28 **עו"ד אבני:**
- 29 ננסה למצוא פתרונות. לבוא לפה בלי לדבר איתנו, בלי שאנחנו נבין, זה לא הגון. עכשיו
- 30 לעשות את זה בצורה הזאת וברגע האחרון-
- 31
- 32 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אני מציעה-
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 אי אפשר לצפות מיזם רציני שיבוא ויציע פתרונות במצב כזה.
- 5
- 6 כב' חנו"ר:
- 7 יש לקיים שיח.
- 8
- 9 מר אמיניאן:
- 10 בסדר, לא סגרנו את הדלת. עצם העובדה שבאנו לפה-
- 11
- 12 כב' חנו"ר:
- 13 יש לכם עכשיו 7 ימים לדבר עם עו"ד אבני ולעדכן את ועדת הערר.
- 14
- 15 מר אמיניאן:
- 16 בסדר, אין בעיה.
- 17
- 18 כב' חנו"ר:
- 19 עו"ד אבני, יש לך כרטיס ביקור שלו?
- 20
- 21 מר אמיניאן:
- 22 כן, נתן לנו, אין בעיה, שמרנו את זה ועדכנתי כל האחים שצריך להגיע לידי החלטות, אבל
- 23 בגלל שזה-
- 24
- 25 כב' חנו"ר:
- 26 או.קי. הבנתי, תודה רבה.
- 27
- 28 עו"ד אבני:
- 29 מאחר ומשפי אמיניאן פתחו לנו צוהר לנושא המעלית והמדרגות ותקינות רוחב המסדרון
- 30 כמו שהועלה פה בדיון הקודם על ידי חבר ועדת הערר אדרי' ליר ליפובצקי, אי' אני מציג פה,
- 31 הוא ביקש שנביא חו"ד של מהנדס בטיחות, אז אני מציג את חוות הדעת.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יום 1124/0822)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 הוועדה המקומית ראתה את זה, מח' הנגישות בחנה את זה.
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 אני רוצה להתייחס לפני גב' רוטנברג, כמה דברים:
- 6 דבר ראשון, מה שאומר מהנדס הבטיחות, אלה דברים שאמרתי גם בדיון הקודם, שלפי
- 7 הפרט בתוספת השניה לתקנות הרישוי בבניינים קיימים במקום בו אין מקום למסדרון של
- 8 1.3 מ' מותר לאשר מסדרון של 0.9 מ', אגב, המהנדס טוען שהמסדרון הוא של 90 ס"מ,
- 9 המסדרון הקיים ברוב המקומות הוא יותר מ-1 מ', לא 1.3 מ', אבל קצת יותר מ-1 מ'. זו
- 10 נקודה ראשונה.
- 11 כל הטענות שעלו פה לגבי גודל המעלית שהיא קטנה וגודל המדרגות. יש לנו נתון שבפיר הזה
- 12 צריכים להיכנס המדרגות והמעלית. אין פה מקום למשחק יותר מדי, נגדיל את המעלית זה
- 13 יבוא על חשבון המדרגות, נשאיר את המדרגות תקניות ברוחב 80 ס"מ ויותר המעלית תהיה
- 14 יותר קטנה. אין כל כך מה לעשות עם הדבר הזה. מה שנעשה בשני בניינים ליד, שגברתי
- 15 ראתה בסוף הסיוור, בדקנו בהיתר שלהם לפני הדיון כאן, גב' רוטנברג בדקה, רוחב המדרגות
- 16 שם אינו תקני, גרם המדרגות במקום שיהיה בצורה של 3 מהלכים עם פודסטים ביניהם, זה
- 17 2 מהלכים עם סיבוב של 180 מעלות שזה הרבה פחות טוב ורוחב כל אחד מהגרמים הוא
- 18 פחות מ-80 ס"מ שזה פחות מהתקן ורשות הכבאות לא מאשרת את הדבר הזה. אצלנו, אנחנו
- 19 משפרים-
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 כיצד זה קורה?
- 23
- 24 **עו"ד אבני:**
- 25 זה המצב. 159 שזה כולל את הקירות וכולל מעקה. המדרגות עצמן, גם 159 זה לא 80 ס"מ
- 26 נטו למדרגות, עכשיו אני אומר שוב, בסופו של דבר גברתי יש לנו פיר נתון, ההחלטה אם
- 27 אנחנו ננסר קצת מהמדרגות כדי להגדיל את המעלית או שנשאיר את המדרגות כפי שהן
- 28 כשהן תקניות לגמרי, הן יותר מ-80 ס"מ היום והמעלית יותר קטנה, אנו משאירים את זה
- 29 לשיקול דעתה של הוועדה.
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**
- 32 ואם המעלית יותר קטנה אז אי אפשר יהיה להכניס כיסא גלגלים.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 ואיך היום עולים עם כיסא גלגלים?
- 3
- 4 כב' חני"ר:
- 5 אנחנו רוצים מעלית לצורך הנגשה.
- 6
- 7 עו"ד אבני:
- 8 אפשר יהיה להכניס כיסא גלגלים, אבל יכול להיות שלא יהיה מקום לכיסא גלגלים עם
- 9 מלווה שזה בדרי"כ התקן הדרוש. אבל בסופו של דבר גברתי, אנו פועלים עם אילוצים
- 10 קיימים, מה יותר טוב? שלא תהיה מעלית בכלל עם כיסא/בלי כיסא. אני אומר ואמרתי את
- 11 זה גם לוועדה המקומית לפני הדיון, מעלים פה כל מיני שאלות, אם אדם צריך להכניס ספה
- 12 הביתה או צריך לעבור דירה או צריך חס ושלום לפנות משהו מדירתו על אלונקה, אלה
- 13 שאלות רלוונטיות אבל אלה אירועים חריגים. בסופו של דבר אדם עובר דירה פעם, פעמיים,
- 14 שלוש בחיים, להיכנס לביתו ולצאת-
- 15
- 16 כב' חני"ר:
- 17 ואם אמבולנס צריך לפנות?
- 18
- 19 עו"ד אבני:
- 20 התייעצתי עם מומחה, בני פרמדיק, שאלתי אותו מה עושים-
- 21
- 22 כב' חני"ר:
- 23 איני יודע אם הוא עונה להגדרת מומחה..
- 24
- 25 עו"ד אבני:
- 26 מומחה יותר ממני, למה אני אומר מומחה, מפני שהוא באמת פינה עשרות אנשים מדירות
- 27 בלי מעליות בחדרי מדרגות צפופים, תכף אתייחס לעניין הזה, אבל מה שחשוב לי לומר
- 28 הדברים האלה לא בלתי חשובים. צריך לזכור שני דברים, א', יש פה אילוצים, יש גודל נתון
- 29 של פיר, איך יחולק בין המדרגות למעלית, מה שוועדת הערר תחליט, לשנות את כל הפיר אי
- 30 אפשר. לגבי האירועים האלה, אז אני אומר, מעבר, קודם כל אנחנו משפרים את המצב
- 31 הקיים כי בכל זאת אנחנו נותנים מעלית, לגבי מעבר דירה כמו שאמרתי זה דבר שקורה לבן
- 32 אדם בתדירות של כמה פעמים בחיים, להיכנס ולצאת מהבית במדרגות זה משהו שהוא

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עושה 3, 4, 5 פעמים ביום, אז צריך לזכור מה העיקר ומה הטפל. לגבי פינוי של נפגעים, כל
- 2 האלונקות, גם של מד"א וגם של איחוד הצלה בנויות בצורה שהן גם אלונקה וגם כיסא,
- 3 והפינוי בבניינים עם חדרי מדרגות שבהם יש חדר מדרגות צפוף, קומה גבוהה בלי מעלית,
- 4 מפנים את האדם בישיבה, לא בשכיבה, זה דרך אגב ההנחיה של מד"א גם במקומות שאפשר
- 5 לפנותו בשכיבה כי אי אפשר להרים את האלונקה הזאת שני אנשים, אז הפינוי הוא תמיד
- 6 בישיבה, בחדר מדרגות, כשמגיעים לאמבולנס זה פשוט הופך למיטה, אלונקה, אלה
- 7 התשובות, עוד פעם, זה האירועים החריגים, וצריך לזכור מה האירוע התדיר.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 הוועדה המקומית, כן, מה עוד, אין לי בעיה, אבל אתה יוצא בארבע ואנו ממשיכים ויש כמה
- 11 שאלות דחופות, אני שואלת מה אדוני מעדיף?
- 12
- 13 **עו"ד אבני:**
- 14 אני רוצה פשוט לראות שעניתי על כל טענות המתנגדים, אח"כ אם יהיו שאלות אז אשיב
- 15 עליהן.
- 16
- 17 **כב' חיו"ר:**
- 18 הוועדה המקומית, יש לקיים דיון חדש לנושא הוספת הדירות אתם מעוניינים שהדיון יושב
- 19 אליכם? יהיו פה תכניות מתוקנות, גם של יחידות הדיור וגם של הפחתת הזכויות, מה
- 20 עמדתכם?
- 21
- 22 **עו"ד סגלוביץ:**
- 23 אנו מציעים שניתן התייחסותנו למתכונת החדשה שתוגש.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 מה זה התייחסותנו?
- 27
- 28 **עו"ד סגלוביץ:**
- 29 שנעשה דאבל צ'ק על הזכויות, על האופן שבו חושבו זכויות הבנייה, על התכנון המוצע,
- 30 חצרות.
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 אתם צריכים לבחון את התכנון שלהם.
- 3
- 4 **עו"ד סגלוביץ:**
- 5 אנחנו ניתן התייחסותנו.
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 של הצוות המקצועי?
- 9
- 10 **עו"ד סגלוביץ:**
- 11 כן, ניתן התייחסות בכתב, אין צורך להחזיר את זה לדיון נוסף בוועדה המקומית.
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 למרות שזה משהו שלא נבחן על ידכם?
- 15
- 16 **עו"ד סגלוביץ:**
- 17 נכון, אם ועדת הערר תאשר את זה מבחינתנו אין בעיה ובלבד שניתן התייחסותנו ונבחן את
- 18 זה גם כן, כמובן להחלטת ועדת הערר.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 אם לא יהיו שינויים בדירות, אין פה הליך התנגדויות.
- 22
- 23 **עו"ד אבני:**
- 24 אני רוצה להזכיר משהו, הוועדה המקומית כן ראתה הדירות וביקשה מאיתנו להסירן, רגע
- 25 וזה היה בדיון שהמתנגדים יכלו להיות צד לו. הדירות כן- גברתי, אני אומר, אנו מבקשים
- 26 בהקשר של אם להחזיר את זה לדיון בוועדה המקומית או לא, אנחנו מבקשים בכל לשון של
- 27 בקשה לא להעניש את אותם 30 דיירים שרוצים שהפרויקט הזה יתקדם בעוד סיבוב.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 עו"ד אבני, ברגע שהוועדה המקומית אומרת שמבחינתה הדיון יישאר בוועדת הערר אז
- 31 מקובל עלינו.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 אני מקדים רפואה לטענת עו"ד אגסי. אהרון, אל תפריעני, אני באמצע הדיבור, אני הולך
- 3 עוד מעט, תוכל להפריע כמה שתרצה. ואם בטענות עו"ד אגסי עסקינן, הייתה פה טענה לגבי
- 4 ההצדקה לחריגות הבניה של גבי ישר, אומר חברי, עו"ד אגסי, אנו לא מתעלמים מאחריותנו
- 5 לחריגות הבנייה, עשינו תב"ע ורוצים לאשר את זה, אבל אז אמרו לנו אל תגישו, יש תמ"א.
- 6 אז בואו נזכור את פערי הזמנים, התב"ע אושרה סופית ב-2013, פרויקט התמ"א התחיל ב-
- 7 2017, 4 שנים אפשר היה להוציא היתר בנייה לפי התב"ע, אבל זה לא נעשה - למה? מפני
- 8 שכדי להוציא היתר בנייה צריך להרוס את התוספת הקיימת, וזה מה שהיא לא רוצה
- 9 לעשות.
- 10
- 11 עו"ד אגסי:
- 12 אני אגיב.
- 13
- 14 עו"ד אבני:
- 15 לגבי ויסקי דיברנו, אני רק רוצה לראות אם יש טענות חשובות שלא התייחסתי אליהן.
- 16 לגבי אמיניאן אמרתי.
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 עו"ד אבני, אתה השבת לטענות העוררים בדיון הקודם?
- 20
- 21 עו"ד אבני:
- 22 לא השבתי, השבתי בכתב התשובה לכל הטענות שנטענו ולא לטענות החדשות.
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 קדימה.
- 26
- 27 עו"ד אבני:
- 28 על קלאנג דיברתי. על ישר דיברתי. לגבי פינוי בינוי דיברתי. לגבי מנדלסון, היו פה טענות על
- 29 זה שאין רוב נדרש מבחינה חוקית לתמ"א, הטענה לא נכונה, יש יותר מ-70 אחוז. יש טענות
- 30 על דירות בקומה מפולשת, שלוקחים שטחים לדיירים וכו' וכו'.
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס' 1124/0822)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 רק שניה, הוצגו לכם חתימות של יותר מ-70%:
- 3
- 4 **עו"ד אבני:**
- 5 יש חוזים, מה זאת אומרת.
- 6
- 7 **גב' רוטנברג:**
- 8 בפתיחת תיק, בוודאי, הוצגו לנו ההסכמות הנדרשות.
- 9
- 10 **עו"ד אבני:**
- 11 טוען מר מנדלסון כי זו זכותם של הדיירים להתנגד ללקיחת הקומה המפולשת לצורך דירות
- 12 היזם, אלה מושכלות יסוד בתמ"א, אם יש טענה שיש פה חוסר הגינות זו לא טענה תכנונית
- 13 אלא טענה למפקחת. אני באמת מנסה לעבור מהר. יש טענות כאלה ואחרות לאפליה בין
- 14 דיירים, גם טענות אלה נטענו בעלמא וללא תימוכין וללא עובדות. חיומי חזרו בהם מהערר.
- 15 יש טענות שהועלו באופן כללי לגבי היזקי ראייה כאלה ואחרים ממרפסות, אז קודם כל כמו
- 16 שגברתי ראתה בסיור בשטח, באמת ניסינו לבנות את המרפסות שמצד אחד יהיו בהן כמה
- 17 שפחות הפרעות לפרטיות ומרפסות סוכה לכל הדיירים בבניין, ובמקומות שבהם יש חשש
- 18 לזה אז אפשר לפתור את זה באמצעות מסתור בגובה 1.80 מ'. מחיצה כמקובל, זה דבר
- 19 שנעשה בהרבה מקומות, גם בתמ"א 38 וגם במקומות אחרים.
- 20 לגבי הטענה שיש מחסן בהיתר, נדמה לי של משפחת צצאשווילי, אם איני טועה, אנו לא
- 21 ראינו את ההיתר הזה אבל הוצג פה איזשהו היתר, אנחנו נבדוק את זה. כמובן שמחסן שבנוי
- 22 בהיתר ובהסכמת הדיירים אנו לא נפגע בו ונותירו על תלו.
- 23 אני חושב שבוזר עניתי לכל הטענות שנדרשתי לענות עליהן. אני רק רוצה לראות שאין פה
- 24 איזושהי טענה נוספת וכן אבקש מהיזם אם יש לו איזה שהן השלמות שהוא רוצה לעשות
- 25 כי הוא ביקש ממני, אני כן מבקש להעביר לו את רשות הדיבור.
- 26
- 27 **כב' חיו"ר:**
- 28 כמה דקות עו"ד אבני, הוא מיוצג.
- 29
- 30 **מר כחן:**
- 31 אין צורך. במידה ובהמשך, אוכל לענות.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 בסדר גמור.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 אז זה מה שהיה לנו לומר בתגובה לטענות המתנגדים ולשאלות שהועלו על ידי הוועדה.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 בסדר. זכות תשובה לעוררים כרגע, ואנו נשמע אותם לפי הסדר. אני כבר אומרת שתכניות
- 9 חדשות יצטרכו להיות מועברות לכל הדיירים, ואז יהיה כאן דיון נוסף..
- 10
- 11 מר כחו:
- 12 גברתי, אפשר לשאול שאלה?
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 כן.
- 16
- 17 מר כחו:
- 18 כאשר תהיינה תכניות שאנחנו עובדים עליהן כבר 7 שנים ועושים פליק פלאק לפה ופליק
- 19 פלאק לשם, ומגיעים היום לאיזושהי נקודה סופית, גם הדיון שהיה פה שהיה צריך להיות
- 20 בתחילת אוגוסט נדחה מפאת קוצר זמן, גם עכשיו אנחנו עושים שני דיונים, אני שואל מדוע
- 21 בהנחה שיבואו לידי ביטוי כל הסיכומים שבאו לידי ביטוי או שהועלו במהלך הדיון הזה
- 22 לגבי דירותיהם, האם זה נראה סביר שיהיה דיון נוסף וכשהתכניות תגענה פעם נוספת
- 23 לאנשים על מנת שהם ימשיכו במהלכיהם על מנת להאט, לעצור ולתקוע את המהלך.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 התשובה לזה מאוד פשוטה, יש פה דיירים שזכאים לראות מה מתוכנן להם בבניין.
- 27
- 28 מר כחו:
- 29 אבל הם ראו פעמיים, שלוש.
- 30
- 31
- 32 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יום 1124/0822)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 הוועדה המקומית לא דנה בזה, אז מה אדוני אומר, הוועדה המקומית לא דנה, אז גם אתם
- 2 אל תדונו, אני לא מבינה מה אדוני אומר בכלל.
- 3
- 4 **מר כחן:**
- 5 רק אתן לך תיקון אחד, התכנית שהוגשה בזמנו שבה נדרשנו להציג את החללים כמילוי זה
- 6 דרישה, אני תמהתי, אני זוכר את הפגישה-
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 אז גם ועדת הערר תמהה על זה.
- 10
- 11 **מר כחן:**
- 12 תמהתי בשביל מה לעשות צעד תימני, צעד אחורה, שניים אחורה.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 אדוני צודק, נכון. אבל היום-
- 16
- 17 **מר כחן:**
- 18 עכשיו, רק שניה, בזמנו הוגשו עוד תכניות, הוועדה המקומית ביקשה מאיתנו לעשות תיקון
- 19 משיקוליה כדי שתוכל לאפשר. אני ידעתי לפני הדיונים כאן שאני מתחיל לבנות, עובר על
- 20 הקיר תמך, מגיש בקשה אחרי שהרסתי את המחסנים ואז מקבל את האישור לדירות
- 21 בקומה המפולשת.
- 22
- 23 **כב' חיו"ר:**
- 24 אשאל את אדוני, אחרי שתגיש את התיקון ואת התכנית שינויים הזאת, יהיה פה ערר נוסף
- 25 והצעת ועדת הערר נודעה לקיצור ההליכים המתנהלים זמן רב.
- 26
- 27 **מר כחן:**
- 28 כיצד?
- 29
- 30 רק סליחה, אני רוצה להבין כיצד בהצעת ועדת הערר היא מקצרת את התהליך ומפשטת
- 31 אותם?
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 אסביר עוד הפעם, אם אנו דנים עכשיו כל האירוע הזה מסתיים בהליך הזה, אם לא דנים
- 3 בזה עכשיו יהיה ערר נוסף.
- 4
- 5 **מר כחן:**
- 6 הבנתי, גמרנו, תודה. טוב. אני מתלבטת לגבי הנושא הזה, אתם בעצם יוצרים פה אירוע של
- 7 התנגדויות בוועדת הערר.
- 8
- 9 **עו"ד סגלוביץ:**
- 10 כן, יש פה מצב שבו אנו משנים את הבקשה להיתר, אבל מצד שני עלינו לזכור באיזה מגרש
- 11 אנו נמצאים, בכל זאת נכון, שיקולי התמ"א גם הם מוגבלים במידה מסוימת אבל יש
- 12 חשיבות כן לקידום הפרויקט וכן לקידום הבקשה להיתר ולא להתחיל מעכשיו את כל
- 13 המסלול מההתחלה.
- 14
- 15 **כב' חיו"ר:**
- 16 זה קצת כמו 106 ב'.
- 17
- 18 **עו"ד סגלוביץ:**
- 19 ואם תינתן באמת הזכות לכל הדיירים להתייחס לכל הבקשה להיתר אז אנחנו באמת
- 20 מקצרים את התהליך ונגיע לאותה נקודה בדיוק. חלופה נוספת אפשרית היא שתקודם
- 21 תכנית, במקביל לבקשה להיתר, זה משהו שצריך לחשוב עליו גם כן, אבל זו אופציה, אם
- 22 אין זכויות לתת מכח התמ"א-
- 23
- 24 **כב' חיו"ר:**
- 25 זו אופציה שלא קשורה כרגע-
- 26
- 27 **עו"ד סגלוביץ:**
- 28 אני מציף ואומר, אם אין אפשרות לצמצם את זכויות הבנייה מבחינת התנגדויות הדיירים,
- 29 ההתנגדויות הצפויות לאור השינויים הצפויים, יש לזום גם את החלופה לשקול-
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**
- 32 אז הוא לא יכול להוציא את הפרויקט לפועל כרגע.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יום/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **עו"ד סגלוביץ:**
- 3 אז צריך לחשוב על זה, איך הוא מוציא את זה לפועל ומאיפה לוקח את הזכויות שעכשיו
- 4 צריך לקצץ. אז זו גם חלופה אחת שאפשר לשקול.
- 5
- 6 **כב' חיו"ר:**
- 7 ואז מה? איזה החלטה הוועדה אמורה לתת כאן?
- 8
- 9 **עו"ד סגלוביץ:**
- 10 תוגש בקשה שמתאימה עצמה לחוות הדעת המשפטית ולזכויות 10038 תוך ניסיון גם לקדם
- 11 תבי"ע שתאפשר את ה-
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 עו"ד אבני, כמה זמן לוקח לכם להגיש את התכניות המתוקנות?
- 15
- 16 **מר כחן:**
- 17 שבועיים.
- 18
- 19 **עו"ד אבני:**
- 20 גברתי, בהתייחס לעניין אני חושב שבסוף צריך לאזן, אין ויכוח שלוועדת הערר יש סמכות,
- 21 זה אין ויכוח, השאלה אם נכון לעשות-
- 22
- 23 **כב' חיו"ר:**
- 24 לא נוהגים ל-
- 25
- 26 **עו"ד אבני:**
- 27 אני מבין שלא נוהגים, אני רוצה להסביר למה במקרה הזה כן צריך לעשות את זה.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 לעמדת אדוני הנסיבות כאן חריגות?
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד אבני:**
- 2 ארצה לצטט את כב' יו"ר ועדת הערר מהדיון הקודם שאמרה לעו"ד יצחקי, נימוק של אנחנו
- 3 ככה נוהגים שנים זה לא נימוק, אז –
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 זה כשהם מפרשים לא נכון את הוראות הדין, לזו כוונתי.
- 7
- 8 **עו"ד אבני:**
- 9 גברתי, זה טיפה בהומור, אני מתכוון לזה שבדרי"כ לא נוהגים ככה, זה כשלעצמו לא עילה
- 10 להימנע מזה במקרה הזה. במקרה הזה אני מזכיר עוד פעם, אנו מדברים על פרויקט שהוא
- 11 כבר קרוב ל-7 שנים מתנהל, היה דיון בוועדה המקומית שכלל גם את הדירות, הוועדה
- 12 המקומית ביקשה לתקן את זה, ביקשה להגיש את זה בלי דירות, עם מרפסות, ככה נעשה,
- 13 המתנגדים נחשפו לזה, בסופו של דבר צריך לאזן בין הזכויות של היזם ושל הדיירים
- 14 התומכים בפרויקט לבין הזכות של כל הדיירים המתנגדים לראות את התכנון ולהתייחס
- 15 אליו והאיזון הנכון לעשות את זה כאן, זה לא שהזכות שלהם להתייחס לזה תקופת, זה לא
- 16 שאנחנו מבקשים עכשיו, הנה, אנחנו מגישים לכם, תאשרו. לא, אנחנו נגיש תכניות
- 17 מתוקנות, כולם יראו אותן, אנחנו רק מבקשים לחסוך מאיתנו את הסיבוב הנוסף של
- 18 הוועדה המקומית שבעצמה אומרת אני מוכנה לוותר על זה, זה האיזון הנכון.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 עו"ד אגסי, כן, עמדתך בעניין. רק על זה כרגע, כי זה ישליך על המשך הדיון עכשיו.
- 22
- 23 **עו"ד אגסי:**
- 24 אני אגיב רק על דבר אחד, מה שראינו פה, מה שבכל אופן אצלי נוצר הרושם, עו"ד אבני וגם
- 25 אני, שנינו לא היינו 7 שנים בפרויקט, אבל נוצר הרושם שאין שיח בכלל בין הדיירים ואני
- 26 חושב שגם אין שיח בתוך הוועדה המקומית עצמה. הוועדה המקומית עצמה בכלל לא יודעת
- 27 מה קורה פה, ואני חושב שיש פה אירוע מתגלגל ל-106 ב'.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 אנחנו לא באמת ב-106 ב'.
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד אגסי:**
- 2 זה אירוע מתגלגל ואני חושב שאסור לנו להתבלבל, בסופו של דבר הצרכן זה הדייר, וצריך
- 3 פשוט להכין תכנית מתוקנת בצורה מסודרת, להציג את זה בפני נציגות הדיירים, בפני
- 4 הדיירים. אני חושב שמאחר וחלפו כל כך הרבה שנים צריך לקבל את חתימתם עוד פעם, זה
- 5 לא מה שנקרא שבן אדם קיבל מה שנקרא חתימה בשביל לפתוח תיק, ועכשיו אפשר לעשות
- 6 לו שינויים בתכניות וכדומה ולשחק עם זה, זה לא סטיה שנמצאת מתחת למסגרת של חוק
- 7 המכר, ואני חושב שאין מה לעשות-
- 8
- 9 **עו"ד אבני:**
- 10 יש חתימה על הסכם תמ"א עם יפויי כוח, זה בלתי חוזר.
- 11
- 12 **כב' חיו"ר:**
- 13 אבל אתה משנה אותו עכשיו.
- 14
- 15 **עו"ד אגסי:**
- 16 אני חושב שבמקרה הזה צודקת ועדת הערר שהדרך הארוכה היא הדרך הקצרה.
- 17
- 18 **כב' חיו"ר:**
- 19 וועדת הערר תוכל לקצוב זמנים.
- 20
- 21 **עו"ד אגסי:**
- 22 אני לא מדבר שאנחנו מה שנקרא הולכים לטייל שנים, אני מדבר במובן שצריך לעשות פה
- 23 סדר, אין בעיה שוועדת הערר תקצוב את זה בלוחות זמנים, זה בסדר גמור, ככה זה צריך
- 24 להיות, אבל אני חושב שבסופו של דבר זו הדרך הארוכה שהיא למעשה הדרך הקצרה ביותר
- 25 והנכונה ביותר ויחסכו מכולם את כל הבלגן שיש פה. גם שמעתי את חברי-
- 26
- 27 **עו"ד סגלוביץ:**
- 28 בין להשאיר את הבניין כמו שהוא לבין להתחיל את כל ההליך מההתחלה-
- 29
- 30 **כב' חיו"ר:**
- 31 זה לא יקרה.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד סגלוביץ:
- 2 זה הולך להיות הדרך היעילה! אני רוצה להבין את הטיעון, לא מובן לי.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 נצא להתייצות.
- 6
- 7 עו"ד סגלוביץ:
- 8 זה לא טוב נו, אנחנו לגמרי עומדים על זכותנו לתת עמדתנו.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 כוונתך עמדת הצוות המקצועי, זו לא עמדת הוועדה המקומית, צריך להבין את זה.
- 12
- 13 עו"ד סגלוביץ:
- 14 בסדר גמור, אבל אם-
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 אני שואלת עכשיו את הוועדה המקומית, אנו יכולים לקבוע שזה ידון תוך X ימים בוועדה
- 18 המקומית, ועדת ערר זו פחות מכוונת לכיוון הזה, מה האפשרות המהירה מבחינת הוועדה
- 19 המקומית? בדרכי אני מחזירה ותוך 45 יום זה ידון בוועדה המקומית, יש היתכנות לזה! זה
- 20 משהו שהוועדה המקומית עצמה צריכה לשנס מותניים, לא רק ועדת הערר.
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 קודם כל לוחות הזמנים של הוועדה המקומית, אני מדברת בשמם, באמת היום-
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 אז מחוץ לסדר היום.
- 27
- 28 גב' רוטנברג:
- 29 הם מתכנסים פעם בשבוע, יש לנו את הוועדה שמתכנסת פעם בשבוע.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 של התנגדויות.

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 של התנגדויות פעם בשבוע, אני לא יודעת אם חברי הוועדה שחלקם, לא יודעת, יהיה מאוד
- 3 קשה להכניס את זה וגם הצוות המקצועי.
- 4
- 5 עו"ד יצחקי:
- 6 גם נזכיר שהוועדה המקומית דנה ודנה-
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 לא דנה בדירות האלה, ביקשה להורידן.
- 10
- 11 עו"ד יצחקי:
- 12 לא בדירות אלה, אבל דנה בבקשה זו פעם ועוד פעם וגם שלחה את הצדדים כדי לנסות להגיע
- 13 להסכמות ולא בכדי שלחה אותם לנסות להגיע להסכמות, כי בעצם מה היה המסר?
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 היא רצתה לראות תכנית עם הסכמות.
- 17
- 18 עו"ד יצחקי:
- 19 כי אנו רוצים שיהיה פה בניין מחוזק שיהיה טוב לדיירים. אנו כוועדה מקומית פחות
- 20 מטרידנו אם זה יהיה כך או אחרת.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 יש לנו כה הרבה שאלות, גם לצוות המקצועי, לעניין הנגישות וחדרי המדרגות.
- 24
- 25 עו"ד יצחקי:
- 26 אם ועדת הערר מרגישה צורך להבהיר אז בבקשה, אבל אנחנו אומרים שבגלל היעילות
- 27 אנחנו לא עומדים פה –
- 28
- 29 ומתעקשים שזה יחזור לוועדה המקומית כי יש כבוד לוועדה המקומית.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:
- 32 אני מבינה.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד יצחקי:
- 2 אנו גם רואים את התושבים שלנו, לא רק את הכבוד של הוועדה המקומית.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 בסדר גמור, אז בראייה הזאת שהוועדה המקומית רואה את תושביה, הוועדה המקומית,
- 6 אנו יוצאים להתייעצות, ואם ייקבע כי הדיון יוחזר תוך 45 יום אני רוצה לדעת את
- 7 ההיתכנות לזה כי לקבוע את זה אני יכולה לעשות את זה, ואני רוצה אבל שתגידו לנו את
- 8 היערכותכם ל-45 יום.
- 9
- 10 עו"ד יצחקי:
- 11 גב' רוטנברג תבדוק במקביל עם המנהל.
- 12
- 13
- 14 עו"ד אבני:
- 15 אני מתנצל, לא אהיה פה כשהוועדה תחזור מההתייעצות ועו"ד ליפשיץ תטען בשמנו.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 עו"ד אבני, יש אפשרות שייקבעו לוחות זמנים מאוד מאוד קצובים ובסיטואציה כזאת, ככל
- 19 וזה ישוב, האמת שאנו קצת באמצע ההליך, זו בעיה קשה, אנו נצטרך להכריע בהתנגדויות
- 20 הנקודתיות, לתת החלטה בהתנגדויות הנקודתיות שעלו כאן.
- 21
- 22 עו"ד אבני:
- 23 גברתי, בסופו של דבר-
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 יש פה ערר על החלטה קודמת.
- 27
- 28
- 29 עו"ד אבני:
- 30 בסופו של דבר לטעמנו זה לא-
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 זה לא משנה הסמנטיקה.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 זה משנה מאוד גברתי, זה לא שונה בהרבה מסיטואציה שבה ועדת הערר מחליטה לשנות
- 6 בקשה.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 כן, אבל לא ככה, לא בסיטואציה כזאת.
- 10
- 11 עו"ד אגסי:
- 12 יכול להיות שהתכנית המתוקנת תכלול כבר את הדברים האלה כי חברי שמע את ההערות
- 13 ומבין את הדברים.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 טוב.
- 17
- 18 עו"ד אגסי:
- 19 לכן, אז זה הדבר שצריך לעשות.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 ברגע שיהיה ערר, אנו לא מחזירים את זה, שיהיה ברור, זה לא חוזר לוועדה המקומית לדון
- 23 בטענות שנטענו עכשיו בערר.
- 24
- 25 עו"ד אגסי:
- 26 לא בטענות, יש אנדרלמוסיה תכנונית.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 לא, בהכרח..
- 30
- 31 עו"ד אבני:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גברתי, אני חושב שאפשר לקבוע את הסדר להגשת התכניות המתוקנות ולקבוע דיון משלים
- 2 בוועדת הערר או השלמות טיעון, ואם בלוי"זים האלה הוועדה המקומית תסבור, אולי בניגוד
- 3 לעמדה המוצגת כאן, שיש איזה משהו שנורא חשוב לה לדון-
- 4
- 5 **כב' היו"ר:**
- 6 זה לא הוועדה המקומית סוברת, ועדת הערר חושבת שהוועדה נדרש לדון בבקשה
- 7 המתוקנת.
- 8 -הפסקה-
- 9
- 10 **כב' היו"ר:**
- 11 עו"ד ליפשיץ, מה המשמעות של התכניות החדשות למעשה! את יכולה לומר לנו! של
- 12 הצמצום זכויות, אומר לגברתי מדוע, כי יכול להיות שאחרי שיהיו תכניות חדשות, בסדר?
- 13 כל עוד הבינוי הוא לא רלוונטי למה שקורה פה עם העוררים, ועדת הערר חייבת להתייחס
- 14 לטענות העוררים כרגע ללא קשר לתכניות המתוקנות או לא, זה לא שאנו יכולים להחזיר
- 15 את זה לוועדה המקומית מבלי להכריע בטענות בערר, יש פה אנשים שמתנגדים לבינוי, ואם
- 16 הבינוי הזה לא משתנה הם זכאים לקבל החלטה. נכון שאנחנו אומרים שבעצם אין פה
- 17 החלטה סופית, בסדר? אבל אני שואלת, השינויים האלה צפויים להיעשות בדירות הנוספות,
- 18 בדירות של דיירים קיימים! אני שואלת מסיבה פשוטה, יכול להיות שלא יהיה לכם את
- 19 הרוב הנדרש מהשינויים האלה! כי אף אחד לא צריך להשחית את זמנו כאן.
- 20
- 21 **עו"ד ליפשיץ:**
- 22 אז כמו שעו"ד אבני הסביר, השינויים הממשיים לרדת ממש לפרטים של איפה ירד כל מטר,
- 23 עדיין אין תכניות שנוכל להציגן. בתכנון הכולל יש איזושהי היתכנות שכוללת הפחתה גם
- 24 מהדירות של הדיירים וגם של היזם.
- 25
- 26 **כב' היו"ר:**
- 27 אנו מדברים על 109 מ"ר, זה משהו-
- 28
- 29 **עו"ד ליפשיץ:**
- 30 לפי חשבוננו 109 מ"ר, אחרי שעושים קוועץ בכל ה-
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 זה לא משהו שקשה מאוד לעמוד בו, בכל זאת יש כאן יזם שמקבל 20 דירות, יותר מ-20
- 3 דירות עם הדירות בקומה המפולשת.
- 4
- 5 עו"ד ליפשיץ:
- 6 109 מ"ר זה אחרי חלק מההפחתה של השטחים מדירות היזם בקומה העליונה כדי לאפשר
- 7 חלק מהתוספות של הדיירים.
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 אני שואלת מה הפער בין החישוב זכויות שנעשה, אמר לי היזם 109.
- 11
- 12 עו"ד ליפשיץ:
- 13 נכון.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 אז אם הפער הוא 109 אז כדי לקזז את הפער הזה צריך להוריד 109 מ"ר. אפשר לעשות את
- 17 הדירות העליונות בנסיגה, זה עוד בלי קשר לדירות בתת הקרקע?
- 18
- 19 עו"ד ליפשיץ:
- 20 כן, כי הדירות בתת הקרקע זה שטח נפרד של הקומה המפולשת, הם לא חלק מ-
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 אולי אפשר להקטין אולי את הדירות בקומה-
- 24
- 25 עו"ד ליפשיץ:
- 26 גברתי, ה-109 זה אחרי שהדירות בקומות העליונות כבר הוקטנו.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 לא.
- 30
- 31 מר כחנ:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 גברתי, שאלת שאלה מאוד ברורה, שאלת אם השינוי או ההקטנה של ה-109 מ"ר האלה
- 2 תפגע בדירות העוררים, התשובה היא לא, חוץ, זאת אומרת בכל מקרה הם יקבלו את מכסת
- 3 המטרים שלהם שמגיעה להם מכח התמ"א.
- 4
- 5 **כבי תיו"ר:**
- 6 כפי שמוצע לפנינו היום?
- 7
- 8 **מר כחנ:**
- 9 לא, לא. אני אתן לך דוגמה, הגב' ישר מקבלת 25 מ"ר במסגרת התמ"א, ועוד 65 מ"ר מכח
- 10 ההגדלה. את ה-65 מ"ר האלה לא ניקח לה ונפטור עצמנו ב-109 פחות 65. אנחנו נעשה את
- 11 זה באופן מדורג לכל העמודה, שלהערכתנו מההקטנה של השטח שמיועד לדירתה זה יקטן
- 12 בבין 20 ל-25 מ"ר וכך כל העמודה.
- 13
- 14 **עו"ד ליפשיץ:**
- 15 מכח התב"ע ולא מכח התמ"א.
- 16
- 17 **מר כחנ:**
- 18 כן, אנחנו נוכל, עשינו היערכות לקראת הדילמה הזאת אז יש לנו פחות או יותר פתרון. אבל
- 19 מבחינת הדיירים, אין מצב שבן אדם יקבל פחות מטרים ממה שמגיע לו מכח התמ"א.
- 20
- 21 **כבי תיו"ר:**
- 22 אבל אדוני עונה בהגינות רבה, הוא אומר אבל יכול להיות שיחולו בחלק מהדירות שינויים-
- 23
- 24 **מר כחנ:**
- 25 של מי?
- 26
- 27 **כבי תיו"ר:**
- 28 גם אצל העוררים, למשל משפ' ישר.
- 29
- 30 **מר כחנ:**
- 31 אבל זה מעבר לשטחים.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חינו"ר:
- 2 זה לא משנה, זה לא מה שאני שואלת. ועוד דירות, מנדלסון למשל, יש דירות שיהיו-
- 3
- 4 מר כחן:
- 5 אני רק רוצה להוסיף-
- 6
- 7 עו"ד לפשיץ:
- 8 גברתי, אז אולי-
- 9 אולי נגיש תכניות מתוקנות בתוך שבועיים אחרי שנעשה את כל התכנונים ואת כל הסידורים
- 10 ואז נהיה כולנו יותר חכמים ואז נוכל לדעת איפה אנו עומדים ומה היקף השינויים שמדובר
- 11 עליו.
- 12
- 13 כב' חינו"ר:
- 14 תוך כמה זמן הוועדה המקומית?
- 15
- 16 נב' רוטנברג:
- 17 45 יום.
- 18
- 19
- 20 כב' חינו"ר:
- 21 45 יום, בסדר גמור. ברור, ברור, מה שנעשה זה דבר כזה. הבעיה היא שיש פה, על איזה
- 22 דירות, רגע, הזכות ערר שלכם תישמר, לא תהיה ברירה, כי אין פה החלטה סופית של ועדת
- 23 הערר ואם נצטרך, אנו לא נשמע את כל הטענות מההתחלה, אם בדירה מסוימת לא יהיה
- 24 שום שינוי, מה שיעמוד בפני ועדת הערר זה הערר שהוגש כעת וזכות התגובה. ואנו מגיעים
- 25 למסקנה שאנו פשוט לא בשלים להכריע כרגע כי התכנית תכלול שינויים מרובים מדי
- 26 שאנחנו לא יודעים לאמוד בשלב הזה את ההשלכות שלהם. האם יש הסכמת היוזם? להגיש
- 27 תכנית מתוקנת תוך שבועיים?
- 28
- 29 מר כחן:
- 30 אמת.
- 31
- 32 כב' חינו"ר:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אמת, תוך שבועיים, ואתם מגישים להם תוך שבועיים ומעבירים את זה לדיירי הבניין,
- 2 בסדר? במיוחד למתנגדים, מעבירים את זה לדיירי הבניין.
- 3
- 4 **מר כחן:**
- 5 בעצם את אומרת שאנחנו הולכים להליך?
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 רק מי שהבינו בדירתו מהדיירים הקיימים, שהבינו בדירתו משתנה, יוכל להגיש התנגדות
- 9 בפני הוועדה המקומית, בסדר?
- 10
- 11 **מר כחן:**
- 12 אני חייב להעיר ענייך במשהו, בגדול השינויים שיהיו בדירות בסך הכל מתמקדים בכניסה
- 13 21 בדירות שניצלנו את שטחי התב"ע. ואני רוצה להוסיף לך משהו שלדעתי חשוב, איני יודע
- 14 אם זה בא לידי ביטוי פה, אבל אנחנו מתוך התחשבות בגבי ישר פטרנו אותה מתשלום של
- 15 כל הבנייה. אגב, מעליה, לא בדיוק מעל מעל, יש דירה של עמידר, עמידר אמר אנחנו לא
- 16 מכניסים יד לכיס, גם אותו פטרנו מתשלום. סיכום, השינויים, ככל שיהיו, לא נוגעים
- 17 לדירות המתנגדים.
- 18
- 19 **כב' חיו"ר:**
- 20 למה?
- 21
- 22 **מר כחן:**
- 23 או.קי.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 גברתי תקבל היזם אתם מגישים להם בתוך שבועיים, ומעבירים את זה לכל דיירי הבניין.
- 27 הגב' רוטנברג והוועדה המקומית, הם מגישים את זה בתוך שבועיים לצוות המקצועי,
- 28 בסדר? ולכל הדיירים.
- 29
- 30 **מר כחן:**
- 31 גם למי שאין שינוי בדירתו להבדיל?
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 בוודאי, גם למי שאין שינוי בדירתו.
- 3
- 4 עו"ד סגלוביץ:
- 5 יש תוספת דירות-
- 6
- 7 עו"ד ליפשיץ:
- 8 גברתי, יש הסכמים של התמ"א שקובעים באיזה אופן צריך לעדכן על שינויים, זאת אומרת,
- 9 הכוונה לחרוג מהם?
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 לא, מה פתאום, השאלה היא כזו, מה לגבי, לא כולם צריכים לדעת על הבינוי בקומה
- 13 המפולשת?
- 14
- 15 עו"ד סגלוביץ:
- 16 בדיוק, ושינוי החצרות.
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 זה לא רק מי שעושים לו שינויים.
- 20
- 21 עו"ד ליפשיץ:
- 22 אנו לא מייצגים בחלק ביחסים מול היזמים, אבל אני מניחה, זאת אומרת לפי מה שאני
- 23 יודעת, שיש בהסכמים של התמ"א כל מיני כללים איך מובאים לידיעת הדיירים כל מיני
- 24 שינויים ולעורכי דין של הדיירים ולמפקח מטעם הדיירים.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 אבל אני מבינה, הבינוי בקומה המפולשת, רגע, כשאתם הגשתם את הבקשה עם ה-75 אחוז
- 28 הגשתם אותה עם הבינוי בקומה המפולשת?
- 29
- 30 מר כחן:
- 31 כן.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 עם הדירות בקומה המפולשת?
- 3
- 4 מר כחן:
- 5 כן, כן.
- 6
- 7 עו"ד ליפשיץ:
- 8 למיטב ידיעתי כן, ואז הצוות המקצועי-
- 9
- 10 מר כחן:
- 11 אני רוצה להיות צמוד לאמת. בוורסיה הראשונה הגשנו את התכניות עם הקומה המפולשת,
- 12 בעקבות-
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 רגע, אבל כשהגשת את זה היו לך 75%?
- 16
- 17 מר כחן:
- 18 ברור.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 בסדר גמור, אז זה מקדם אותנו. רגע, הגב' רוטנברג, כשזה הוגש זה הוגש עם 75% בקומה
- 22 המפולשת?
- 23
- 24 גב' רוטנברג:
- 25 נראה שכן, פשוט יש תקלה, אני רוצה להעלות שוב את מה שפורסם לציבור וזה לא עולה.
- 26
- 27 עו"ד ליפשיץ:
- 28 ניסינו גם במזכירות ולא הצלחנו.
- 29
- 30 גב' רוטנברג:
- 31 למה אני לא יודעת, אני מנסה הרבה זמן להעלות את זה.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0622/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כבי חנו"ר:
- 2 וזה התכנון שהגשתם?
- 3
- 4 עו"ד ליפשיץ:
- 5 במקור זה התכנון שכולל דירות-
- 6
- 7 כבי חנו"ר:
- 8 וזה מה שמוגש בפני ועדת הערר היום?
- 9
- 10 עו"ד ליפשיץ:
- 11 לא, במקור הוגש תכנון שכולל דירות בקומת העמודים. הצוות המקצועי של הוועדה
- 12 המקומית-
- 13
- 14 כבי חנו"ר:
- 15 אבל אתם גם הבאתם דירות בקומת העמודים, אז אני שואלת אלה הדירות?
- 16
- 17 מר כחן:
- 18 כן.
- 19
- 20 עו"ד ליפשיץ:
- 21 אני חושבת שנעשה שם עדכון ושינוי.
- 22
- 23 אדרי ינאי:
- 24 זה תכנון אחר, אם אפשר אני אענה, אני אדריכלית הפרויקט, הוגשו למיטב זכרוני 4 דירות,
- 25 גם אחת מתחת לכניסה.
- 26
- 27 אדרי ינאי:
- 28 גם מתחת.
- 29
- 30 כבי חנו"ר:
- 31 טוב, לא חשבתי שיש עו"ד לדיירים, בואו נתקדם.
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אדר' ינאי:
- 2 הוגשו 4 דירות, גם אחת מתחת לכניסה 21, בעקבות הוויכוח פה על שטחים הבנו שבכל
- 3 מקרה לא ניתן לממשה.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 כמה דירות מוצגות היום?
- 7
- 8 אדר' ינאי:
- 9 3.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 3 דירות, אז פחות דירות.
- 13
- 14 אדר' ינאי:
- 15 כן.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 אז ככל שיימצא בוועדה המקומית כי התכניות המקוריות שהוגשו הוגשו כוללות בינוי של 4
- 19 דירות בקומה המפולשת ולהן ניתן רוב של 75% מהדיירים, הדיירים צריכים לראות מה
- 20 בונים להם, אתם צריכים להראות את זה לכל הדיירים, זה לא קשור להסכמים, יש פה
- 21 תיקון וצריך לשלוח את התיקון כמו שמפרסמים, כן, התכניות המתוקנות צריכות להגיע
- 22 לכל הדיירים. או.קי. ואז אני כבר אומרת, יהיו פה רק התנגדויות לשינויים ולעדכונים
- 23 שהוצעו ביחס לתכנית הקיימת. מי שהדירה שלו לא חווה שום שינוי, לא יכול להעלות טענות
- 24 אלא אם כן אלה העוררים שכאן. עו"ד אגסי, זה המצב.
- 25
- 26 גב' רוטנברג:
- 27 זאת אומרת בוועדה המקומית תהיה לו זכות להתנגד רק לעניינים האלה.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 לא, אם אנשים יבואו עכשיו ויטענו כנגד הבינוי בקומות התחתונות אתם תצטרכו לשמוע
- 31 את זה כי זה לא היה, ברור.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 רק על השינויים.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 יש להביא בחשבון זמן לפרסום להתנגדויות.
- 6
- 7 גב' רוטנברג:
- 8 זה 14 יום.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 14 יום, מצוין.
- 12
- 13 גב' רוטנברג:
- 14 14 ימי עסקים, זה יוצא תמיד 21.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 או.קי.
- 18
- 19 גב' רוטנברג:
- 20 דיברתי עם יואל, הוא אומר שיכניס את זה הכי מהר, אבל –
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 שישים יום.
- 24
- 25 גב' רוטנברג:
- 26 שישים יום זה מצוין.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 תוך שישים יום יש דיון בוועדה המקומית. שיהיה לכולנו חג שמח. זה יהיה תוך שישים יום
- 30 בוועדה המקומית, דיון תוך שישים יום בוועדה המקומית, אתם מגישים תוך שבועיים,
- 31 תהיה אפשרות להגיש התנגדויות, אתם תוציאו הודעות על אפשרות להגיש התנגדויות
- 32 לבינוי בקומה המפולשת וכל מי שבוצעו שינויים בדירותיו.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 זה לא כמו פרסום.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 יידוע כפי שעושים לפי 36, מה זאת אומרת?
- 6
- 7 גב' רוטנברג:
- 8 מי ישלח את התכנית? אנחנו?
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 לא, היזם, מה זאת אומרת. היזם צריך לעדכן, תשימו את התכנית החדשה ברכיב האופטי,
- 12 הם תולים את זה, יעשו פרסום לפי תקנה 36. הם יוכלו לגשת, אתם יכולים דרך עו"ד אגסי
- 13 לקבל את התכנית המעודכנות שלכם והוא מסכים להיות זה שיעביר לכם את התכנית
- 14 המעודכנות, הוא יקבלן ישירות מהמשיבה 2. הם לא מביאים לכם את זה אישית הביתה,
- 15 הם תולים שלט, אומרים לכם שאתם יכולים לפנות לוועדה המקומית.
- 16
- 17 גב' רוטנברג:
- 18 אפשר לראות את זה ברכיב האופטי.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 תוכתב החלטה לפרוטוקול.
- 22
- 23 עו"ד ליפשיץ:
- 24 גברתי, אנחנו חוזרים אחרי זה לוועדה, זאת אומרת העררים פה פתוחים-
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 תהיה החלטת הועדה המקומית.
- 28
- 29 עו"ד ליפשיץ:
- 30 לגבי שני העניינים, השינויים.
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 לגבי השינויים ועל החלטת הוועדה המקומית קיימת זכות ערר כי בעצם לא הכרענו
- 3 בטענותיהם.
- 4
- 5 **עו"ד ליפשיץ:**
- 6 לא, אז גברתי, את העררים אנו משאירים כרגע, מה שתלוי ועומד אנו משאירים פתוח ונחזור
- 7 לנהל את הדיון הזה אחרי החלטת הוועדה המקומית.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 העררים ישארו תלויים ועומדים.
- 11
- 12 **עו"ד סגלוביץ:**
- 13 נגיש הודעת עדכון כשתינתן ההחלטה.
- 14
- 15 **עו"ד אגסי:**
- 16 מה שאני מבין שמה שישמע בוועדה המקומית זה רק ההתנגדויות לגבי השינויים. זכות
- 17 הערר היא רק על מה שנשמע שם לגבי השינויים.
- 18
- 19 **כב' חיו"ר:**
- 20 נכון.
- 21
- 22 **עו"ד אגסי:**
- 23 פה תהיה לנו חוץ מזכות ערר, אם יחליטו להגיש, אבל זכות תגובה על מה שהיה היום.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 חד משמעית.
- 27
- 28 **עו"ד אגסי:**
- 29 זה הכל.
- 30
- 31 **עו"ד ליפשיץ:**
- 32 ערר גברתי זה במועדים הקבועים בחוק, זאת אומרת 30 יום.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: ים/0622/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כבי היור:
- 2 כן, זה לא בסמכותי לשנות.
- 3
- 4 עו"ד סגלוביץ:
- 5 אני מציע שנגיש הודעת עדכון ברגע שניתנת החלטת הוועדה המקומית ואז ההליך ימשיך
- 6 כסדרו.
- 7
- 8 כבי היור:
- 9 לאנשים יש 30 ימים להגיש את העררים.
- 10
- 11 עו"ד סגלוביץ:
- 12 בסדר, אבל אפשר לקבוע את הדיון מרגע שניתנת-
- 13
- 14 כבי היור:
- 15 כן. עו"ד ליפשיץ, מקובל עליכם?
- 16
- 17 עו"ד ליפשיץ:
- 18 אז נגיש הודעה וייקבע מועד לדיון אחרי הוועדה המקומית כדי שלא ניגרר פה.
- 19
- 20 כבי היור:
- 21 כן.
- 22
- 23 מר כהן:
- 24 ברגע שיסתיימו ה-60 יום ויהיה הדיון שלהם ויש החלטה מה השלב הבא?
- 25
- 26 כבי היור:
- 27 זה חוזר לדיון כאן למעשה.
- 28
- 29 עו"ד אגסי:
- 30 אם יגישו ערר יגישו ערר, ואם לא יגישו ערר נתכנס פה.
- 31
- 32 כבי היור:

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כן, אבל עדיין נצטרך לחכות את ה-30 ימים של האפשרות להגיש ערר.
- 2
- 3 **מר כחו:**
- 4 נהדר, ישר כוח.
- 5
- 6 **כב' חיו"ר:**
- 7 אז העררים נשארים תלויים ועומדים.
- 8
- 9 **עו"ד אגסי:**
- 10 יש לכם זכות תגובה, על מה ששמעתם היום מעו"ד אבני יש לכם על פי חוק זכות תגובה.
- 11 אפשר לעשות את זה היום, כפי שאומרת כב' חיו"ר, זה לא יהיה היום אלא בדיון הבא.
- 12 בינתיים יגישו תכנית מתוקנת, תראה, תוכלו להתייחס אליה. אני מקווה ששיקפתי את זה
- 13 נכון.
- 14
- 15 **גב' ויסקי:**
- 16 לגבי מה שאמרתי קודם.
- 17
- 18 **כב' חיו"ר:**
- 19 עו"ד אגסי הסביר לעוררים שיש להם את האפשרות להשיב לכל הטענות שנשמעו כנגדם
- 20 בדיון שהתחדש לאחר שיתקיים דיון נוסף בוועדה המקומית על התכניות המתוקנות.
- 21
- 22 **גב' ויסקי:**
- 23 טעיתי בפעם הקודמת שאמרתי שאני רוצה את הקומה השלישית, אני רוצה קצת לחזור על
- 24 מה שאמרתי, אמרתי שאני רוצה את הקומה השלישית ואני חזרתי בי, אני טעיתי, זה היה
- 25 קומה שניה. אפשר לראות את זה?
- 26
- 27 **כב' חיו"ר:**
- 28 לא. זכות התגובה של גברתי תתאפשר בדיון המשלים לא כעת. .
- 29
- 30 **עו"ד סגלוביץ:**
- 31 זה גם לא עלה לא בהתנגדות ולא בערר.
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יום/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **גב' ויסקי:**
- 2 בסדר, אני רוצה עוד משהו- אני רוצה להבין, התכנית המיוחדת שהם אמורים להגיש כוללת
- 3 את השינוי של הממ"ד שלי ואת הירידה לחצר בשטח ההוא שנשאר ריק?
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 אם גברתי מסכימה ומושכת את הערר, יכללו, בוודאי שכן.
- 7
- 8 **גב' ויסקי:**
- 9 בסדר, זה כלול בשינוי שהם אמורים לעשות? זה מה שאני רוצה לדעת.
- 10
- 11 **כב' חיו"ר:**
- 12 אני שואלת אותך אם את מסכימה לזה.
- 13
- 14 **גב' ויסקי:**
- 15 אם אני מסכימה לשינוי?
- 16
- 17 **כב' חיו"ר:**
- 18 כן.
- 19
- 20 **גב' ויסקי:**
- 21 לא הבנתי.
- 22
- 23 **כב' חיו"ר:**
- 24 הם הציעו לך לשנות מיקום הממ"ד, הם הציעו לך לפתוח דלת נוספת, מה עוד הצענו לך גב'
- 25 ויסקי? לרצף את כל השטח של הגינה.
- 26
- 27 **גב' רוטנברג:**
- 28 לא, זה לשנות את מיקום הריצוף בתיאום עם השכן הסמוך.
- 29
- 30 **כב' חיו"ר:**
- 31 לא, זה לא מה שעו"ד אבני אמר, הוא אמר שהוא מוכן לרצף גם את כל השטח והם יחליטו
- 32 ביניהם מי מקבל מה, זה מה שהוא אמר, אבל בסדר. ויש את הנושא של המרפסת, אם תגידי

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 שאת מסכימה למרפסת זה ייכלל ואם תגידי שאת לא מסכימה הוא לא חייב לכלול את זה.
- 2 יש לך כבר שטח מרוצף, זה באדיבותו של היזם, אבל אם את מסכימה לכל זה את מושכת
- 3 את הערר גם, ואם את לא מסכימה אז כמובן שתינתן החלטה.
- 4
- 5 **גב' ויסקי:**
- 6 אני רוצה להבין, את אומרת שאם אני מסכימה אז כן, אם לא – לא. פירוש של דבר שאם
- 7 אני חותמת לו על החוזה או פירוש של דבר שאני מסכימה לתכנון?
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 את מסכימה לתכנון, ומוחקים את הערר. נושאים קנייניים אחרים אצל המפקח, את יכולה.
- 11
- 12 **גב' ויסקי:**
- 13 זו שאלתי, בחוזה יש לי דברים אחרים.
- 14
- 15 **כב' חיו"ר:**
- 16 איני יודעת, אני לא מתייחסת לחוזה, אני מתייחסת לתכנון בלבד.
- 17
- 18 **גב' ויסקי:**
- 19 אם אני מאשרת-
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 את התכנון, כן.
- 23
- 24 **גב' ויסקי:**
- 25 לא מעבר לזה, או.קי.
- 26
- 27 **כב' חיו"ר:**
- 28 אני מציעה שלמעט המרפסת תכללו את השינויים האלה כי גם ועדת הערר חשבה שהשינויים
- 29 האלה נדרשים מבחינה תכנונית. אם תגיע אתכם להסכמה לגבי המרפסת כן או לא, תעדכנו
- 30 את וועדת הערר.
- 31
- 32

מס' תיק: 1124-1132, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **גב' רוטנברג:**
- 2 רק רגע, זה אומר שירצפו את כל הגינה הקדמית?
- 3
- 4 **כב' חיו"ר:**
- 5 עו"ד אבני טען את זה כאן שאין לו בעיה לרצף את כל הגינה הקדמית, זה מה שהוא אמר.
- 6
- 7 **גב' רוטנברג:**
- 8 אנו כוועדה בדרי"כ מאפשרים לרצף 14 מ"ר למשפחה.
- 9
- 10 **כב' חיו"ר:**
- 11 אז מה שאתם מחליטים, אין שום בעיה, אז 14 מ"ר.
- 12
- 13 **גב' רוטנברג:**
- 14 כאן זה לא כל כך אכפת לי כי זה משולש קטן, זה לא שהדיירים האחרים ייהנו.
- 15
- 16 **כב' חיו"ר:**
- 17 אנו מחזירים את זה לעוד הליך בפני הוועדה המקומית. הדברים ברורים! אתם לא משיבים
- 18 עכשיו. אבל תהייה לכם זכות תגובה.
- 19
- 20 **גב' קלאנג:**
- 21 רק הדברים שהוא הציג לגבי דירתנו זה לא היה דברים שדיברנו עליהם חוץ מדבר אחד,
- 22 דיברנו על המטבח, זה נכון, דיברנו על ההאפלה בחדרי השינה ולא בסלון. הנושא של הסלון
- 23 עלה, הסברנו שבנו מ-3 הכיוונים ואז גם פה יהיה יותר אפל, הבעיה הייתה בחדרי השינה
- 24 והדבר השלישי היה הסוכה, וזו כבר פעם חמישית שאנו מדברים עליה ולא מקבלים
- 25 התייחסות. גב' ליפשיץ אמרה-
- 26
- 27 אני רק רוצה שידעו שזה לא היה תשובה על מה שדיברנו איתם כשישבנו איתם.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 בסדר גמור, מאה אחוז. טוב, אז אנחנו עושים החלטה, בסדר? (מכתיבה החלטה).
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרנו: יס/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 מר כחו:
- 2 (יוצא מהדיון)
- 3
- 4 עו"ד יצחקי:
- 5 אני מציעה בהחלטה, במקום לכתוב שהדיון ייקבע 30 ימים, לכתוב או כ-30 ימים.
- 6
- 7 עו"ד אגסי:
- 8 אני לא רוצה להצטייר כאדם שמעכב אבל גם עו"ד אבני לא נמצא פה וגם היום הלך, אז אני
- 9 חושב שאחרי שהובהר להם שאנחנו לא נשמע, זה דבר אחד. אבל יש נקודה אחת שאני רוצה,
- 10 עו"ד אבני אני הגעתי איתו לאיזשהו סיכום והוא גם הצהיר את זה לפרוטוקול שאם נבחן
- 11 אפשרות של הזזת חדר הטרפו אז אין להם עניין. אני פניתי לחברת חשמל, יש להם נכונות,
- 12 אבל אנו צריכים לבוא אליהם שני הצדדים יחד, אני מבקש שתהיה התייחסות שבטוח של
- 13 השבועיים האלה.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 אני לא אוכל לכפות על עו"ד אבני ללכת אתך ל-
- 17
- 18 עו"ד אגסי:
- 19 שגם בנושא הזה תהיה לי האפשרות.
- 20
- 21 עו"ד ליפשיץ:
- 22 פעם ראשונה שאני שומעת על זה.
- 23
- 24 עו"ד אגסי:
- 25 אני לא רוצה להגיע למצב שאנחנו בסוף הדרך מדברים על חדר הטרפו, מאחר ומגישים היום
- 26 תכנית מתוקנת ואם אפשר כבר היום לפתור את הבעיה הזאת אז נפתור אותה כבר היום,
- 27 אז יכול להיות שנמצא.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 יהיה עליך לפנות לעו"ד אבני ולשוחח איתו. אני רוצה רגע לומר-
- 31
- 32

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
 דיון נוסף
 (מספרו: ים/0822/1124)
 מס' ישיבה: 09/23
 תאריך ישיבה: 28/02/23
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אגסי:
- 2 אני לא רוצה שיגיד לי שזה לא מופיע בהחלטת ועדת הערר.
- 3
- 4 כב' חי"ר:
- 5 לא, זה בסדר, עו"ד ליפשיץ נמצאת פה גם לשמוע, עו"ד אבני גם שומע את ועדת הערר כשזה
- 6 לא לפרוטוקול ולא בהחלטה.
- 7
- 8 עו"ד אגסי:
- 9 בסדר.
- 10
- 11 עו"ד ליפשיץ:
- 12 שמענו את הדברים ועורך דין אבני הציע את זה, אבל אנחנו לא קיבלנו שום תשובה בחזרה
- 13 מהדבר הזה.
- 14
- 15 עו"ד אגסי:
- 16 בסדר.
- 17
- 18 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 19
- 20 כב' חי"ר:
- 21 תודה רבה, שיהיה לכם כל טוב.

החלטה

1. ועדת הערר קיימה שני דיונים במעמד הצדדים אשר נשמעו באריכות בפניה, כמו כן, ועדת הערר קיימה סיור במקרקעין על מנת להתרשם מהבינוי המוצע ומהבינוי הקיים.
2. במסגרת הדיון בפני ועדת הערר הועלתה סוגיה משפטית המתייחסת לפרשנות סעיף 4.2.2.3 לתכנית 10038 באשר לזכויות בנייה מתכניות מפורטות שטרם מומשו.
3. בהינתן הערות ועדת הערר בדיון בפניה מיום 14.2.24 הוועדה המקומית הגישה הודעת עדכון מטעמה לפיה בהינתן החלטות קודמות של ועדת ערר זו, והוראת סעיף 4.2.2.3 לתכנית 10038 יש להחיל את הוראת סעיף 13 לתמ"א 38 הקובעת מגבלת

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

ניצול הזכויות מכח תכניות תקפות, ואין לאפשר חישוב מצטבר של זכויות הבנייה. עמדתה משפטית זו, לא עמדה בפני הוועדה המקומית בעת בו בחנה את הבינוי בבקשה מושא הערר. הוועדה המקומית, הוסיפה וציינה, כי משמעות הדבר שיש לצמצם את זכויות הבנייה שהוצעו מכח תכנית 9770 כך שסך זכויות הבנייה לא יעלה על סך הזכויות המרבי שניתן לקבל מכח תכנית 10038. אין מחלוקת כי כתוצאה מהודעת העדכון כאמור נדרש להתבצע שינוי בבינוי בשל הפחתת הזכויות. זאת ועוד, במסגרת הדיון בפני ועדת הערר הוצג כי קיימת אפשרות עתידית להקצאת יחידות דיור נוספות בקומה המפולשת וזאת בהתניה של הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בה. במתכונת זו, ניתן לאפשר גם את צמצום הזכויות שהוצעו מכח תכנית 10038 על גג המבנה - על עורכת הבקשה להגיש בקשה מתוקנת. 4. בהקשר זה, הבהירה הוועדה המקומית, כי הצעת ועדת הערר לפיה הבנייה בקומה המפולשת תוצג במסגרת הבקשה מושא הערר, ותותנה בהריסת הבנייה הבלתי חוקית – מקובלת עליה.

5. נוכח כל האמור לעיל, ובהינתן המלצת ועדת הערר הצדדים הגיעו להסכמה כדלקמן:

- א. מבקש ההיתר יגיש בתוך 14 יום בקשה מתוקנת אשר תכלול את חישוב הזכויות בהתאם להיקף הזכויות המתאפשר מכח תכנית 10038 ובהתאמה את השינויים המבוקשים בתכנון הקיים וכן את התכנון המוצע עבור הדירות בקומה המפולשת.
- ב. התכנית המתוקנת תובא לידיעת דיירי הבניין בהתאם להוראות סעיף 36 לתקנות הרישוי.
- ג. דיירי הבניין יהיו רשאים להגיש התנגדויות בפני הוועדה המקומית וזאת אך ורק בהתייחס לשינויים המוצעים בבינוי בקומה המפולשת ו/או ככל שהתכנון המעודכן מביא לשינוי התכנון בדירתם כפי שהוצע בבקשה להיתר מושא ערר זה.
- ד. לא תתאפשר שמיעת התנגדויות אשר אינה קשורה בשינויים כפי שהוצעו בבקשה המתוקנת או מכוחם.
- ה. הוועדה המקומית תקיים דיון בבקשה העדכנית להיתר בנוכחות העוררים, ככל שיוגשו התנגדויות, בתוך 60 ימים מהיום.
- ו. העררים שבכותרת יישארו תלויים ועומדים.

מס' תיק: 1132-1124, 1137 ו-1157
דיון נוסף
(מספרנו: ים/0822/1124)
09/23 מס' ישיבה:
28/02/23 תאריך ישיבה:
2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- ז. על החלטה העדכנית של הוועדה המקומית באשר לשינויים, כפי שיוצגו בתכנית המתקנת, ניתן יהיה להגיש ערר לוועדת הערר.
- ח. הדיון בערר יקום מחוץ לסדר יומה של ועדת הערר, וייקבע על ידי מזכירות ועדת הערר בתום כ- 30 ימים מקבלת החלטה עדכנית של הוועדה המקומית.
- ט. הוועדה המקומית תגיש הודעת עדכון על קבלת החלטה חדשה.
- י. ככל שלא יוגשו התנגדויות חדשות יקום דיון משלים לשמיעת תגובת העוררים בפנינו לטענות. בדיון הנוסף בפני ועדת הערר יוכלו העוררים להשיב לטענות כפי שנשמעו בפני ועדת הערר בדיון היום.
- ההליכים בפני ועדת הערר בעררים שבכותרת יוקפאו עד לקבלת הודעת עדכון מתאימה מאת הוועדה המקומית.

ניתנה פה אחד, יג' בניסן תשפ"ג, 4 באפריל 2023.


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


רון עזרי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

מדינת ישראל	מס' תיק:	1124-
		1132+1137+1157/22
		(מספרנו: יס)
		(1124-1132+1137+1157/0822)
ועדת הערר לתכנון ובניה	מס' ישיבה:	38/22
מחוז ירושלים	תאריך ישיבה:	14/02/22
	מס' בקשה:	2020/0346.00

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

חברי הועדה: שירה עמר, נציגת מנהל תכנון

מנחם בלומנטל, נציג הציבור

יצחק ליפובצקי ליר, נציג עמותת האד' (בזום)

העוררים בערר 1124/22: אברהם ויפה כחן

העוררים בערר 1125/22: אפרת ויהונתן כחן

העוררים בערר 1126/22: רחל ופנחס אמיניאן

העוררים בערר 1127/22: בנימין ודבורה קלאנג

העוררת בערר 1128/22: רחל פציחזדה

העוררת בערר 1129/22: עדינה ויסקי

העוררת בערר 1130/22: אליסה מלכא דברשווילי ואח'

העוררים בערר 1131/22: יפה ויונתן חיומי

העוררים בערר 1132/22: תמר ומיכאל צציאשווילי

העורר בערר 1137/22: חיים מנדלסון

העוררת בערר 1157/22: גילח ישר

ע"י ב"כ עו"ד אחרון אגסי

-נגד-

- משיבים:**
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי ועודד בקרמן
 2. משה כחן פסגות זיו
ע"י ב"כ עו"ד ש. אבני
 3. רחל בדיל
 4. גליק אסתר שושנה
 5. מיכאל חן
 6. קונאשווילי דוד
 7. נפתלי רוט

תאריך הישיבה: כ"ג בשבט תשפ"ג, 14 בפברואר 2023.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

נוכחים:

מר אברהם כהן	<u>מטעם העוררים בערר 1124:</u>
גב' יפה כהן	
(לא נוכחים)	<u>מטעם העוררים בערר 1125:</u>
(לא נוכחת)	<u>מטעם העוררת בערר 1126:</u>
גב' דבורה קלאנג	<u>מטעם העוררת בערר 1127:</u>
(לא נוכחת)	<u>מטעם העוררת בערר 1128:</u>
גב' עדינה ויסקי	<u>מטעם העוררים בערר 1129:</u>
גב' אליסה מלכה דברשווילי	<u>מטעם העוררים בערר 1130:</u>
מר שאול חיומי	<u>מטעם העורר בערר 1131:</u>
מר מיכאל צביאשווילי	<u>מטעם העוררים בערר 1132:</u>
מר חיים מנדלסון	<u>העורר בערר 1137:</u>
גב' גילה ישר	<u>מטעם העוררת בערר 1157:</u>
גב' נעמי ישר	
עו"ד אהרון אגסי	
עו"ד דביר סגלוביץ	<u>מטעם משיבה 1:</u>
עו"ד הדס יצחקי (בוזס)	
עו"ד רות זוהר	
גב' רחלי רוטנברג	
עו"ד שרון אבני	<u>מטעם משיבה 2:</u>
עו"ד נעמה ליפשיץ	
אדרי איילת ינאי, עורכת הבקשה	
מר משה כהן	
מר זיו כהן	

מזכירת הועדה: עו"ד קרן יערי
 שירותי תמלול: עמית פז

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

פרוטוקול

- 1
- 2 כב' חיו"ר:
- 3 בוקר טוב לכולם, אנחנו נמצאים במספר עררים מאוחדים, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128,
- 4 1129, 1130, 1131, 1132 ו-1137, 1157 על 22. אנחנו נעבור אחד אחד לראות שהצדדים פה
- 5 נמצאים (סבב היכרות), העוררים בערר 1125 לא נוכחים בדיון מפאת חתונת הבת על פי מה
- 6 שנאמר על ידי העוררים. העוררת בערר 1126 והעוררת בערר 1128 לא נוכחות בדיון מפאת
- 7 גילן. אציג את חברי הוועדה (סבב היכרות). יצחק, אתה רואה את המסך?
- 8
- 9 אדר' ליפובצקי ליר, חבר הוועדה:
- 10 כן, תודה רבה.
- 11
- 12 כב' חיו"ר:
- 13 ישנם מספר רב של עררים מאוחדים בדיון בפנינו, כל אחד וטענותיו הספציפיות, למרות
- 14 שיש פה חזרה על טענות שרלוונטיות לכלל הצדדים, אם זה נושא המעלית, אם זה נושא
- 15 המחסנים, אם זה נושא המקלטים ולכל אחד וטענותיו הספציפיות. הדיון יתקיים כך,
- 16 הוועדה המקומית תציג את הבקשה, אחר כך נשמע עורר עורר ואת טענותיו, לאחר מכן,
- 17 משיבה לזה הוועדה המקומית וחב' פסגות. זכות הסיום שלכם העוררים, כדי שהדיון יתנהל
- 18 באופן מסודר אבקש שכל אחד יטען בתורו וזכות הסיום שלכם העוררים, מי שחושש
- 19 שישכח את הדברים ורוצה דפים ועט שיודיע למזכירת הוועדה וניתן לכם. הוועדה המקומית,
- 20 תציגו לנו בבקשה את הבקשה.
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 בוקר טוב. מדובר בבקשה ברח' פי"ת 21, 23, 25, 27, בניין עם 4 כניסות, מחולק ל-4 חלקים.
- 24 יש גשר כניסה מרח' פי"ת אל הקומה השלישית בבניין, יש 2 קומות מתחת לגשר, וכנסים
- 25 לקומה השלישית. אעבור לבקשה עצמה. הבקשה היא לחיזוק הבניין ותוספות לפי תכנית
- 26 תמ"א 38 ו-10038 כאשר בבניין עצמו קיימות 40 יח"ד, בבניין הקיים, הרחבות לכולם.
- 27 בקומה התחתונה ביותר במינוס 2 חלוקה למחסנים לכל הדירות, ובקומות למעלה 40 יח"ד
- 28 שלהן מבוקשות תוספות לפי 10038 ותב"ע 9770, לחלק מהדירות תוספות מכוח התב"ע.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 אנו בהיתר לפי תמ"א 38, כיצד אתם מוסיפים עוד שטחים מהתב"ע?
- 4
- 5 **גב' רוטנברג:**
- 6 יש סעיף בתמ"א 38 שאומר שאם יש זכויות שנותרו מכוח התב"ע אפשר לתת את המרבי,
- 7 לא נותנים את התמ"א + התב"ע.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 רק את הדלתא.
- 11
- 12 **גב' רוטנברג:**
- 13 כן. ויש תוספת 2.5 קומות חדשות שמכילות 20 יח"ד חדשות. לבניין אין גישה מוטורית
- 14 לחניה ולכן לא מוצעת חניה, תקן החניה פה הוא נמוך, 6 מקומות חניה. היה דיון ראשון לפני
- 15 ועדת ההתנגדויות. תקן החניה 6 מקומות חניה, הוועדה פטרה ממקומות חניה. הוועדה
- 16 שמעה את כל המתנגדים וביקשה תיקונים. הוגשה לאחר הוועדה תכנית מתוקנת שניסתה
- 17 לענות על כל מה שהחליטה הוועדה, התכנית הזאת בפנינו ועליה הוגש ערר, על התיקונים.
- 18 נפתח כל דירה ונתייחס.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 כמה דירות בקומה?
- 22
- 23 **גב' רוטנברג:**
- 24 2.
- 25
- 26 **כב' חיו"ר:**
- 27 4 אגפים ו-8 דירות. כלומר פה יש לנו , מצב שהדירות היום לא סופר אידיאלי.
- 28
- 29 **גב' רוטנברג:**
- 30 הן בנויות לאורך.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' חיו"ר:**
- 2 כל התוספות כאן יחסמו חלונות קיימים.
- 3
- 4 **גב' רוטנברג:**
- 5 כן, המבנה הוא מבנה קשה לתוספות.
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 לא נטען בכתבי הערר לפינוי בינוי, נשמע על תמ"א 38, יש חובה לחזק, אנו נמצאים בתקופה
- 9 כזאת. נתחיל לשמוע, כהן אברהם ויפה, איעזר כרגע במצגת של עו"ד אבני, בסדר? למרות
- 10 שאפשר לפתוח את הבקשה להיתר, המצגת מסבירה את זה בצורה יותר, אנחנו ניכנס רק
- 11 לחלקים היותר רלוונטיים-
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 אנחנו בערר 1124. כהן יפה. תכנית קומה 0. גברתי תוכל לשבת כאן ולדבר למיקרופון
- 15 ולהדליקו.
- 16
- 17 **גב' יפה כהן:**
- 18 גם מפה אני יכולה לדבר.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 לא, אנו מקליטים את הדיון, גברתי לא צריכה לעמוד, היא יכולה לשבת.
- 22
- 23
- 24 **עו"ד אבני:**
- 25 יהיה יותר נוח ויותר יעיל לקיים את הדיון לפי הקומות, אז לא נצטרך לרוץ עם המצגת, יש
- 26 לנו גם תכנית נייר של כל קומה בפני עצמה.
- 27
- 28 **כב' חיו"ר:**
- 29 נתחיל עם קומת 0. יש פה גם שני עוררים שלא נוכחים. אברהם ויפה, אתם בקומה 0, קומת
- 30 הכניסה, בבקשה גברתי.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

גב' יפה כחן:

יש לנו כמה בעיות, קודם כל הבניינים שלנו מחוברים כפי שאת רואה, בכל מצב חוסמים לנו גם חלונות של הבית וגם מרפסות שהם מוציאים ונכנסים לי לתוך חדר השינה, התשובה שלהם שגם ככה אני נמצאת בקומת גשר, זו תשובה? זו לא תשובה, אפשר לשים את זה במקום אחר אם יש לו אפשרות, אם לא, אני מצטערת, אני לא צריכה שהבית שלי ייהרס בגלל זה. ציינו כמה פעמים שהמעלית צמודה לבית שלי פחות מ-1 מ', והוא לא ביקש שם שום דבר, השכנים מוסיפים עוד 2.5 קומות גם ככה יש לי עומס, לא שעוברים ועולים, עומדים ליד הבית שלי, לא אוכל לצאת ולהיכנס, גם צנעת הפרט שלי תופר, הדלת פתוחה, כל הזמן יעמדו לי ליד הבית אנשים. גם מעבר לא יהיה לי בכלל.

גב' דברשווילי:

יש לי, אוכל להציג תמונות.

כב' חיו"ר:

אני ברכיב האופטי, יש מאוגוסט, רחלי, מה ההרמוניקה האחרונה?

גב' רוטנברג:

פתחתי פה, נדמה לי מנובמבר ראיתי.

כב' חיו"ר:

אין שום דבר אחר כך.

גב' רוטנברג:

זה האחרון מהשמיני?

כב' חיו"ר:

כן.

גב' רוטנברג:

כנראה שזה, יש לי מוכן לוועדת הערר ההרמוניקה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 אני מקווה שזה זה.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 אוכל לעזור עם תכנית.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 אשתף לחבר הוועדה.
- 9
- 10 גב' רוטנברג:
- 11 כן, זה מה-9.8, זה זאת.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 בסדר, אז כהן יפה, נתחיל מהטענות בערר, את מדברת על המרפסת, בסדר? ואת אומרת
- 15 שהוא מציין שהוא מוסיף מרפסת ולצערנו הוא לא מוסיף מרפסת.
- 16
- 17 גב' יפה כהן:
- 18 הוא סוגר לי את המרפסת הקיימת.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 אז זו המרפסת הקיימת.
- 22
- 23 גב' יפה כהן:
- 24 יש לי גם את זה (מציגה מסמך)
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 יש הריסה של מרפסת קיימת, היא סגורה?
- 28
- 29 גב' יפה כהן:
- 30 כן. היא סגורה בזוכית.
- 31

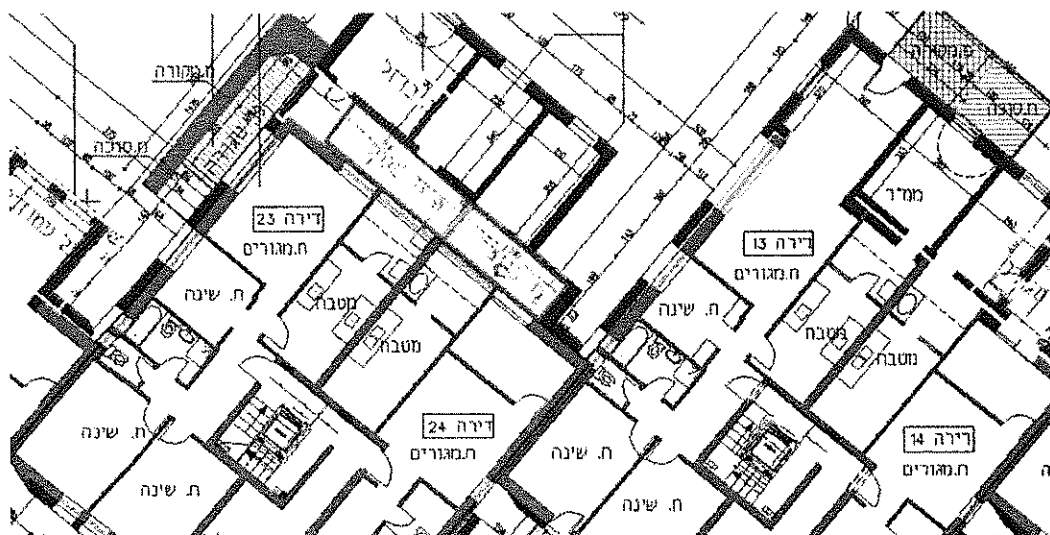
מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 כב' חיו"ר:
 2 אשתף



יש את המרפסת מצפון מזרח, היא סגורה במרפסת סוכה?

3
 4
 5
 6 גב' יפה כחן:

7 כן.

8
 9 כב' חיו"ר:

10 הבנתי. ובצד המערבי מציעים לכם מרפסת –

11
 12 מר אברהם כחן:

13 זה צפון מערב, סליחה.

14
 15 כב' חיו"ר:

16 בצפון מערב הוא מציע לכם מרפסת חלופית.

17
 18 גב' יפה כחן:

19 כן.

20
 21 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אני מסתכלת על הבית, היכולת להוסיף בו תוספות בנייה כנראה רק כלפי חזית קדמית,
- 2 איני רואה מקום אחר לכך.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 לא, יש מקדימה ומאחורה, כמעט לכל הדירות, כמו משפ' ישר, זה המבנה של הבניין, קירות
- 6 משותפים, צפיפות, מקדימה ומאחורה.
- 7
- 8 כב' חני"ר:
- 9 כן, אבל הם מוסיפים רק מקדימה.
- 10
- 11 גב' רוטנברג:
- 12 כן, להם מוסיפים רק מקדימה.
- 13
- 14 כב' חני"ר:
- 15 התוספת שלהם רק מקדימה, לדירת כהן יש תוספת מאחורה? רק מקדימה.
- 16
- 17 עו"ד אבני:
- 18 זה מאחורה.
- 19
- 20 כב' חני"ר:
- 21 אה, זו החזית האחורית?
- 22
- 23 עו"ד אבני:
- 24 למשפ' כהן התוספת הזאת והגדלה, התוספת הזאת כוללת גם הכשרת מרפסת קיימת כשטח
- 25 עיקרי, לא שהורסים אותה.
- 26
- 27 כב' חני"ר:
- 28 בעצם שטח המרפסת לא מתאיין. מה הטענה שלכם לגבי המרפסות?
- 29
- 30 גב' יפת כהן:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 הוא אמר שהוא הוסיף לי, יש לי את זה מלפני 35 שנה, רציתי שתראו, כאן הם לא מראים
- 2 את זה, הם הורסים לי את הסיבוב ומוסיפים לי חדר. פה יש לי מרפסת לסיבוב, את רואה?
- 3
- 4 עו"ד ליפשיץ:
- 5 הפינתית.
- 6
- 7 גב' יפה כחן:
- 8 את רואה, זה מסתובב.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 היא בהיתר?
- 12
- 13 גב' יפה כחן:
- 14 כן.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 את אומרת למעשה שהמרפסת הקיימת, תסתכלי על מה שאני מציגה, את אומרת
- 18 שהמרפסת הקיימת היקפית?
- 19
- 20 עו"ד אבני:
- 21 לא, לא, רגע, רגע, חשוב לדייק. קודם כל המרפסת הזאת כפי שאפשר לראות היא של שתי
- 22 הדירות.
- 23
- 24 גב' יפה כחן:
- 25 אני לא מדברת על זה.
- 26
- 27 עו"ד אבני:
- 28 אני יודע, אני רק רוצה לדייק, המרפסת זו זאת וכאן יש מרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית,
- 29 מה שאנו עושים את המרפסת הזאת אנו מכניסים לשטח העיקרי. המרפסת בחלק הצפון
- 30 מזרחי נכללת בשטח העיקרי ובנוסף מתווספים שני חדרים, המרפסת הקיימת בחזית הצפון
- 31 מערבית אנחנו מגדילים לגודל המרבי על מנת שתשמש באופן חלק כמרפסת סוכה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 הבנתי, בסדר גמור.
- 4
- 5 **מר אברהם כחן:**
- 6 המרפסת הימנית היא 4.90 מ', הצפון מערבית, ועכשיו הוא מוסיף 1 מ', אנחנו אנשים חרדים
- 7 עם משפחה גדולה ומקטינים לנו את זה ב-1 מ'.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 איפה היום הייתם עושים את הסוכה, בחזית האחורית? זה סגור. שמה במרפסת הזאת
- 11 השתמשתם לסוכה?
- 12
- 13 **מר אברהם כחן:**
- 14 כן. השתמשנו במרפסת הצפון מזרחית לסוכה, היום המרפסת הסגורה בצד הצפון מערבי
- 15 מבקשים להגדילה בכ-1 מ' בלבד כדי שתשמש כסוכה ורק חלק ממנה יתאפשר להשתמש
- 16 בסוכה, זו הפגיעה.
- 17
- 18 **גב' יפה כחן:**
- 19 הוא טוען שהוא נותן מרפסת לכל דירה, לי יש מרפסת קיימת, מגיע לי עוד מרפסת.
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 זה לא אומר שאם יש לך מרפסת קיימת את בהכרח תקבלי את אותה התמורה.
- 23
- 24 **גב' יפה כחן:**
- 25 אני לא מרויחה מזה כלום.
- 26
- 27 **כב' חיו"ר:**
- 28 דירתך גדלה ב-2 חדרים, בסופו של דבר יהיה לגברתי מרפסת, זכותה של גברתי להתנגד
- 29 לפרויקט, זה משהו אחר, אבל הטענה איני מקבלת שום דבר היא לא מדויקת. יש אילוצים
- 30 של הבינוי הקיים, יש כאלה שיקבלו טיפה יותר ויש שיקבלו טיפה פחות, מסתכלים
- 31 הוליסטית.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **גב' יפח כחן:**
- 3 יש לי שכנה שקיבלה יותר מרפסת, אם זה אילוצים זה אילוצים.
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 איני יודעת מה קורה בקומה למעלה, יתכן ואין אילוצים בה, עו"ד אבני יציג. נתקדם. יש
- 7 לכם טענה לגבי המעלית, איפה היא מוצעת?
- 8
- 9 **עו"ד אבני:**
- 10 בגרעין הקיים.
- 11
- 12 **כב' חיו"ר:**
- 13 בתוך הפיר הקיים, מה טענתכם?
- 14
- 15 **גב' יפח כחן:**
- 16 זה ממש צמוד לביתי.
- 17
- 18 **כב' חיו"ר:**
- 19 גם המדרגות צמודות לביתך.
- 20
- 21 **גב' יפח כחן:**
- 22 כן, הם עולים הרוב וחלק יורדים, לא נעצרים לי, כל הדיירים עומדים ליד הבית שלי
- 23 במעלית.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 עומדים ומחכים למעלית. יש בניינים שמחכים בהם עם מעליות. הבנתי את הטענה. (מצטטת
- 27 מכתב הערר לגבי המחסנים) הבנתי שכל הדירות הקיימות מקבלות מחסנים באותו היקף
- 28 חלק יקבלו פחות, וחלק יקבלו יותר. מה גודל המחסן שלכם היום?
- 29
- 30 **מר אברתס כחן:**
- 31 24, 25 מ', לא יודע.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1

כב' חיו"ר:

2

הוא בהיתר?

3

4

5

מר אברהם כחן:

6

לא. אני מציין שהמחסן שיש לי לא בהיתר.

7

8

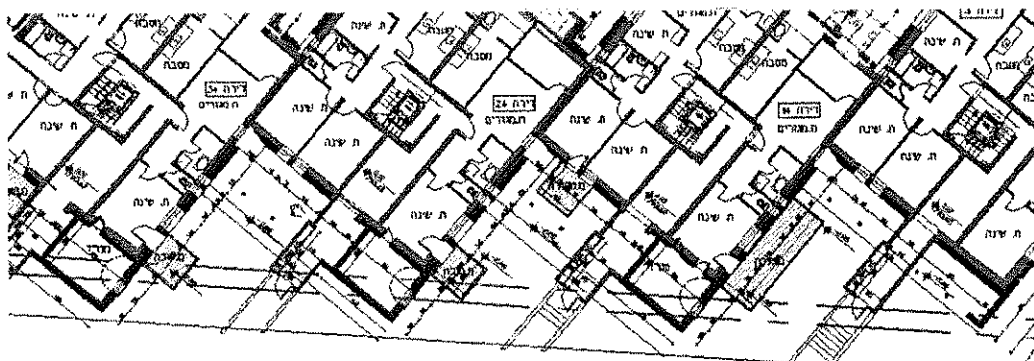
כב' חיו"ר:

9

הטענה לגבי המרפסות שיתווספו בחזית הבניין, אנחנו פה, נכון?

10

11



12

13

עו"ד אבני:

14

כן.

15

16

כב' חיו"ר:

17

זה לכאן? מה המרחק?

18

19

עו"ד אבני:

20

כ-7 מ'.

21

22

כב' חיו"ר:

23

או.קי.

24

25

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס')
 1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 6.5 מ' למען הדיוק.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 6.5 מ' מרחק בין המרפסת לחדר השינה? כיצד יסתכלו לכם לחדר השינה?
- 6
- 7 מר אברהם כחן:
- 8 אני לא יודע אם זה נכון, כי בנו את המרפסות וזה צמוד ליד החלון.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 לא, זה 6 מ', נבדוק את זה.
- 12
- 13 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 14 זה ברחוב פ"ת, יש את הגשרונים.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 הם מדברים על החזית האחורית?
- 18
- 19 עו"ד אבני:
- 20 הם נמצאים פה, למה שננחש?
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 פה יש מרפסת סוכה, עם זה חדרי השינה אז זה לכאן, אם מדובר בחזית האחורית לדירה
- 24 33 יש מרפסת סוכה, מה הפריע לך?
- 25
- 26 גב' יפה כחן:
- 27 זה, ופה מעליי ממש בונים לי, מוציאים לי מרפסת, גם בקומה מעל וגם לידי, מעל הם יוצאים
- 28 ממש מעל החלון של חדר השינה שלי, מעל, תסתכלו.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 כאן! הבנתי, הבנתי. הפגיעה שאת מדברת היא לגבי מרפסת סוכה שנמצאת למעלה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 גב' יפח כחן:
- 3 גס.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 אשאל שוב איך זה קורה, לצורך העניין, הנה חלון, הנה מרפסת, אדם במרפסת כיצד הוא
- 7 רואה את החלון למטה, איך הוא פוגע בפרטיות?
- 8
- 9 מר בלומנטל, חבר הוועדה:
- 10 הוא צמוד אליהם.
- 11
- 12 מר אברהם כחן:
- 13 זה החלון וזו המרפסת.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 אבל המרפסת קומה מעל, לא?
- 17
- 18 גב' יפח כחן:
- 19 בבניין הצמוד.
- 20
- 21 מר אברהם כחן:
- 22 אני רואה את החלון. רואים הכל בפנים.
- 23
- 24 גב' גילח ישר:
- 25 בתמונות הללו-
- 26
- 27 כב' חיו"ר:
- 28 אם היה יותר מרוחק, אם המרפסת הייתה יותר מרוחקת.
- 29
- 30 מר בלומנטל, חבר הוועדה:
- 31 אם זה היה מרוחק אפשר היה לראות.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חני"ר:**
- 3 אם יש לך פה חלון וכאן מרפסת אז גברתי צודקת, מי שנמצא כאן יש לו קשר עין לתוך
- 4 החלון, אבל המרפסת כה צמודה, גברתי תסתכל, כך שלא יכול להיווצר קשר עין מהחלון.
- 5
- 6 **עו"ד דביר סגלוביץ:**
- 7 גם החלון בנסיגה גברתי.
- 8
- 9 **גב' יפת כחן:**
- 10 (מצגינה בתמונה)
- 11
- 12 **כב' חני"ר:**
- 13 זה חלון מעל, זה מאוד צמוד, אף אחד לא יכול לראות מכאן. עו"ד אבני, איזה מרפסת יש
- 14 לנו כאן, של ה-6. 7 מ'! הבנתי, המרפסת בקומה מעל כה צמודה מעל החלון שאין שום קשר
- 15 עין, את מדברת על המרפסת הזו שתהיה כאן, תסתכלי, ובתמונה זה לא נראה 6 מ' אלא
- 16 פחות, מה המרחק האמיתי?
- 17
- 18 **גב' רוטנברג:**
- 19 מדדתי 7 מ'.
- 20
- 21 **גב' יפת כחן:**
- 22 אם היית רואה בעין-
- 23
- 24 **כב' חני"ר:**
- 25 נעשה סיור בשטח.
- 26
- 27 **גב' יפת כחן:**
- 28 תבואו לראות בסיור, את תראי את המעלית ואת המרפסות שזה נורא. זה שזה בשרטוטים-
- 29
- 30 **כב' חני"ר:**
- 31 הבנו את הטענות. נמשיך לערר, מי עוד נמצא בקומה 0.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 **גב' דברשווילי:**
- 3 אנחנו, דברשווילי. דירה 13. אני רוצה לומר ו שמשפחתנו מתנגדים לתמ"א בבניינים האלה
- 4 בכלל, היות וזה אמרתי בוועדה בעירייה, היות וכל פתרון של תמ"א שיוצע כאן בהכרח פוגע
- 5 באיכות חיי הדיירים וגם באיכות הסביבה. עכשיו יש לנו טענות, זה בגדול, אפשר להיכנס
- 6 לזה, הוועדה בוודאי יכולה לעיין בטענה הזאת.
- 7
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 היא לא רשומה בכתב הערר, מה שלא נרשם בערר אי אפשר להעלותו לראשונה בפנינו.
- 11 וערך מאוד מפורט ומנומק.
- 12
- 13 **גב' דברשווילי:**
- 14 קודם כל תודה. אני רוצה לומר שיש לנו טענות ספציפיות לדירה שלנו. הטענות הספציפיות
- 15 שלנו, אני אתחיל-יש את התמונות שצירפתי. הדירה שלנו בקומה מאוד נוחה, הבניין שלנו
- 16 מאוד שקט עם דיירים שיבואו עם הרבה ילדים בע"ה, צילמתי את קומת הכניסה וחדר
- 17 המדרגות, אתחיל מהמעלית. המעלית צמודה מאוד לביתנו, אני מדדתי מרחק של פחות
- 18 ממטר, בנוסף לכך המעלית פוגעת במדרגות הקיימות והמדרגות שנשארות צרות מדי וכבר
- 19 היו לא עלינו אסונות גדולים עם מעלית קטנה וחדרי מדרגות צרים, לכן אני מבקשת
- 20 שהוועדה באמת תיקח לתשומת לב, למרות שאני בקומת כניסה ומהמעלית מה שמפריע
- 21 באופן אישי זה הצמידות של המעלית לדירה, אני מתהלכת עם מקלות הליכה, קביים, כל
- 22 מכשלה שאמורה להיות זה מסוכן עבורי. יש צפיפות מסוימת כרגע בבניין-
- 23
- 24 **כב' חיו"ר:**
- 25 המעלית לא תעזור לגברתי אבל מעלית צריכה להיות נגישה לאנשים מבוגרים, לאנשים
- 26 צעירים, לתינוקות.
- 27
- 28 **גב' דברשווילי:**
- 29 ארצה לומר ככה, המעלית תאפשר לאחרים נגישות אבל לי תאפשר חסימה של הכניסה
- 30 לדירה והדבר הזה מאוד מפריע, לא תהיה תנועה חופשית, גם מבחינת צנעת הפרט, כשאני
- 31 פותחת את הדלת אני רוצה להיכנס לביתי בנחת וברוחה ולא רוצה שאנשים יעמדו ויציצו

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: יס)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 לי לבית, זה פשוט המפגע שאנשים יעמדו, לא סתם ציינתי שמדובר במשפחות ברוכות
- 2 ילדים, לא אמרתי שאני גרה בוילה, בבית משותף כידוע ילדים אוהבים לשחק במעלית, גם
- 3 אני הייתי פעם ילדה, לא רואים אבל הייתי פעם, אז לא יכול להיות שהמעלית הזאת תהיה
- 4 בתנועה מתמדת עם הביסלי והבמבה וכל הסיפור וזה יפגע באיכות חיינו. סיימתי עם
- 5 המעלית, גם ההצרה של המדרגות והמעלית הצרה, יכול להיות שלמישהו זה יעזור אבל זה
- 6 יפריע עם הרעש. ניסיתי לדבר עם היוזם באופן אישי ובאמצעות עו"ד שמשי והיוזם לא רצה
- 7 לדבר, זרק כל מה שכתבנו לפח, אמרתי שאם הפרויקט יצא לפועל שיזיז את המעלית, הצעתי
- 8 לו חלופה אדריכלית, והצעתי לו בקירות שגובלים עם המעלית שתהיה אפשרות לחסמי רעש
- 9 כדי שלא אסבול גם ממפגע הרעש, לא קיבל.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 נתקדם.
- 13
- 14
- 15 גב' דברשווילי:
- 16 לגבי הבניין שלנו, בחזית הדרומית של הבניין אצלנו, אנחנו בבנין 25, בבנין 23 מוציאים
- 17 מקדימה, בקיר הצמוד לדירתנו, מוציאים חדר אחד, וגם בבנין שלנו בצד השמאלי של
- 18 הבנין מוציאים בנייה של חדר, מה שיוצר מצב שהדירה שלנו נכנסת לפיר, גם ככה הדירה
- 19 שלו נסוגה יחסית, אנחנו בקומה אפס.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 את מדברת על הקיר שחוסם חלונות?
- 23
- 24 גב' דברשווילי:
- 25 לא, אני מדברת על החזית הדרומית.
- 26
- 27 כב' חיו"ר:
- 28 לממ"דים?
- 29
- 30 גב' דברשווילי:
- 31 לא, לצד השני. בחזית הקדמית לכיוון רח' פי"ת.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספריו: ים)
 38/22 מס' ישיבה:
 14/02/22 תאריך ישיבה:
 2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1
- 2 כב' חיו"ר:
- 3 זו החזית. אז הממ"ד גברתי.
- 4
- 5 עו"ד אבני:
- 6 רגע, אם יורשה לי, את אומרת שאתם בבנין 25 והתוספת היא בבנין 23-
- 7
- 8 גב' דברשווילי:
- 9 23 ו-25.
- 10
- 11 עו"ד אבני:
- 12 אתם ב-25 פה, וזה בנין 23-
- 13
- 14
- 15 גב' דברשווילי:
- 16 בבנין 23 יש תוספת חדר.
- 17
- 18 עו"ד אבני:
- 19 את מתכוונת לממ"ד פה. זה רח' פ"ת-
- 20
- 21 גב' דברשווילי:
- 22 זה שני הכחולים, איפה שאתה מצביע, זה וזה.
- 23
- 24 עו"ד אבני:
- 25 זה בבנין 25.
- 26
- 27 גב' דברשווילי:
- 28 זאת דירתנו.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 איך קשור הבינוי כאן לדירת גברתי?

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2
- 3 גב' דברשווילי:
- 4 זה בניין 23, כאן בונים חדר, ממ"ד, מה שלא יהיה, זה הבניין שלנו, זה בניין 25 ופה בונים
- 5 חדר, דירתנו כלואה בין שני אלה ולכן זרימת האויר והאור מאוד נפגעת. אנחנו נכנסים פשוט
- 6 לפיר. מאוד מאוד בעייתי.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 סליחה, האור שמגיע מכאן זה לדירה הזאת, האור שמגיע-
- 10
- 11 גב' דברשווילי:
- 12 גברתי תראה במקום.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 אנו רואים שזווית השמש נכנסת בין 45 ל-60 מעלות בצורה אלכסונית.
- 16
- 17 גב' דברשווילי:
- 18 אני מבקשת, יתכן ומה שאני אומרת קצת פוגע ברצון שאיני יודעת מהו-
- 19 אין כמראה עיניים.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 הבנו שרצונכם שוועדת הערר תגיע לסיור במקום, הבה נתקדם.
- 23
- 24 גב' דברשווילי:
- 25 באותה חזית, אבקש שתראו במקום, תבינו למה כוונתי. באותה חזית, נישאר באותו מקום,
- 26 עו"ד אבני, מה אורך הקיר הקיים כאן?
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 יכול להיות שרק האזור הזה יכול להביא לפגיעה מסוימת, גברתי מתכוונת שקרני השמש
- 30 נכנסים מכאן, זה פגיעה מאוד מסוימת.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' דברשווילי:
- 2 יש להביא בחשבון שבקיר הניצב לדירתנו, הקיר של בניין 23, מתוכננות בו מרפסות. כפי
- 3 שראיתי בתשריט המרחק הוא כזה, בהחלט מאפשר, הוא בהחלט יוצר פגיעה.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 מה המרחק בין המרפסת הזאת בבניין 23 לבין המרפסת שמתווספת מחדרי השינה לדירת
- 7 העוררת גב' רוטנברג?
- 8
- 9 גב' דברשווילי:
- 10 אבקש לומר שזו לא מרפסת
- 11
- 12 גב' רוטנברג:
- 13 4.85 מ'.
- 14
- 15 גב' דברשווילי:
- 16 מה אורך הקיר הזה עו"ד אבני? לאורך קיר זה יש מרפסות מדורגות, או.ק. ואז-
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 אז גברתי אומרת שיהיה מפגע ראייה כשבקומה מעל יש מרפסת והיא תוכל לצפות למרפסת
- 20 חדרי השינה שלכם.
- 21
- 22 גב' דברשווילי:
- 23 גם לקומה שלנו וגם לקומה מעל, זה היזק ראייה וזה בעייתי.
- 24
- 25 עו"ד אבני:
- 26 לא מדויק, בחזית הזאת כלפי רח' פ"ת, הדרום מזרחית, בקומות מעל אין מרפסות.
- 27
- 28 גב' רוטנברג:
- 29 אין מרפסות בקומה מעל. נבקש לציין שבקומה מעל, בקומה 1, אין מרפסות על הקיר המצוי
- 30 בחזית הדרום מזרחית של בניין 23.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' דברשווילי:
- 2 זה לא היה בתשריט שאנחנו ראינו.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 מרפסות כאלה ניתנו רק בקומה 0.
- 6
- 7 גב' רוטנברג:
- 8 יש את המרפסת שראינו קודם שצמודה לבניין, בקומה 2.
- 9
- 10 גב' דברשווילי:
- 11 זה עדיין מפריע ואני בהחלט ארצה-
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 למשפ' כהן יש מרפסת מעל.
- 15
- 16 עו"ד ליפשיץ:
- 17 שצמודה לבניין.
- 18
- 19 גב' דברשווילי:
- 20 זה אותה בעיה.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 הבנתי.
- 24
- 25 גב' דברשווילי:
- 26 אנו בדירה אחרת עם אותה בעיה.
- 27
- 28 כרגע יש מקלט בבניין והמקלט הזה –
- 29
- 30 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 הטענה, אני רוצה להתקדם, הטענה שהיזם, תכף נשמע אותו, שהוא לקח את המקלט,
- 2 הופקע מרשותכם, לא הוספו שטחים למחסנים לדיירים הקיימים.
- 3
- 4 **גב' דברשווילי:**
- 5 יש לנו מחסן 7 מ' היום והוא לא בהיתר אבל –
- 6
- 7 **כב' חיו"ר:**
- 8 זה לא קיים.
- 9
- 10 **גב' דברשווילי:**
- 11 גברתי היקרה, אני הולכת עם קביים, יורדת במדרגות לאט לאט והמחסן שלי נמצא מתחת.
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 המחסן אינו חוקי, ללא היתר, ולכן אנו לא נוכל להתייחס אליו כמשהו ששייך אליכם. ועדת
- 15 הערר לא תתייחס לבינוי לא חוקי וזה גם לגבי כל הבנייה הלא חוקית שיש שם כמשהו
- 16 שאתם זכאים לו.
- 17
- 18 **גב' דברשווילי:**
- 19 אוסיף עוד משהו, מיקומו מפריע לי, וזה שמחלקים את המחסנים ואת המחסן שלי ישימו
- 20 באיזה בניין.
- 21
- 22 **כב' חיו"ר:**
- 23 השאלה שנשאל את היזם האם לאור המוגבלות של גב' מלכה האם אי אפשר שהמחסן יהיה
- 24 נגיש יותר לגברת.
- 25
- 26 **עו"ד אבני:**
- 27 זה שהם בעתיד יבנו דירות במחסנים האלה, ברור שהמעלית יורדת.
- 28
- 29 **גב' דברשווילי:**
- 30 אין לי דירות במחסנים.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 לגבי ההתנגדות ליציאת חירום שהעלתה גברתי בערר, היציאה ממינוס 1, נרצה לשמוע את
- 3 היזם. איפה יציאת החירום?
- 4
- 5 גב' דברשווילי:
- 6 מתחת לבניין יש יציאת חירום, איך שהמדרגות יורדות לקומה מינוס 2 יש יציאת חירום
- 7 שאפשר לצאת משם ישר לגינה, יורדים במדרגות-
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 גברתי משתמשת ביציאת חירום זאת?
- 11
- 12 גב' דברשווילי:
- 13 לעיתים כן, יש לי שתי כלבות חמודות והן ואנחנו, וחלילה אם יקרה איזושהו מפגע שנהיה
- 14 צריכים לצאת ללא-
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 גברתי טוענת כי התכנית לא נותנת מענה לשימור צמחיה ומרחב פתוח, בעת הבנייה יהפוך
- 18 לאתר בנייה ואת חולקת על מומחיות היזם.
- 19
- 20 גב' דברשווילי:
- 21 רגע, בסלון נכנסים לי לתוך הסלון, בבניין 23 כבר יש להם תוספת בנייה.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 על זה גברתי מדברת, על התוספת הזאת שתיצור חסימה של החלון בחדר השינה.
- 25
- 26 גב' דברשווילי:
- 27 כן, של החלון שהוא מערבי, אבל מהצד השני בחזית הצפונית מתוכננת בדירה שלנו בניית 2
- 28 חדרים, אותם 2 חדרים חוסמים את החלון הנוסף לחלוטין.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 הנה דירתך, דירה 13, פה יש פריצה של חלון חדש, בסלון חלון חדש שנפתח.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 גב' דברשווילי:
- 3 תסתכלי על גודל הסלון שלנו, אין שם חדר שינה כפי שציין היזם בטעות, יש לנו סלון גדול
- 4 מאוד, והחלון הזה האחד לא מספיק.
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 כרגע זה החלון שהיה לכם, לא?
- 8
- 9 גב' דברשווילי:
- 10 היה לנו זה, ובחזית הצפונית, חלון גדול, 2 מ'.
- 11
- 12 עו"ד אבני:
- 13 הכוונה למשהו פה?
- 14
- 15 גב' דברשווילי:
- 16 היה פה.
- 17
- 18 עו"ד אבני:
- 19 יש לך חדר פינתי פה.
- 20
- 21 גב' דברשווילי:
- 22 לא חדר פינתי, יש לנו בחזית הצפונית-
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 מה גודלו של החלון הזה?
- 26
- 27 גב' דברשווילי:
- 28 2 על 2 מ'.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 כאן, במה שמוצע.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2
- 3 גב' דברשווילי:
- 4 במה שיש לנו פה? 2 מ' –
- 5
- 6 גב' רוטנברג:
- 7 2.65.
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 פותחים פה חלון חדש של 2.65.
- 11
- 12 גב' יפה כחן:
- 13 כרגע יש לי שני חלונות בסלון, כך נבנה הבניין, שני החלונות מכניסים אור ואויר, בחזית
- 14 הצפונית, כאן, חלון של 2 מ'.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 מסיטים לכאן את החלון.
- 18
- 19 גב' יפה כחן:
- 20 אבל יש לי חלון נוסף שמבטלים, נותנים חלון אחד לעומת שני חלונות, גברתי מבינה שזרימת
- 21 אור ואויר משני כיוונים זה לא אותו דבר כמו כיוון אחד.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 הסלון מקבל כיוון אוויר אחד במקום שניים.
- 25
- 26 גב' יפה כחן:
- 27 נכון, וגם חשוד.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 זו חזית מערבית.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספריו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 38/22 מס' ישיבה:
 14/02/22 תאריך ישיבה:
 2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' דברשווילי:
- 2 הדבר הבא, על המטבח בונים לנו ממ"ד.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 מה הטענה לגבי המטבח?
- 6
- 7 גב' דברשווילי:
- 8 בונים לגבי ממ"ד וחדר והמטבח כלוא בתוך הבית, נהרס, אני אצטרך להוציא כסף וכל הריח
- 9 נשאר בבית, התכנית פסולה בעינינו.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 המרפסת יוצאת מחדר המגורים, מכאן? זה חלון בעצם?
- 13
- 14 גב' רוטנברג:
- 15 חלון הממ"ד.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 ופה המרפסת? אז יש לך עוד כיוון אויר כי יש לך יציאה למרפסת.
- 19
- 20 גב' דברשווילי:
- 21 יש חדר אחריו.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 לא, אין עוד חדר אחריו.
- 25
- 26 גב' דברשווילי:
- 27 סליחה, פה יש 2 חדרים, פה היה קיר הבניין, פה, יש עכשיו, ופה יש לי חלון 2 מ' על 2 מ',
- 28 עכשיו בונים פה חדר ואחר כך יש מרפסת.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 אבל המרפסת גם כאן, יש לך יציאה מחדר המגורים למרפסת.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

1	
2	<u>עו"ד אבני:</u>
3	זה הממ"ד שלך, זה החדר-
4	
5	<u>גב' דברשווילי:</u>
6	הוא חוסם את המטבח.
7	
8	<u>עו"ד אבני:</u>
9	הסלון יש לו פתח פה ופתח פה.
10	
11	<u>גב' דברשווילי:</u>
12	יש לו פתח פה כי אין לי חדר שינה פה.
13	
14	<u>עו"ד אבני:</u>
15	אני רק מראה שיש לך פה סלון עם פתח פה ופתח פה, זה מחובר, זה לא קשור, בונים לך
16	תוספת שיש לה גם חלון פה וגם חלון פה וגם פתח למרפסת כאן שיכול להיות מזגוגית שקופה
17	ואז יש לך תאורה.
18	
19	<u>כב' חיו"ר:</u>
20	מקסימלית.
21	
22	<u>גב' דברשווילי:</u>
23	מה הגודל של זה!
24	
25	<u>עו"ד אבני:</u>
26	גודל תקני.
27	
28	<u>כב' חיו"ר:</u>
29	נעבור כעת לקומה הבאה .
30	
31	<u>עו"ד אבני:</u>

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 יש את קומה מינוס 1.
- 2
- 3 **כב' חיו"ר:**
- 4 זה דירת משפ' ישר, ויש כמה, נעבור למינוס 1. שמענו כעת את משפ' כהן ודברשווילי. נתחיל
- 5 עם 1157, בבקשה עו"ד אגסי.
- 6
- 7 **עו"ד אגסי:**
- 8 אני אשתדל, שומעים אותי? כן. אני אשתדל לעשו את זה מאוד קצר.
- 9
- 10 **כב' חיו"ר:**
- 11 רק שניה, נעבור כאן לקומה מינוס 1. דירה 31.
- 12
- 13 **עו"ד אגסי:**
- 14 אשתדל לעשות את זה מאוד ממוקד ומאוד קצר. אני האמת היא שאני קצת לא יודע איך
- 15 אני אתייחס פה לעניין, ארצה להפריד, יש פה שתי רשויות למעשה, שני ראשים שהם
- 16 בשלושה ראשים, ראשית הוועדה המקומית שלדעתי מנותקת לגמרי מהצוות המקצועי, ויש
- 17 לי מה שנקרא את היזם שמדבר עם עצמו.
- 18
- 19 **כב' חיו"ר:**
- 20 להנת וועדת הערר הוא מדבר עם כולם.
- 21
- 22 **עו"ד אגסי:**
- 23 אני מדבר על התכנית, לא ברמה האישית, אין לי שום דבר פה ברמה האישית עם אף אחד.
- 24 אומר את הדברים הבאים. ישבתי בוועדה המקומית והוכחתי לוועדה המקומית שהתכנית
- 25 אינה מספרת את הסיפור האמיתי של הבניין, הם לא מביאים את הדברים בצורה מסודרת
- 26 ואני רואה שהכשל ממשיך. אני מדבר על המרפסת הקדמית, בה אתחיל, המרפסת הזו.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אגסי:
- 2 ברגע שציינתי שצריך להתייחס להיתר אז איני צריך מעבר לזה שום דבר.
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 אוכל לקבל גם העתק?
- 6
- 7 עו"ד אגסי:
- 8 בוודאי.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 ישנת עליהם עד היום.
- 12
- 13 עו"ד דביר סגלוביץ':
- 14 גם אשמח.
- 15
- 16 עו"ד אבני:
- 17 אין לי אלא להביע את הערכתי.
- 18
- 19 עו"ד אגסי:
- 20 אני בשבת לא יכול להוציא את ההחלטה.
- 21
- 22 עו"ד אבני:
- 23 מדוע זה לא צורף?
- 24
- 25 עו"ד אגסי:
- 26 אסביר לך מדוע לא צורף, כי כשאני הגשתי את הערר למרות שיש לך טענה על איזשהו
- 27 תאריך שהסתכלת על האמצע ולא על הכותרת-
- 28
- 29 עו"ד אבני:
- 30 אני חוזר בי מהטענות.
- 31

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אגסי:
- 2 אני רואה פה איזשהו ניתוק. אני אדבר על ניתוק נוסף, כשאני מסתכל על תגובת הוועדה
- 3 המקומית, זה אמנם היה באותיות הקטנות-
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 גבי רוטנברג, אבקש לראות את התכנית הנקודתית שחלה על הדירה הזאת.
- 7
- 8 עו"ד אגסי:
- 9 הגדלתי את חוות דעת מהנדס העיר לתמ"א 38. בחוות דעתנו אין התייחסות לגמרי לא להיתר
- 10 שקיים שצינתי אותו, לא לצרכים המיוחדים של הנכה, מתעלם לגמרי, דהיינו הצוות
- 11 המקצועי כלל לא ראה עין בעין את הבניין. וזה מביאני לוועדה המקומית ולנטל שיש, באה
- 12 הוועדה המקומית וגברתי תראה בהחלטה שהיא רשמה לעצמה את הדברים, האדם הביא
- 13 תכנית מתוקנת, לא ביקשו התייחסותנו, שום דבר, קיבלו החלטה ואנו פה. אגיע מפה
- 14 לצרכים שלנו. אומר קודם כל שיש לנו היתר גם למרפסת וגם לחצר שמר ישר (שהוא נכה)
- 15 צריך אותה. זה דבר אחד. זה באותו מפלס. אנחנו צריכים גם את החצר, זה מרחב המחיה
- 16 של מר ישר וגם את המרפסת.
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 המרפסת שסגורה.
- 20
- 21 עו"ד אגסי:
- 22 נכון, סגורה בהיתר. יש לנו את הרמפה שאני לא נכנס אם זה בהיתר אני יוצא מנקודת הנחה
- 23 שזה ללא היתר אבל זה לצורכי האדם הנכה שאחרת לא יוכל להיכנס לביתו. הציגו לו מעלון
- 24 שלא יוכל לשרתו, הוא לא נותן 24/7 ולא רק זה, הנכה יש לו מערכת ממונעת והוא לא יכול
- 25 לרדת עם מעלון, זה מסוכן לרדת עם מעלון.
- 26
- 27 כב' חיו"ר:
- 28 הם הציגו רמפה אלטרנטיבית.
- 29
- 30 עו"ד אגסי:

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 נכון, העברתי ליועצת נגישות שתבדוק את הרמפה האלטרנטיבית, וקיבלתי ממנה חו"ד,
- 2 אגיש לגברתי שאין מידות ושום דבר ברמפה ואיני מבין איך הוועדה המקומית מאשרת כך,
- 3 ואני חוזר לנתק שיש.
- 4
- 5 **כב' חיו"ר:**
- 6 בעירייה יש מח' נגישות גם, נראה איך הם מתמודדים עם הרמפה. הנושא של המעלון מעורר
- 7 קושי אם כי בהחלטת הוועדה המחוזית התייחסו למעלון ולרמפה. אנו רואים כעת את זה
- 8 ברזולוציה יותר קטנה של ההיתר.
- 9
- 10 **עו"ד אבני:**
- 11 אבקש להגיש התנגדות. אני רוצה להתנגד להגשת חוות הדעת השנייה השונה שמוגשת כרגע
- 12 לראשונה במעמד הדיון והנה הנימוקים שלי, ראשית אנו בדרי"כ לא מתנגדים לצירוף של
- 13 שום מסמך שיש בו כדי לשפוך אור על העניין, כל המסמכים צריכים להיות מונחים בפני
- 14 ועדת הערר בצורה מסודרת תוך מתן אפשרות התייחסות למשיבים וזה לא נעשה כאן, הוגש
- 15 בערר חוות דעת מ-1.9.22 של יועצת הנגישות שלי ימית, חוות דעת שניה שכותרתה חוות
- 16 דעת נגישות עבור משפ' ישראל ברח' פיית 21 ירושלים, זו חוות הדעת שצורפה לערר כנספח ואין
- 17 בה התייחסות, אליה התייחסנו כראוי, בה אין שום טענות לא לעניין הרמפה או הנגישות,
- 18 אין בה כל התייחסות לנושא הזה. כעת מוגשת חוות דעת אחרת לעניין הרמפה, אני מניח
- 19 שחברי יטען שהרמפה לא הייתה מונחת על שולחן הוועדה המקומית, אבל עדיין, אם רוצים
- 20 לצרף חוות דעת לגבי חלופה-
- 21
- 22 **כב' חיו"ר:**
- 23 אבל היא צורפה לכתב התשובה שלכם ואתה אומר שיכול היה לבקש ולהתייחס אליה
- 24 ולהגיש כדי שנוכל להתייחס.
- 25
- 26 **עו"ד אבני:**
- 27 אני מפנה לתאריך של חוות הדעת השנייה, 8.12.22, מדובר בחו"ד שנמצאת בידי העוררים
- 28 לפחות חודשיים אם לא למעלה מכך, מדוע צריך לחכות ליום הדיון ולחשוף לעיני הוועדה
- 29 הנכבדה ולעינינו רק כעת, היה צריך להגיש את זה ברגע שזה הגיע אליהם ולא לחכות עם זה
- 30 עד לשלב הדיון ולכן אני מתנגד לזה ולחלופין אני מבקש שתיתן לנו אפשרות במידת הצורך

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 להגיש השלמה לעניין הזה. עוד דבר שעו"ד ליפשיץ מבקשת שהתכנית של החלופה הועברה
- 2 לעוררים עוד לפני שניתן כתב התשובה.
- 3
- 4 **כב' חיו"ר:**
- 5 זאת אכן התנהלות לא ראויה עו"ד אגסי, אדוני מחזיק את חוות הדעת אצלו כל כך הרבה
- 6 זמן, מדוע לא הגיש לוועדת הערר?
- 7
- 8 **עו"ד אגסי:**
- 9 אומר לגברתי את הדברים הבאים, קודם כל בל נשכח שהיה דיון קבוע מתי הם הגישו את
- 10 התשובה, קיבלתי את החו"ד הזאת סמוך מאוד למועד הדיון הקודם והופעתי פה-
- 11
- 12 **כב' חיו"ר:**
- 13 אז הדיון בוטל.
- 14
- 15 **עו"ד אגסי:**
- 16 זו השגיאה היחידה שלי וכולנו בני אדם וברוך השם שכולנו טועים ואומר את זה בתשובה
- 17 אחרת, יש לי ולעו"ד אבני עוד איזה תיק וחצי במשרד, אז ברגע שתיק ירד שכחנו ממנו
- 18 ונזכרים אחרי זה, שגיתי בזה, היה צריך לצרף את זה, זו הייתה שגיאה, אבל בל נשכח שהיה
- 19 לנו דיון קבוע
- 20
- 21 **עו"ד אבני:**
- 22 ב-14.12.
- 23
- 24 **עו"ד אגסי:**
- 25 אז אנחנו בסמיכות, אנחנו בקרב הזמן-
- 26
- 27 **כב' חיו"ר:**
- 28 להבא כשלאדוני יש מסמכים גם אם זה 3 ימים לפני הדיון תעביר לוועדת הערר ולצדדים,
- 29 ועדת הערר נערכת, לעיתים אנו שואלים שאלות יום לפני הדיון ומבקשים שתגיעו עם
- 30 התייחסות לכך. אקבל את המסמך, אאפשר לעו"ד אבני להגיב עליו אבל זה מסרב את
- 31 הדיון.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 עו"ד אגסי:
- 3 אני מקבל את ההערה. אבקש להוסיף ולומר שבהקשר ליועץ הנגישות של הוועדה המקומית
- 4
- 5 חלטת ביניים
- 6 מסמך חוות הדעת מיום 8.12.22 יוגש לתיק הערר. טוב היה אם היה מוגש קודם לכן גם
- 7 לוועדת הערר וגם ליתר הצדדים. על כן תתאפשר לוועדה המקומית ולמשיבה 2 להגיש
- 8 התייחסותם לחוות הדעת כפי שהוגשה.

ניתנה פה אחד, כ"ג בשבט תשפ"ג, 14 בפברואר 2023.

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

קרן יערי, עו"ד
מוזכרת ועדת ערר
מחוז ירושלים

- 9 עו"ד אגסי:
- 10 אבקש לחזק קצת את דבריי בהקשר הזה, גברתי אמרה לגבי היועץ נגישות של הרשות
- 11 המקומית, הרי הרמפה הייתה מונחת בפני הצוות המקצועי כשדנו בוועדה, ולא ראיתי את
- 12 התייחסותם לנושא הזה. זה בהקשר למה שגברתי העירה שמה שכתוב בתב"ע 9770 ששם
- 13 יש מענה למעלון, שם נכתב שמהנדס העיר צריך לתת התייחסותו ואין התייחסות במקרה
- 14 שלנו ושום דבר, אי אפשר להגיד שאני עושה מה שכתוב בתב"ע כאשר שומר הסף עצמו לא
- 15 מתייחס לעניין הזה. אם גברתי רוצה את חוות דעת מהנדס העיר בהדפסה יותר גדולה אוכל
- 16 להעביר ואין שם שום התייחסות למעלון. אנו סבורים שאפשר להעתיק את החדר
- 17 טרנספורמציה למקום אחר ולהשאיר את הרמפה במתכונתה וכך יבואו הדברים לידי
- 18 פתרון.
- 19
- 20
- 21 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 חדר הטרנספורמציה כאן.



2
3
4 גב' רוטנברג:

5 יש לי את התשריט, זה תשריט התב"ע, מסומנת להריסה, וקווי הבניין כתוב תוספת על
 6 עמודים.

7
8 עו"ד אגסי:

9 להערת כב' היו"ר, אני רוצה להתייחס –

10
11 כב' היו"ר:

12 התב"ע אושרה ב-2010, התוספת כוללת ממ"ד, זה כולל את כל השטחים המרביים, ב-2010
 13 כל הוצאת היתר מעל 12 מ"ר מחייבת מיגון.

14
15 עו"ד אבני:

16 2013.

17
18 כב' היו"ר:

19 זה לפי פרשנות של ועדת הערר בהחלטותיה.

20
21 עו"ד אבני:

22 התב"ע חוגגת 10 שנים.

23
24 עו"ד אגסי:

25 בנספח בדירת הנכה אין ממ"ד, ואני טענתי בוועדה המקומית שברגע שהם בונים את הממ"ד
 26 כפי שהציעו מרחב המחיה של הנכה יקטן, כתוצאה מכך הם הסיטו בתכנית המתוקנת את
 27 מיקום הממ"ד וזה הביא למצב שאין רצף של ממ"דים עד לקומת הקרקע.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרני: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 3 יש את הסגמנט בתשובה לערר.
- 4
- 5 עו"ד אגסי:
- 6 מאוד קטן.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 עו"ד אגסי, כדי לממש את התב"ע לא היית יכול לקבל אישור פקע"ר ללא תוספת ממ"ד,
- 10 היה צריך להיות פה ממ"ד. ועדת ערר זו אינה מקבלת את הטענה כי תוספת 2 חדרים, כמה
- 11 התוספת כאן? כמה מטרים? 30 מ"ר?
- 12
- 13 עו"ד אבני:
- 14 הרבה יותר.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 תוספת 30 מ"ר מחייבת ממ"ד.ד.
- 18
- 19 עו"ד אגסי:
- 20 גברתי טוענת דבר שאיני טוען כלל, אני מסביר את הטענה שלי בצורה מסודרת, אומר
- 21 לגברתי כי המיקום שהציעו בוורסיה הראשונה של הממ"ד הורס את מרחב המחיה של
- 22 הנכה, ולכן הסיטו את מיקום הממ"ד. כתוצאה מכך אין רצף של כל העמודה על פני הקרקע,
- 23 איני חושב שפקע"ר יאשר את זה.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 תסביר את הטיעון.
- 27
- 28 עו"ד אגסי:
- 29 התב"ע עצמה לא הכניסה בכלל ממ"ד, יכולתי לעשות מה שאני רוצה.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 לא, ממש לא.
- 2
- 3 עו"ד אגסי:
- 4 פה הם נתנו ממ"ד כי כל העמודה יש לה ממ"ד, זה הורס את מרחב המחיה של הנכה,
- 5 התחשבו בנו והסיטו את הממ"ד של דירתנו לפינה, וכתוצאה מההסטה אין רצף מלמעלה
- 6 עד למטה, אני טוען שפקע"ר לא יאשר את זה.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 למה, יש 75 אחוז קירות יורדים כלפי מטה?!
- 10
- 11 עו"ד אגסי:
- 12 לא ירדו קירות מלמעלה עד למטה. אני אומר שילכו לפקע"ר קודם.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 לא, אתה אומר שהתחשבו בלקוח שלך והסיטו למקום אחר וזה לא תקני אז שיחזירו את
- 16 הממ"ד לאן שהיה, יש פה בעיה, האם אתה רוצה שבניין שלם לא יקבל ממ"ד?
- 17
- 18 עו"ד אגסי:
- 19 זה מה שאני טוען, יש פה נזק, מאחר ופקע"ר לא יאשרו את זה יחזירו חזרה ויגרם לי נזק,
- 20 לכן היה צריך ללכת קודם לפקע"ר אם יאשר את זה-
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 מרחב המחיה לא יכול להשתנות? כמה עם התוספת?
- 24
- 25 עו"ד אבני:
- 26 90 מ"ר.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 ב-90 מ"ר אין מרחב מחיה?
- 30
- 31 עו"ד אגסי:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אם גברתי הייתה רואה איך חי הנכה, ואני שמח על הסיוע, והבנתי שעו"ד אבני מסכים
- 2 שיהיה סיוע-
- 3
- 4 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול –
- 5
- 6 עו"ד אגסי:
- 7 אשיב להערות ועדת הערר בהתייחס להיקף הבינוי שהוצע לדירת הנכה בתב"ע בהיקף של
- 8 90 מ"ר, ועדת הערר סבורה כי בהיקף כזה של בינוי ניתן למצוא בתכנון הפנימי את מרחב
- 9 המחיה של הנכה, אבקש להשיב על הדברים, אנו לא נגד התמ"א וגברתי לא שמעה ממני
- 10 מלה אחת נגדה, אני רוצה לבשר לגברתי שכל המשפחה נשפטה והתב"ע 9770 ביוזמתה, אז
- 11 אי אפשר שלא התקדמו. זה שלא הוציאו היתר זה בגלל שבאה הרשות המקומית ובצדק רב
- 12 אל תוציאו היתר כי מקודמת פה תמ"א. יש פה תב"ע מאושרת וגברתי יושבה בוועדה מחוזית
- 13 ויודעת, ואני בסך הכל אומר דבר מאוד פשוט, לא ישבו בצורה רצינית ובנפש חפצה, אני
- 14 אומר את זה לפרוטוקול, אני יודע שיקפצו ויגידו פנו אליך, אני רוצה דבר מאוד פשוט-
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 מה אדוני מבקש כעת. הרי הנושא לא יחזור לוועדה המקומית.
- 18
- 19 עו"ד אגסי:
- 20 אני רוצה תכנון פנים לדירה שלי בהתייחס לתב"ע המאושרת, אני רוצה להשאיר את הרמפה
- 21 ואת המרפסת מקדימה שבהיתר והתאמת הדירה לצרכי הנכה כי התב"ע כולה התייחסה
- 22 לצרכי הנכה. אני מתחייב כשנגיש את התכנית נתייחס גם לממ"ד, לא בורח מזה. יש לזה
- 23 עלויות.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 מה אדוני מבקש ? אני רואה את התכנון הפנימי.
- 27
- 28 עו"ד אגסי:
- 29 בנושא התוספת אני מדבר מלה, אני מדבר על מיקום הממ"ד. מבחינתי אין לי בעיה
- 30 שהמיקום של הממ"ד יהיה בפניה המוצעת, אני רק טוען שפקע"ר לא יאשרו ולכן אני חושב
- 31 שצריך ללכת לפקע"ר, אם פקע"ר יאשר את זה אני חי עם זה.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 כב' חיו"ר:
- 3 ואם פקע"ר לא מאשר את זה?
- 4
- 5 עו"ד אגסי:
- 6 אז בוא נראה איפה יאשר.
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 פקע"ר יאשר בהמשך העמודה.
- 10
- 11 עו"ד אגסי:
- 12 אז אני אתנגד לכל הסיפור כי זה דופק לי את כל, צריך לקחת את הממ"ד לחלק האחורי כי
- 13 זה דופק את כל מרחב המחיה של הנכה.
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 את כל ה-90 מ"ר?
- 17
- 18 עו"ד אגסי:
- 19 את הממ"ד לשים מאחורה.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 יש פה תוספת שטח עצומה, ממ"ד של 9 מ"ר משבש את כל מרחב המחיה?
- 23
- 24 עו"ד אגסי:
- 25 אם גברתי תעיין בנספח הבינוי היא תראה את המרחב של החדר, זה אולם, הוא צריך לנוע
- 26 עם כיסא.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 יש פה באמצע חדר שינה, אדוני יתקרב, עו"ד אגסי, יש פה באמצע חדר שינה, סביבו יש
- 30 מרחב מסוים לצורך העניין.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אגסי:
- 2 אני צריך את הקטע הזה.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 אני מסתכלת כאן ואני רואה שחדר שינה זה פה באמצע, נאמר שהממ"ד יהיה כאן, בסדר?
- 6 והוא יהיה, אני לא יודעת אם יש אפשרות שהחדר שינה יהיה פה, כל השטח הזה נשאר
- 7 פתוח, איך זה פוגע במרחב המחיה שלו?
- 8 עו"ד אגסי:
- 9 היום הוא חי פה, נכנס מפה, הרי המרפסת הזאת בנויה. זה בנוי, אני מנסה להסביר לגברתי,
- 10 זה בנוי, הוא נכנס מפה, מפה נכנס, הוא צריך את כל העסק הזה, אין לי בעיה, אם הממ"ד
- 11 יאושר פה אז אני אצטמצם לפה, אבל אם לא יאושר-
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 אם הממ"ד לא יהיה כאן-
- 15
- 16 עו"ד אגסי:
- 17 אז צריך ללכת לפקע"ר ולראות מה הוא אומר.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 אי אפשר לסדר את הרמפה מכאן במידה ופקע"ר לא יאשר?
- 21
- 22 עו"ד אגסי:
- 23 אז תשאירו את הרמפה, אני אומר תישאר הרמפה, לא יגעו ברמפה הקיימת.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 לא, אם תהיה רמפה תקנית אחרת שתאפשר גישה מהקומה הזאת אז אפשר להשאיר את
- 27 הממ"ד גם בעמודה?
- 28
- 29 עו"ד אגסי:
- 30 יכול להיות שכן, איני יודע.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספר: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כב' חיו"ר:
- 2 האם לאדוני יש דבר מה נוסף להוסיף?
- 3
- 4 עו"ד אגסי:
- 5 את המרפסת הקדמית אנו רוצים שישאירו. יש גם את נושא העמודים, אנו דיברנו על
- 6 העמודים שבחצר היום יש להם עמודים כשנטען שזה קונסטרוקציה למרפסות מעל. בדיקה
- 7 שנעשתה על ידי האדריכלית שלנו היא אומרת שזה לא תומך במרפסות מעל.
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 איפה חו"ד האדריכלית שלכם?
- 10
- 11 עו"ד אגסי:
- 12 אפשר לראות את זה, אני לא יודע, היא שרטטה את זה.
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 אדוני טוען שזה לא תומך, איך נוכל לכתוב החלטה ביחס לזה?
- 16
- 17 עו"ד אגסי:
- 18 אני אומר שזה לא תומך.
- 19
- 20 גב' גילת ישר:
- 21 קודם כל בוקר טוב ובאמת תודה רבה, אני הרגשתי שאת ממש מקשיבה לנו שזה באמת
- 22 תענוג, כי עד היום הרגשנו שאין לנו שום אוזן קשבת. הגענו כמה שכנים אלי ולמשרד כדי
- 23 לנסות להגיע להסכמות והידברות, אנו לא נגד התמ"א, ורוצים להגיע, אבל לא הייתה אוזן
- 24 קשבת. יתרה מזאת, הגעתי אליו למשרד, אני פשוט עם דמעות, הגעתי עם כל הדיירים
- 25 והשכנים ואותי הוא סילק מהמשרד בהלבנת פנים, בל יתואר, משה כהן גירש אותי. אני
- 26 גרושה, אם חד הורית.
- 27
- 28 מר משה כהן:
- 29 אני היזם, אני גירשתי אותה? שקר וכזב.
- 30
- 31 גב' גילת ישר:

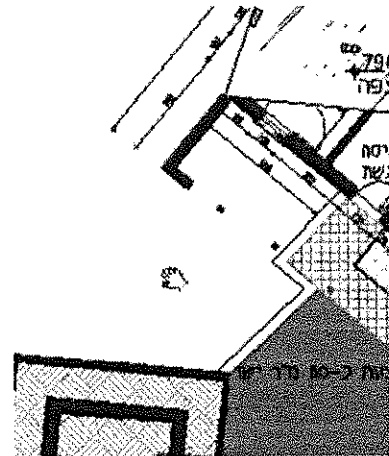
מס' תיק:	1124-	מדינת ישראל
מס' ישיבה:	1132+1137+1157/22	ועדת הערר לתכנון ובניה
תאריך ישיבה:	(מספרנו: ים) 38/22	מחוז ירושלים
מס' בקשה:	14/02/22	
	2020/0346.00	

יש שכנים שעדים. באנו עם נכונות לבוא, אני אם חד הנורית, גרושה-	1
	2
<u>מר משה כחן:</u>	3
זה מזעזע.	4
	5
<u>גב' גילת ישר:</u>	6
אנו במדינה מסודרת, אני היום לצערי לא עובדת, עבדתי כרכזת לגיל השלישי ופוטרתני, אני	7
מטפלת בילד הזה לבד, אני רוצה להגיד שבדס ויזע עשינו את הרמפה כן עם יועצת נגישות,	8
הייתי אמורה לקבל מימון ממשלתי שבוטל, התרוצצתי בין הוועדות והמהנדסים כדי	9
להוציא את תב"ע 9770 ואני מנסה לעשות לפי החוק, אני מאוד מרובעת בדברים האלה, אני	10
כן רוצה לעשות לפי החוק והכל, אבל אני מבקשת, אין לנו עניין להתווכח, אבל לא יתכן	11
שייקחו לנו את החצר, אין שום סיבה לבטל את זה, האדריכלית שלנו ראתה חללים ריקים,	12
הוא רוצה לעשות דירות, הוא לוקח את החצר שלי שהילד מקבל אור שמש, אני בצפון מערב,	13
הדירה קפואה, דירה ממש קרה, אין לי שמש כמעט.	14
	15
<u>כב' חיו"ר:</u>	16
איפה החצר נלקחת?	17
	18
<u>גב' גילת ישר:</u>	19
אוכל להראות.	20
	21
<u>כב' חיו"ר:</u>	22
איזו חצר נלקחת?	23
	24
<u>גב' גילת ישר:</u>	25
זו החצר.	26
	27

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספריו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

הוא ממש לוקח לי חצי.

כב' חיו"ר:

המלה לוקח לי היא מילה מעוררת קושי היות ומדובר בשטח משותף.

גב' גילה ישר:

פה זה הרמפה. הילד נכנס לחדרו, יש לו חדר עם יועצת נגישות, כל זה הדרום שזה השמש, כאן זה המערב, ושם זה הצפון, הדירה שלי הכי קרה. הוא רוצה להרוס פה את הרמפה שהוא יורד בה והיא כן תקנית דרך אגב, והוא רוצה לבנות, בעצם לקחת ולבנות קומה מתחת ומה יהיה בחללים האלה! נכון, המחסנים כרגע ללא היתר, אני מודה, אבל כולנו הסתדרנו.

כב' חיו"ר:

בסדר.

מר משח כחן:

אני ארצה לומר משפט.

כב' חיו"ר:

יגיע זמנכם לטעון... יש לנו פה את משפ' ויסקי. ערר 1129.

גב' ויסקי:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1. אנו מבקשים לבדוק את ההיתר בהגשה של תכנון מוגמר ולא עם חללים ולא עם חלקים, אנו
2. רוצים תכנון מוגמר של כל הבניינים, כל התוספות, כל המחסנים, גם אם הוועדה המקומית,
3. אני רוצה תכנון כולל, אני מבינה שבעתיד יתאפשרו דירות בקומת העמודים איפה
4. שהמחסנים, אני רוצה לראות את זה כבר עכשיו.
- 5.
6. **כב' חיו"ר:**
7. מתי תרצי שנשלח את הפיקוח לבצע הריסה? גברתי אומרת דבר והיפוכו.
- 8.
9. **גב' ויסקי:**
10. אני מבינה שצריך פה הריסה, אני מבינה שההיתר לפי מה שהעירייה אומרת אין אפשרות
11. לתת היתר בלי הריסה.
- 12.
13. **כב' חיו"ר:**
14. יהיה פרסום לדירות.
- 15.
16. **גב' ויסקי:**
17. אבל תכנון שצריך להיות שם צריך להיות מלא ולא פה יש מחסן ופה מחסן ופה יש דברים
18. אפורים ועל זה נקבל היתר. אנו רוצים גם לראות את כל השינויים של האינסטלציה והחשמל
19. איך זה אמור להיות, לפני שעושים את זה מותר לנו לראות את הדברים, חוץ מזה שאת זה
20. ראינו רק עכשיו, אמרו שיש כל מיני מרפסות שהשכנים אמרו שיש להם והם טענו שאין,
21. כשפתחנו את התכנון של ההרמוניקה לא ראינו את מה שהראו עכשיו, לא ראינו, היה לנו
22. תכנון אחר. זה לגבי זה. אם אני עוברת לדירתי הספציפית, הדירה נהיית חשוכה.
- 23.
24. **כב' חיו"ר:**
25. דירתך מספר 32?
- 26.
27. **גב' ויסקי:**
28. הופכת לרכבת חשוכה ולא פונקציונאלית בלי אויר ואור. היום היא דירה מוארת ומאווררת
29. מה שלא יהיה לאחר הבנייה. גם אם מה שאומרת המשיבה נכון אין שום סיבה הגיונית
30. להחשיך את זה ולחסום אויר עוד יותר.
- 31.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 2 טענות אלה לא עלו בערר.
- 3
- 4 גב' ויסקי:
- 5 זה עלה, יש שם את כל הדברים בחוברת שלמה, אולי במלים אחרות אבל זה עלה.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 אני מאפשרת, גברתי כתבה עמוד אחד. לא ניתן להצטרף להתנגדות.
- 9
- 10 גב' ויסקי:
- 11 היא מפרטת את זה, במקום שאפרט את הדברים שהיא אמרה אני כתבתי גם. שני חדרי
- 12 שינה-
- 13
- 14 כב' חיו"ר:
- 15 העוררים כתבו ערר, גברתי כתבה עמוד וצירפה את דברי עו"ד אזולאי.
- 16
- 17 גב' ויסקי:
- 18 2 חדרי שינה, חדר שינה אחד הופך ללא שימושי בכלל, הוא הופך לחדר מעבר מצד אחד
- 19 לממ"ד ומצד שני לחצר.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 הכניסה לממ"ד היא חדר מתוך חדר.
- 23
- 24 גב' ויסקי:
- 25 וגם לצד השני לחצר, אין לי שימוש לחדר הזה. וחדר השינה השני הופך לחשך ולא מואר,
- 26 החדר השני הסמוך לו כיום יש שם חלון שנותן הרבה מאוד אור ואויר והסיטו אותו אל
- 27 מתחת לגשר ואין שם לא אור ולא אויר. הקיר של הממ"ד-
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 הבנתי. החלון בחדר הסמוך לחדר השינה, מבטל את החלון הקיים כאשר הוא מוסט לאמצע
- 31 החדר אולם מתחת לגשר ולכן לא תהיה כניסה של אור, הבנתי.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 **גב' ויסקי:**
- 3 לא אור ולא אור. לגבי החדר ממ"ד שחוסם לנו אור ואור, נכון, טעיתי, לא כתבתי את זה
- 4 בערר, אבל כשאנחנו בהתחלה דיברנו עם היזם הצענו מלכתחילה, אפשר להזיז, ושאלנו
- 5 אדריכלית האם אפשר להזיז את הממ"ד מזרחה או בכלל למזרח ולא היה מצב, לא רצו
- 6 לשמוע בכלל על שום שינוי, לא הסכימו לחלוטין לשמוע.
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 הבינוי הזה באמת, אני רואה קושי משמעותי בתכנון בדירה הזאת.
- 10
- 11 **גב' ויסקי:**
- 12 וכיוון שראינו שאין עם מי לדבר, הם לא מוכנים להזיז את הממ"ד לשום כיוון ולא לעשות
- 13 שום שינוי, אמרנו לקחתם לנו את החדר והורדתם עוד חדר אחד, לא מוכנים לשמוע על
- 14 הזזה, לקחתם לנו גם את הסוכה בחצר, הקטנתם אותה בגלל המרפסות למעלה, וראינו
- 15 שאין שום מצב להידברות לשינוי, אז אמרנו לפחות תוסיפו לנו עוד מרפסת סוכה לכיוון
- 16 סורוצקין, ומה הם השיבו לנו? אנחנו לא חייבים אבל מסכימים לא למרפסת סוכה אלא
- 17 מקורה, כי למעלה הם הוסיפו עוד מרפסת שלא הייתה בתכנון הקודם, וזה לא משהו שהוצג,
- 18 בתכנון לא ראיתי, הם אומרים שהם מוכנים לבוא אבל בתכנון לא ראינו שום מוכנות לזה,
- 19 איפה זה מונח?
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 נרצה לשמוע גם את תשובת הוועדה המקומית.
- 23
- 24 **גב' ויסקי:**
- 25 אם יש את זה אשמח לראות אם אין זה שהם אומרים לא מספיק. אנחנו בהחלט רוצים
- 26 לראות את כל התכניות שיש תכנון לדירה, גם הניצול של התמ"א והתב"ע שהם אמרו שזה
- 27 לא מנצל את שניהם זה לא נכון, זה מנצל את שניהם, וגם לגבי המעלית, אני חוזרת על מה
- 28 שנאמר, אם חלילה, שלא נצטרך ושלא נדע, אבל אם יש צורך במצב חירום אין דרך לא
- 29 במעלית ולא בחדר מדרגות. אני רוצה לציין שהצענו בימים ההם לעשות את המעלית בכניסה
- 30 של הבניין כדי שיכנס ישר לדירות ולא היה על מה לדבר, אז כאילו גם הם טוענים-
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אבני:
- 2 מה ביקשתם?
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 היא אמרה שהמעלית תהיה חיצונית לבניין ותיכנס ישירות לבניין.
- 6
- 7 גב' ויסקי:
- 8 או חיצונית או ברווח של הבניין.
- 9
- 10 גב' דברשווילי:
- 11 פנינו אליו מספר פעמים.
- 12
- 13 גב' ויסקי:
- 14 אנו בטוחים שוועדת הערר תעשה את הדברים כמו שצריך, כמו שמקובל בעולם, אני אומרת
- 15 ביושר.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 מי עוד נמצא כאן? אנחנו צריכים להקריא את הערר של הגברת רחל אמיניאן, 1126, אני
- 19 מקריאה אותו "לפני 11 חודשים הייתי בוועדה בכיכר ספרא..." (מקריאה את ערר 1126)
- 20
- 21 -הפסקה-
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 בבקשה, משפחת קלאנג, ערר 1127, בבקשה. הייתם ביחד בערר עם יעל אזולאי.
- 25
- 26 גב' קלאנג:
- 27 אכן. לגבי הבנייה מעל החצר והחשכת החדרים.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 בוא נסתכל רגע.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

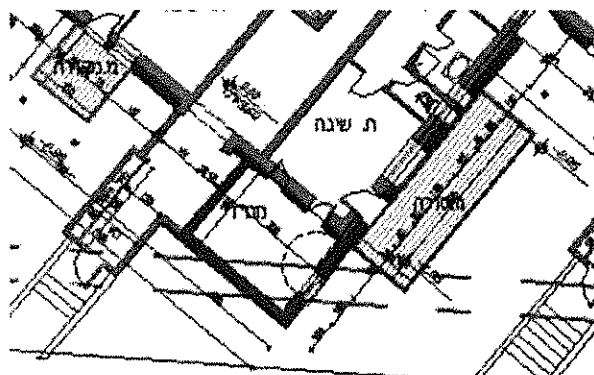
מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' קלאנג:
- 2 אנחנו בדירה 1.
- 3
- 4 כב' חי"ר:
- 5 אתם דירה מספר 1, בבקשה.
- 6
- 7 גב' קלאנג:
- 8 לגבי הבנייה מעל החצר והחשכת החדרים, אז המשיבה טענה שהדירה אינה מוארת גם
- 9 עכשיו וזו טענה לא נכונה לגמרי, ניתנת לבדיקה מידית במקום, חצי יום שמש ואור נכנסים
- 10 לשני חדרי השינה שפונים לרחי פ"ת, שניהם, יש בהם חצי יום אור ושמש, נהדרים, יש שם
- 11 חלונות, אנחנו טוענים שהם בונים שתי מרפסות 5.5 מ' על 2 מ' מעלינו.
- 12 כב' חי"ר:
- 13 אנחנו במינוס 1, נעלה לקומה 0.3 מעליכם?
- 14
- 15 גב' קלאנג:
- 16 כן.
- 17
- 18 כב' חי"ר:
- 19 אז אנחנו רואים כאן-
- 20
- 21 גב' קלאנג:
- 22 אנחנו דירה 1 ומעלינו זה לא הלא זוגי, 3 ו-5 מעלינו.
- 23
- 24 כב' חי"ר:
- 25 אז אני הבנתי, זה זה, תיכנסי רגע, זה זה, את מדברת על המרפסת

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00



1

2

3

גב' קלאנג:

4

גם בצד של 25 יש מרפסת שבולטת פנימה, ואין סיכוי שנקבל טיפת שמש, אנו מבקשים
שהוועדה תועיל ותראה את הדברים בשטח, תוכל לראות שהחדרים היום מוצפים באור
ושמש, בימים שיש בהם שמש, זה לא נכון להגיד שהדירה חשוכה, ממש לא, טענה לגמרי לא
נכונה. כרגע יש לנו חדרים עם אור ושמש, עם 3 כיווני אויר מרביים. זה דבר ראשון. לגבי
המטבח והממ"ד שיוצא ממנו, המשיבה מציעה שנעשה –

10

כבי חני"ר:

11

אתה צריך את זה עו"ד אבני?

13

עו"ד אבני:

14

בינתיים לא.

16

גב' קלאנג:

17

אנחנו מבקשים אפילו בבקשה לפרוטוקול שהוועדה תועיל ותבוא לראות. לגבי המטבח
והממ"ד שיוצא ממנו, המשיבה טוענת שנעשה ונטה, המטבח שלנו נשאר קבור באמצע הבית
בלי מוצא לאדים, והם אומרים תעשו ונטה, לאן תצא הוונטה? לממ"ד, לשכן מעליי, מצדי,
לסלון, לממ"ד אולי?

22

גב' קלאנג:

23

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 הם טוענים שזה כמו חדרי שירותים ומקלחת, איך אפשר להשוות מטבח שהוא מרכזי בבית
2 לחדרי מקלחת ושירותים, גם היום אנו חסומים לאור ואויר במקלחות ולא אומרים על זה
3 מלה כי שירותים ומקלחת הם לא כמטבח.

4
5 כב' חיו"ר:

6 לגבי המחסנים נשמעה טענה זו שהם אינם מחולקים כנדרש, המדרגות הצרות גם נשמעה
7 טענה זו.

8
9 גב' קלאנג:

10 לגבי מה שהם טוענים זה סותר את עצמו, תשובתם סותרת את עצמה לגבי המחסנים,
11 אתיחס בהמשך. המשיבות סותרות את עצמן, בעמוד 5 בסעיף 10 של משיבה 2 הם טוענים
12 שהחלוקה של המחסנים נעשית על ידי הגרלה ובתכנית מסומנים מספרים כביכול בהתאמה
13 לדירות. השטח של המחסנים אמור להיגזר באיזושהו מקום משטח הדירות, אבל משום מה
14 לפי תשובתם הם מכינים את התירוץ למה זה לא יהיה ולמה לא יהיה שוויוני, כמו כן אין
15 הסכמת שכנים לגבי זה שיש דיירים בקומה רביעית של הגג, היא גם לא עם 20 מ"ר מחסן
16 כמו שהם כתבו, גם לא ראינו הסכמת שכנים.

17
18 כב' חיו"ר:

19 לגבי מטבח, מרפסת ראינו, סלון.

20
21 גב' קלאנג:

22 כן, הטענה שהתכנון הזה אושר בתב"ע עם הממ"ד והמטבח זה לא נכון, כי הממ"ד בתב"ע
23 לא היה בצד של המטבח ובנוסף בתב"ע גם נאמר שצריך לבנות, שאם רוצים לבנות יש לתאם
24 את זה עם השכנים ואיתנו ולהגיע להסכמות, ובכל מקרה אם היום בחר למקם את הממ"ד
25 איפה שמיקמו עכשיו מצד המטבח, אז את התוצאות של השינוי הפנימי לא אנו צריכים
26 לשאת, כי השינויים שנצטרך לעשות בפנים יעלו לנו יותר מהתוספת המוצעת עם יציאה
27 מהבית וכל מה שכרוך בזה, להזיז מטבח, לשבור קירות וכו', אז אם בכל אופן יחליטו לעשות
28 את זה שם לא אנחנו צריכים לשאת בהוצאות שזה יכלול.

29
30 כב' חיו"ר:

31 בעיקרון אם תעבירו את המטבח לפה נגיד-

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 38/22 מס' ישיבה:
 14/02/22 תאריך ישיבה:
 2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 מר משה כחן:
- 3 מעולה.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 כן, אבל-
- 7
- 8 גב' קלאנג:
- 9 לאן זה פה?
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 לכאן, ומגדילים את חדר המגורים מי יעשה להם את השינוי הזה?
- 13
- 14 גב' קלאנג:
- 15 אבל המטבח בקצה הבית אחרי 11 מ' של סלון וחדרים.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 אתם לא רוצים את התמ"א?
- 19
- 20 גב' קלאנג:
- 21 לא, אנחנו רוצים, גברתי טענה בהתחלה שאף אחד לא דיבר על החלופה של בנייה אחרת,
- 22 ואנו באמצעות עו"ד אזולאי בוועדה המקומית ביקשנו שאולי יעשו פה פינוי בינוי או תמ"א
- 23 38-2.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 בינוי בינוי נדרש להיעשות ביוזמת הדיירים או בשיתופם. אי אפשר תמ"א 38 או פינוי בינוי
- 27 מגיע מהדיירים, הם יוזמים תמ"א, הדיירים יוזמים פינוי בינוי ולא העירייה וככל שהעירייה
- 28 יוזמת או הוועדה המקומית זה בשיתוף עם דיירים מנהלת וכ'.
- 29
- 30 גב' קלאנג:

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1 הדיירים שארגנו את התמ"א הזאת עשו את זה על דעת עצמם ושכנעו את מי ששכנעו ולכן
2 יש פה קבוצת מתנגדים כי הם עשו את זה ללא שיתוף הדיירים. יש פה הרבה דיירים,
3 המשיבה לאורך כל הדרך טוענת שיש אילוצים, ביקשתם שנחכה, זה זמננו להגיד-
4 בכלל כל המאפיינים, בגלל המבנה, אז אנחנו גם אמרנו שבגלל מאפייני המבנה אולי יעשו
5 פה תמ"א 38-2 או משהו אחר ולא קיבלנו על זה כל תגובה ושום תשובה. אנחנו לא מסכימים
6 שהבקשה להיתר לדירות הנוספות תינתן בנפרד.

8 כב' חיו"ר:

9 טענות אלו נשמעו בפני ועדת הערר קודם לכן.

11 גב' קלאנג:

12 נרצה לדעת מה השטח שישתחרר, זו זכותנו, ואנו מבקשים בקשה אמתית ומלאה. לפי מה
13 שאמר מהנדס העיר פה לפי התכנית נראה שבונים כאן יותר מ-2.5 קומות כשחורגים הרבה
14 מהמטרים המותרים ובנוסף חישבו השטחים אינו אמיתי.

17 כב' חיו"ר:

18 בכמה חרגו?

23 גב' קלאנג:

24 יש להסתכל בתכניות. יש למעלה גם ב-2.5 וגם במה שמתוכנן למטה יש איזושהי חריגה. אני
25 מפנה לעמדת מהנדס העיר. להערת הוועדה הנכבדה, יש לנו דברים שאנו רוצים להגיד, למה
26 אמרו לנו שיש לנו זמן להגיב ולא נותנים לנו זמן.

28 כב' חיו"ר:

29 גברתי סיימה לדבר.

31 גב' קלאנג:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 גברתי לא נתנה לי לטעון.
- 2
- 3 כב' חי"ר:
- 4 גבירתי טוענת זמן ממושך יש עוד עוררים, לגברתי יש עוד מספר דקות . גברתי לא יכולה
- 5 להקריא את כל הערר הכתוב מהתחלה.
- 6
- 7
- 8 גב' קלאנג:
- 9 יש דברים שקשורים לדירתי. בקשר לסוכה, הדירה שלנו נקנתה כשיש לה כניסה לחצר
- 10 וסוכה גדולה, אם ייקחו לי את זה זה כמו שלוקחים את הגג מהשכנים למעלה, אם להם
- 11 מגיע פיצוי, גם לנו, היום יש לנו סוכה 4.5 על 3 מ' צמודה לבית.
- 12
- 13 
- 14
- 15 4.5 על 3, נשאר לנו 1.5 בקושי על 3 בגלל המרפסות מעל. אנחנו ביקשנו מרפסת סוכה חלופית
- 16 בצד שפונה לבניין 25.
- 17
- 18 כב' חי"ר:
- 19 איפה בצד שפונה לצד של 25?
- 20
- 21 גב' דברשווילי:
- 22 מהצד המערבי של הבניין.
- 23
- 24 גב' קלאנג:
- 25 בסוף בסוף של התוספת, בפינה.
- 26
- 27 כב' חי"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 כאן:

2

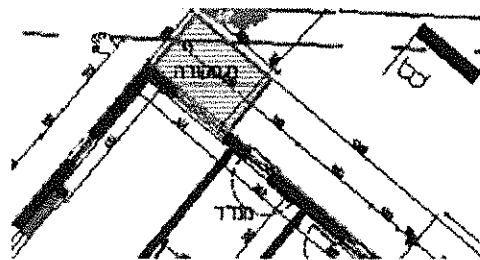
3 גב' קלאנג:

4 לא פה, מהצד.

5

6 כבי חיו"ר:

7 או.קי.



8

9

10 גב' קלאנג:

11 אמרו לנו שאי אפשר, זה רחוק מהבניין-

12

13 כבי חיו"ר:

14 עו"ד אבני, מדוע אי אפשר לקיים כאן מרפסת סוכה?

15

16 עו"ד אבני:

17 לא זוכר שעלתה טענה כזו בכתב הערר.

18

19 מר משת כחו:

20 אפשר להסביר?

21

22 עו"ד אבני:

23 נענה על הכל.

24

25 גב' קלאנג:

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 אמרו לנו שיש מרחק של 6 מ' והם מסרבים לתת מסיבות השמורות איתם, הם נותנים
2 מרפסת כזאת למשפחה שיש לה 3 דירות בפרויקט ויש להם מרפסת כזאת, ויש לנו חוות
3 דעת אדריכלית מ-14.2, השארנו אותה פה.
4
5 כב' חיו"ר:
6 חיפשתי אותה בסוף ההתנגדות של יעל אזולאי קורקין. לא ראיתי אותה.
7
8 גב' קלאנג:
9 זה גם מהחלופות ששלחנו אליהם וטענו שלא קיבלו.
10
11 כב' חיו"ר:
12 יש פה חותמת של ועדת הערר ואני לא רואה את זה אצלי, נחלק העתקים.
13
14 גב' קלאנג:
15 אנו מרגישים כי התכנית מתעלמת מצרכי הדירות בכניסה ובקרקע, משום מה זה נהיה
16 דירות קבר, נגור ליד אתר בנייה, על החלונות שלנו מנופים והכל.
17
18 כב' חיו"ר:
19 יש לי שתי שאלות לגברתי, אם אתן לגברתי חודש, שאלה תיאורטית, האם גברתי תוכל
20 להביא לי חתימות של כל דיירי הבניין להריסה ובנייה מחדש תמ"א 38-2?
21
22 גב' קלאנג:
23 איני יודעת אם דיירים ירצו לקבל דירה חדשה מסודרת.
24
25 גב' גילח ישר:
26 תגידי לה שכן.
27
28 גב' קלאנג:
29 לא אמרתי שכן אבל זה נראה לי הדבר הכי הגיוני.
30
31 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אמרתם שהייתם עם עו"ד אזולאי קורקין בוועדה המקומית, מדוע לא הגעתם לשם עם
- 2 מסמך, היה לכם המון זמן להתכונן לוועדה המקומית ולוועדת הערר, מדוע לא הגעתם עם
- 3 מסמך קונקרטי, לבוא ולטעון את הטענה הזאת כשיש 75 אנשים שמעוניינים בתכנית
- 4 שמציג המשיב 2 זה לא ענייני, היה לכם המון זמן.
- 5
- 6 **גב' קלאנג:**
- 7 יעל אזולאי הציעה את זה בוועדה ולא הייתה תגובה.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 אם הייתם מביאים מסמך הוועדה לא הייתה מתעלמת, תמיד תמ"א 2-38 עדיפה על 1-38,
- 11 השאלה אם יש או אין את הרוב.
- 12
- 13 **גב' קלאנג:**
- 14 אני אומרת שכנראה יש להם סיבות-
- 15
- 16 **כב' חיו"ר:**
- 17 יש להם עוד דיירים בבניין. כעת נניח ואין תמ"א 2-38 על הפרק, אני שואלת שאלה, את
- 18 במוסד תכנון האחרון שתפגשי, איני יודעת מה תהיה החלטתנו, טרם שמענו את הצדדים
- 19 האחרים, אבל בהנחה שהתכנית תתקבל ואיני אומרת שזה מה שיקרה ואנו גם נסייר בשטח,
- 20 בהנחה וזה יתקבל, זה הזמן היחיד שלך להציג שינויים שאת רוצה, אם יעבירו לפה את
- 21 המטבח וישימו כאן, אני לא יודעת אם זה אפשרי, גם גברתי לא טענה את זה, ועדת הערר
- 22 מסייעת כרגע, ותהיה כאן סוכה, זה דבר שיהיה מקובל על גברתי?
- 23
- 24 **גב' קלאנג:**
- 25 כן, שלחנו להם, אנחנו הצענו סוכה במקום אחר וממול המטבח שעכשיו.
- 26
- 27 **עו"ד אבני:**
- 28 לאן את רוצה להעביר את המטבח?
- 29
- 30 **גב' קלאנג:**

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אנחנו עשינו את המטבח איפה שבעצם מתחיל חדר המגורים, ואז להזיז את חדר המגורים
- 2 החוצה, בעצם מול המטבח עכשיו.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 ומה יהיה לך כאן?
- 6
- 7 גב' קלאנג:
- 8 במקום החדר שנמצא באמצע.
- 9 זה פחות או יותר, לגבי הנושא של הסוכה יש בעיה.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 יש לנו כאן, מי עוד נשאר? אדוני, באיזה קומה נמצא?
- 13
- 14 מר חיומי:
- 15 2.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 אחרי מנדלסון נעלה קומה.
- 19
- 20 עו"ד אבני:
- 21 1137.
- 22
- 23 מר מנדלסון:
- 24 כב' הוועדה הנכבדה-
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 אדוני בקומה 2.
- 28
- 29 מר מנדלסון:
- 30 כן. כל הדיון היום ההנחה היא שליוס הרוב הנדרש לבצע מהלכים בבניין שלנו כולל, אין את
- 31 התימוכין הקנייניים לקיים תמ"א 1-38. לפי דעתי חוקית ומוסרית אין לו את הרוב הנדרש

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

1 בחוק, כך שאין לו שום מעמד בכל הדיון היום וכן הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים שגתה
 2 בזה כשהביאה כביכול את תמ"א 38 למרות התנגדות עזה של יותר מ-25 אחוז מהדיירים
 3 ולא השכילה להבין שבכלל היה חסר כאן כל הבסיס לדיון-

כב' חיו"ר:

4
 5 אדוני כתב כתב ערר שמונה 5 עמודים, הוא מתייחס לתביע, לסלון, ליציאה מהבניין,
 6 למחסנים, לחלוקה לא שוויונית, לבטיחות, לחניה, בצורה מאוד מסודרת, אדוני לא טען
 7 להעדר תימוכין קנייניים במלה אחת. זו הרחבת חזית אדוני.

מר מנדלסון:

8
 9
 10 אני מחדד את מה שנאמר בוועדה שבועדה אמרו שזו חלוקה לא שוויונית.

כב' חיו"ר:

11
 12
 13 זו טענה אחרת.

מר מנדלסון:

14
 15
 16 זה מחדד את זה.

כב' חיו"ר:

17
 18
 19 לא, זה לא מחדד, זו טענה אחרת לגמרי, אדוני ייצמד לכתב הערר.

מר מנדלסון:

20
 21
 22 אבקש להשיב לכתב התשובה.

כב' חיו"ר:

23
 24
 25 בבקשה.

מר מנדלסון:

26
 27
 28 בעמוד 4, אני מצטט, בעמוד 4 של תשובת המשיבה, מס' 8 כתוב (מצטט) זאת אומרת בקומה
 29 המפולשת תתאפשר בהתאם לתמ"א ותכנית 10038, התשובה, נכון שהדבר מתאפשר לפי
 30 התמ"א ותכנית 10038, אבל אינו חייב להיות כן. זכותם של הדיירים להתנגד להוספת
 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 שטחים אלה כפי שאנו מתנגדים בתוקף. עמוד 6, מס' 16, היזם משיב על אילוצים לגבי חדר
- 2 המדרגות שכבר כיום קטנים מהתקן-
- 3
- 4 **כב' חיו"ר:**
- 5 אני מעביר על כתב הערר של אדוני, אדוני יטען את הטענה, לגבי תב"ע 9770, אפשר לאדוני,
- 6 על החצר והמרפסות שלך, תטען גם לסלון, כל הנושא של המחסנים, יציאה מהבניין, חניות,
- 7 ממ"ד, נשמע את זה, חדרי המדרגות נטענו גם לגבי חלוקה לא שוויונית. אדוני יטען, אדוני
- 8 כאן אינו משיב.
- 9
- 10 **מר מנדלסון:**
- 11 אף אחד בבניין שלנו בנה בנייה לא חוקית.
- 12
- 13 **כב' חיו"ר:**
- 14 לאדוני מחסן בהיתר?
- 15
- 16 **מר מנדלסון:**
- 17 אין לנו מחסנים, אז מדובר בשטח פנוי, שטח משותף לכלל הדיירים.
- 18
- 19 **כב' חיו"ר:**
- 20 נדבר על התב"ע 9770, מה טענתך? אני הולכת לפי כתב הערר אדוני, אתה טוען שהתכנית,
- 21 התב"ע מעניקה זכויות בנייה לכל דיירי בניין 27 שכוללת הרחבת הדירות וגם הגדלת
- 22 מחסנים, לרבות בניית מחסנים מתחת לדירות, אדוני מתכוון לתב"ע 9770 שמאפשרת
- 23 הרחבה לכל הדירות בבניין?
- 24
- 25 **עו"ד אבני:**
- 26 לא.
- 27
- 28 **גב' רוטנברג:**
- 29 היא מאפשרת ל-2 עמודות.
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 מאפשרת ל-2 עמודות בלבד.
- 2
- 3 מר מנדלסון:
- 4 וגם לאלה שגרים בקומה.
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 זה הכל. אני בדקתי וזה לא לכל דיירי הבניין.
- 8
- 9 מר מנדלסון:
- 10 אז זה לא רלוונטי.
- 11
- 12 כב' חיו"ר:
- 13 או.קי. אז חצרות ומרפסות (מצטטת) אתה אומר בפועל לא נכון, סומן רק כחצר ולא כתוב
- 14 שיש לי זיקה לזה (מצטטת) אתה טוען שהחצר במסמכי התכנית לא משויכת לדירתך!
- 15
- 16 מר מנדלסון:
- 17 כן.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 לטענתך שאין מרפסת לכיוון סורוצקין. אני באמת לא רואה פה מרפסת מקורה. יציאה
- 21 בטוחה, מחסנים, דיברנו על זה. אין חניות, הבנו.
- 22
- 23 מר מנדלסון:
- 24 אני מתייחס לממ"ד. בעמוד 9 אני מתייחס לתשובת המשיבה, מס' 26, אני מצטט (מצטט)
- 25 זה ציטוט, התשובה, המרפסת המוצעת למשפ' מנדלסון לא תואמת את התוספת במסגרת
- 26 התב"ע, היא לא כללה סגירת מטבח במבואות אלא העברתו לחזית המזרחית ליד חלון, כך
- 27 שגם במיקום החדש יהיה אור ואויר שזה מאוד בסיסי במטבח. מס' 2.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 איפה התוספת לפי התב"ע.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 אני מציגה, התבי"ע מאפשרת את זה ואת זה, את הבינוי פה-
- 3
- 4 עו"ד אבני:
- 5 בינוי בחזית צפון מזרחית ודרום מערבית.
- 6
- 7 מר מנדלסון:
- 8 יש שם חלון.
- 9
- 10 עו"ד אבני:
- 11 אבל לא בונים את התוספת הזאת. מה הטענה?
- 12
- 13 מר מנדלסון:
- 14 אמרתי מס' 1, מס' 2 התוספת שהוצעה במסגרת התבי"ע לא תפריע לאפשרות לשינויים
- 15 עתידיים בדירה כמו למשל להזיז את הסלון לחזית הצפונית, מדובר בקירות בלוקים, אפשר
- 16 להעביר מפה לשם, לעומת זאת תמ"א 38 נותנת תוספת לממ"ד שלא מאפשרת שינוי עתידי
- 17 ומותרת מטבח בלי אור ובלי אויר. עו"ד אבני אומר שבהמשך אוכל לבנות.
- 18
- 19 עו"ד ליפשיץ:
- 20 זה ו', החלק הזה של הר', הקצה של הר', אבל ו'.
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 מכאן, מהחדר שינה הזה, הו' הזאת עד הממ"ד פה.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 זה כל התוספת שלו לפי התבי"ע?
- 27
- 28 עו"ד ליפשיץ:
- 29 כן.
- 30
- 31 עו"ד אבני:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 זה עולה על רכוש משותף בגלל זה לא קרה.
- 2
- 3 כב' חיו"ר:
- 4 לא נרשם כמה מתווסף לדירה?
- 5
- 6 גב' רוטנברג:
- 7 לא.
- 8
- 9 עו"ד ליפשיץ:
- 10 זה תבי"ע שאפשרו לאנשים להתרחב בצדדים.
- 11
- 12 עו"ד אבני:
- 13 התבי"ע מ-2013, עוד לא היו התקנות, 50% התקנות מ-2016, כל ועדה החליטה מה שהיא
- 14 רוצה.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 כן, בירושלים היה 50%, אז הוא לא מקבל את כל התוספת שהתבי"ע אפשרה.
- 18
- 19 עו"ד ליפשיץ:
- 20 הוא מקבל בחזית הצפונית.
- 21
- 22 עו"ד אבני:
- 23 השכנים לא מסכימים כי זה ברכוש המשותף.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 אז זה אצל המפקח.
- 27
- 28 עו"ד אבני:
- 29 נכון, לא קשור לדיון פה.
- 30
- 31 מר מנדלסון:

מדינת ישראל	מס' תיק:	1124-
ועדת הערר לתכנון ובניה	מס' ישיבה:	1132+1137+1157/22
מחוז ירושלים	תאריך ישיבה:	(מספרנו: ים) 1124-1132+1137+1157/0822
	מס' בקשה:	38/22
		14/02/22
		2020/0346.00

- 1 זה תכנוני, התכנון למעשה, אני אומר שיש לי תכנית מאושרת שאני יכול לבנות בצורה אחרת
- 2 שלא מפריעה –
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 למה לא בנית במשך 10 שנים?
- 6
- 7 **מר מנדלסון:**
- 8 באותה מידה אפשר לשאול...
- 9
- 10 להערך וועדת הערר, יש לי תשובה מסודרת, אקריא את זה רגע אחד. אנשים שמעו על תמ"א
- 11 38
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 ולא הייתה לאדוני הסכמה לבנייה על רכוש משותף.
- 15
- 16 **מר מנדלסון:**
- 17 בגלל ששמעו על תמ"א 38 לא היה רצון לתת לי הסכמות. הם מקבלים בחינם, גם אלה על
- 18 הגגות לא מימשו את התב"ע, למרות שאצלי הייתה לי מגבלה של הינף אחד, כי אני בקומה
- 19 תחתונה.
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 ניתן לבקש הקלה.
- 23
- 24 **מר מנדלסון:**
- 25 אם היית שואלת אותי מה אני רוצה, אז אני רוצה שהתכנית שלי תוכל לכלול שאני גם אוכל
- 26 לממן את זה ולשלם את ההיטל השבחה על התוספת שלי מה שהתב"ע מאפשרת עד ההרחבה
- 27 הזאת, אני רוצה שזה ייכלל בתמ"א 38.
- 28
- 29 **כב' היו"ר:**
- 30 הבנתי, טוב, תודה רבה אדוני.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1	<u>מר מנדלסון:</u>
2	יש עוד נקודות.
3	
4	<u>כב' חיו"ר:</u>
5	איזה?
6	
7	<u>מר מנדלסון:</u>
8	בראשי פרקים, אגיד לאדוני איפה להרחיב.
9	
10	<u>מר מנדלסון:</u>
11	בעמוד 10, מספר 34, לגבי הטענות לצוברי הגז, הם מותקנים כעניין שבשגרה בהתאם לתקני
12	הבטיחות הנדרשים, וכו' וכו', וצוין כי מבחינה בטיחותית צובר גז עדיף על בלוניים, והתשובה
13	שלי שזה הסחת דעת, מעולם לא נטען שאין להתקין, יש צובר גז במקום אחר.
14	
15	<u>כב' חיו"ר:</u>
16	כל הטענות שאדוני טען כבר נטענו כאן.
17	
18	<u>מר מנדלסון:</u>
19	המשיבה השיבה.
20	
21	<u>כב' חיו"ר:</u>
22	יש לכם זכות סיום אחר כך.
23	
24	<u>כב' חיו"ר:</u>
25	נעבור לערר, מר חיומי, באיזה דירה אתם?
26	
27	<u>מר חיומי:</u>
28	דירה מספר 38.
29	
30	<u>עו"ד ליפשיץ:</u>
31	ערר 1131.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

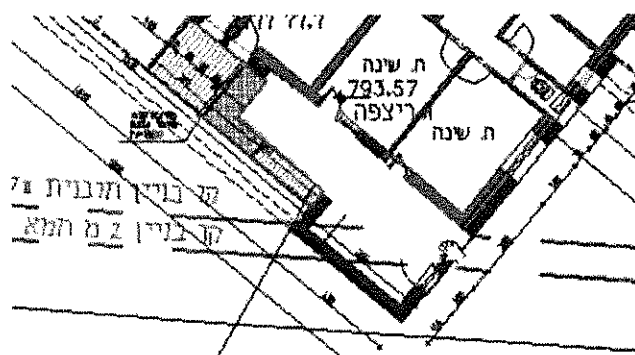
ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

מר חיומי:

אז קודם כל, יש נספח שהם הכינו שנחתום עליו בינינו על כל מה שהגשנו לוועדת הערר, שרוב הדברים הסתדרו, מה שנשאר זה המרפסת כרגע, המרפסת הקיימת 9 מ' ונותנים לנו 3.5 מ', ואני רוצה שיתנו לנו במקום אחר או יגדילו לנו אותה. הם בונים את הממ"ד על חשבון המרפסת.

כב' חיו"ר:

זו המרפסת?



זו המרפסת שמתבטלת.

אדרי' ינאי:

אענה על זה בקצרה. אני רק רוצה להגיד שהמרפסת המוצעת היא 4.17 על 2.

מר חיומי:

לא, זה לא הדירה שלנו, המרפסת היא מפה עד לפה.

גב' רוטנברג:

אמדוד אותה.

אדרי' ינאי:

זה הקיר של הדירה אבל זו המרפסת שלך.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1
- 2 מר חיומי:
- 3 כמה מטר זה היום?
- 4
- 5 אדר' ינאי:
- 6 4.17.
- 7
- 8 מר חיומי:
- 9 זה קרוב ל-9 מ"ר.
- 10
- 11 גב' רוטנברג:
- 12 8.7 מ"ר.
- 13
- 14 מר חיומי:
- 15 גולש לכיוון השכנים.
- 16
- 17 מר משה כחן:
- 18 כן, אבל לא שאתה פוגש אותם.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 מדוע אי אפשר להגדיל את הקו הזה של המרפסת לכיוון הממ"ד?
- 22
- 23 אדר' ינאי:
- 24 כי מותר לנו עד 2 מ' עומק גם עם ההקלה.
- 25
- 26 עו"ד אבני:
- 27 לא היינו מתנגדים לזה.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 היציאה היא מכאן, זה מה שלא מסתדר לכם.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 (1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 כן, הם יכולים על היציאה.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 ומכאן אי אפשר לבצע את זה!
- 6
- 7 מר משה כחן:
- 8 באלכסון?
- 9
- 10 אדר' ינאי:
- 11 תלוי בעירייה.
- 12
- 13 מר משה כחן:
- 14 בהדמיה אפשר יהיה לראות שזה לא נכון.
- 15
- 16 גב' רוטנברג:
- 17 הוא אמר ש-8.7 מ"ר זה מספיק עבורו.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 לא, הוא לא אמר זאת.
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 אמר.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 מפה עד פה זה 2 מ'?
- 27
- 28 אדר' ינאי:
- 29 סימנו 2 מ'.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 אבל העומק צריך להימדד מכאן, פה יש קיר, זה נשאר?
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 גברתי, אוכל להעיר משהו?
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 כל זה נשאר לו? רגע, אדוני, כל זה נשאר לו מרפסת?
- 8
- 9
- 10 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 11 כן, בדיוק.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 כל זה נשאר לך מרפסת.
- 15
- 16 מר חיומי:
- 17 בסדר גמור. אני לא עומד על הערר. עוד דבר לגבי המטבח, שחוסמים לנו את חלון המטבח,
- 18 נצטרך להעביר למקום אחר שיש חלון, אני עוד לא יודע לאיפה, ארצה שישתתפו איתי
- 19 בהוצאה.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 השתתפות בהוצאות כספיות לא לפתחה של וועדת הערר כמוסד תכנון.
- 23
- 24 מר חיומי:
- 25 איני עומד על הערר, אני חוזר בי מהערר, הגעתי להבנות עם המשיבה 2. הובהר לי גודל
- 26 המרפסת ויש מסמך חתום.
- 27
- 28 מר משה כחור:
- 29 אבל הוא לא חתם.
- 30
- 31 מר חיומי:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 38/22 מס' ישיבה:
 14/02/22 תאריך ישיבה:
 2020/0346.00 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

אני אחתום.	1
	2
<u>כב' חיו"ר:</u>	3
תודה רבה, מאה אחוז	4
.	5
<u>כב' חיו"ר:</u>	6
תמר ומיכאל צצאשווילי, הם נמצאים כאן! בבקשה אדוני, איזה דירה אתם?	7
	8
<u>מר צצאשווילי:</u>	9
21/16.	10
	11
<u>גב' רוטנברג:</u>	12
קומה 1.	13
	14
<u>כב' חיו"ר:</u>	15
כתוב לי 17.	16
	17
<u>עו"ד ליפשיץ:</u>	18
אולי זה טעות, אצלי כתוב 16.	19
	20
<u>כב' חיו"ר:</u>	21
באיזה קומה אדוני גר?	22
	23
<u>מר צצאשווילי:</u>	24
קומה 2.	25
	26
<u>עו"ד ליפשיץ:</u>	27
קומה 1. זה קומה 1, דירה 16, זה מה שכתוב.	28
	29
<u>גב' רוטנברג:</u>	30
קומה 1. לפי הכותרת.	31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 כן אדוני, בבקשה. דירה 16, כן.
- 4
- 5 **מר צציאשווילי:**
- 6 יש לי מחסן ולוקחים אותו, אומרים 12 מ"ר רק.
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 מחסן. מה גודלו?
- 10
- 11 **מר צציאשווילי:**
- 12 25.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 יש לך היתר חוקי למחסן הזה?
- 16
- 17 **מר צציאשווילי:**
- 18 לקחתי מהעירייה אישור.
- 19
- 20 **כב' חיו"ר:**
- 21 יש לך היתר?
- 22
- 23 **מר צציאשווילי:**
- 24 כן.
- 25
- 26 **כב' חיו"ר:**
- 27 יש היתר למחסן לדירה 16?
- 28
- 29 **מר זיו כחן:**
- 30 מחסן קיים בגודל 25 מ"ר.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 איני חושבת שיש לך היתר אדוני, ממתי ההיתר למחסן?
- 3
- 4 **מר צביאשווילי:**
- 5 מלפני 40 שנה.
- 6
- 7 **כב' היו"ר:**
- 8 תבדקו את זה. מה עוד הטענות של אדוני?
- 9
- 10 **מר צביאשווילי:**
- 11 שום דבר.
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 לדעתי אין לאדוני היתר למחסן, נבדוק את זה. עו"ד אבני, זו טענת העורר, אולי תוכלו להגיע
- 15 עמו להסכמות.
- 16
- 17 **עו"ד אבני:**
- 18 יש פה טענה שהיזם מרושע, לא מדברים עם אף אחד אז איך יש 33 מתוך 40 שחתמו? לא
- 19 מגיעים למצב שיש 33 שחתמו מתוך 40 דיירים בלי לדבר עם אף אחד.
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 אם אנחנו מורידים 5 אז אנחנו עם 28, לא 70 אחוז.
- 23
- 24 **עו"ד אבני:**
- 25 אנו צריכים שני שליש.
- 26
- 27 **כב' היו"ר:**
- 28 איני בטוחה שיש שני שליש. כן.
- 29
- 30 **עו"ד אבני:**
- 31 יש 70 אחוז.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 גב' קלאנג:
- 3 יש דייר עם שתי דירות.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 ויש את מר חיומי שחזר בו מההתנגדות. יש את ערר פצחז'דה
- 7
- 8 גב' דברשווילי:
- 9 רחל פצ'חזדה חולה.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 אז אני מקריאה את הערר של דירה 25 (מקריאה את ערר 1125). (מקריאה את ערר 1128)
- 13 אנו מדברים על דירה 26. הוועדה המקומית.
- 14
- 15 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 16 אנו בפרויקט עיבוי תמ"א 38, בתקופה שבה תמ"א 38 קיבלה בה משנה חשיבות, אני חושב.
- 17 רוב הדיירים בקומפלקס הזה בעד הפרויקט, יש לנו את המתנגדים, שמרבית טענותיהם
- 18 נוגעות נקודתית למפגעי פרטיות. בנוסף אגע בטענות הפרטניות שנוגעות לחדר המדרגות,
- 19 למעלית, המטבח והמחסנים. לשאלת כב' חיו"ר לגבי ניוד השטחים מכח התכנית אפנה
- 20 לסעיף 4.1.2.4 ב-10038 שלמעשה מסדיר את היחס בין התכנית המפורטת החלה לבין
- 21 התמ"א.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 בוא נקרא את הסעיף ביחד (מצטטת). סליחה, אם אני מבינה נכון זה לא גם וגם.
- 25
- 26 עו"ד אבני:
- 27 זה הגבוה מבניהם.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 והתכנית הנקודתית נתנה יותר גבוה ממה שהתב"ע נתנה לכל הבניין? איך זה יכול להיות?
- 31 התב"ע חלה רק על חלק מאגפי המבנה.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 3 נכון.
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 אז איך יתכן שתיתן שטח יותר גדול מהשטחים בתמ"א 38 לכל החלקים במבנה.
- 7
- 8 גב' רוטנברג:
- 9 כך היינו נוהגים גם בתיקים שהיו בפניכם, התיק ברח' הל"ה דן בנושא ההרחבות.
- 10
- 11 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 12
- 13 גב' רוטנברג:
- 14 ההיגיון מאוד ברור, התמ"א ניסתה להגיד שאם יש לנו בניין שיש הרחבות לדיירים של 40
- 15 ו-60 מ"ר ולא יתנו לתמ"א להתקדם זה סעיף שבא לפתור את העניין.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 הדבר אינו מדויק, אם יש תב"ע בבניין שנותנת 1,200 מ"ר והתמ"א נותנת 1,000 מ"ר את
- 19 תבני את כל ה-1,200 על פי תמ"א 38, הגבוה מבין השתיים, זה מה שהסעיף אומר.
- 20
- 21 גב' רוטנברג:
- 22 בל"ה נאמר כי את ההרחבה ל-2.5 קומות לא ניתן לפי ה-25 מ"ר אלא לפי היחידות הקיימות
- 23 + 25 מ"ר והכפלנו ב-2.5. שם נתנו 40 מ"ר לכל יחידה, אז שאלו איך נחשב את ה-2.5 עם כל
- 24 ה-40 מ"ר או לא! אז אמרו רק עם 25 מ"ר לפי קומה טיפוסית.
- 25
- 26 כב' חיו"ר:
- 27 הוא לא הוסיף את ה-40 מ"ר בל"ה.
- 28
- 29 גב' רוטנברג:
- 30 אבל על זה היה הדיון בל"ה עם ה-40 מ"ר.
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 2
- 3 עו"ד אבני:
- 4 בתור היחיד שנכח בתיק של הלי"ה.
- 5 למרות שהתיק בלי"ה הוא שלנו, זה תיק שאנו טיפלנו בו, אני לא ממש, אני זוכר דבר אחד
- 6 שגם אחרי שקיבלנו את ההחלטה וקראנו אותה כמה פעמים, לטעמי ניתן היה לפרשה ביותר
- 7 מדרך אחת, אבל אני לא זוכר יותר מעבר לזה.
- 8
- 9 כב' חיו"ר:
- 10 מה מספר הערר?
- 11
- 12 עו"ד אבני:
- 13 גברתי נכחה בכמה הזדמנויות שהסבה אותי לתיקים שאני ייצגתי שאני לא זכרתי שאלה
- 14 תיקים שלי, אז לא אוכל לזכור.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 הלי"ה זה איתן אשכנזי? עו"ד הדס יצחקי, לך הזיכרון הארגוני הכי טוב פה.
- 18
- 19 עו"ד הדס יצחקי:
- 20 היו כמה תיקים של אשכנזי, יכול להיות 430/16, אני מחפשת, את ההחלטה עצמה אני לא
- 21 רואה עדיין, אני גם זוכרת את מה שרחל רוטנברג אמרה, שוועדת הערר אמרה לא תוכלו
- 22 לתת את ה-40 מ"ר לדירות החדשות, אבל אני צריכה לקרוא.
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 לא הייתה התערבות בחלוקה הפנימית.
- 26
- 27 גב' רוטנברג:
- 28 אה, לא ידעתי.
- 29
- 30
- 31 עו"ד הדס יצחקי:

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 מספר ערר הלי"ה הוא 430/16.
- 2
- 3 עו"ד דביר סגלוביץ':
- 4 לגעת בטענות הפרטניות של כל אחד?
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 לא, נדבר על המעלית, החניה, והדברים הכלליים שאדוני רצה לפתוח בהם.
- 8
- 9 עו"ד דביר סגלוביץ':
- 10 לגבי החניה לדירות הקטנות אין חניות ולפי התקן החל אנו צריכים שש חניות לתוספת
- 11 המוצעת.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 בהינתן זה שיחזוקו 40 דירות מול מענה חניה ל-6 דירות יש לאשר את הפטור לדידכם.
- 15
- 16 עו"ד דביר סגלוביץ':
- 17 כן. אנו טוענים שהצמצום של חדר המדרגות עומד בתקן הנדרש כאשר מצרפים מעלית והוא
- 18 לא יפחת מ-80 ס"מ, אנו מפנים לתקנות התכנון והבנייה בבקשה להיתר פרט 3.8.29.7.
- 19
- 20 כב' חיו"ר:
- 21 זה גם מעלית מאוד צרה וגם מדרגות מאוד צרות, האם זה לא גורם מטרד? האם יועץ
- 22 מעליות בדק?
- 23
- 24 גב' רוטנברג:
- 25 כן, וחץ מזה זה יעבור אישור כיבוי אש. לגבי המעליות לנו לא תהיה התנגדות, לגבי הכניסה
- 26 למעלית איני יודעת אם זה אפשרי מבחינת יועץ מעליות, אם אפשר לפתוח יציאה נוספת
- 27 מהגשר, עוד דלת, ואז לא להיות מול דלתם, יתכן וזו מעלית צרה מדי שאי אפשר יהיה
- 28 לעשות את הדבר הזה.
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 עו"ד אבני ישיב לכך.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 3 לגבי המחסנים, אז כמו שצינו בתשובה ההתנגדות התקבלה בנקודה הזאת והיום התבקש
- 4 לבצע חלוקה שוויונית, המתכונת המתוקנת עושה שיוך לדירות.
- 5
- 6 כב' חיו"ר:
- 7 אז מהי הגרלה?
- 8
- 9 מר משה כהן:
- 10 לבחירה הספציפית.
- 11
- 12 כב' חיו"ר:
- 13 הגרלה לגבי מיקום. אז יהיה שיוך ספציפי של מחסן לכל דירה ותבוצע הגרלה לגבי מיקום
- 14 המחסנים. הייתי מציעה שתעשו במקרה הזה ייצא דופן כמו במקרה של גב' דברשווילי שלה
- 15 יש מוגבלות מסוימות ורגילה במחסן מתחת לדירתה או מחסן שמוצע למשפ' ישר תיקחו
- 16 בחשבון בגלל נסיבות.
- 17
- 18 מר משה כהן:
- 19 המחסנים קרובים לדירות. זה לא שהדירה שמה והמחסן שם.
- 20
- 21 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 22 יש היתר למחסן בבניין הזה?
- 23
- 24 גב' דברשווילי:
- 25 זה היה שייך למשפ' פציחזדה שאחר כך משפ' דברשווילי קנו מהם.
- 26
- 27 גב' רוטנברג:
- 28 שני מחסנים קטנים של 2.70 על 2, אחד שלהם ואחד של מיכאל דוידשווילי ופציחזדה.
- 29
- 30 גב' דברשווילי:
- 31 אחד שלו ואחד של משפ' פציחזדה ז"ל שהם קנו את זה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 זה לשתי המשפחות? הוא אומר שזה רק לו.
- 4
- 5 **מר צציאשווילי:**
- 6 לקחנו, הוא נפטר, ז"ל פצחזדה. אני צצשווילי.
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 לצציאשווילי יש אחד והוא לקח מפצ'חזדה את השני, אז יחד כמה זה יוצא?
- 10
- 11 **גב' רוטנברג:**
- 12 11.76 מ"ר.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 אז יש לנו מחסן אחד בהיתר שהוא לא 20 מ"ר אלא כמעט 12 מ"ר, אז תצטרכו לקחתו
- 16 בחשבון.
- 17
- 18 **עו"ד ליפשיץ:**
- 19 לא הכרנו.
- 20
- 21 **כב' חיו"ר:**
- 22 אז עכשיו אתם מכירים את זה.
- 23
- 24
- 25 **גב' רוטנברג:**
- 26 זה בתיק 81823.
- 27
- 28 **עו"ד דביר סגלוביץ:**
- 29 לגבי המילוי.
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 נרצה לדעת איך זה ייראה, איפה יהיו הדירות, מה זה אומר שתאשרו את זה מאוחר יותר !
- 2
- 3 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 4 מה שהוצע בתכנית המקורית זה חללים ריקים, הצענו מילוי, כדי שלא יהיה בינוי שאי אפשר
- 5 יהיה להכשיר ללא היתר, אם יגישו בינוי זה ייבחן. אנחנו כרגע מאשרים את זה כמילוי.
- 6
- 7 כב' חיו"ר:
- 8 גם במילוי יש להרוס את עבירות הבנייה שם, היום אין שם מילוי אלא מחסנים לא בהיתר,
- 9 מישהי שיש לה דירה קטנה ומאובזרת בהסכמת השכנים.
- 10
- 11 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 12 אנו לא יודעים אם דברים אלה נמצאים באזור המילוי.
- 13 איפה ממוקם?
- 14
- 15 כב' חיו"ר:
- 16 קומה מפולשת צריכה להיות מלאה, זה עניין קונסטרוקטיבי, אבל יש פה חללים היום,
- 17 כלומר יש פה מחסנים! יש פה מחסנים, יש פה יחידת דיור קטנה ומאובזרת.
- 18
- 19 אדרי' ינאי:
- 20 יש שם.
- 21
- 22 כב' חיו"ר:
- 23 יש שם, אז איך אפשר להתחיל לבנות כשזה תנאי לכל הבינוי בתמ"א 38.
- 24
- 25 גב' רוטנברג:
- 26 יש שם מילוי, לא תישאר שם חריגת בנייה אחת.
- 27
- 28 כב' חיו"ר:
- 29 אם יש תנאי למילוי וממילא אתם הורסים את כל חריגות הבנייה למה אתם לא נותנים לו
- 30 להכניס דירות לקומה המפולשת?
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: יס)
 1124-1132+1137+1157/0822
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 גב' רוטנברג:
- 2 אין לו זכויות, זה לא שטח מפולש.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 אם יסירו את עבירות הבנייה זה לא שטח מפולש?
- 6
- 7 עו"ד אבני:
- 8 לנו ברור שמלכתחילה התכנית שעדיפה מבחינתנו מכל הבחינות זה שהקומה הזאת תוצג
- 9 כבר בצורתה המוגמרת, נרצה לקבל בינוי מוגמר, אבל יש פה פשלה של הוועדה המקומית,
- 10 כל זמן שהמצב הקיים בשטח לא עונה להגדרת קומה מפולשת בתקנות לא תוכלו לקבל את
- 11 הזכויות האלה, זו עמדת הוועדה המקומית.
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 מה אומר יועץ הקונסטרוקציה, נניח והיזם יתייאש, לא יהיה מעוניין בדירות האלה-
- 15
- 16 עו"ד אבני:
- 17 זה לא יקרה, נקבע פה סדר פעולות מאוד ברור, שיהיה מילוי, נצטרך לדאוג לפינוי החריגות
- 18 האלה ונצטרך הגיש לפרסום שיראה את הדירות, אנו מקבלים את התנאי הזה. התנאי הוא
- 19 שצריך לעשות את זה לפני החיזוק כי לפני החיזוק אין לנו זכויות.
- 20
- 21 כב' חיו"ר:
- 22 ניתן להציג שתנאי לבינוי יהיה הריסת כל החריגות כשהשטח נדרש למילוי.
- 23
- 24 עו"ד אבני:
- 25 אנחנו הגשנו-
- 26
- 27 כב' חיו"ר:
- 28 לא הגשתם ערר.
- 29
- 30 עו"ד אגסי:
- 31 זה עלה בוועדה אחר כך. העלינו את זה בוועדה. כל השלביות לא נכונה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **מר משה כחן:**
- 3 כשבאנו לרפרנטית בעירייה והצענו לה את הבינוי מתחת ומעל, היא אמרה למטה יש עבירות
- 4 בנייה, את הבינוי למטה תגישו אחרי שתפנו את עבירת הבנייה, זו הנחייתה, ולכן הגשנו את
- 5 הבקשה לזכויות למעלה, יש לנו שם בניית קיר תמך גדול בין המבנה לרח' סורוצקין, 9, 10
- 6 מ' קיר תמך, אחרי שנפנה את זה נגיש את הבקשה, לא תוכל להגיש בקשה לפני שקיבלת
- 7 היתר בנייה.
- 8
- 9 **כב' חיו"ר:**
- 10 מה תקן הבקרה ההנדסית שלכם, האם הוא אישר לאחר שראה שיש בינוי בקומה
- 11 המפולשת? זה לא הגיוני שניתן פה היתר כשאתם יודעים שיש אופציה שעבירות הבנייה לא
- 12 יוסרו, חלק מהקומה היום מפולשת בצורה כזאת או אחרת כי יש רק בחלקה, אנחנו נצטרך
- 13 לצאת לסיור בשטח
- 14
- 15 **עו"ד אגסי:**
- 16 השלביות-
- 17
- 18 **עו"ד אבני:**
- 19 לא, אל תטעה, כל עוד לא יחזקו לא נוכל, ומהיכרותי את עו"ד אגסי הוא הקשיב רוב קשב
- 20 וכעת טוען טענה לא נכונה.
- 21
- 22 **עו"ד דביר סגלוביץ:**
- 23 אלה הסוגיות הרוחביות שנוגעות לכל העררים.
- 24
- 25 **כב' חיו"ר:**
- 26 חבר הוועדה מר ליפובצקי ליר סבור שהחדר מדרגות והמעלית לא תקניים, האם זה יחכה
- 27 לאישור כיבוי אש?
- 28
- 29 **עו"ד דביר סגלוביץ:**
- 30 מה לא תקני? המידות? לפי מה לא תקני? כדי שאוכל להשיב על השאלה ארצה להבין מה
- 31 הקושי.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרו: ים)
1124-1132+1137+1157/0822
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- 1
- 2 **אדר' ליפובצקי ליר, חבר הוועדה:**
- 3 המרחק בין פתח המעלית לקיר שמולה המרחק צריך להיות 1.30 וזה לא נראה בתכניות
- 4 ככה, זה 90 ס"מ.
- 5
- 6 **גב' עמר, נציגת מנהל התכנון, חברת הוועדה:**
- 7 אחרת כיסא גלגלים לא יוכל לצאת.
- 8
- 9 **אדר' ליפובצקי ליר, חבר הוועדה:**
- 10 לא כיסא גלגלים ולא שום דבר.
- 11
- 12 **עו"ד דביר סגלוביץ:**
- 13 נצטרך להתייחס לטענה הזאת.
- 14
- 15 **כב' חיו"ר:**
- 16 תתייחסו בהשלמת הטיעון.
- 17
- 18 **גב' רוטנברג:**
- 19 זאת אומרת, יש אישור יועץ מעליות, זה לא שלא תהיה מעלית, האופציה השנייה גרועה
- 20 יותר, צריך לראות בבניין קיים מה התקנות.
- 21
- 22 **מר בלומנטל, חבר הוועדה:**
- 23 למה לא לבדוק לפני?
- 24
- 25 **עו"ד אבני:**
- 26 בדקנו, אין אפשרות אחרת, אין מקום אחר, אנו לא בתיאוריה, או שתהיה או שלא תהיה
- 27 בכלל.
- 28
- 29 **כב' חיו"ר:**
- 30 אנו צריכים לבדוק אם נכנס פה כיסא גלגלים.
- 31

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: יס)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 גב' עמר, נציגת מנהל התכנון, חברת הוועדה:
- 2 לא נראה שנכנס.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 נרצה אישור נגישות. אני כברצופה שיהיה דיון המשך, נצא לסיור בשטח.
- 6
- 7 אדר' ליפובצקי ליר, חבר הוועדה:
- 8 רצוי שיועץ הבטיחות של היזם יבחן את זה ויגיד לנו מה הוא חושב.
- 9
- 10 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 11 בכל מקרה תנאי להיתר יהיה-
- 12
- 13 כב' חיו"ר:
- 14 לא כתנאי להיתר, עכשיו, מה זה תנאי להיתר?
- 15
- 16 גב' רוטנברג:
- 17 החוק אומר לנו מה לפני ומה אחרי, אנו לא נוכל לעכב.
- 18
- 19 כב' חיו"ר:
- 20 יש כאן קבוצה משמעותית של דיירים ומסבירים לכם שיש חשש ואלונקה, כיצד אתם עונים
- 21 להם ברצינות, מפנים ליועץ בטיחות ונגישות והתשובה לטענות 1, 2, 3, 4, להגיד שזה רק
- 22 תקני, היו פה כבר כמה תיקים כאלה, והרחבנו את המעלית כדי לאפשר לכיסא גלגלים.
- 23 כשיש טענות כה ברורות ההתייחסות צריכה להיות עניינית ולא פוטרת. תצטרכו להשלים
- 24 טיעון, יינתן לכם זמן.
- 25
- 26 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 27 כדי לשמור על הקונטקסט, אנו לא נמצאים בבניין, ניתן את התשובות, אבל חשוב להבין
- 28 שבאמת יש פה תכנון מאוד מורכב, ליישם תמ"א 38 במסלול עיבוי בבניין כזה שמתוכנן כך
- 29 עם 4 אגפים זה תכנון מיוחד ומורכב. המורכבות מקבלת ביטוי גם בהקשרים אלה.
- 30
- 31 כב' חיו"ר:

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

1. אנו מודעים לכך, לכן אנו מאשרים למשל מעליות שלא עוצרות בכל קומה, אבל עלינו לקבל
2. תשובות.
- 3.
4. עו"ד אבני:
5. ארצה להתייחס למה שאמר חבר הוועדה, אפנה לפרט 3.8.29.5 לתוספת השנייה לתקנות
6. שאומר (מצטט על רוחבו של הפרוזדור) 1.3 מ' ועד כאן צודק חבר הוועדה מר ליפובצקי אבל
7. בהמשך (מצטט) עד 100 ס"מ באישור כב"א, זה מה שיש פה, אין מקום אחר למעלית, ההנחה
8. שצריך 1.30 מ' אינה נכונה, אנו נקבל אישור לפי התקנות, על מה הדיון? בוא נצמצם את
9. הדברים הנחוצים השלמת טיעון.
- 10.
11. עו"ד דביר סגלוביץ:
12. עד כאן הטענות שקשורות לכל העררים. עכשיו נענה לטענות הפרטניות, האם להתייחס
13. ספציפית לכל ערר לגבי מיקום המרפסות או שנדבר לגבי עררים מסוימים?
- 14.
15. כב' חיו"ר:
16. בוא נתייחס למשפ' ישר.
- 17.
18. עו"ד דביר סגלוביץ:
19. כפי שעלה בדיון אצל משפ' ישר יש חריגת בנייה מאוד גדולה, כשהטיעון התמקד בחלק
20. מהמרפסת שבהיתר, גם אם ייקבע שכולה בהיתר או רק 80 אחוז, בסופו של דבר הבקשה
21. להיתר מציעה להם מה שהתכנית הציעה, נכון שיש שינוי פנימי של התוספת המוצעת כפי
22. שמקבלת ביטוי בהשוואה בין הסגמנט בינוי לבקשה להיתר אבל מרחב המחיה בכללותו
23. נשאר, איני מבין מדוע לא מתאפשר, לפי דעתנו הבקשה מציעה יישום ראוי גם של התכנון
24. המוצע בתכנית ולא שונה ממנו במידה ניכרת, לכן אין סיבה לשלול את הבקשה להיתר
25. בדירתם על בסיס קיומה של אותה תכנית, תכנית 9770. התכנית עצמה גם היא נוגעת לנושא
26. המעלון והרמפה, אנחנו עכשיו בשלב היתר הבנייה ומציע היזם גם חלופת רמפה שלא
27. מקובלת על העוררים וגם את המעלון.
- 28.
29. כב' חיו"ר:
30. כרגע שמעתם את כלל טענות הצדדים, אנחנו נרצה לצאת לסיור בשטח ונגיע לסיור בשטח,
31. חשוב שנגיע אליו. זו גם הבקשה של כל הצדדים כאן.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00

מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 -נשמעות הערות ועדת ערר שלא לפרוטוקול-
- 3
- 4 מר משה כהן:
- 5 כדי להיות פרודוקטיבי פניתי אליהם פעם, פעמיים, אבל תמיד תחת הכפשה והשמצה,
- 6 הערר לא מתרגם את הדברים-
- 7
- 8 כב' חיו"ר:
- 9 עו"ד אבני, תסייע לשיח הזה-
- 10
- 11 מר משה כהן:
- 12 אבקש להתייחס, את הערר שלהם צריך לתרגם לרמה הפרקטית ואפשר להגיע לכל מיני
- 13 דברים, אני אמנה אדם מקצועי שהוא לא משה כהן אבל הדבר הכי משמעותי זה החוסר
- 14 שיתוף פעולה.
- 15
- 16 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 17
- 18 כב' חיו"ר:
- 19 ייקבע דיון משלים ב-28.2 בשעה 14:00.
- 20
- 21 גב' דברשווילי:
- 22 אבקש להצטרף בזום.
- 23
- 24 כב' חיו"ר:
- 25 אאשר את זה. כל חברי הוועדה יישארו בהרכב זה.
- 26
- 27 עו"ד אגסי:
- 28 מתי יערך הסיור?
- 29
- 30 כב' חיו"ר:
- 31 אני עוד לא יודעת.

מס' תיק: 1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)
מס' ישיבה: 38/22
תאריך ישיבה: 14/02/22
מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1
- 2 גב' ויסקי:
- 3 מה יצא עם זה שאנחנו רוצים תכנון מוגמר לפי ההיתר:
- 4
- 5 כב' חיו"ר:
- 6 זה אחד הדברים שארצה לבדוק.
- 7
- 8 גב' ויסקי:
- 9 הוועדה המקומית לא בדיוק התייחסה.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 יש הרחבה תכנונית של דירותכם אם אתם לא מעוניינים בכלל בפרויקט ללא קשר
- 13 לתמורות תכנוניות אלא קניינית ניתן לפנות למפקח ולהגיד שלא רוצים את הפרויקט. זו
- 14 זכותכם.
- 15
- 16 גב' קלאנג:
- 17 בבניין 27 אין עבירות בנייה ובכל זאת יש שם שטחי מילוי גדולים עם גינה 270 מ"ר ואין שם
- 18 עבירות בנייה.
- 19
- 20 עו"ד אבני:
- 21 רק אגיד שהדיון ב-28.2 נועד להשלמת תשובת הוועדה המקומית ותשובתנו.
- 22
- 23 כב' חיו"ר:
- 24 הסיור יתקיים ב-23.2 בשעה 13:00.
- 25
- 26 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 27 נבצר ממני בשעה זו, אני אצטרך להיות בסיור.
- 28
- 29 כב' חיו"ר:
- 30 אז זה בעיה. ב-22?
- 31

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 עו"ד אגסי:
- 2 אני לא יכול ב-22.
- 3
- 4 כב' חיו"ר:
- 5 ב-26?
- 6
- 7 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 8 יש דיון פה ב-14:00 לנו.
- 9
- 10 כב' חיו"ר:
- 11 הצוות המקצועי יהיה צריך להיות שם, לא נשמע שם טיעונים.
- 12
- 13 עו"ד דביר סגלוביץ:
- 14 אבחן את זה.
- 15
- 16 כב' חיו"ר:
- 17 לא נוכל למצוא מועד אחר. אדרי' ליר, ראיתי, בסדר. 23.2.23 בשעה 13:00.
- 18
- 19 עו"ד חדס יצחקי:
- 20 רחלי רוטנברג יכולה להגיע?
- 21
- 22 גב' רוטנברג:
- 23 כן.
- 24
- 25 כב' חיו"ר:
- 26 בלי צוות מקצועי לא אקיים סיור. הוועדה המקומית, ארצה התייחסותכם להיתר המקורי
- 27 תוך 7 ימים.
- 28
- 29
- 30 גב' רוטנברג:
- 31 אין היתר מקורי, יש היתר, זה 3 מבנים אותו דבר, יש לנו מבנה שיצא בערך באותה שנה.

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרו: ים)
 38/22
 14/02/22
 2020/0346.00
 מס' ישיבה:
 תאריך ישיבה:
 מס' בקשה:

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1
- 2 **כב' חיו"ר:**
- 3 ויש שם קומה מפולשת מלאה?
- 4
- 5 **גב' רוטנברג:**
- 6 לא, בחלק מהכניסות זה קומה מפולשת ובחלק דירות.
- 7
- 8 **כב' חיו"ר:**
- 9 דירות מלאות?
- 10
- 11 **גב' רוטנברג:**
- 12 כן.
- 13
- 14 **כב' חיו"ר:**
- 15 במקרה דנן לא היו דירות למטה אז זו צריכה להיות קומה מפולשת, וכחלק מהחיוזוק הוספת
- 16 דירות בקומה המפולשת, מדוע זה צריך לעבור לשלב ב'? תציגו את ההריסה ואת הדירות
- 17 כאן ועכשיו. ממילא אתם מתנים את זה במילוי שזה הריסת החריגות, למה שיעשו את
- 18 המילוי ואז יבואו אליכם עם דירות?
- 19
- 20 **מר משת כחן:**
- 21 ישראלבלוף.
- 22
- 23 **כב' חיו"ר:**
- 24 אגב, אגיד לכם יותר מזה, אותן זכויות שהולכות לאיבוד למר מנדלסון הרי לפי 10038 זה
- 25 יכול לשמש להרחבת דירתו מכח התביע לצורך העניין.
- 26
- 27 **גב' רוטנברג:**
- 28 הוא בקומה למטה, אז לחבר.
- 29
- 30
- 31 **כב' חיו"ר:**

מס' תיק: 1124-
 1132+1137+1157/22
 (מספרנו: ים)
 (1124-1132+1137+1157/0822)
 מס' ישיבה: 38/22
 תאריך ישיבה: 14/02/22
 מס' בקשה: 2020/0346.00

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 כן, אפשר מתחת. תציגו ונראה את זה. אתם תציגו תוך 7 ימים היתרים במבנים דומים כדי
- 2 שאוכל לראות מה זו קומה מפולשת. זה נורא פשוט, איפה שמסומנות עבירות בנייה אם
- 3 אתה מסירה אותן מה נותר, קומה מפולשת?
- 4
- 5 **גב' רוטנברג:**
- 6 לא, יש שם שני מחסנים.
- 7
- 8 **כב' חי"ר:**
- 9 למעט המחסנים בהיתר יש לכם קומה מפולשת. לא כך?
- 10
- 11 **מר משה כחן:**
- 12 כשאתה מפנה את המחסנים נותרים המקלטים.
- 13 **כב' חי"ר:**
- 14 המקלטים נשארים ואין מניעה ששטח שירות זה יהפוך לעיקרי. זה דבר אחד. דבר נוסף,
- 15 אבקש התייחסות משפטית של הוועדה המקומית ושל עו"ד אבני לסעיף הרלוונטי בתכנית
- 16 10038 (סעיף 4.1.2.4) ולערר ערר 430/16 (ערר הל"ה). סעיף 10. הטענה הזאת נטענה על
- 17 ידכם, "משאפשרות זאת נדחתה..." (מצטטת) לא לוקחים את השטח גם מהתמ"א וגם
- 18 מהתב"ע, נקרא את זה בעיון, גם אנו וגם אתם, ואני ממש מבקשת לקבל חוות דעת משפטית
- 19 שמתייחסת לפסק הדין ולהוראות זה לא רלוונטי אם פרשתם באופן שגוי.
- 20
- 21 **עו"ד חדס יצחקי:**
- 22 יש לזה משקל.
- 23
- 24 **כב' חי"ר:**
- 25 אלא אם כן זה עומד בתנאים של פס"ד סולל בונה מה שלא חל בעניינו, אז אני מבקשת חוות
- 26 דעת משפטית לנושא הנדון. תוך 7 ימים חוות דעת משפטית, תוך 7 ימים את ההיתרים
- 27 למבנים דומים. אני ארצה שהרמפה שהוצגה על ידי מבקש ההיתר, הרמפה החלופית למשפ'
- 28 ישר תיבחן על ידי יועצת הנגישות של הוועדה המקומית בשים לב לחוות הדעת העדכנית
- 29 שניתנה כאן שאישרתי הגשתה, כמובן שגם עו"ד אבני יוכל להגיש חו"ד משלימה. הייתי
- 30 שמחה שהדבר הזה יפתר בשיח עם עו"ד אגסי, לא נראה לי שאי אפשר לפתור את זה, גם

מדינת ישראל	מס' תיק:	1124-
		1132+1137+1157/22
		(מסמרינו: ים)
		(1124-1132+1137+1157/0822)
ועדת הערר לתכנון ובניה	מס' ישיבה:	38/22
מחוז ירושלים	תאריך ישיבה:	14/02/22
	מס' בקשה:	2020/0346.00

- 1 עו"ד אגסי וגם משפחת ישר נמצאים כאן. העוררים תפנו תוך 3 ימים לעו"ד אבני, כל אחד
- 2 יעביר למשרד שלו את הטענות, הוא יחליט איך הוא מנהל את המאורע הזה.
- 3
- 4 גב' ויסקי:
- 5 מה הטלפון?
- 6
- 7 עו"ד אבני:
- 8 המספר שלנו כתוב על כתב התשובה שכל אחד מכם קיבל, יש לי פה כרטיס ביקור אחד, שכל
- 9 אחד יצלם מהטלפון שלו.
- 10
- 11 כב' חיו"ר:
- 12 אז 7 ימים להשלמות טיעון. תודה רבה לכם.
- 13
- 14 גב' דברשווילי:
- 15 אני מגישה לכם את התכנון האלטרנטיבי מטעמי.
- 16
- 17 כב' חיו"ר:
- 18 אנו ניתן העתק לעו"ד אבני.
- 19

תחלטה

1. וועדת הערר תצא לסיור במקרקעין בהשתתפות הצדדים ונציגי הצוות המקצועי בוועדה המקומית. הסיור יתקיים ביום 23.2.23.
2. דיון נוסף בעררים יתקיים ביום 28.2.23.
3. הוועדה המקומית והמשיבה 2 יגישו בתוך 7 ימים השלמת טיעון מטעמם באשר לפרשנות הוראות סעיף 4.1.2.4 לתכנית 10038 ולערר ערר 430/16 (ערר הלי"ה).

ניתנה פה אחד, כ"ג בשבט תשפ"ג, 14 בפברואר 2023.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק:

1124-
1132+1137+1157/22
(מספרנו: ים)
(1124-1132+1137+1157/0822)

מס' ישיבה:

38/22

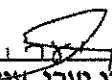
תאריך ישיבה:

14/02/22

מס' בקשה:

2020/0346.00


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


רון יערי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

1

2

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

תיק: 2020/0346.00
מספר

תאריך: 15/08/2023
הגשה 16:26:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	1440833	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	סימה ומיכאל	חן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רוממה	פחח תקוה

מספר בית	דירה	ת.ד.
19	12	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5371369	052-3242515	rafich@012.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 15 מטרים

ב. טכאסוס דירת המתנגד ☒ בבניית חמי-מגד ☐ משפחתית
☐ בדגור מפתח ☐ בחכירה

בימוקי ההתנגדות

הננו מתגוררים בשכונה כ 50 שנה בבנין 19 בקומה 4 שמרוחק ב 15 מטרים בערך מבניין 21 שבו מתוכננת בנייה. שנינו מבוגרים עם כ 100% נכות וכמעט לא יוצאים מהבית.. תהליך הבנייה הארוך (כ 3 שנים בממוצע) ויפריע בצורה משמעותית לנהל שגרת חיים נורמלית כל שכן אנחנו נכים ומתקשים לצאת מהבית . האבק ישפיע על איכות האויר שאנחנו נושמים וידרוש מאיתנו להגדיל את תדירות הנקיון שתדרש מאיתנו וכפי שציינו אנחנו נכים . המרפסת שבה אנחנו משתמשים לא תוכל לשרת אותנו לאור הרעש והאבק בצפוי בתהליך הבנייה. הגדלת כמות הדירות בשכונה תעמיס את התשתיות שגם כיום הם צפופות . אין חניות להכיל תושבים נוספים ברחוב . אנחנו מתנגדים לתהליך הבנייה ומצפים מהוועדה להתחשב בצרכים שלנו לפני קבלת ההחלטות על המשך מתן האישורים. בברכה מיכאל וסימה

חן

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

תיק: 2020/0346.00
מספר

תאריך: 15/06/2023
הגשה: 18:43:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	14126494	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אליסה מלכה	דברה

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רוממה	פתח תקוה
מספר בית	דירה	ת.ד.
25	13	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5488648	amalca7@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
תואר	דואר אלקטרוני
טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ נמצאת בבעלותו ☐ נמצאת בבעלות אחרת ☐ נמצאת בבעלות המועצה
ג. סטאטוס ☐ מוגדרת ☐ מוגדרת

נימוקי ההתנגדות

ראשית אציין כי עד לרגע כתיבת שורות אלו, ב- 15/6/23 לא קיבלנו כלל הודעה על הפקדת התוכנית לא במכתב אישי ולא ע"י ידוע כלל הדיירים ובעלי העניין ע"י הדבקת מודעה בבניין! ההתנגדות לחלק זה של התוכנית שהוגשה מתמקדת: במיקום הזוי של ארונות החשמל; מחדל בחדרי המדרגות; החשכה קשה של הדירות בצד רח' פתח תקוה בדירות ה"פנימיות" כמו הדירה שלנו 25/13; התוכנית לא הקצתה שטחי גינה ציבורית בבניין וייעדה את כל הקרקע לגינות עבור הדירות החדשות שהקבלן מתכוון לבנות מבלי להותיר שטח ציבורי; הקטנה של המחסנים שלנו, לצורך בניית דירות הגן המתוכננות. נראה גם כי כמות המחסנים אינה תואמת את מס' הדירות. החח"י שנאי בשטח החצר. אנו שומרים לעצמינו את הזכות להוסיף ולפרט עד ובמהלך הדיון.

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

תיק: 2020/0346.00
מספר

תאריך: 31/05/2023
הגשה: 10:03:56

פרטי המתנגד

זיהות המתבגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	23768773	קבוצת שכנים
תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	עדינה	ויסקי

כתובת המכתב

רחוב	שכונה	יישוב
פתח תקוה	רוממה	ירושלים
ת.ד.	דירה	מספר בית
	32	27

טלפון בבית טלפון בייד דואר אלקטרוני
02-5374915 053-4108024 devorasklang@gmail.com

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות _____ **שם** _____

תואר
דואר אלקטרוני

טלפון בבית **טלפון נייד**

כתובת למשלות תשובה

מיקוד

בתורה

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת!
דיירים המתגוררים בבנין בו מתוכננת הבניה

[illegible]

בימוקי ההתנגדות

הגישה לשטח שמהממ"ד בכיוון הגשר לא ברורה. שטח הדירות החדשות אינו מתאים לתמ"א 38/ שינוי מיקום ארונות החשמל וחדרי המדרגות. שטח המחסנים קטן משמעותית בגלל דירות הגן הנבנות למטה. החח"י שנאי בשטח החצר. כמות המחסנים אינה תואמת את מס' הדירות לידעתכם לא ידענו על הצגת התוכנית עד אתמול. לא ברור מדוע לא היה פרסום כחוק בבנינים המדוברים 21-27 ואף אחד מאתנו לא קיבל הודעה. אי לכך אנו שומרים לעצמינו את הזכות להוסיף דברים עד ובמהלך הדיון.

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

תיק: 2020/0346.00
מספר

תאריך: 30/05/2023
הגשה: 15:57:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59661835	שכנים מתנגדים

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	דבורה ובנימין	קלאנג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רוממה	פתח תקוה

מספר בית	דירה	ת.ד.
27	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5389852	053-3152101	devorasklang@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רח' פתח תקוה 27 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דיירים בבנין בו מתוכננת הבניה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במצב דירת מגורים ☐ במצב דירת
מגורים ☐ מסחרית ☐ במסחרית

בימוקי ההתנגדות

שטח המחסנים שלנו קטן משמעותית בגלל דירות הגן שמתוכננות למטה ונשמרו בסוד עד עכשיו. היזם ושותפיו לוקחים שטחים ציבוריים משותפים נרחבים. הדיירים הוותיקים ממתינים יותר מ 20 שנה לבניית המחסנים ולבסוף לוקחים את רב השטח ולא מחלקים בשיויוניות. כמות המחסנים אינה תואמת את מס' הדירות. שינוי מיקום מוני החשמל וחדר המדרגות. שטח הדירות החדשות חורג מהתמ"א ועדין לא ברור לנו מה קורה בשטחי הדירות הקיימות. לידעתכם לא ידענו על הצגת התוכנית רק אתמול אי לכך אנו שומרים לעצמינו את הזכות להוסיף דברים עד לדיון בועדה ועד בכלל. לא ברור לנו למה לא היה פרסום כחוק בבנינים 21-27

300

30/5/23 - 18:00

1. 10:00 AM - 11:00 AM - 1st session
2. 11:00 AM - 12:00 PM - 2nd session
3. 12:00 PM - 13:00 PM - 3rd session
4. 13:00 PM - 14:00 PM - 4th session
5. 14:00 PM - 15:00 PM - 5th session
6. 15:00 PM - 16:00 PM - 6th session
7. 16:00 PM - 17:00 PM - 7th session
8. 17:00 PM - 18:00 PM - 8th session
9. 18:00 PM - 19:00 PM - 9th session
10. 19:00 PM - 20:00 PM - 10th session

10:00

23/23 344 000 00 00 68876820

23/25 ~ " " 100 000 036490456

23/26 " " " 100 000 036490456

23/27 " " " 100 000 036490456

23/28 " " " 100 000 036490456