סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/8**
מספר בקשה	**1981/0451.08**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה +ממ"ד ומרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ברלין יצחק זאב**
עורך הבקשה	**חדש אהרן**
מתכנן השלד	**חדש אהרן**
מספר מתנגדים	**11**
מספר שכנים שלא חתמו	**24**

כתובת האתר

פישל אהרון 19 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	83	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5695	תחילת תוקף	03/01/2003	83	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי הופק בחלקה:

בתאריך 06/05/1982 בת.ב 1981.0451.00 עבור "סגירת מרפסת בהתאם לתכנית א", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- הופק בתאריך 21/09/2014 בת.ב. 0451.06/1981. עבור "תוספת לבניין קיים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 58.74 מ"ר, לשטח שירות- 13.26 מ"ר.

- הופק בתאריך 23/11/2015 בת.ב. 0451.07/1981. עבור "תוספת לבניין קיים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 72.13 מ"ר, לשטח שירות- 13.60 מ"ר.

- הופק בתאריך 31/08/2009 בת.ב. 0559.00/2007. עבור "תוספת בניה ותוספת קומה חלקית

להרחבת 5 יח"ד" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 308.26 מ"ר.

- הופק בתאריך 31/05/2009 בת.ב. 0559.01/2007. עבור "תוספת קומה ותוספת מרפסות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 104.72 מ"ר, לשטח שירות- 25.90 מ"ר.

- הופק בתאריך 17/07/2011 בת.ב. 0559.03/2007. עבור "תוספת בנייה לדירה +בניית מרפסות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 5.16 מ"ר, לשטח מרפסות- 24.60 מ"ר.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בעל 5 קומות למגורים וקומת מרתף, ברחוב פישל אהרון 19, בשכונת הבוכרים גוש: 30103 , חלקה : 83.

מצב מוצע:

קומה קרקע מפלס 0.00+:

חזית דרומית מערבית - תוספת חדר מצומצם כהרחבה לדירה ובנותר מרפסת צמודה פתוחה לשמים, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.

חזית צפונית מזרחית – תוספת הרחבה לדירה ברוחבה התואם את נספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת).

קומה א' מפלס 3.00+:

חזית דרומית מערבית - תוספת חדר כהרחבה לדירה התואמת את נספח הבינוי ותוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת).

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.40 מ' לשם בניית ממ"ד ".

"הקלה מנספח בינוי מס' 2 בתב"ע מס' 5695 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאושר בתב"ע".

"הקלה מהוראות תב"ע מס' 5695 סעיף ז'-3 בדבר בניית ממ"ד "

"בנייה בשונה מנספח בינוי מס' 2 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח ".

"הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.00 בדבר בניית מרפסת זיז".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/06/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 11 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 83.

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

לבקשה הנידונה התקבלו 11 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/11/2023	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה להוסיף סימון קו בניין בקומת הקרקע. ממ"ד: על עורך הבקשה לצמצם לעומק 2.86 המהווה כ2/3 מעומק החלקה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות

		שעיקר הטענות שהועלו הינם כמפורט להלן: *"המרחק שיש בין שני הבניינים הוא כ-4 מ' בלבד מהווה צפיפות כך שאם יותר להם לבנו את חדרי הממ"ד, מהווה מחנק נורא ואי נוחות וכן חודר לפרטיות וחוסם את האור והאוויר". - הממ"ד במתכונתו הנוכחי אינו מומלץ לאישור ע"י המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח. *"חודרת לתוך החדרים שלי". -בבדיקה נראה כי תוספת הממ"ד לא עומדת בתקנות המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח. *"הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות". - לא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. * "מוריד מערך הדירה שלי". - המתנגד אינו מציג מסמך רשמי להוכחת טענה זו ולא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. *"למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר". - זכות אדם לקבל ממ"ד אך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ובתקנות. *"אין שום הצדקה למרפסת זיז" -הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך נראה שלמבקש אין מרפסת זיז אלא רק מרפסת גג שאינו מבקש . יובהר כי התקבלו טענות נוספות שיועלו בדיון התנגדויות. המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.
חוות דעת תכנונית	01/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5695

		תחילת תוקף: 03/01/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: התיק הנ"ל 08.451/1981 נידון בוועדת משנה בתאריך 2022/11/30 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" לצורך השלמת תנאי אישור מחלקת איכות הסביבה ותיקון תוכנית עפ"י הערות הבוחן. בתאריך 2023/09/10 הוגשה תוכנית מתוקנת אחרונה ואף הושלמו התנאים. ועל כן המלצת המחלקה לזמן מתנגדים להשמעת דברם. להלן החלטת ועדת משנה מתאריך 2022/11/30: נספח בינוי: "קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, מה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר"- עורך הבקשה המציא ניתוק למרפסת שתואם עם ר"צ ועל כן אינו מהווה קיר שלישי. שטחי בניה: "ש. עיקרי: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י נספח הבינוי

		בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, עורך הבקשה אינו מוכיח שטח נותר לניצול לאחר חלוקה יחסית ותכנית צל לכלל העמודה ומה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר"– עורך הבקשה המציא ניתוק למרפסת שתואם עם ר"צ ועל כן אינו מהווה קיר שלישי (לעניין העומק ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד: "ישנה חריגה של עומק הממ"ד המוצע, מעבר לכך כי הממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי לקומה א' בכך יוצר שטח עיקרי ללא הוכחת זכויות בניה לדירה זו ואף לא לכלל הדירות שבעמודה שמעל, מכאן כי הממ"ד במיקומו מהווה בעיה לכלל יח"ד מקומה א' ומעלה , במתכונתו הנוכחי כל עוד לא יוכחו שטחים נותרים לכלל הדירות בעמודה" – עורך הבקשה המציא ניתוק למרפסת שתואם עם ר"צ ועל כן אינו מהווה קיר שלישי. לעניין העומק עורך הבקשה נדרש בצמצום עומק הממ"ד לעומק 2.86 המהווה כ2/3 מעומק החלקה כמותר ע"פ תקנות- על עורך הבקשה לצמצם לעומק 2.86 המהווה כ2/3 מעומק החלקה. אישור איכות הסביבה: "על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה"- התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 10/09/2023 ע"י אלגרבלי טליה. חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5695 תחילת תוקף 03/01/2003 (אזור מגורים מיוחד). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. שלביות ביצוע:

		סעיף9 (ז): 1. "תוספות הבניה המוצעת בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה לפי כניסות מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא". 2."תוספת הקומה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבנה בהינף אחד לפי כניסות – המוצע בבקשה עבור בינוי חלקי אשר תואם בחלקו את נספח הבינוי עבור קומת קרקע וקומה א' ולא כל העמודה, כך שמלמטה כלפי מעלה כאשר אין דילוג על קומה שבניהם. מרפסות זיז: קומה א' מפלס 3.00+: חזית דרומית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.50 מ' ובעומק 2.00 מ' בשטח של 7.00 מ"ר ,המוצע אינו תואם נספח בינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי מרפסת זוז מעבר לקו הבניין אך התקבלה התנגדות עבור מרפסת זו. אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור חיזוק מבנים: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית:

		המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אך עורך הבקשה מציע ממ"ד שאינו עומד בתקנות לעניין המרווח נדרש צמצום.(ראה סעיף ממ"ד) על עורך הבקשה להוסיף סימון קו בניין בקומת הקרקע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות שעיקר הטענות שהועלו הינם כמפורט להלן: *"המרחק שיש בין שני הבניינים הוא כ-4 מ' בלבד מהווה צפיפות כך שאם יותר להם לבנו את חדרי הממ"ד, מהווה מחנק נורא ואי נוחות וכן חודר לפרטיות וחוסם את האור והאוויר". - הממ"ד במתכונתו הנוכחי אינו מומלץ לאישור ע"י המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח. *"חודרת לתוך החדרים שלי". -בבדיקה נראה כי תוספת הממ"ד לא עומדת בתקנות המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח. *"הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות". - לא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. * "מוריד מערך הדירה שלי". - המתנגד אינו מציג מסמך רשמי להוכחת טענה זו ולא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. *"למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר". - זכות אדם לקבל ממ"ד אך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ובתקנות. *"אין שום הצדקה למרפסת זיז" -הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך נראה שלמבקש אין מרפסת זיז אלא רק מרפסת גג שאינו מבקש . יובהר כי התקבלו טענות נוספות שיועלו בדיון התנגדויות.

		המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	30/11/2022	נספח בינוי: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, מה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, עורך הבקשה אינו מוכיח שטח נותר לניצול לאחר חלוקה יחסית ותכנית צל לכלל העמודה ומה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר. ממ"ד: ישנה חריגה של עומק הממ"ד המוצע, מעבר לכך כי הממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי לקומה א' בכך יוצר שטח עיקרי ללא הוכחת זכויות בניה לדירה זו ואף לא לכלל הדירות שבעמודה שמעל, מכאן כי הממ"ד במיקומו מהווה בעיה לכלל יח"ד מקומה א' ומעלה, במתכונתו הנוכחי כל עוד לא יוכחו שטחים נותרים לכלל הדירות בעמודה – לא ניתן לאשר. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה. תוקף ההחלטה הינה ל90 יום לצורך הגשת תכ' מתוקנת

חוות דעת תכנונית	14/11/2022	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5695 תחילת תוקף: 03/01/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5695 תחילת תוקף 03/01/2003 (אזור מגורים מיוחד). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/10/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים גם בקומת הקרקע בחזית הצפונית מזרחית וגם בחזית הדרומית מעברית עבור 2 הדירות, ראה פירוט החריגות - (ראה סעיף ממ"ד וסעיף מרפסת זיז).

		נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי (שותק) מחייב בקנ"מ 1:200 . מותר לפי נספח: קומה קרקע מפלס 0.00+: חזית דרומית מערבית - תוספת חדר כהרחבה לדירה. חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה ברוחבה. קומה א' מפלס 3.00+: חזית דרומית מערבית - תוספת חדר כהרחבה לדירה. חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה (לכיוון צפון מערב) ומרפסת גג פתוחה לשמיים (לכיוון צפון מזרח). מוצע בבקשה: קומה קרקע מפלס 0.00+: חזית דרומית מערבית - תוספת חדר מצומצם כהרחבה לדירה ובנותר מרפסת צמודה פתוחה לשמים, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. חזית צפונית מזרחית – תוספת הרחבה לדירה ברוחבה התואם את נספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, מאחר ולא ניתן לאשר את הממ"ד לקומה א' – לא ניתן לאשר. קומה א' מפלס 3.00+: חזית דרומית מערבית - תוספת חדר כהרחבה לדירה התואמת את נספח הבינוי ותוספת מרפסת זיז לא מקרה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון – (לעניין המרפסת ראה סעיף מרפסות זיז). חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, מה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר.

		שלביות ביצוע: סעיף9 (ז): 1. "תוספות הבניה המוצעת בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה לפי כניסות מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא". 2."תוספת הקומה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבנה בהינף אחד לפי כניסות – המוצע בבקשה עבור בינוי חלקי אשר תואם בחלקו את נספח הבינוי עבור קומת קרקע וקומה א' ולא כל העמודה, כך שמלמטה כלפי מעלה כאשר אין דילוג על קומה שבניהם. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי קיים: 158.32 מ"ר עבור שתי יח"ד (אחת בקומת הקרקע ואחת בקומה א'). ש. עיקרי מוצע: 43.08 מ"ר עבור שתי יח"ד (אחת בקומת הקרקע ואחת בקומה א') התואם חלקית את נספח הבינוי בקונטור הבניה. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, עורך הבקשה אינו מוכיח שטח נותר לניצול לאחר חלוקה יחסית ותכנית צל לכלל העמודה ומה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר. ש. שירות: ש. שירות מוצע: עבור 2 ממ"דים בסך של 25.84 מ"ר – (ראה סעיף ממ"דים). מרפסות זיז:

		קומה א' מפלס 3.00+: חזית דרומית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.50 מ' ובעומק 2.00 מ' בשטח של 7.00 מ"ר, המוצע אינו תואם נספח בינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי מרפסת זוז מעבר לקו הבניין אך התקבלה התנגדות עבור מרפסת זו. ממ"ד: קומה קרקע וקומה א': מוצע תוספת ממ"ד לשתי הקומות מעבר לקו בניין. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. לעניין חריגה מקו בניין – מוצע ממ"ד מעבר לקו הבניין במלואו, פורסמה הקלה לחריגה זו אך הממ"ד אינו עומד בעומקו בהנחיות מדיניות מהנדס העיר. לעניין עומק הממ"ד – מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה למרווח הצידי – לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. עומק הממ"ד המוצע בסך של 3.40 מ', המרחק מקו בניין לגבול המגרש הוא בסך כ-4.30 מ"ר. חישוב: 2.86 מ'= 2/3 : 4.30מ' מכאן כי ישנה חריגה של עומק הממ"ד המוצע, מעבר לכך כי הממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי לקומה א' בכך יוצר שטח עיקרי ללא הוכחת זכויות בניה לדירה זו ואף לא לכלל הדירות שבעמודה שמעל, מכאן כי הממ"ד במיקומו מהווה בעיה לכלל יח"ד מקומה א' ומעלה, במתכונתו הנוכחי כל עוד לא יוכחו שטחים נותרים לכלל הדירות בעמודה – לא ניתן לאשר. אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי.

		אישור חיזוק מבנים: לא רלוונטי. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחיית מחלקת איכות הסביבה ביום 21.09.2022 ע"י שירה אדלר – על עורך הבקשה להמציא תנאי מחלקת איכות הסביבה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אך עורך הבקשה מציע ממ"ד שאינו עומד בתקנות לעניין המרווח וכן לא הציג תוכנית צל לעמודה. -על עורך הבקשה לתקן הערות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות שעיקר הטענות שהועלו הינם כמפורט להלן: *"המרחק שיש בין שני הבניינים הוא כ-4 מ' בלבד מהווה צפיפות כך שאם יותר להם לבנו את חדרי הממ"ד, מהווה מחנק נורא ואי נוחות וכן חודר לפרטיות וחוסם את האור והאוויר". - הממ"ד במתכונתו הנוכחי אינו מומלץ לאישור ע"י המחלקה. *" חודרת לתוך החדרים שלי". -בבדיקה נראה כי תוספת הממ"ד לא עומדת בתקנות עורך הבקשה יצמצם כנדרש. *"הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות". - לא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר.

		* "מוריד מערך הדירה שלי". - המתנגד אינו מציג מסמך רשמי להוכחת טענה זו ולא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. *"למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר". - זכות אדם לקבל ממ"ד אך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ובתקנות. *"אין שום הצדקה למרפסת זיז" -הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך נראה שלמבקש אין מרפסת זיז אלא רק מרפסת גג שאינו מבקש . יובהר כי התקבלו טענות נוספות שיועלו בדיון התנגדויות במידה והבקשה תובא לאישור. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	14/11/2022	לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

		נספח בינוי: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, מה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: קומה א' מפלס 3.00+: חזית צפונית מזרחית – הרחבה לדירה לכל רוחב החזית בשונה מנספח הבינוי ותוספת ממ"ד (ע"ג התוספת) בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י נספח הבינוי בחזית זו ניתנת הרחבה חלקית בחזית כאשר חלקה הנותר הינו עבור מרפסת גג פתוחה עבור סוכה, עורך הבקשה אינו מוכיח שטח נותר לניצול לאחר חלוקה יחסית ותכנית צל לכלל העמודה ומה גם שהממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי ומהווה שטח בשונה מהמותר – לא ניתן לאשר. ממ"ד: ישנה חריגה של עומק הממ"ד המוצע, מעבר לכך כי הממ"ד המוצע יוצר קיר שלישי לקומה א' בכך יוצר שטח עיקרי ללא הוכחת זכויות בניה לדירה זו ואף לא לכלל הדירות שבעמודה שמעל, מכאן כי הממ"ד במיקומו מהווה בעיה לכלל יח"ד מקומה א' ומעלה, במתכונתו הנוכחי כל עוד לא יוכחו שטחים נותרים לכלל הדירות בעמודה – לא ניתן לאשר. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא תנאי מחלקת איכות הסביבה. התנגדויות:

		*"המרחק שיש בין שני הבניינים הוא כ-4 מ' בלבד מהווה צפיפות כך שאם יותר להם לבנו את חדרי הממ"ד, מהווה מחנק נורא ואי נוחות וכן חודר לפרטיות וחוסם את האור והאוויר". - הממ"ד במתכונתו הנוכחי אינו מומלץ לאישור ע"י המחלקה. *" חודרת לתוך החדרים שלי". -בבדיקה נראה כי תוספת הממ"ד לא עומדת בתקנות עורך הבקשה יצמצם כנדרש. *"הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות". - לא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. * "מוריד מערך הדירה שלי". - המתנגד אינו מציג מסמך רשמי להוכחת טענה זו ולא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר. *"למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר". - זכות אדם לקבל ממ"ד אך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ובתקנות. *"אין שום הצדקה למרפסת זיז" . -הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך נראה שלמבקש אין מרפסת זיז אלא רק מרפסת גג שאינו מבקש . יובהר כי התקבלו טענות נוספות שיועלו בדיון התנגדויות במידה והבקשה תובא לאישור.
הכנת נוסח פרסום	23/05/2022	הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.40 מ לשם בניית ממד - הקלה מנספח בינוי מס 2 בתבע מס 5695 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאושר בתבע -

		הקלה מהוראות תבע מס 5695 סעיף ז-3 בדבר בניית ממד - בנייה בשונה מנספח בינוי מס 2 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.00 בדבר בניית מרפסת ז'ז -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה להוסיף סימון קו בניין בקומת הקרקע.

ממ"ד:

על עורך הבקשה לצמצם לעומק 2.86 המהווה כ2/3 מעומק החלקה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות שעיקר הטענות שהועלו הינם כמפורט להלן:

*"המרחק שיש בין שני הבניינים הוא כ-4 מ' בלבד מהווה צפיפות כך שאם יותר להם לבנו את חדרי הממ"ד, מהווה מחנק נורא ואי נוחות וכן חודר לפרטיות וחוסם את האור והאוויר".

- הממ"ד במתכונתו הנוכחי אינו מומלץ לאישור ע"י המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח.

*"חודרת לתוך החדרים שלי".

-בבדיקה נראה כי תוספת הממ"ד לא עומדת בתקנות המחלקה נדרש צמצום לעומק 2.86 מ' המהווים 2/3 מהמרווח.

*"הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות".

- לא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר.

* "מוריד מערך הדירה שלי".

- המתנגד אינו מציג מסמך רשמי להוכחת טענה זו ולא מובן על איזה בינוי מבין 2 הדירות מדובר.

*"למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר".

- זכות אדם לקבל ממ"ד אך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ובתקנות.

*"אין שום הצדקה למרפסת זיז"

-הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך נראה שלמבקש אין מרפסת זיז אלא רק מרפסת גג שאינו מבקש .

יובהר כי התקבלו טענות נוספות שיועלו בדיון התנגדויות.

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

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

תאריך: 27/06/2022
הגשה 22:05:42

תיק מספר: 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59018424	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	לרנר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	3	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5814004	058-3214004	0527638970@email613.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
בדיירי מסחרה ○ מהשכירה ○

נימוקי ההתנגדות

1. בהיות שיש תוכנית תבע מאושרת מס' 5695 שמתירה לצאת עד קו מגרש, איך אפשר לתת לשכן ממיל להתקרב עד מטר מרו המגרש- זה ממש בתוך הבית שלנו. ובודאי אין שום הצדקה למרפסת זיז בנוסף לממ"ד. 2. אם כ"כ דואגים לנושא הממ"ד מדוע לא לעשות את הממ"ד בצד השני הגובל עם פישל 17- הרי גם שם ביקשו היתר לתוספת בניה?

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

תאריך: 24/06/2022
הגשה 03:33:13

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	58455189	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברכה	לרנר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	3	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5814004	058-3214004	0527638970@email613.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

מכיון שקו גבול המגרש סמוך מאוד לדירתי יותר משאר הכניסות, כיון שקו המגרש עובר בשפוע, וכתוצאה מכך הממ"ד המבוקש יתקרב לדירתי עד כדי לחיצת ידים דרך החלון- אני ושכני היקר מבקש ההתר. וכמובן מי מדבר על הפגיעה המזעזעת בפרטיות שתלקח ממני- לא אוכל לשבת בביתי ולדבר בלי לחשוש שישמעו את שיחתי? ומי מדבר על האור והאויר שילקח ממני? ומי מדבר על ערך הדירה שיצלול פלאים? אבקש להשאיר את התכנית שיקום שכונות שאושר לפני כ-15 שנה- שגם כך הקריבו את הבנינים אחד לשני. למיטב ידעתנו ישנו מקלט תקני בבנין מבקשי ההיתר.

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

תאריך: 26/06/2022
הגשה 16:34:45

תיק: 1981/0451.08
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	310072459	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	מרדכי דניאל	אליימי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	1	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8499691	mirialiami@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משכירה ○ בדיור נעמותה ○ בחסכירה

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד לעצם הבניה מסיבות: א. חוסם אויר שבין ב' הבניהים ב. יאפיל ויחסר לנו הרבה אור. ג. היזק ראיה ד. רעש וקולות
תודה רבה

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

תאריך: 23/06/2022
הגשה 09:02:55

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	508755014	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אהרן	רובינשטיין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	7	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5376607	052-7136693	attararubinstein@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1 מטר

ב. טסאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ בשכירות
מדמי מפתח ○ בחכירה ○

גימוקי ההתנגדות

שלום, אנו מאד דאוגים! אנחנו רוצים לגור בבית עם חיים נורמליים. יהיה מאד קשה לישון במצב ששכנים במרחק עוד יותר קרוב. האור שלהם בלילה יפריע , הרעש שלהם לא יתן לישון, לא נוכל לתפקד ביום בגלל זה. ביום אנשים יציצו ישר לתוך הבית- לא נוכל לדבר או לחיות בפרטיות, יראו כל תזוזה קטנה וישמעו כל שיחה כאילו שהם גרים באותו בית. נצטרך לשים וילונות חזקים שיסתירו את האור של השמש והאויר או שנצטרך לסגור לגמרי ולהדליק מגזן ויעתה את חשבון החשמל. כל הערך של הדירה שלנו ירד. לא נוכל לראות את מה שנשאר לראות מגן העיר- נרגיש שאנחנו גרים בגטו עם כולם אחד על השני. בדרך כלל, לצערינו, ידוע שאנשים לא מחונכים או עצלים זורקים זבל מהחלון/מהמרפסת במקום לפח- בקרבת מקום כל כך קרוב לא יהיה ברירה והם יזרקו ישר לרשות הפרטי שלנו?! תבואו לראות מה נמצא כבר עכשיו) - בלשון גוזמה- הדבר) היחיד שאולי יהיה טוב זה שוכלו למזוג חלב בקפה שלנו בבוקר עם חסר לנו במקרר?! תודה להבנה.

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

תאריך: 23/06/2022
הגשה 00:06:23

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	712312603	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחל	רובינשטיין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	7	9534911

טלפון בבית		טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5376607	052-7136693		CLARITYISRAEL@GMAIL.COM

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המחנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
מטר מרחק במרחק אוירי של 2 קומות

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משפחתית
בדיור מוגן ○ בחמירה ○

נימוקי ההתנגדות

שלום, מבקשים לבנות עד לבערך מטר בין הבנינים. זה יגרום לאי פרטיות- ששומעים מה שמתרחש אצל השני, רואים לתוך הבית של השני ויהיה אפילו אפשרי להעביר מיד ליד לשני! זה גם יפריע לאוויר ולשמש להגיע לדירה ויסתיר את הטיפה של "נוף"/שדה ראיה שעדיין יש.

עירייית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תאריך: 24/06/2022
הגשה 03:48:30

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	42003772	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שושנה	מדמון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	5	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5824157	055-6787249	orit.korach@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

אני המגישה גרה ברח' אבינדב מס' 9 כניסה ה'. אני מתנגדת לבניה המתוכננת בבנין פישל 19. אנחנו קרובים מספיק אחד לשני לאחר שהוציאו כבר מרפסות וחדרים. אני לא יכולה להרים את התריס לא ביום ולא בלילה. אני מרגישה כאילו אנחנו גרים באותו דירה. לפני שהוציאו מרפסות והוסיפו קומה חמישית, השמד בחורף היתה נכנסת לחדרים, היום בקושי יש לנו שמש בחדרים, הדירה נהייתה יותר קרה. חוץ מזה חסמו לנו את האור והאויר. עם ישראל השתבח בזה שאין פתחיהם מכוונים זה מול זה. אמחמו שומעים כל מה שמדברים בתוך הבית שמולנו.

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

תאריך: 24/06/2022
הגשה 04:06:48

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	30241780	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יחיאל	מדמון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	5	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5824157	055-6787249	orit.korach@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. סמאטוס דירת המתנגד ◉ בקומה המתנגד ○ בשכירות
בדמי מפתח ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגד בכל תוקף לבניה. כאשר קניתי את הדירה שבה אני גר היו מולי 4 קומות- היום יש 5 קומות. חסמו לנו את האויר, האור, והשמש. התריסים בדירה מוגפים ביום ובלילה בחדר השינה. כל מה שאנחנו עושים הכל גלוי לעיני השכנים. אני ישן מוקדם וקם בבוקר מוקדם. השכנים ממולי מרעישים עד השעות המאוחרות בלילה. כל מה שנאמר אצלם אני שומע, עכשיו שרוצים לבנות יותר קרוב אלינו המצב יהיה בלתי נסבל. אני מבקש בכל לשון של בקשה - אל תעשו לי את זה.

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

תאריך: 23/06/2022
הגשה 15:00:14

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	312524333	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אברהם ישעיהו	מרגליות

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	פישל אהרון

מספר בית	דירה	ת.ד
19		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4199906	nechamy1999@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
פישל אהרן 19 ד'ירושלים 9535428	9535428

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אברהם מרגליות

תואר	דואר אלקטרוני
משפחת	

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-4199906

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
'פישל אהרן 19/ד	9535428

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
צמוד לחלקה 21=לדירה של כהן אהרן מרדכי

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

נימוקי ההתנגדות

התנגדות:מצד צפון יציאה של 3.4 מ', תחסום את כל האוויר בבית, זה ממש חונק אותנו. מצד צפון נכנס כל האויר המועט של הבית.מצד דרום אבקש: תת חלקה 21 רוצה להוציא מרפסת וחדר, אבקש שהשטח הצמוד לדירה שלנו=תת חלקה 20, משפחת מרגליות, יהיה המרפסת ולא החדר, שהדר יהיה בהמשך קרוב יותר לתת חלקה 22-בן חמו.

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

תאריך: 23/06/2022
הגשה 14:18:51

תיק: מספר 1981/0451.08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50961614	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחל	קטיעי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בוכרים	אבינדב

מספר בית	דירה	ת.ד
9	8	9534911

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5322329	052-8784150	kakobi79@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
	9534911

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 1 מטר

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

נימוקי ההתנגדות

לנו אין חלונות משני הכוונים. הכוון היחיד לכניסת אור ואויר זה מצד דרום. ולא יתכן לחסום זאת. השטח הקטן שישנו מיועד לרווח בין שני הבנינים. כדאי לשלוח משהו ולראותבמו עיניכם מה נעשה במקום. איך אפשא לחשוב על תוספת בניה בתנאים כאלו. תמונה אחת שווה אלף מילים. כיום שבכל השכונות שבונים משאירים שטח לגינה וכ'. שלא לדבר על חסימת האור. הלכלוך שיוצר. מה עם צניעות הפרט? מכל הסיבות שבעולם אנו מתנגדים לבניה!!

96622 נתקבל אצלנו ב
בשעה 96622
נמסר
לעדה לט"מ
23.6.22

בס"ד

רב עירייה גבעת הרבנים

בידיעתנו יש הודעה בדבר בקשה אישור בניה מס' בקשה
1981.0451.08 בנוי מס' חלקה 30/103/83
אדון יקר בעיר ברלין, ואחרון כמן אשר מקשים אישור
בניה בדבר הנמוכי של הבנין, הגבהה והסמוך לחצר הבנין טלון.
(עניין הגבהה שבריבוע הם בריבוע לדעתי מאד כדי לקבל
יחס הגבה מישור)

ובכבוד לדבריו כי הבנינים הקיימים הם גבוהים
ומרחק שיש בין שני הבנינים הוא כ- 4 מטר כלומר גובה ממוצע
בדר שבנו בשנות מגיע בפינות כך שגרים ויבא לדם
לבנות את תדי במקום בשטח הבדר ובאור שבחב בניה רק בה
מגיע מחנך נמוך ואי אפשר בגבהים לכל אלמה ימינה דיור בסמוכים
וקו ינבלי שגיע בכ רק מגע הגשונה ומן לשנות לדיר שיש לה 2 מרחב
בדר הנוכחי מב שם שבנו אלמנה (הבנינים פינקו) ובאו בוקר אל אלון
בב ומין מגיע. אולי הגשמ שנשאר קבר בם הוא יקלם הגיל
בהגיע לגיל נלן ולאון נבדה, להלי ידוע, כי אנו אדר מרוק קדו
המנגנון אולי כל השנים ללא ינבו מן הכלל דבר שמבקש את הגיבוי.
ובהתנגדות בנבדבר, נסמן לבוא אדבר ראיה ולאולם בגלל יקלח
בטרם אמיתו. אולי הבנו, בנכם הגיל הוא עדים ובגלל מירידה
בגלם ומן לדם הבב כמ בב, את הדירה קנינו המטר ממולנו
ועד הם אנו משלמים ובבו שלם הולכנו, אל בבנו לבפין שלם
מגבהים לבר המולנו הגיל. בבב כמ בפשוט. הגיל הגיל.
אנו כולנו מתנגדים ומקפידים על כל מסן הבב כל שהוא.
עינינו נשואות לבוא אלם ולבקש אין לנו לאן לבבר אלה בבו מבב מבלב.
הבה בנו נבב למבקשי הבבר את מיבר התנגדנו וקיבלו את דבריו, אך אם ינתן
לבם הבבר הגיל הם יגבלו בבב הגיל ושב אנו מבקשים לבו לבבר הבב כלל

שם מבקש: אבי בבם דוד מבוב הדירים ממול
טל. 0664067377 בת. 203560966 מלון מרגל
בת. 0505895252 בן. 0527986090 בת. 203086777
053111926 בת.

שווה לחיות בירושלים www.jerusalem.muni.il

דו"ח פנייה – פניית ציבור

תאריך הפקת הדו"ח: 05/07/2022

כללי:

מספר פנייה: 2206-2505822	**רפרנט פניות ציבור:** אשרת דבש
מינהל: תכנון ותשתיות	**אגף:** אגף רישוי ופקוח
מחלקה: רישוי בניה	**יחידה:**

תאריכים וסטטוסים:

תאריך קבלת הפנייה: 21/06/2022	**תאריך יעד לסיום טיפול:** 20/07/2022 11:40
תאריך יצירת הפנייה: 21/06/2022 11:40	**תאריך סגירת הפנייה:**
סטטוס הפנייה: בטיפול	**מצב:** פעיל

מהות הפנייה:

נושא הפנייה: התנגדות לבקשה להיתר	
תמצית הפנייה: תיק מספר 1981/0451.08 אני מתנגדת להוספת הבניה ברחוב פישל 19 מכיון שהבניה חודרת לתוך החדרים שלי עם מרווח מינימלי של במטר מהדירה. שלי לבניה הבניה חוסמת לי אור שמש ומפריע לפרטיות ומוריד מערך הדירה שלי.	
הועבר לטיפול:	**מטפל נוכחי:**

כתובת הארוע:

רחוב:	**מספר בית:**
שכונה:	**רובע:**

שווה לחיות בירושלים
www.jerusalem.muni.il

לקוח:

שם פרטי: חנה	**שם משפחה:** פינקל קרסניצקי
דואר אלקטרוני: 5820581@gmail.com	**מספר זהות:** 012251724
טלפון נייד: 089743798	**טלפון בבית:**
עיר: ירושלים	**רחוב:** אבינדב
מספר בית: 9	**כתובת נוספת:**
לשון מענה לפנייה:	

במידה והלקוח אנונימי:

שם פרטי:	**שם משפחה:**
דוא"ל לפונה אנונימי:	**טלפון פונה לחזור:** 089743798
עיר לפונה אנונימי:	**כתובת לפונה אנונימי:**

מידע נוסף:

פרטי הילד (עבור פניות חינוך)

שם ילד 1:	**ת"ז ילד 1:**
שם ילד 2:	**ת"ז ילד 2:**

פרטים לארנונה

מספר זיהוי נכס:	**מספר חשבון תושב:**

3 12524333

ПАВЛОВ

ВЛАДИМИР

ПОЛ

МУЖСКОЙ

ГРАЖ

РУССКАЯ

ДАТА РОЖД

13.02.1994

ГОРОД РОЖД

ГОРОД МОСКВА

ДАТА ВЫДАЧИ

11.12.2016

КЕМ ВЫДАН

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

КОД ПОДРАЗД.

77 001

ДАТА ОКОНЧ.

11.12.2026

3 12524333

ПАВЛОВ

ВЛАДИМИР

ПАВЛОВИЧ

МУЖСКОЙ

3 0571166 5

ВЛАДИМИР

РУССКАЯ

ГРАЖ

ПОЛ

ДАТА РОЖД

13.02.1994

ГОРОД РОЖД

ГОРОД МОСКВА

ДАТА ВЫДАЧИ

11.12.2016

КЕМ ВЫДАН

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

КОД ПОДРАЗД.

77 001

ДАТА ОКОНЧ.

11.12.2026

3 12524333

ПАВЛОВ

ВЛАДИМИР

ПАВЛОВИЧ

МУЖСКОЙ

ГРАЖ

РУССКАЯ

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/8**
מספר בקשה	**1987/0755.01**
מספר סידורי	**2**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**הכשרת תוספת בניה, בניית מרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**אדריכל סורוצקין בתיה רחל**
עורך הבקשה	**מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**מר ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

ישראל זרחי 56 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2786	תחילת תוקף	11/12/1980			
3056	תחילת תוקף	11/08/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים

1987/755 – בניין חדש

מהות הבקשה

מצב קיים: בית מדו משפחתי בין 2 קומות .

מצב מוצע:

מדובר בתוספת לבניין קיים – בית מדו משפחתי

: קומת קרקע , מפלס 0.00

מוצעת תוספת בינוי לדירה בחזית דרום מערבית + שינוי מיקום מדרגות קיימות והצעתם במקום שונה בדירה .

: קומה א , מפלס +2.86

מוצעת תוספת בינוי לדירה בחזית דרומית +מרפסת גג בחזית דרום מערבית .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

1. " תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי - "

2. הקלה עבור תוספת בניה 5% להשלמת קומת הגג "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 3.6.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות .

התנגדויות

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות

להלן עיקרי הדברים:

הפרויקט במקורו מורכב מ 20 יח"ד. המבוקש משנה את פני הפרוקיט, הן בפתחי החלונות ופתחי הדירות ותוספות

שונות .

התוכנית המוגשת אינה תואמת תוכנית , כמו כן יש השלמת קומת גג לשיפור אדריכלי והנדסי , וכאן נתון זה

לא קיים, מדובר בקוטג וזה הרוס את הנוף האדריכלי. כמו כן הורס את מיקום ח. הסקה ומתקני חימום

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 3 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק .

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	20/11/2023	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 1 המבוקשים מכח עודפי זכויות בחלקה שחולקו באופן יחס בין כל בעלי הנכס. התקבלו שני התנגדויות, יש לזמן לשמוע את המתנגדים
חוות דעת תכנונית	02/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3056 תחילת תוקף: 11/08/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התכנית כפופה לתכנית המתאר . התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/12/2022 ונידון להוציאו מסדר היום ע"מ לקיים פגישה משותפת של עורכת הבקשה והאגף. לאחר הדיון התקיימה פגישה ועורכת הבקשה הוכיחה כי ישנם זכויות עודפות בחלקה ומכח זכויות עודפות אלו מבוקשים השטחים בבקשה. הנושא נבדק גם מול מחלקת המידע שאשרה כי אכן ישנם זכויות עודפות בחלקה שלא נוצלו וניתן לממשם. לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סטייה ניכרת בתכנית 3056 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים:

		תוספת קומות , תוספת גובה, הקטנת מרווחים , והגדלת אחוזי בניה המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי בניה, עפ"י חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר בתיק 21/25 " ככל שמדובר בתכנית ישנה שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989 , אשר במסגרת הוראות התכונית, קובעת כי תוספת אחוזי בניה תחשב סטייה ניכרת , אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית מכח תקנה 9)א(- הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9)א(לתקנות סטיה ניכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.2.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 3056 , שטחי בניה : . המבוקש הינו הכשרת עבירת בניה קיימת , קיים תיק פיקוח מספר 21/9566 1 . מבוקש תוספת בניה ב- 2 קומות בחזית דרום מערבית וקיזוז שטחים ממדרגות קיימות והרחבתם השטחים המבוקשים הינם מכוח יתרת זכויות בחלקה, הוצגה טבלה על ידי ע"ב של כל ההיתרים בחלקה ומה היקף השטחים שמומשו בכל אחד מהם. ע"פ תיק המידע הזכויות הניתנות לבניה הינם 4800 מ"ר, מומשו סך הכל שטחים בחלקה בהיקף של 3182.19 , נשארה יתרת שטח של 1617.81 לחלק ל-20 בעלי דירות, כל דייר יכול לממש 80.89 מ"ר. מבוקש בבקשה שטח עיקרי בהיקף של 41.22 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר. . גגות : עפ"י סעיף 10)ח( )ט

		גגות שטוחים -יבנו עם מעקה מצופה אבן טיבעית זהה לחזיתות בגובה בהתאם לתכנית בנספח הבינוי גגות משופעים- יהיו מצופים ברעפי חמר שרוף בצבע ועל פי דוגמא הנמצא באגף הרישוי בעיירית הבקשה עומדת בנדרש עבירת בניה : המבוקש הינו הכשרת עבירת בניה קיימת. קיים תיק פיקוח מספר 21/9566 ובו ניתן צו הריסה מינהלי תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פיקוח כי הבקשה תואמת במדויק את הקיים בשטח.
דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום	20/12/2022	הבקשה ירדה מסדר היום על מנת לקיים פגישה מושותפת עם עורכת הבקשה מול מחלקת הרישוי.
חוות דעת תכנונית	11/12/2022	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3056 תחילת תוקף: 11/08/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 *תוכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה.

		סטייה ניכרת: בתכנית 3056 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: תוספת קומות , תוספת גובה,הקטנת מרווחים , והגדלת אחוזי בניה, תהווה סטיה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי בניה, עפ"י חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר בתיק 21/25 "ככל שמדובר בתכנית ישנה שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכונית,קובעת כי תוספת אחוזי בניה תחשב סטייה ניכרת , אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית מכח תקנה 9(א)- הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטיה ניכרת" קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.2.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 3056, בתוכנית לא סומן מעבר פרטי על גבי המדידה – יש להציג תוכנית מדידה עם סימון המעבר הפרטי בהתאם. שטחי בניה: המבוקש הינו הכשרת עבירת בניה קיימת , קיים תיק פיקוח מספר 21/9566. 1. מבוקש תוספת בניה ב- 2 קומות בחזית דרום מערבית וקיזוז שטחים ממדרגות קיימות והרחבתם . השטחים המבוקשים הינם מכוח: יתרת זכויות המגרש- לא נמצא היתר מקורי לבניה במגרש אשר ניתן להוכיח מכוחו כי יש זכויות לבניה, במידה ויוגש היתר עם שטחים קיימים, ניתן יהיה לבחון בהתאם. הקלה כמותית 6%- התכנית הופקדה לאחר שנת 1989 לכן אין מניעה לאשר , הקלה כמותית. תוספת 5% השלמת דירת גג- לא ניתן, לא עומד במדיניות מהנדס העיר בנושא:" יובהר בזאת כי 55 השלמת דירת גג תינתן רק לדירות בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים..."

		קיזוז שטחי מדרגות- לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי על חשבון הרחבת והורדת שטח מדרגות קיים. 2. בקומה ב מבוקשת מרפסת גג בחזית דרום מערבית- את המרפסת גג יהיה ניתן לאשר , רק ע"י שיוכח כי ניתן לאשרו. גגות: עפ"י סעיף 10 (ח) (ט) . גגות שטוחים -יבנו עם מעקה מצופה אבן טיבעית זהה לחזיתות בגובה בהתאם לתכנית בנספח הבינוי. גגות משופעים- יהיו מצופים ברעפי חמר שרוף בצבע ועל פי דוגמא הנמצא באגף הרישוי בעיירית ירושלים. כעת הבקשה עומדת בנדרש אך אינה עומדת בשטחי הבניה, במידה והבקשה תאושר חלקית , יבדק הנושא שוב. עבירת בניה: המבוקש הינו הכשרת עבירת בניה קיימת. קיים תיק פיקוח מספר 21/9566 ובו ניתן צו הריסה מינהלי על אי התאמות נמצאו בתוכנית: הצרה כוזבת על עורכת הבקשה שאינה מציינת בהכשרת עבירת בניה , וזאת על אף שבמקום הכן בוצעו עבירות בניה במקום. אי התאמות בעבודות פיתוח שטח ומצ"ב צילום כולל כל סימון השינויים. אי התאמות בקומת הכניסה לגבי הפתחים – נוספו 3 פתחי דלתות ולפחות חלון אחד שאינם מופיעים בתוכנית, כנראה שמהווה תשתית לפיצול או פיצול בפועל. תוספת בקומה א "תוספת שטחים", אינו עומד בהגדרה להשלמת דירות גג ולא ניתן מכוחה לאשר. חוות דעת תכנונית: המוצג בבקשה אינו תואם לקיים בשטח בפועל ומהווה מצג ,

		לא נמצא מקור זכויות וע"כ המלצת המחלקה היא לדחות את הבקשה. - יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 9.6.22. איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 27.7.22.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	11/12/2022	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה מאחר והמוצג בבקשה הינו מצג שווא. המוצע הינו הכשרת של עבירות בניה.קיים תיק פקוח מס' 21/9566. ובמהלך הבחינה נמצא אי התאמות בין המוצע בבקשה לבין הקיים בפועל בשטח. בנוסף לא נמצאו מקור זכויות לשטחים המוצעים וכן הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לנושא 5% השלמת דירת גג. וע"כ המלצת המחלקה היא לדחות את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: -יש להציג את הבקשה בהתאמה לקיים בשטח בפועל בשטח. -ניתן להציע שטחים רק מכוח 6% הקלה כמותית. -את השטחים המוצעים מכוח יתרת זכויות, תוספת 5%

		השלמת דירת גג, וקיזוז שטחי מדרגות. יש להסיר מהבקשה. -יש לתקן ליקויים כמסומן ע"ג תוכנית a
הכנת נוסח פרסום	26/04/2022	תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי - הקלה עבור תוספת בניה 5% להשלמת קומת הגג

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 1 המבוקשים מכח עודפי זכויות בחלקה שחולקו באופן יחס בין כל בעלי הנכס.

התקבלו שני התנגדויות, יש לזמן לשמוע את המתנגדים

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

תאריך: 14/05/2022
הגשה 08:49:34

תיק: מספר 1987/0755.01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	70734025	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	חביבה	מסוסאני

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	ישראל זרחי

מספר בית	דירה	ת.ד
56	10	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6663575	ronen.moti@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ישראל זרחי 56/10 ירושלים	97280

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
51166627	מוטי רונן

תואר	דואר אלקטרוני
מר	ronen.moti@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-6663575

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
ישראל זרחי 56/10 ירושלים	97280

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 20 מטרים

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

גימוקי ההתנגדות

1. הבניה בשטח הפרוייקט השייך גם לנו, ואין למבקשים זכות לבנות בשטח שלנו 2. הפרוייקט מרוכב מ - 20 דירות זהות, והמבקשת שינתה את פני הפרוייקט, בין השאר בבניית חלונות ופתחים השונים מהמקור ומדירות אחרות 3. לא ניתן להפוך את הפרוייקט ששלמנו עליו במיטב כספינו לסלמס שכל דכפין יבנה איך שהוא רוצה

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

תאריך: 02/06/2022
הגשה 10:13:23

תיק: מספר 1987/0755.01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53932232	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	דורון	יפת

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		כורש

מספר בית	דירה	ת.ד
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2277454	doronoffice19@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
כורש 3 ירושלים	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. מקומם דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ משכירות ○ מדיור מוגן ○ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב מסמך המפרט את הנימוקים

הנדון : **התנגדות ל לבקשה מספר: 1987/0755.01 בקשה להיצר שהוגשה ע"י הגב' בתיה רחל סורוצקין בכתובת ישראל זרחי 56 שכונת רמות ירושלים.**

אני מתנגד לתוכנית במתכונת הנוכחית .

מדובר בתוכנית להיתר בניה בה המגישים עשו דין תכנוני לעצמם והעמידו עובדה לדיירים בדבר

תוכניות הבניה שלהם ללא אפשרות להתנגד או להביע דעתם .

בתוכנית אשר הוגשה לעירית ירושלים אין אנו רואים את המצב האמיתי התכנוני בפועל הקיים בשטח , לא מסומן כל חריגות הבניה להריסה טרם בניה כפי שקובע החוק .

אני מתנגד ל 5 איוז הקלה להשלמת קומת גג .

נימוקי ההתנגדות : הבקשה להשלמת קומת גג נועדה לשיפור אדריכלי או הנדסי בלבד והיא באה להשלים קומת גג קיימת לשטח עיקרי,

כמו כן דרוש אישור של מהנדס העיר לבקשה מסוג זה .

באם תאושר בקשה זו היא תפגע בנוף האדריכלי הנשקף מבתים סמוכים .

בבקשה לא צויין הריסת גג קיים בדיעבד והתקנת כלים הנדסיים כבדים לחימום הבית , משאבות חום, אשר חורגות מהגובה המקסימלי של הגג כפי שמופיע בהיתר בניה המקורי ופוגע בנוף האדריכלי והן באיכות החיים ובאיכות הסביבה (רעשים לא סבירים)של בעלי הדירות הסמוכות .

אנו דורשים להורות לחברי הוועדה להורות לבעלי התוכנית ולמתכנן למצוא פתרון אדריכלי להסתרת מערכות החימום על פי חוקי התכנון והבניה בדבר בקשה ל "חדר הסקה " עם כל החוקים האדריכלים הדרושים בחוק תכנון ובניה בדבר תכנון חדר ההסקה .

על בעלי הבית והאדריכל למקם את המתקנים בחצר הדירה ולמצוא להם מקום יעודי בתוכנית ולכסותם שלא יפגעו באיכות הדיירים ובנוף האדריכלי הנשקף על הבניין.

יש לציין כי התוכנית במקום לסדר אדריכלית את המבנה הקיים היא באה להסדיר בנייה "תלי על תלי" .

על כן יש להוריד את התוכנית מסדר היום לתקן ולהחזיר לדיון

כמו כן יש להורות למגישי התוכנית תרם הגשת הבקשה להסדיר את חריגות הבניה המשמעותיות כגון " חדר הסקה על הגג" להוריד למקום שלא פוגע תכנונית בדיירים ורק לאחר מכן לדון בתוכנית!!!!!

בברכה

עו"ד דורון יפת

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2024/8**
מספר בקשה	**2022/0210.00**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבות לדירות קיימות+ ממ"דים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**באום נעמי**
עורך הבקשה	**אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**ון זוהרן שמואל**
מספר מתנגדים	**6**
מספר שכנים שלא חתמו	**18**

כתובת האתר

יהושע בן נון 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
136804	תחילת תוקף	02/03/2016			
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1963/359 – תוספת מרפסת בקומת הקרקע 22/02/1966

1963/359.2- לא נמצא הרמוניקה סרוקה

מהות הבקשה :

מצב קיים:

מדובר בבנין קיים בשכונת יהושע בן נון 28 קטמון.

הבניין הינו בעל 3וחצי קומות מעל קומת כניסה .

מצב מוצע:

מוצעת תוספת בניה ומרפסת בקומת קרקע ובקומה א' לכיוון חזית מערבית

מוצע הפיכת מרפסת סגורה לשטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א' לכיוון חזית צפונית

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע, למעט שינוי בפתחים ובניה בשלבים יורחב בסעיפים הבאים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה בגין פתחים בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התכנית

הקלה מהוראות התכנית בגין בניה שלא בהינף אחד

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' : 84

בוצע הליך פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק בשלב פתיחת התיק ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

תום מועד התנגדויות: 23/08/2022

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 6 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת נוסח פרסום	16/04/2024	בניית גדרות מעל 1.20 מ' בשונה מהוראות התב"ע . התאמה למצב הקיים בשטח שנבנה בפועל בשונה מנספח . בינוי שלא בהינף אחד. ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	20/11/2023	שימור: התקבל אישור שימור מתאריך06/07/2023 ע"ג הרמוניקה התואמת את המוצע כעת.

		יש להוסיף בגוף ההרמוניקה פרט אדריכלי מרפסת זיז חזית מערבית קומה א' משטח דריכה יצוק בעובי מינימלי (שפיכה חופשית) ופרט מעקה מסגרות תקני בסגנון ומרכיבים התואמים לבנין הקיים. – ע"פ חוו"ד שימור תנאי להיתר בניה: תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 6 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: חוסר בתימוכין קנינים בתהליך פתיחת התיק עבור שימוש ברכוש משותף. פגיעה באופי הסביבה בשל שינוי פתחים מנספח הבינוי הקלה בדבר בניה שלא בהיגף אחד פוגעת באפשרות לחזק את המבנה, בהפרעת בניה חוזרת בשלבים ובקבלת חזית לא אדריכלית כתוצאה מהשלביות. אישור הבקשה יסכל את האפשרות לביצוע תמ"א 38 מרפסת הזיז הפונה לחזית מערבית תהווה מיטרד של הפרעה ורעש לשכן בבניין הסמוך היות ומתוכננים פתחים שונים מנספח הבינוי והמרפסת אינה מובלעת בבניין אלא זיזית. מוצע עבור התוספת בקומת הקרקע פתח לכיוון חזית דרומית. הפתח הינו ויטרינה ומהווה יציאה לחצר משותפת ללא חתימות פוזטיביות של בעלי העניין בנכס. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	15/11/2023	

חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

136804

תחילת תוקף:

02/03/2016

ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 2

דברי הסבר:

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/03/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים שפ"ע, שימור ובקרה הנדסית. כמו כן נדרשו תיקונים ע"פ הערות הרמוניקה a.

כעת הוגשה הרמוניקה הכוללת פירוט החיפוי המתוכנן, סגירת מרפסת שוויונית בחזית צפונית לשני הדיירים, אישור שימור עבור השינוי בפתחים.

רקע לבקשה:

סטייה ניכרת:

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.ט:

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים כל צמצום השטח בין גבול גבול תא השטח לקוו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.

מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת

מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת

בניית מרפסות בחזית המזרחית של מפלסים 3.70+ 6.85+ תבוצע בהינף אחד. וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת.

נספח בינוי:

		קיים נספח בינוי 1 בקנ"מ 1:100 הנספח מחייב חלקית לעניין גובה , מס' יח"ד , קווי הבניין , שטח ומרפסות בחזית מזרחית. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד. מודגש בזאת כי בניית המרפסות בחזית המזרחית של מפלס 3.70+ ומפלס 6.85+ תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים." היות וסעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות. כאמור למעטט מרפסות בחזית מזרחית. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לענין שלביות ביצוע, התקיים הליך פרסום כחוק. כפי שנאמר לעיל התקבלו 6 התנגדויות. יפורט בהמשך. מרפסות זיז : מפלס 3.70+ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המרפסת פונה לחזית מערבית. סה"כ שטח המרפסת: 8.85 מ"ר המרפסת תואמת במידותיה ובמיקומה את נספח הבינוי. פתחים בחזיתות: מוצעים פתחים בתוספת בחזית דרומית ומערבית השונים מנספח הבינוי. היות והנספח מנחה לעניין חזית ועיצוב ניתן לבקש הקלה. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לעניין פתחים בשונה מנספח בינוי, התקיים הליך פרסום כחוק.

		התקבל אישור והנחיות מחלקת שימור עבור הפתחים. תנאי להיתר בניה: תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל. תימוכין קנינים: היות ומדובר בבקשה תואמת תב"ע ותואמת נספח למעט פתחים ושלביות ביצוע, אשר אינם משנים את מיקום / שטח התוספת אין צורך בהסכמות שכנים עבור בניה בשטח משותף. להלן התייחסות לתיקונים ע"פ סעיפים: שימור: התקבל אישור שימור מתאריך06/07/2023 ע"ג הרמוניקה התואמת את המוצע כעת. יש להוסיף בגוף ההרמוניקה פרט אדריכלי מרפסת זיז חזית מערבית קומה א' משטח דריכה יצוק בעובי מינימלי (שפיכה חופשית) ופרט מעקה מסגרות תקני בסגנון ומרכיבים התואמים לבנין הקיים. – ע"פ חוו"ד שימור חיזוק מבנים / תמ"א 38: ע"פ דברי ההסבר לתכנית הבניין נבנה לפני כ 60 שנה ואם כך הבניין לכאורה נבנה עד 1980 היות והתב"ע דורשת חיזוק מבנים יש לבצע נוהל בקרה הנדסית. התבצע נוהל בקרה הנדסית אודות התוספת המבוקש והתקבל אישורם של משרד ירון שחם מהנדסים. המסמכים הרלוונטים סרוקים בא.א של התיק. יצויין כי לאחר דיון ראשון זה עלה התיק לדיון נוסף בתאריך 12/09/2023 וזאת היות וביום 27.08.2023 נידונה בוועדה

		בקשה 2009/288.01 באותו בניין, כאשר בהחלטת הוועדה נתבקשה ר"צ להביא לדיון חוזר את הבקשות הנוספות שיאותרו באותו בניין וזאת כיוון שהתברר הצורך בהכנת תכנית חיזוקים כללית לבניין והבטחת עמידות הבנין כולו לרבות התוספות שיבוקשו בנוהל בקרה הנדסית ולא להתייחס אך ורק לתוספת המוצעת אלה גם לבניין הקיים וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (יד) בתקנון התכנית. לפיכך, התיק הוחזר לדיון נוסף בוועדה בהתאם לבקשתה לנושא זה. יש לציין שבבקשה הנוכחית, התקבל אישור בקרה הנדסית אשר מייחס לתוספת המוצעת בלבד. לדיון זה יצאה החלטת וועדה בקוד "לאשר את הבקשה..." היות והוועדה החליטה להתבסס על אישור חיזוק מבנים אשר הוגש לבקשה זו וזאת כי מדובר בתוספת בקומות התחתונות של הבניין . כאשר האישור שהוגש כולל תפר חיבור לבניין הקיים ואינו מתבסס על הבניין הישן . לאחר קבלת החלטת וועדה לדיון מיום 12/09/2023 הוחזר התיק שוב לדיון נוסף בתאריך 08/11/2023 אודות נושא זה היות וככל הנראה נפלה אי הבנה בדיון הקודם לסיבה שבגינה התיק הוחזר לוועדה, וכן כיוון שקיימים 6 מתנגדים אשר התנגדותם טרם נידונה. לדיון זה יצאה החלטת וועדה לזמן את הצדדים. הוועדה מורה כי טרם זימון יש לתקן את הבקשה עפ"י החלטתה מיום 05.03.2023, השלמת תנאים לדיון וההערות ע"ג הרמוניקה a. כעת התיק מוכן לזימון בהתנגדויות. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 18/10/2022 ע"י שירה אדלר. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 30/07/2023 ע"י ורה באייר

		שימור- התקבל אישור מתאריך 06/07/2023 ע"י קארין לוי נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 – התקבל בתאריך 12/07/2023
החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	09/11/2023	בנסיבות המתוארות בבקשה הבלמ נמחק. על החלטה סופיל של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	08/11/2023	הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים. הוועדה מורה כי טרם זימון יש לתקן את הבקשה עפ"י החלטתה מיום 05.03.2023 ,השלמת תנאים לדיון וההערות ע"ג הרמוניקה a.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	29/10/2023	הבקשה נידונה בוועדה בישיבתה מיום 05.03.2023 כאשר הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" ביום 27.08.2023 נידונה בוועדה בקשה 2009/288.01 באותו בניין, כאשר בהחלטת הוועדה נתבקשה ר"צ להביא לדיון חוזר את הבקשות הנוספות שיאותרו באותו בניין וזאת כיוון שהתברר הצורך בהכנת תכנית חיזוקים כללית לבניין והבטחת עמידות הבנין כולו לרבות התוספות שיבוקשו בנוהל בקרה הנדסית ולא להתייחס אך ורק לתוספת המוצעת אלה גם לבניין הקיים וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (יד) בתקנון התכנית. הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 12.09.2023 והוחלט לאשר הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר הוועדה החליטה להתבסס על אישור חיזוק מבנים אשר הוגש לבקשה זו וזאת כי מדובר בתוספת בקומות התחתונות של הבניין .

		כאשר האישור שהוגש כולל תפר חיבור לבניין הקיים ואינו מתבסס על הבניין הישן . כיום, התיק מוחזר לוועדה כיוון שכנראה נפלה אי הבנה בדיון הקודם לסיבה שבגינה התיק הוחזר לוועדה, וכן כיוון שקיימים 6 מתנגדים אשר התנגדותם טרם נידונה.
חוות דעת תכנונית	29/10/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדה בישיבתה מיום 05.03.2023 כאשר הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" ביום 27.08.2023 נידונה בוועדה בקשה 2009/288.01 באותו בניין, כאשר בהחלטת הוועדה נתבקשה ר"צ להביא לדיון חוזר את הבקשות הנוספות שיאותרו באותו בניין וזאת כיוון שהתברר הצורך בהכנת תכנית חיזוקים כללית לבניין והבטחת עמידות הבנין כולו לרבות התוספות שיבוקשו בנוהל בקרה הנדסית ולא להתייחס אך ורק לתוספת המוצעת אלה גם לבניין הקיים וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (יד) בתקנון התכנית. הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 12.09.2023 והוחלט לאשר הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר הוועדה החליטה להתבסס על אישור חיזוק מבנים אשר הוגש לבקשה זו וזאת כי מדובר בתוספת בקומות התחתונות של הבניין . כאשר האישור שהוגש כולל תפר חיבור לבניין הקיים ואינו מתבסס על הבניין הישן .

		כיום, התיק מוחזר לוועדה כיוון שכנראה נפלה אי הבנה בדיון הקודם לסיבה שבגינה התיק הוחזר לוועדה, וכן כיוון שקיימים 6 מתנגדים אשר התנגדותם טרם נידונה.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	12/09/2023	הוועדה החליטה להתבסס על אישור חיזוק מבנים אשר הוגש לבקשה זו וזאת כי מדובר בתוספת בקומות התחתונות של הבניין . כאשר האישור שהוגש כולל תפר חיבור לבניין הקיים ואינו מתבסס על הבניין הישן . יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם. כך שיש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית המוצגת בa
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	30/08/2023	הבקשה נידונה בוועדה בישיבתה מיום 05.03.2023 כאשר הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" ביום 27.08.2023 נידונה בוועדה בקשה 2009/288.01 באותו בניין, כאשר בהחלטת הוועדה נתבקשה ר"צ להביא לדיון חוזר את הבקשות הנוספות שיאותרו באותו בניין וזאת כיוון שהתברר הצורך בהכנת תכנית חיזוקים כללית לבניין והבטחת עמידות הבנין כולו לרבות התוספות שיבוקשו בנוהל בקרה הנדסית ולא להתייחס אך ורק לתוספת המוצעת אלה גם לבניין הקיים וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (יד) בתקנון התכנית. לפיכך, התיק מוחזר לדיון נוסף בוועדה בהתאם לבקשתה לנושא זה. יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם. יש לציין שבבקשה הנוכחית, התקבל אישור בקרה הנדסית

		אשר מייחס לתוספת המוצעת בלבד.
חוות דעת תכנונית	30/08/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30004ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדה בישיבתה מיום 05.03.2023 כאשר הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" ביום 27.08.2023 נידונה בוועדה בקשה 2009/288.01 באותו בניין, כאשר בהחלטת הוועדה נתבקשה ר"צ להביא לדיון חוזר את הבקשות הנוספות שיאותרו באותו בניין וזאת כיוון שהתברר הצורך בהכנת תכנית חיזוקים כללית לבניין והבטחת עמידות הבנין כולו לרבות התוספות שיבוקשו בנוהל בקרה הנדסית ולא להתייחס אך ורק לתוספת המוצעת אלה גם לבניין הקיים וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (יד) בתקנון התכנית. לפיכך, התיק מוחזר לדיון נוסף בוועדה בהתאם לבקשתה. יש לציין שבבקשה הנוכחית, התקבל אישור בקרה הנדסית אשר מייחס לתוספת המוצעת בלבד.
דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	05/03/2023	יש להשלים תנאים טרם דיון ולתקן ע"פ החלטת ועדה והערות הרמוניקה a

		שטחי בניה: ע"פ הוראות התכנית טבלת השטחים הינה מחייבת. ש.עיקרי עבור דירה 2: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 1 ,2- 35 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 1 +2 יש להוריד את שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (1) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי השטח אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת 870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע. יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות. ש.עיקרי עבור דירה 4: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 4 ,3- 32 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 4 + 3 יש להוריד את שטח המרפסת לחזית מזרחית בדירה המקבילה (3) ואת שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (3) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי שטח המרפסת אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת

		870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע. יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות. חיזוק מבנים / תמ"א 38: ע"פ דברי ההסבר לתכנית הבניין נבנה לפני כ 60 שנה ואם כך הבניין לכאורה נבנה עד 1980 היות והתב"ע דורשת חיזוק מבנים יש לבצע נוהל בקרה הנדסית. תנאי הוסף ידני. קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קירות מלא עד 35 ס"מ כש. עיקרי. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים לתוספות החדשות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. פתחים בחזיתות: מוצעים פתחים בתוספת בחזית דרומית ומערבית השונים מנספח הבינוי. היות והנספח מנחה לעניין חזית ועיצוב ניתן לבקש הקלה. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לעניין פתחים בשונה מנספח בינוי, התקיים הליך פרסום כחוק.

		יש לקבל את אישור והנחיות מחלקת שימור עבור הפתחים. תנאי להיתר בניה: תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל. בדיקת חיזוק מבנה לפני תמ"א 38 עיצוב אדריכלי: ע"פ סעיף 4.1. י: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מרפסות מוצעות שאינן מעל מרפסות שקועות קיימות, תיבננה מבטון בגובה מינימלי עם מעקה אופקי כפרט מנתק בין סגנון המרפסות הקיים לתוספות החדשות, הפרזול יהיה מודגש אופקי ולא אנכי. על ע"ב לציין את סוג החיפוי על התוספות בחזיתות. מוצעת מרפסת חדשה אשר איננה מתוכננת מעל מרפסות שקועות קיימות. ע"ב התיחס להוראות התכנית והציד מרפסת מבטון מינמלי ומעקה אופקי. שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לפתיחת בקשה יהיה קבלת חוו"ד ממחלקת שימור. התיק לא הופנה לשימור בתהליך פתיחת התיק. התנאי נוסף ידנית ויש להשלימו.

חוות דעת אדריכלית:

המוצע מתוכנן כהמשכי לבניין הקיים ומשתלב בצורתו האדרכלית

יש לקבל את אישור מחלקת שימור לתכנית.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 18/10/2022 ע"י שירה אדלר.

שפ"ע -התקבלה דחיה מתאריך 23/11/2022 ע"י ענבל כהנה.

שימור- נוסף תנאי ידני, יש להשלים

נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 – נוסף תנאי ידני, יש להשלים

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 6 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

חוסר בתימוכין קנינים בתהליך פתיחת התיק עבור שימוש ברכוש משותף.

פגיעה באופי הסביבה בשל שינוי פתחים מנספח הבינוי

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד פוגעת באפשרות לחזק את המבנה, בהפרעת בניה חוזרת בשלבים ובקבלת חזית לא אדריכלית כתוצאה מהשלביות.

אישור הבקשה יסכל את האפשרות לביצוע תמ"א 38

		מרפסת הזיז הפונה לחזית מערבית תהווה מיטרד של הפרעה ורעש לשכן בבניין הסמוך היות ומתוכננים פתחים שונים מנספח הבינוי והמרפסת אינה מובלעת בבניין אלא זיזית. מוצע עבור התוספת בקומת הקרקע פתח לכיוון חזית דרומית. הפתח הינו ויטרינה ומהווה יציאה לחצר משותפת ללא חתימות פוזטיביות של בעלי העניין בנכס. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	23/02/2023	יש להשלים תנאים טרם דיון ולתקן ע"פ החלטת ועדה והערות הרמוניקה a שטחי בניה: ע"פ הוראות התכנית טבלת השטחים הינה מחייבת. ש.עיקרי עבור דירה 2: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 1 ,2- 35 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 1 +2 יש להוריד את שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (1) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי השטח אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת 870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע.

		יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות. ש.עיקרי עבור דירה 4: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 4 ,3- 32 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 4 + 3 יש להוריד את שטח המרפסת לחזית מזרחית בדירה המקבילה (3) ואת שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (3) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי שטח המרפסת אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת 870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע. יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות. חיזוק מבנים / תמ"א 38: ע"פ דברי ההסבר לתכנית הבניין נבנה לפני כ 60 שנה ואם כך הבניין לכאורה נבנה עד 1980 היות והתב"ע דורשת חיזוק מבנים יש לבצע נוהל בקרה הנדסית. תנאי הוסף ידני.

		קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קירות מלא עד 35 ס"מ כש. עיקרי. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים לתוספות החדשות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. פתחים בחזיתות: מוצעים פתחים בתוספת בחזית דרומית ומערבית השונים מנספח הבינוי. היות והנספח מנחה לעניין חזית ועיצוב ניתן לבקש הקלה. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לעניין פתחים בשונה מנספח בינוי, התקיים הליך פרסום כחוק. יש לקבל את אישור והנחיות מחלקת שימור עבור הפתחים. תנאי להיתר בניה: תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל. בדיקת חיזוק מבנה לפני תמ"א 38 עיצוב אדריכלי: ע"פ סעיף 4.1. י: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מרפסות מוצעות שאינן מעל מרפסות שקועות קיימות, תיבננה מבטון בגובה מינימלי עם מעקה אופקי כפרט מנתק

		בין סגנון המרפסות הקיים לתוספות החדשות, הפרזול יהיה מודגש אופקי ולא אנכי. על ע"ב לציין את סוג החיפוי על התוספות בחזיתות. מוצעת מרפסת חדשה אשר איננה מתוכננת מעל מרפסות שקועות קיימות. ע"ב התיחס להוראות התכנית והציד מרפסת מבטון מינמלי ומעקה אופקי. שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לפתיחת בקשה יהיה קבלת חוו"ד ממחלקת שימור. התיק לא הופנה לשימור בתהליך פתיחת התיק. התנאי נוסף ידנית ויש להשלימו. חוות דעת אדריכלית: המוצע מתוכנן כהמשכי לבניין הקיים ומשתלב בצורתו האדרכלית יש לקבל את אישור מחלקת שימור לתכנית. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 18/10/2022 ע"י שירה אדלר. שפ"ע -התקבלה דחיה מתאריך 23/11/2022 ע"י ענבל כהנה. שימור- נוסף תנאי ידני, יש להשלים

		נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 – נוסף תנאי ידני, יש להשלים התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 6 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: חוסר בתימוכין קנינים בתהליך פתיחת התיק עבור שימוש ברכוש משותף. פגיעה באופי הסביבה בשל שינוי פתחים מנספח הבינוי הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד פוגעת באפשרות לחזק את המבנה, בהפרעת בניה חוזרת בשלבים ובקבלת חזית לא אדריכלית כתוצאה מהשלביות. אישור הבקשה יסכל את האפשרות לביצוע תמ"א 38 מרפסת הזיז הפונה לחזית מערבית תהווה מיטרד של הפרעה ורעש לשכן בבניין הסמוך היות ומתוכננים פתחים שונים מנספח הבינוי והמרפסת אינה מובלעת בבניין אלא זיזית. מוצע עבור התוספת בקומת הקרקע פתח לכיוון חזית דרומית. הפתח הינו ויטרינה ומהווה יציאה לחצר משותפת ללא חתימות פוזטיביות של בעלי העניין בנכס. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	02/02/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004

		תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 136804 תחילת תוקף 02/03/2016 אזור מגורים 2 ועדה מקומית תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.ט: קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים כל צמצום השטח בין גבול גבול תא השטח לקוו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת בניית מרפסות בחזית המזרחית של מפלסים 3.70+ 6.85+ תבוצע בהינף אחד. וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי 1 בקנ"מ 1:100 הנספח מחייב חלקית לעניין גובה , מס' יח"ד , קווי הבניין , שטח ומרפסות בחזית מזרחית. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב.

		שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד. מודגש בזאת כי בניית המרפסות בחזית המזרחית של מפלס 3.70+ ומפלס 6.85+ תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים." היות וסעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות. כאמור למעטט מרפסות בחזית מזרחית. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לענין שלביות ביצוע, התקיים הליך פרסום כחוק. כפי שנאמר לעיל התקבלו 6 התנגדויות. יפורט בהמשך. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5976 שהוגש מיום 11/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות המותר הינו 4 מעל הכניסה הקובעת ו 1 מתחת לכניסה הקובעת. לא מבוקשת תוספת קומה אלא תוספת בניה עבור קומת קרקע וקומה א'. מס' יח"ד:

		ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 6 יח"ד בבקשה לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא תוספת בניה ליח"ד קיימות. גובה בניה: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14.45 מ'. כאמור בבקשה אין תוספת גובה. שטחי בניה: ע"פ הוראות התכנית טבלת השטחים הינה מחייבת. ש.עיקרי עבור דירה 2: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 1 ,2- 35 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 1 +2 יש להוריד את שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (1) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי השטח אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת 870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע. יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות.

		ש.עיקרי עבור דירה 4: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 735.41 מ"ר ע"פ נספח שטחים עבור דירה מס' 4 ,3- 32 מ"ר. מהשטח המותר לדירה 4 + 3 יש להוריד את שטח המרפסת לחזית מזרחית בדירה המקבילה (3) ואת שטח המרפסת הסגורה של הדירה המקבילה (3) ע"פ התכנית המוצגת ניראה כי שטח המרפסת אינו שווה בין הדירות. יש לתקן . מוצעת תוספת תואמת נספח במדויק. גודל התוספת 870x438 שטח עיקרי מוצע: 27.60 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה עומדים במותר ע"פ התב"ע. יצויין כי יש לחשב את עובי הקיר ללא קיזוז עובי קירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. וכן להתאים את גודל מרפסת השירות שווה בשווה בין הדירות. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: סה"כ שטח מותר: 60 מ"ר ש. שירות מוצע עבור ממ"ד: 26.14 מ"ר ש. שירות מוצע עבור מרפסת זיז: 8.85 מ"ר ניהול מי נגר:

		יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל. ע"ב הציג סכמה המשקפת את שטחי הקרקע החדירים. השטח עומד בהוראות התכנית. חיזוק מבנים / תמ"א 38: ע"פ דברי ההסבר לתכנית הבניין נבנה לפני כ 60 שנה ואם כך הבניין לכאורה נבנה עד 1980 היות והתב"ע דורשת חיזוק מבנים יש לבצע נוהל בקרה הנדסית. תנאי הוסף ידני. קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קירות מלא עד 35 ס"מ כש. עיקרי. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים לתוספות החדשות ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. ממ"ד : מוצע בבקשה עבור הדירות נשואות הבקשה מוצעים ממ"דים התואמים לנספח הבינוי. הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין ובשטח העומד בתקנות פיקוד העורף. שטח ממ"ד כ- 12 מ"ר. השטח העודף חושב כש. עיקרי כנדרש. ע"פ הערות בטבלה 5 בהוראות התכנית: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה

		המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. מרפסות זיז : מפלס 3.70+ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המרפסת פונה לחזית מערבית. סה"כ שטח המרפסת: 8.85 מ"ר המרפסת תואמת במידותיה ובמיקומה את נספח הבינוי. פתחים בחזיתות: מוצעים פתחים בתוספת בחזית דרומית ומערבית השונים מנספח הבינוי. היות והנספח מנחה לעניין חזית ועיצוב ניתן לבקש הקלה. ע"ב ביקש הקלה בשלב פתיחת התיק לעניין פתחים בשונה מנספח בינוי, התקיים הליך פרסום כחוק. יש לקבל את אישור והנחיות מחלקת שימור עבור הפתחים. תנאי להיתר בניה: תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל. בדיקת חיזוק מבנה לפני תמ"א 38 הוראות בנוי סעיף 4.א: תותר תוספת בניה ותוספות מרפסות בקומת הקרקע ובקומה א ב ובהתאם לקיים בשטח. כל תוספת בניה לבניין המקורי תעשה בתאום מלא עם

		אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. עיצוב אדריכלי: ע"פ סעיף 4.1. י: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מרפסות מוצעות שאינן מעל מרפסות שקועות קיימות, תיבננה מבטון בגובה מינימלי עם מעקה אופקי כפרט מנתק בין סגנון המרפסות הקיים לתוספות החדשות, הפרזול יהיה מודגש אופקי ולא אנכי. על ע"ב לציין את סוג החיפוי על התוספות בחזיתות. מוצעת מרפסת חדשה אשר איננה מתוכננת מעל מרפסות שקועות קיימות. ע"ב התיחס להוראות התכנית והציד מרפסת מבטון מינמלי ומעקה אופקי. פסולת בנין : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה. הריסות ופינויים: הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה, ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה. סומנו האזורים הרלוונטים לבקשה זו.

		שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לפתיחת בקשה יהיה קבלת חוו"ד ממחלקת שימור. התיק לא הופנה לשימור בתהליך פתיחת התיק. התנאי נוסף ידנית ויש להשלימו. תימוכין קנינים: היות ומדובר בבקשה תואמת תב"ע ותואמת נספח למעט פתחים ושלביות ביצוע, אשר אינם משנים את מיקום / שטח התוספת אין צורך בהסכמות שכנים עבור בניה בשטח משותף. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- תכנית קומת קרקע 0.00+ במפלס זה קיימות 2 יח"ד. עבור דירה מס' 2 : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד מוצעת הפיכת מרפסת שירות לש. עיקרי, לא ברור חלוקת המרפסת ביחס לדירה המקבילה. ראה הרחבה בנושא שטחים. תכנית קומה א' 3.70+- במפלס זה קיימות 2 יח"ד. עבור דירה מס' 4 : מוצעת תזוזת דלת הכניסה מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד

		מוצעת הפיכת מרפסת שירות לש. עיקרי, לא ברור חלוקת המרפסת ביחס לדירה המקבילה. ראה הרחבה בנושא שטחים. מוצעת מרפסת זיז. חוות דעת אדריכלית: המוצע מתוכנן כהמשכי לבניין הקיים ומשתלב בצורתו האדרכלית יש לקבל את אישור מחלקת שימור לתכנית. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 18/10/2022 ע"י שירה אדלר. שפ"ע -התקבלה דחיה מתאריך 23/11/2022 ע"י ענבל כהנה. שימור- נוסף תנאי ידני, יש להשלים נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 – נוסף תנאי ידני, יש להשלים התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 6 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: חוסר בתימוכין קנינים בתהליך פתיחת התיק עבור שימוש ברכוש משותף. פגיעה באופי הסביבה בשל שינוי פתחים מנספח הבינוי

		הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד פוגעת באפשרות לחזק את המבנה, בהפרעת בניה חוזרת בשלבים ובקבלת חזית לא אדריכלית כתוצאה מהשלביות. אישור הבקשה יסכל את האפשרות לביצוע תמ"א 38 מרפסת הזיז הפונה לחזית מערבית תהווה מיטרד של הפרעה ורעש לשכן בבניין הסמוך היות ומתוכננים פתחים שונים מנספח הבינוי והמרפסת אינה מובלעת בבניין אלא זיזית. מוצע עבור התוספת בקומת הקרקע פתח לכיוון חזית דרומית. הפתח הינו ויטרינה ומהווה יציאה לחצר משותפת ללא חתימות פוזטיביות של בעלי העניין בנכס. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/08/2022	הקלה בגין פתחים בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית - הקלה מהוראות התוכנית בגין בנייה שלא בהינף אחד -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	תיאום היתר הבניה עם מח' שימור	

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

שימור:

התקבל אישור שימור מתאריך06/07/2023 ע"ג הרמוניקה התואמת את המוצע כעת.

יש להוסיף בגוף ההרמוניקה פרט אדריכלי מרפסת זיז חזית מערבית קומה א' משטח דריכה יצוק בעובי מינימלי (שפיכה חופשית) ופרט מעקה מסגרות תקני בסגנון ומרכיבים התואמים לבנין הקיים. – ע"פ חוו"ד שימור

תנאי להיתר בניה:

תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 6 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

חוסר בתימוכין קנינים בתהליך פתיחת התיק עבור שימוש ברכוש משותף.

פגיעה באופי הסביבה בשל שינוי פתחים מנספח הבינוי

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד פוגעת באפשרות לחזק את המבנה, בהפרעת בניה חוזרת בשלבים ובקבלת חזית לא אדריכלית כתוצאה מהשלביות.

אישור הבקשה יסכל את האפשרות לביצוע תמ"א 38

מרפסת הזיז הפונה לחזית מערבית תהווה מיטרד של הפרעה ורעש לשכן בבניין הסמוך היות ומתוכננים פתחים שונים מנספח הבינוי והמרפסת אינה מובלעת בבניין אלא זיזית.

מוצע עבור התוספת בקומת הקרקע פתח לכיוון חזית דרומית. הפתח הינו ויטרינה ומהווה יציאה לחצר משותפת ללא חתימות פוזטיביות של בעלי העניין בנכס.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

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

תאריך: 21/08/2022
הגשה 12:07:41

תיק מספר: 2022/0210.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56764046	משפחת עובדיה

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	בת-ציון	(שרגאי (עובדיה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גבעת משואה	הרב שמואל נתן

מספר בית	דירה	ת.ד
20	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6422131	050-6218116	batzishr@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
	9641210

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
קומה ג' בצד המבקשים

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

נימוקי ההתנגדות

שלום וברכה, אני, בת-ציון שרגאי בת להורינו יהודה ומרים עובדיה ז"ל, רחוב יהושע בן נון 28 קומה ג', ואחת מבעלות הנכס בבניין שבו מבקשים משפחות באום וכהן את בקשתם לקבלת היתר בניה. המכתב המצורף הוא בשם כל משפחת עובדיה, בעלת הנכס. נודה לתשומת ליבכם להשגותינו לבקשת ההיתר של הדיירים הרצ"ב. בברכה, משפחת עובדיה ---------- 1. תכנית הבקשה כוללת פתח יציאה (ויטרינה) לחצר המשותפת. אנו דורשים את ביטולו של פתח היציאה "ויטרינה" המוצע לחזית הקדמית לרחוב יהושע בן נון (חזית דרומית) מהנימוקים הבאים: א. הפתח הנ"ל מוצג בצורה דו משמעית בתכנית הבקשה, ואינו זהה בתכונותיו לפי הצגתו בתכנית תנוחת קומת הקרקע לבין הצגתו בחזית הדרומית (קדמית וראשית- לרחוב יהושע בן נון). למרות שהפתח מוצג כחלון ללא פתיחת ויטרינה המופיע הן בתוכנית .U.K-בתכנית תנוחת קומת הקרקע, ה והן בחזית הנ"ל מעיד על כך שמדובר בויטרינה (אשר רוחבה בתכנית ק.ק. מוצג כ-1.8 מ' לעומת 3.2 מ' בחזית הדרומית). כמו כן בחזית הדרומית ניתן לראות בבירור שהנ"ל היא ויטרינה בגובה מפלס הרצפה, בעלת 3 כנפיים נפתחות. הפתח הנ"ל מהווה יציאה פרטית לחצר משותפת ללא הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הנוספים בבניין. ב. תכנון הפתח המוזכר הוא בניגוד לתוכנית החלה על המגרש המחייבת התאמת הפתחים (במיקום ובגודל) בצורה פרופורציונלית לפתחים הקיימים בבניין. אין בין גודלו של הפתח המוצע לפתחים הקיימים שום קשר פרופורציוני, ואישור הפתח כפי המוצע יהווה פגיעה ממשית בחזות הבניין ובאופיו הארכיטקטוני. (להלן ציטוט התכנית החלה -101 0136804 סעיף 4.1.2: "יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום הפתחים, גודלם.... וכו'") ג. בנוסף לאמור לעיל הויטרינה המוצעת גבוהה מפני הקרקע הקיימים בכ-1.42 מ'. שימוש בויטרינה לא יתאפשר ללא הגבהת פני הקרקע המשותפת למפלס הרצפה המוצע בבקשה וכן למפלס מבואת הכניסה הקיימת ביח"ד המדוברת. למרות שהבקשה אינה כוללת שינוי פני הקרקע במגרש, לא קיימת הצדקה תכנונית לפתח הנ"ל ללא ניכוס שטחי חצר משותפת או הגבהה של פני הקרקע המשותפת. 2 תכנית הבקשה אינה כוללת פירוט של חומרי הגמר וחיפוי . האבן בתוספת הבניה. אנו דורשים שחזיתות הבניין בתכנית הבקשה יציגו כיתוב המחייב התאמת חיפוי האבן בתוספת הבניה המוצעת לחיפוי האבן הקיים בבניין זאת על מנת לשמר את החזית היפה הקיימת בבניין וכפי שדורשת תכנית החלה על המגרש, סעיף 4.1.2 "הבניה 101-0136804 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וכיחול אבן הקיים בבניין" לאור האמור לעיל, אם תוגש תכנית מתוקנת שכוללת את השינויים הנ"ל, אנו נברך על תוספת הבנייה המבוקשת ונשמח שהמבקשים ינצלו את זכויות הבניה הקיימות וירחיבו את ביתם התאם לתקנות החוק והתוכניות החלות על המגרש.

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

תאריך: 21/08/2022
הגשה 21:38:56

תיק מספר: 2022/0210.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	34977876	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	עידו	בקרמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	יהושע בן נון

מספר בית	דירה	ת.ד
28		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5794664	idobecker@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירתי גובלת בשכנות לבנייה המבוקשת, מרחק כ-7 מטרים

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

גימוקי ההתנגדות

שלום וברכה אבקש שלא לאשר את ההקלה לחריגת מרפסת זיזית מגבולות בניין נשוא בקשה זו לאור הטעמים הבאים: א. חריגה- בתכנית הבנייה מוצעת תוספת (הרחבה) לבניין קיים שאינו חורג מגבולות הבניין כרגע. מכיוון שאין מדובר באילוץ, אלא בהרחבה ותוספת חדשה, אין שום סיבה שלא לבצע מרפסת זו בנסיגה עד לגבול הבניין, ולא להתייחס לגבולות הבניין כנקודת פתיחה "מאולצת". ב. מיקום- החדרים מהם יוצאת המרפסת המבוקשת בתכנית בנייה זו, אינם שטחים "ציבוריים" אלא חדרי שינה. חדרים אילו ניצבים ממול חדר שינה בניין שלנו, והקרבה ביניהן אינה סבירה, ועומדת בניגוד לשיטת "מה טובו אוהליך יעקב"- כלומר הפנייה הצידה בין חזיתות חדרי שינה. ג. גודל המרפסת הינו חריג- אמנם ייתכן שהוא זהה לקיים כיום, אך המרחק בין הבניינים גדול משמעותית היום. אמנם עומק המרפסת סביר, אר אורכה סביב 6 מ"א וחולש על מקטע חלונות נרחב בחזית המזרחית של הבניין שלי. ניחא היה מדובר בחלון באורך 2 מטר, אך פה מדובר בשישה מטרים ד. רעש- הרעש הנובע משימוש במרפסת זיזית (להבדיל מחדר בעל קירות) נפוץ לכל עבר, ובסבירות גבוהה יהווה מטרד לא קטן לחלונות חדרי המגורים הגובלים עם מרפסת זו. ה. כיוון- מכיוון שמדובר בהרחבת בנייה חדשה, מדוע לא לנצל הדמנות זו ולהעתיק מרפסת זו לחזית הרחוב? כך יימנעו המטרדים לעיל, ובא לציון גואל. אפשר לנצל בנייה זו לביטול המרפסת הנוכחית שנוספה באיחור למבנה המקורי, ולהרחיב מרפסת קטנה הנמצאת בחזית דרומית לכיוון הכביש הפתוח. הסטה זו נכונה יותר מהמון סיבות, ובעיקר תאפשר למגיש הבקשה לבנייה שימוש במרפסת רחבת ידיים שלא תזיק או תהווה מטרד לאיש.

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

תאריך: 21/08/2022
הגשה 15:38:58

תיק: מספר 2022/0210.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	315471334	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ידידיה	בן שימול

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	יהושע בן נון

מספר בית	דירה	ת.ד
28	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6600940	Yedidya24@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
יהושע בן נון 28/3 ירושלים	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
53021523	שירה בירנבאום

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	meravbn@s-avni.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6256305	054-2380340

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנביאים 31	9510321

נתונים

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

ב. מיקום דירת המתנגד ◉ בקומה המבוקשת ○ בקומה מתחת ○ בקומה מעל ○ בדומי מפתח ○ בהזכירה

גימוקי ההתנגדות

כמופרט בכתב ההתנגדות המצורף

1. תכנית הבקשה כוללת פתח יציאה (ויטרינה) לחצר המשותפת. אנו דורשים את ביטולו של פתח היציאה "ויטרינה" המוצע לחזית הקדמית לרחוב יהושע בן נון (חזית דרומית) מהנימוקים הבאים:

א. הפתח הנ"ל מוצג בצורה דו משמעית בתכנית הבקשה, ואינו זהה בתכונותיו לפי הצגתו בתכנית תנוחת קומת הקרקע לבין הצגתו בחזית הדרומית (קדמית וראשית- לרחוב יהושע בן נון). למרות שהפתח מוצג כחלון ללא פתיחת ויטרינה בתכנית תנוחת קומת הקרקע, ה- U.K.המופיע הן בתוכנית והן בחזית הנ"ל מעיד על כך שמדובר בויטרינה (אשר רוחבה בתכנית ק.ק. מוצג כ-1.8 מ' לעומת 3.2 מ' בחזית הדרומית). כמו כן בחזית הדרומית ניתן לראות בבירור שהנ"ל היא ויטרינה בגובה מפלס הרצפה, בעלת 3 כנפיים נפתחות. הפתח הנ"ל מהווה יציאה פרטית לחצר משותפת ללא הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הנוספים בבניין.

ב. תכנון הפתח המוזכר הוא בניגוד לתוכנית החלה על המגרש המחייבת התאמת הפתחים (במיקום ובגודל) בצורה פרופורציונלית לפתחים הקיימים בבניין. אין בין גודלו של הפתח המוצע לפתחים הקיימים שום קשר פרופורציוני, ואישור הפתח כפי המוצע יהווה פגיעה ממשית בחזות הבניין ובאופיו הארכיטקטוני. (להלן ציטוט התכנית החלה 101-0136804 סעיף 4.1.2: "יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום הפתחים, גודלם.... וכו'")

ג. בנוסף לאמור לעיל הויטרינה המוצעת גבוהה מפני הקרקע הקיימים בכ-1.42 מ'. שימוש בויטרינה לא יתאפשר ללא הגבהת פני הקרקע המשותפת למפלס הרצפה המוצע בבקשה וכן למפלס מבואת הכניסה הקיימת ביח"ד המדוברת. למרות שהבקשה אינה כוללת שינוי פני הקרקע במגרש, לא קיימת הצדקה תכנונית לפתח הנ"ל ללא ניכוס שטחי חצר משותפת או הגבהה של פני הקרקע המשותפת.

2. תכנית הבקשה אינה כוללת פירוט של חומרי הגמר וחיפוי האבן בתוספת הבניה. אנו דורשים שחזיתות הבניין בתכנית הבקשה יציגו כיתוב המחייב התאמת חיפוי האבן בתוספת הבניה המוצעת לחיפוי האבן הקיים בבניין זאת על מנת לשמר את החזית היפה הקיימת בבניין וכפי שדורשת תכנית 101-0136804 החלה על המגרש, סעיף 4.1.2 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וכיחול אבן הקיים בבניין"

לאור האמור לעיל, אם תוגש תכנית מתוקנת שכוללת את השינויים הנ"ל, אנו נברך על תוספת הבנייה המבוקשת ונשמח שהמבקשים ינצלו את זכויות הבניה הקיימות וירחיבו את ביתם התאם לתקנות החוק והתוכניות החלות על המגרש.

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

תאריך: 21/08/2022
הגשה 15:30:31

תיק: מספר 2022/0210.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304784838	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	לאה	גלבגד

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון הישנה	יהושע בן נון

מספר בית	דירה	ת.ד
28	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	053-4225622	leahwa@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
אצל עו"ד אבני - הנביאים 31 ירושלים	9510321

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
53021523	שירה בירנבאום

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	meravbn@s-avni.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6256305	054-2380340

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הנביאים 31	9510321

נתונים

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

ב. מאשרים דירת המתנגד ◉ בקומת המתנגד ○ בשכירות ○ בדאר מפרגה ○ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

כמפורט במכתבנו המצורף

ש.אבני s.avni
Law Offices משרד עורכי דין

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון: 02-6256305 Tel. פקס: 02-6254305 Fax.
31 Haneviim St. (Belt Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

שרון אבני, עו"ד Sharon Avni, Advocate
שירה בירנבאום, עו"ד Shira Birnbaum, Advocate
תמר אבני, עו"ד Tamar Avni, Advocate
עינב בן שימול, עו"ד Einav Ben Shimol, Advocate
נעמה ליפשיץ, עו"ד Naama Lifshitz, Advocate

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
ועדת המשנה להתנגדויות
<u>קריית העיריה, ככר ספרא 1, ירושלים</u>

21 אוגוסט, 2022
תיקנו: גל-6-1

שלום רב,

הנדון: <u>התנגדות לבקשה להיתר 2022/210</u>
<u>יהושע בן נון 28 ירושלים</u>

בשם מרשיי, לאה ומרדכי גלבנד, ידידיה בן שימול ויעל גדליה (להלן: "**מרשיי**" או "**המתנגדים**") אתכבד להגיש את ההתנגדות לבקשה להיתר שבנדון.

עניינה של הבקשה להיתר היא תוספת בניה המבוקשת <u>ברכוש משותף</u>, כאשר מבקשי ההיתר לא הציגו את התימוכין הקניינים הנדרשים כתנאי סף לדיון בבקשה בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי עצמה ולכן דין הבקשה להידחות על הסף מטעם זה בלבד.

בנוסף, הבניה מבוקשת בסטיה מהוראות התכנית החלה הן בשל העובדה כי הבקשה כוללת הקלה בשינוי מיקום וצורת הפתחים המבוקשת, שינוי שאינו תואם את פרטי האדריכלות הקיימים בבנין ושינוי זה מהווה פגיעה באופי הסביבה ומהווה סטיה ניכרת.

כמו כן, הבקשה אינה עומדת בהוראת נוהל בקרה הנדסי בהתאם לתכנית הקיימת וכן סוטה מהוראות התכנית גם בענין בניה בהיגף אחד. העובדה שפורסמה "הקלה מבניה בהיגף אחד" איננה מכשירה את השרץ משום שבמקרה דנן מהותה של ההוראה לבניה בהיגף אחד נובעת מהצורך לחזק את המבנה. אישור ההקלה משמעותו כי לא ניתן יהיה לחזק את הבנין ולכן לא ניתן לאשר את ההקלה.

מדובר על בקשה שניה שהוגשה בבנין (בנוסף לבקשה מספר 2009/288.1), אישור בקשות להיתרי בניה בבנין באופן ספורדי ונקודתי יסכלו את מטרתה העיקרית של התב"ע המאושרת – חיזוק הבנין.

וביתר פירוט, קבלת הבקשה תסכל את האפשרות לקדם במקרקעין בקשה להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, זאת בהתאם לסעיף 4.2 לתמ"א 38 השולל את תחולת תמ"א 38 על מבנים שהוצא בהם היתר בניה לאחר שנת 2005, כפי שיפורט בהתנגדות זאת.

רקע:

1. המקרקעין נשוא הבקשה מצויים ברחוב יהושע בן נון 28 בירושלים, זידועים גם כגוש 30004 חלקה 84.

2. התוספת המבוקשת הינה הרחבה לשתי דירות: דירת משפחת כהן המסומנת מס' 2 בבקשה להיתר, והמצויה בקומת הקרקע ודירת משפחת באום המסומנת מס' 4 ומצויה בקומה הראשונה בבנין מעל דירת משפחת כהן.

3. תוספת הבניה המוצעת לדירות הינה ממ"ד וכן תוספת שטחים עיקריים בהיקף של כ-27 מ"ר. לדירת משפחת באום מוצעת גם מרפסת זיז בשטח של כ- 9 מ"ר.

4. מרשיי, ידידיה בן שימול וייל גדליה הינם בעלי הזכויות בדירת מגורים הידועה כתת-חלקה 3 (ומסומנת בספרה זו בבקשה להיתר), מרשיי, לאה ומרדכי גלבנד, הינם בעלי הזכויות בדירת מגורים הידועה כתת-חלקה 5 (ומסומנת כך בבקשה להיתר).

5. מדובר בבית משותף הכולל 6 דירות, כאשר חל התקנון המוסכם. בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") וכפי שעולה מנסח הרישום במקרקעין, החצרות ו/או שטח קומת המרתף לא הוצמדו לדירות במקרקעין בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכן מהווים <u>רכוש משותף</u> כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין.

העתק נסח רישום לגוש 30004 חלקה 84 וכן צו רישום הבית המשותף מצורף כנספח 1 להתנגדות זו.

6. על המקרקעין חלה תכנית 136804 (להלן: "**התכנית**") שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 16.2.16. מרשתי, הגב' לאה ולדמן גלבנד היא מגישת התכנית והשקיעה בקידומה ואישורה משאבים רבים. מטרתה של התכנית היא <u>תכנון כולל לכל הבנין</u>, כאשר מוצעת תוספת בניה לכל דירה, תוספת מעלית, הכשרת עבירות בניה קיימות, שיפוץ וניקוי חזיתות הבנין. חיזוק הבנין הינו תנאי למתן היתר בניה.

<u>אין למבקשים הבקשה תימוכין קניינים</u>

7. בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי מיום 02/2020, הרי שכאשר מבוקשת בניה ברכוש משותף נדרשת הסכמה בשיעור של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין על-גבי ההרמוניקה.

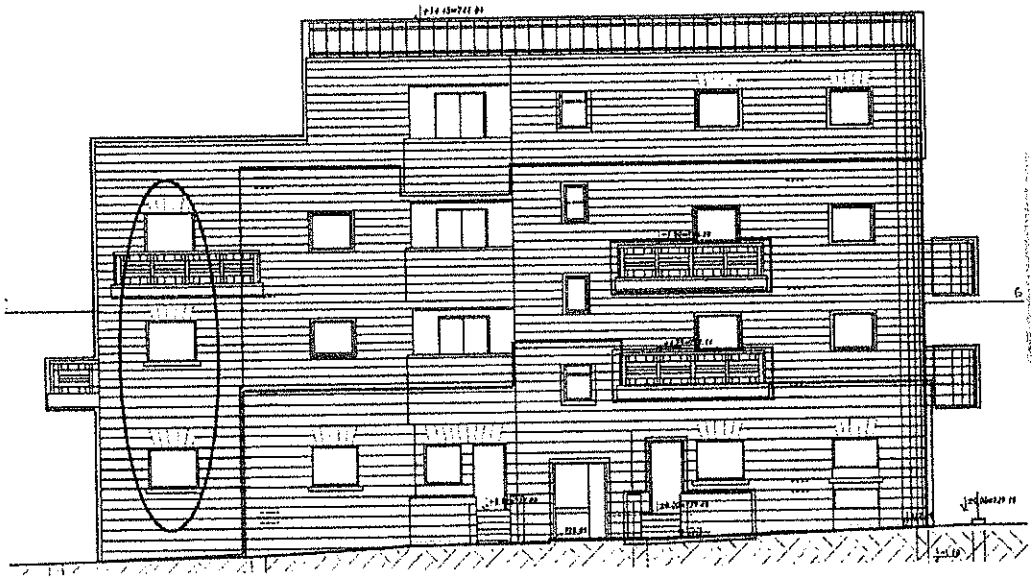
8. בענייננו, משפחת כהן ומשפחת באום מהוות 1/3 מבעלי הזכויות ברכוש המשותף, וההרמוניקה נעדרת חתימות נוספות של בעלי הזכויות בבנין, ולכן הבקשה נעדרת תימוכין קניינים ויש לדחות את הדיון בה עד לקבלת ההסכמות הנדרשות.

<u>הבקשה להיתר כוללת הקלות המהוות סטיה ניכרת ואין לאשרן</u>

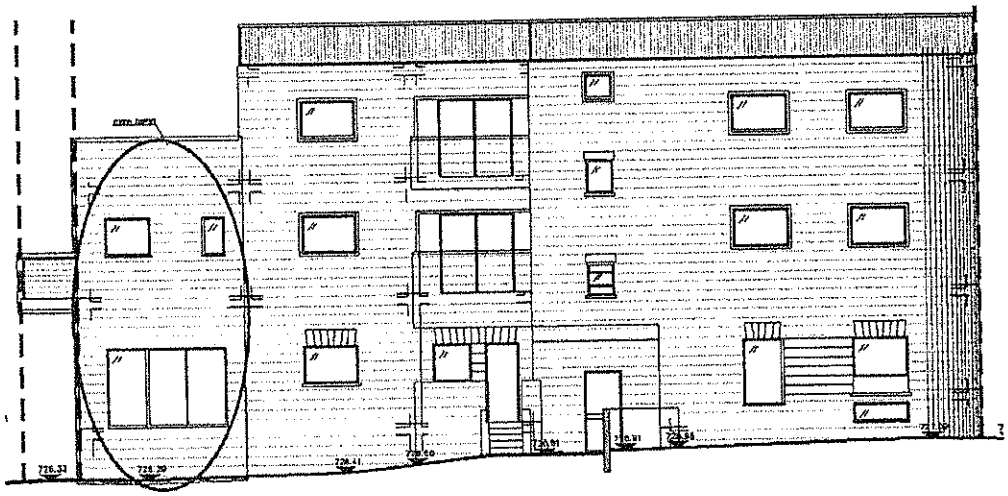
א. <u>ההקלה המבוקשת לענין שינוי הפתחים מהווה שינוי לסביבה</u>

9. הבקשה כוללת "הקלה בגין פתחים בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התכנית", ניתן לראות את שינוי הפתחים הבולט בחזית הדרומית המהווה חזית קדמית של הבנין לכיוון רחוב יהושע בן נון, כך:

להלן חזית דרומית מתוך נספח הבינוי של התכנית:



והשווה לחזית דרומית המבוקשת בבקשה להיתר:



10. בסעיף 4.1(ד) לתקנון התכנית נקבע כי:

"יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום פתחים, גודלם, גודל מרפסות וכו'".

העתק תקנון תכנית 101-0136804 מצ"ב להתנגדות זו ומסומן 2

11. המתנגדים יטענו כי שינוי מיקום הפתחים, שינוי גודל הפתחים ושינוי אופן בנייתם הינה בניגוד להוראות התכנית ומהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 2(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

12. עוד נקבע בהוראות הבינוי בתכנית כי:

"כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר". (סעיף 4.1.(ט))

"תוספת בניה לבניין המקורי תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח תחום השימור" (סעיף 4.1.(י))

13. בנוסף, במסגרת התנאים למתן היתר בניה נקבע בסעיף 4.1.(יג') לתכנית כי ש להכין תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י המחלקת לשימור לעת מתן היתר הבניה. תיק התיעוד לא סרוק במערכת המקוונת ולכן לא ידוע האם הוכן תיק תיעוד כנדרש.

14. בנוסף, נקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור וקבלת אישורה כך:

"תיאום היתר הבניה עם מח' השימור וקבל אישורה לנ"ל. פרטי עיצוב אדריכלי כגון סוג האבן ועיבודה, פרטיי בניין וכדומה יתואמו עם מח' השימור לעת מתן היתר הבניה".

15. בסעיף 17 לתיק המידע צוין כי "תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חוו"ד ממחלקת השימור".

16. המתנגדים יטענו כי אף אחד מהסעיפים הנ"ל לא התקיים. לא הוכן תיק תיעוד (וממילא תיק התיעוד לא קיבל את אישור מהנדס העיר), מחלקת השימור לא בדקה את הבקשה וממילא לא המליצה לאשרה, ועורך הבקשה הינו מר אביטבול מתנאל בעל תואר **הנדסאי** ואינו אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור.

17. לכן הבקשה צריכה להידחות מטעמים אלה בלבד.

<u>הבניה המבוקשת אינה תואמת תב"ע – סטיה מהוראת שלביות הינה סטיה ניכרת</u>

18. התכנית קובעת כי בקשה להיתר בניה תותנה בחיזוק המבנה כולו עפ"י דרישות ת"י 413 וכי יחולו על הבקשה להיתר הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית, כאמור בסעיף 4.1(יד) לתקנון התכנית כך:

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 במאי 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

19. הן מכח הוראות התכנית החלה והן מכח סעיף 13א לתמ"א 38 הקובע כי "**חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן**", הרי שיש <u>חובה על הועדה המקומית</u> לבחון טרם אישור את הבקשה לתוספת בניה לפי התב"ע, האם נדרש חיזוק המבנה.

20. ויודגש, חיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד, כפי שהובהר כבר במספר החלטות של ועדת הערר בירושלים ראה עררים 1076/18 ו- 1080/18 **מרדכי ראובני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'** (פורסם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין מיום 26.12.18)

> **"המשמעות היא כי בהתאם להוראות תמ"א 38 יש לבחון, טרם אישור בקשה לתוספות בניה לפי תכנית מפורטת, האם נדרש חיזוק המבנה. הכוונה בכך, זאת יש להדגיש היטב, היא חיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד (והכל ככל שהדבר נדרש בהוראות התקינה העדכניות המתייחסות גם לתוספת מבנה קיים....**
>
> **<u>נציין בקצרה כי הבחינה האם בקשה להיתר תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, כוללת בתוכה גם את הבחינה האם הבקשה תואמת את הוראת סעיף 13(א) לתמ"א 38.</u> למעשה, מדובר באחת ההוראות החשובות הקיימות ולמותר להרחיב בעניין חשיבות מיגון מבנים מפני רעידות אדמה (ראו והשוו עעמ 7381/15 ש.דורפברג בע"מ נ' אברהם עודד, פורסם בנבו). בחינה זו צריכה להתבצע במסגרת הליך הרישוי וטרם קבלת החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה".**

21. בערר 1054/19 **נהרי זכריה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 24.11.19) התחייבה הועדה המקומית והצהירה בפני ועדת הערר כי כבר בעת פתיחת תיק הרישוי יבדק נושא חיזוק המבנה כך:

"כי הוועדה המקומית עדכנה את עמדתה לאחר הגשת הסיכומים (ובעקבות דיון נוסף בפני וועדת הערר לאחר הגשת הסיכומים) <u>והודיעה לוועדת הערר כי היא מקבלת עקרונית את העמדה שלפיה נושא חיזוק המבנה ייבדק כבר בשלב פתיחת תיק הבקשה להיתר</u>. עם זאת המשיבה ציינה בתגובתה המשלימה כי בכוונתה לנקוט בדרך זו רק לאחר יישום הליכי קליטת הבקשה להיתר בהתאם לרפורמה בתחום הרישוי והדבר צפוי להתבצע לקראת תום הרבעון של שנת 2019".

22. היה מצופה מהועדה המקומית לדרוש חוו"ד הנדסית המבוססת על תקן 413 לגבי נחיצות חיזוק הבנין, חוות דעת כאמור נעדרת מתיק הרישוי.

23. יתרה מכך, הועדה המקומית איננה רשאית להסתפק ולסמוך את ידיה על הצהרת המהנדס מטעם מבקש הבקשה אלא עליה לבחון את נחיצות החיזוק גם בכלים אובייקטיבים העומדים לרשותה וראה בענין זה ערר 1106/19 **דביר יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 21.1.21)

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

24. בנוסף, סעיף 7.1 לתקנון קובע כי הבניה תבוצע בהינף אחד – ללא תותר בניה בשלבים.

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	**תאור שלב**	**התנייה**
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.מודגש בזאת כי בניית המרפסות בחזית המזרחית של מפלס 3.70+ ומפלס 6.85+ תבוצע בהינף אחד - ראה סעיף 4.1.2 (טי-5).	לא תותר בניה בשלבים

25. בקשה זו, הכוללת הרחבת שתי דירות מתוך 6 דירות קיימות בבנין מהווה סטיה מהוראות התכנית, סטיה שלא ניתן לאפשרה במסגרת הקלה כפי שיוסבר.

26. בערר 549/11 **יעל חיון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 4.7.12) דנה ועדת הערר במשמעות פרסום הקלה מהוראת "הינף אחד" לעומת הקלה בשלביות הביצוע כדלקמן:

"...הסעיף הרלוונטי לענייננו בתכנית קובע:

16. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

גדר המחלוקת במקרה שבפנינו הינו: האם מדובר בהקלה מהוראה הקובעת בניה "בהינף אחד" ואז הסמכות הינה של הוועדה המקומית וועדת הערר, או האם מדובר בשינוי של שלבי הביצוע ואז נדרש אישור של הוועדה המחוזית.

אנו סבורים כי ההבחנה בין הוראה של בניה בהינף אחד להוראת שלביות ביצוע נעוצה במהות ההוראה ותכליתה.

מהות ותכלית הוראה הקובעת בניה בהינף אחד הינה מהות אדריכלית בעיקרה ומטרתה להבטיח כי בניין מסויים ייקבל חזות אדריכלית מסויימת. כמו כן, מטרת הוראה זו הינה הבטחת השכנים כי המטרד עקב הבניה יהיה חד פעמי.

לכן הוראות "הינף אחד" בתכנית על אף שיש בהן אלמנט של שלביות ביצוע פורשו כהוראות שמהותן אדריכלית נקודתית ומכאן הסמכות להקלה מהוראות אלו הינה של מוסדות הרישוי הרלוונטיים ללא צורך באישור הוועדה המחוזית.

לעומת זאת, מהות ותכלית הוראה הקובעת שלביות ביצוע חורגת מגדר המהות האדריכלית ומטרתה להבטיח אינטרסים רחבים יותר כגון: הקמת תשתית נאותה לשימושים המבוקשים (כך לדוגמא נקבע לעתים כי בשלב הראשון יבוצע כביש מסויים), הבטחה כי יקויימו המטלות הציבוריות (כך לדוגמא נקבע לעתים כי בשלב הראשון יפותח השצ"פ), מניעת פגיעה מתמשכת בציבור ועוד".

27. מטרת ההוראה לבינוי בהינף אחד הינה הוראת שלביות שכן מטרתה הוא להבטיח את אינטרס החיזוק.

28. אישור בקשות לתוספות בבנין טיפין טיפין ימנע את חיזוק הבנין כולו זאת ממספר טעמים:

ראשית, עלויות החיזוק יוטלו רק על בעלי דירות הגג והם לא יוכלו לעמוד לבדם בעלויות אלה.

שנית, לאור ייחודו של המבנה יתכן כי החיזוק לבניין יעשה בקירות הפנימיים של המבנה, חיזוק זה מחייב את הסכמתם ושיתוף פעולה של כל דיירי הבנין. מובן כי ככל שתאושר בבקשה בבנין כעת, למבקשי הבקשה לא יהיה כל תמריץ להסכים לחיזוקים נוספים, שכן הם כבר קיבלו אישור להרחיב את דירותיהם.

שלישית, מתן היתרי בניה בבנין תשלול קבלת היתרים מכח תמ"א 38 לאור סעיף 4.2 לתמ"א 38. מובן, כי ללא קבלת תמריצים על פי תכנית החיזוק, לא יהיה כל תמריץ לבעלי הזכויות לחזק את הבנין.

29. מעבר לכך, חשיבות ההוראה התכנונית לבניה בהינף אחד איננה רק לצמצום מטרדי הבניה כי אם לבניה אחידה והרמונית של כל התוספות בבנין. הרציונאל לבניה בהינף אחד נועד להביא ל"מוצר מוגמר" מיטבי לאין שיעור לעומת בניה אשר תאושר בחלקים.

30. בקשה אחת הכוללת את כל התוספות בבנין אשר תבוצע בבת-אחת ע"י אותם חומרי הבניה ואותם הפרטים תהיה אחידה ואסטתית. העובדה שהתבקשה בקשה להקלה בסוג הפתחים מחזקת טענה זו.

31. חשיבות השמירה על ההינף האחד חשובה בבנין דנן ממספר טעמים, ראשית, בשל מיקומו המרכזי של הבנין המצוי בפינת הרחובות אלעזר המודעי ויהושע בן נון, בסמוך לצומת אורנים, המהווה מפגש בין שכונות חשובות. איזור זה רבוי בפרוייקטים ולכן ישנה חשיבות גדולה לנראות הבנין.

32. שנית, הבנין עצמו נבנה בתקופות שונות. היתר הבניה המקורי לבנין לא מצוי בארכיב הרישוי, אך מהיתרי הבניה שמצויים עולה שבין השנים 1964-1966 ניתנו היתרי בניה לתוספת קומות מעל קומת הקרקע המקורית למבנה. ניתן לראות את הבדלי הבינוי וסגנונות הבניה בין קומת הקרקע ליתר הקומות. לכן, ישנה חשיבות רבה כעת לאשר את תוספות הבניה בצורה אחידה על מנת שלא יוסיפו מראה של "טלאים" לבנין, מעבר למה שקיים בו.

33. לא מתקבל על הדעת לאשר לכל דייר בקשה להיתר נפרדת, והמתנגדים ויתר דיירי הבנין ימצאו את עצמם באתר בניה מתמשך במשך שנים רבות. כידוע הבניה גורמת למטרדים של רעש, אבק ולכלוך ולכן יש לצמצם את כמות המפגעים למינימום ולקבוע כי הבניה תבוצע לכל הבנין בהינף אחד.

34. חשוב בעניו הזה לציין כי לא מבוקשת בניה לכל העמודה, שכן הדירה העליונה מעל משפחת באזם, דירה מס' 6 איננה כלולה בבקשה להיתר בניה ולכן ככל שדירה זו תבקש את ההרחבה המשמעות היא מטרד מתמשך.

35. מיותר לציין כי היקף שיקול הדעת של הועדה המקומית (או רשות רישוי) שונה לחלוטין כאשר מדובר בבקשה להיתר התואמת תב"ע לעומת בקשה להיתר הכוללת הקלה, שכן במקרה הראשון שיקול הדעת של מוסד התכנון שלא לאשר את הבקשה הינו מצומצם למקרים חריגים.

36. לצורך בחינת המקום לאשר הקלה, יש לבחון בין השאר את ההצדקה התכנונית להקלה, את עוצמת השינוי המבוקש, את מועד אישור התכנון ממנו מבקשים לסטות, ההשלכה של ההקלה על הסביבה (ר' ערר 6055/08 **איתן כחל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד**, פורסם בנבו 15.12.2008, להלן: "ענין כחל")

37. מוסד ההקלות נועד לאפשר גמישות תכנונית והתאמה של המקרה האינדיבידואלי למציאות המשתנה (ע"א 6291/95 **בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין** [פורסם בנבו] (מיום 25.6.97)).

38. עם זאת, כבר נקבע, כי "**יש להיזהר על מנת שמוסד זה לא יטשטש את ההפרדה בין הליך התכנון להליך הרישוי ויהפוך למסלול עוקף תכנון תוך פגיעה בסביבה ובשכנים**" (ענין כחל)

39. אישור הקלה מחייב כידוע הפעלת שיקול דעת מצד הוועדה המקומית כאשר הפסיקה קבעה לאורך השנים מס' פרמטרים שיסייעו למוסד התכנון בעניין זה, ואלו הם: הצדקה תכנונית, היקף ועצימות ההקלה, מועד התכנון וההשפעה על צד ג'.

40. ההשפעה על צד ג' – יש לבחון את מידת הפגיעה בבעלים ובגובלים או בשיקולים תכנוניים רחבים יותר. ככל שהפגיעה רחבה יותר, כך תהיה הנטייה לאשר את ההקלה פחותה יותר (ערר 396/14 **ראובן אגסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה** [פורסם בנבו] (מיום 11.5.15)).

41. במקרה דנן אין שום נימוק המצדיק את אישור ההקלה לענין הינף אחד. הצדקה תכנונית לא קיימת משום שניתן להגיש בקשה להיתר הכוללת את כל הבינוי המבוקש בתכנית, התכנית אשר קבעה את הוראת ההינף אחד אושרה בסה"כ לפני 6 שנים, מדובר על תכנית חדשה במונחי התכנון, ובכל מקרה אין כל שינוי במדיניות התכנון בענין חיזוק המבנה. מעל הכל אישור ההקלה יפגע בצדדים שלישיים – יתר בעלי הדירות בבנין, אשר לא יוכלו לממש את זכויות הבניה מכח התכנית.

<u>קבלת הבקשה תמנע מדיירי הבנין את חיזוק הבנין ואת מימוש התכנית</u>

42. המתנגדים יטענו כי אישור תוספת הבינוי תסכל את מימוש יתר ההרחבות הנובעות מהתכנית, שכן סעיף 4.2 לתמ"א 38 קובע כי:

> **"הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14א יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005".**

43. בשל אי הבהירות הרבה והפרשנויות השונות שניתנו לסעיף 4.2 לתמ"א ע"י הועדות המקומיות ברחבי הארץ, נדרש היועץ המשפטי לממשלה להגיש את עמדתו ולקבוע עמדה אחידה. עמדת המדינה ניתנה בעע"ם 1984/19 **שתיל נ' ועדת הערר** (19.11.2020), ובעת"מ 41624-11-17 **נ.ל. תמ"א 38 ירושלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (27.11.20) על דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) והיא - כי תוספת בינוי שבוצעה במבנה עד לשנת 2013 וקודם תיקון סעיף 108.5 לתקן 413, לא תפגע באפשרות למימוש תמ"א 38 במבנה ובלבד ששטח התוספת לא עלה כל 25% מהשטח הכולל של המבנה, ובלבד שלא נכללה במסגרת ההיתר דרישה לחיזוק המבנה, וכי היתרי בנייה, שניתנו החל משנת 2013, ולאחר התיקון בהוראות סעיף 108 הנ"ל, נדרשו לעמוד בהוראות סעיף 108.5.2, <u>היינו ככל שתוספת הבינוי במבנה עולה על 2% ממסת המבנה, הרי שלא תהיה כל תחולה להוראות תמ"א 38</u>.

44. גם אם יטען כי התוספת המבוקשת בבקשה להיתר בניה אינה מצריכה את חיזוק הבנין, הרי שאישור הבקשה יוריד לטמיון את התכנון הכולל שאושר בתב"ע ויסכל את חיזוק המבנה, משום שלא יהיה בכוחם של הדיירים לשאת בעלויות חיזוק המבנה, המהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר על הסף, ולחלופין לגופה. כן מתבקשת הועדה הנכבדה לזמן את הח"מ לכל דיון שיתקיים בפניה ביחס לבקשה זו.

המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת או כל מסמך אחר שימצאו לנכון, לפני הדיון ובמהלכו.

בכבוד רב,

שירה בירנבאום, עו"ד

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30004 חלקה: 84

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	640.00	7	מצוי	1589/1965	1229/65

הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
74.00	קרקע	74/408

בעלויות

מכר	יחזקאלי גדעון	ת.ז	5096021	1 / 2	1695/1989/1
מכר	יחזקאלי יפה	ת.ז	5340195	1 / 2	1695/1989/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	קרקע	60/408

בעלויות

מכר	כהן נסים	ת.ז	59805556	1 / 2	7011/2009/1
מכר	כהן מירב	ת.ז	27798198	1 / 2	7011/2009/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
73.00	ראשונה	73/408

בעלויות

מכר	בן שימול ידידיה אליקים	ת.ז	315471334	1 / 2	45081/2021/1
מכר	גדליה יעל אורה	ת.ז	314676396	1 / 2	45081/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	45081/2021/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30004 חלקה: 84

64.00	ראשונה	64/408

בעלויות

מכר	באום ראובן	ת.ז	1534250	1 / 2	1351/1987/1
מכר	באום נעמי	ת.ז	5333865	1 / 2	1351/1987/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
73.00	שניה	73/408

בעלויות

מכר	ולדמן גלבנד לאה	ת.ז	304784838	1 / 2	731/2007/1
מכר	גלבנד מרדכי	ת.ז	312797848	1 / 2	731/2007/1

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	בשלמות	731/2007/2
דרגה: ראשונה					

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	11062/2021/1
דרגה: שניה					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
64.00	שניה	64/408

בעלויות

מכר	עובדיה יהודה	ת.ז	62288	1 / 2	1823/1965
מכר	עובדיה מרים	ת.ז	62289	1 / 2	1823/1965

משכנתאות

משכנתה	אלה שלמה	ת.ז	588381	בשלמות	1824/1965
דרגה: ראשונה					

הערות

צו ניהול ע"י אפוטרופוס	עובדיה יאיר	ת.ז	000622969	3387/2011/1
	עובדיה אילה	ת.ז	050052273	
	הערות: א"פ 15133-04-10 מיום 1.2.2011			

תאריך 21/08/2022
כ"ד אב תשפ"ב
שעה: 12:20

נסח מס' 189136

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30004 חלקה: 84

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נגישות

1

עיריית ירושלים
האגף לרישוי זפיקות
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

23.8.22

*תיק מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

2022/0210.00

*סוג הזהות	*מספר הזהות	שם התאגיד / הגוף
	058960210	[illegible]

מיפה בע"מ

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אבנון	יחלקאלי

כתובת המתנגד

*יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושבה יוונית	יהושע בן נון

*מספר בית	דירה	ת.ד
28		

*טלפון עיקרי	טלפון נוסף	*דואר אלקטרוני
053-6150071	053-6150	Y.YAFA1255@GMAIL.COM

כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד	מיקוד
יהושע בן נון 28 ירושלים	9318703

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

קומה שניה

ב. * סטאטוס דירת המתנגד: (X) בבעלות המתנגד ( ) בשכירות ( ) בדמי מפתח ( ) בחכירה

נימוקי ההתנגדות

* לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מגיעה לאישור בניה!

23.8.22

① מתנגדים לגשרים באלה הדרך מס 4
הלא אלה בונים בהיקף אחד

② בקשתם להיות איך תאמת תכל לסיכון
מה הדירות המשקיעי הבינלאן.

③ משתמשים במקלט הרים כבדר הטרה הנמוך לחוק

④ מבקשים להשתמש במקלט כמתחם המקלט שייך
לבית הדירות!!

מנהל קהילה ישוי בניה, כפר ספרא 1 קומה 4.
טלפון 02-6298033, דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

⑤ בנוסף ויבעו רמה מעליהם לא תכל
להובלת לאל חיבורים.

מתנגדים
משפחות יחיקאלי

גגישות

1

נגישות

עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

23.8.22

*תיק מספר

פרטי המתנגד

2022/0210.00

זהות המתנגד

*סוג הזהות	*מספר הזהות	שם התאגיד / הגוף
	08960210	[illegible]

מילה אחרונה

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אבנון	יחלקאלי

כתובת המתנגד

*יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושבה יוונים	יהושע בן נון

*מספר בית	דירה	ת.ד
28	1	

*טלפון עיקרי	טלפון נוסף	*דואר אלקטרוני
0523-615071	0523-615071	y.yafa1255@gmail.com

כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד	מיקוד
יהושע בן נון 28 ירושלים	9318403

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

קומה שניה

ב. * סטאטוס דירת המתנגד: (X) בבעלות המתנגד ( ) בשכירות ( ) בדמי מפתח ( ) בחכירה

נימוקי ההתנגדות

* לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מגיעה לאישור בניה!

23.8.22

① מתנגדים לנשפים באולם הדירה מס' 4
הינם אנשים בוגרים בהיקף אחד

② בנשפים להיות איזה תזכורת תג"ל ולסיים
עם כל הדיירים התשלום היא בן.

③ משתמשים במקלט הרים כבדר הטרה בעמוד לחוק

④ מבקשים להשתמש במקלט כמתחסן המקלט שייך
לכל הדיירים!!

⑤ במידה ויבינו רמה מעליהם לא תכנס
להיבנות ללא חיבורים.

מתנגדים
נשפים וחצקאיו

מחלקת דיור, בניה, כפר ספרא 1 קומה 4.
טלפון 02-6298033, דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

נגישות

צרף קובץ | שמור זמנית | שלח

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/8**
מספר בקשה	**2023/0019.00**
מספר סידורי	**4**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שתי קומות במסגרת תמ"א 38**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הבית ברחוב הפורצים 6 בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל יוסף דינה**
מתכנן השלד	**מר הילו משה**
מספר מתנגדים	**3**
מספר שכנים שלא חתמו	**18**

כתובת האתר

הפורצים 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0019.00 רחוב הפורצים 6 - 8 – תמ"א 38/1

גוש: 30023

חלקה: 123

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 5 קומות מעל קומת מרתף ובו 14 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד.

סה"כ 7 קומות מעל קומת מחסנים ו- 24 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, הריסת 2 גרמי מדרגות ובנייתם מחדש ו- 2 מעליות פנימיות.

קומות חניות 1- עד 4- מפלסים 12.55- – 3.40- – מוצעת חפירה למעלית רכב הכולל 24 מקומות חניה.

קומת כניסה, חניות ומחסנים – מפלס 0.00-+ – מוצעת הנמכה ושינוי מפלס הכיסה בהתאם למפלס הרחוב, יצירת קומת מחסנים, רחבת כניסה למעלית רכב ומעלית רכב, מבואת כניסה, לובי כניסה וחדרי אשפה, ח. מערכות וגמל מים וחדר טכני.

קומת א' – מפלס 3.00+ ו- 2.13+ – מדובר בקומת עמודים מפולשת חלקית בקומת כניסה אשר הופכת לקומה א' לאחר הנמכה ושינוי המפלס, מוצעות 2 יח"ד חדשות בשטחי קומת העמודים ותחת שטחי הרחבות בצירוף שטחים המתייתרים לדירות, והפיכת שטחי מקלט ומחסן לחלוקת מחסנים בהתאם לתמ"א 38.

קומה ב' מפלסים 4.50+ 6.40+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' מפלסים 7.60+ 9.50+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז וגג מוצעות.

קומה ד' מפלסים 10.70+ 12.60+ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ה' מפלסים 13.80+ 15.95+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות. וכן מוצעת השלמת קומת גג ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ו' מפלסים 17.15+ 19.50+ – מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומה ז' מפלסים 20.70+ 23.05+ – מוצעת חצי קומה חדשה כהשלמה ל- 2 קומות כמותר בחצאי מפלסים ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז וגג.

קומת גג מפלסים 24.25+ – מוצע פתחי יציאה למרפסות גג פרטיות.

היתר בניה מקורי: לא מצא, מועד הקמת המבנה בשנת 1956 עפ"י תשריט בית משותף.

היתרי בניה נוספים:

80/12.1 – התקנת מעלית – הופק היתר בניה בשנת 2005.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 30023ג – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

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

התקבלה חוות דעת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	27/11/2023	חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 24 מ"ח (מתוכם 1 נכה), סה"כ 3 חניות עודפות. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה אינה עומדת בתקן החניה, מוצעות סה"כ 24 מקומות חניה חדשים עבור תוספת של 10 יח"ד חדשות + 4 מקומות חניה עבור 14 יח"ד קיימות.-לאור העובדה שמוצעת חניה לכל יחידת דיור-מקובל. חו"ד מחלקת שימור: בקשה אושרה בוועדת שימור מתאריך 10.07.2022 אך נדחית ע"י מח' השימור לאור העבודה כי ע"ב שלחה מייל כי אין ברצונה לתקן את התכנית בהתאם להחלטת וועדת השימור ובה נדרש נסיגה של כ- 1.5 מ' בקומות החדשות, ע"כ מובא להכרעת וועדה באם נדרש נסיגה בהתאם לדרישת מח' השימור.

		חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות. תנאי לטופס 4: 1. יש להתחבר לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. 2. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים: 11 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 10 עצים לכריתה שווי עצים לשימור: 79,450 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים לכריתה: 13,470 ש"ח שווי עצים מוצעים לנטיעה בפרויקט: 0 ש"ח)כל עץ לפי ערך 1,000 ש"ח שווי ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 79,450 ש"ח שווי היטל כספי: 13,470 ש"ח)שווי עצים לכריתה פחות שווי עצים מוצעים לנטיעה (שווי אגרת בקשה: 1,138.9 ש"ח)כל עץ לכריתה/העתקה 133.89 ש"ח (חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 10.10.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות לתוספות בניה + ממ"ד ומרפסות. חריגה שולית של עובי קיר גם מקו בניין – במסגרת תמ"א 38 . של תמ"א 38 בניית ממ"דים אחוריים – במסגרת תמ"א 38 . תוספת של 10 יח"ד חדשות על 1 4 יח"ד קיימות. תוספת של 2 קומות לבניין בו קיים 3 קומות ה עומדות מעל קומת עמודים – במסגרת תמ"א 38.

		עבור תוספת בניה + ממ"ד ומרפסות. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי דרומי ואחורי חזית צפונית 3 מ' קו בניין צידיים חזיתות מזרח מערב 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה של מעלית וחניות רכב תת"ק, ח. מערכות וגמל מים תת"ק ו- 2 עמודות ממ"דים בחזית אחורית – פורסמה הקלה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב התוכנית מציעה 6 קומות כאשר ניתן להציע בינוי של 5-6 קומות. במקרה זה ניתן לאפשר טור ב 6 קומות לאור החשיבות של קידום תמ"א 38 וחיזוק הבניין כמו כן מוצעים 236% בניה כאשר מותר עפ"י טור ב- 215% בניה+ ממדים= כ 240 אחוז החריגה הקטנה ברוחב הדרך עד לקוו הבניין זניחה וניתן לאשרה . מעליות וחדרי מדרגות מוצע הריסת 2 גרמי מדרגות ב- 2 הכניסות הקיימות ובנייתם מחדש ומעליות פנימיות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות 2 יח"ד חדשות בשטחי קומת העמודים ותחת שטחי הרחבות בצירוף שטחים המתייתרים לדירות בשטח של 108 מ"ר הכוללת חדרי ממ"ד – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומה ה' מוצעת השלמת קומת גג קיימת ובה 2 יח"ד מוצעות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים:

		א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ג. "ככל שקיימת במבנה מקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית מתחתיה" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומה ז' מוצעת קומה חלקית כהשלמה ל- 2 קומות מלאות ובה 2 יח"ד מוצעות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

		ג. "ככל שקיימת במבנה מקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית מתחתיה" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. מחסנים מוצעים סה"כ 24 מחסנים בקומת כניסה חדשה ובקומת העמודים, מחסן עבור כל יח"ד. לחשב שטחי מעברים כמבואות. לציין גובה מחסנים 2.20 מ'. להציג מספור מחסנים מלא. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות גג לדירות עליונות בגישה פרטית – יש להשאיר 25% משטח הגגות פנוי ממתקנים ולהשאיר גג משותף בגישה מגרם מדרגות משותף. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים עץ מס' 13 מוגבה כ-2 מ' מגובה הקרקע בחזית האחורית יש להתרחק מהעץ בחפירה ברדיוס של לפחות 3 מ'. גינה אחורית נדרש לבדוק האם מבוצעת חפירה בצמוד לעצים 15-17- יש לשמור על גובה קק"ט עפ"י קיים על מנת שלא לפגוע בשורש. נגישות

		מוצע סה"כ 10 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות כולל דירה בקומת עמודים המותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תברואה חדר אשפה הוצע תת"ק בתוך תחום קווי בניין בגישה חיצונית שלא פונה לרחוב – מקובל. יש לתכנן 4 מתקני אשפה בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת תברואה. לחשב חדר אשפה כשטח שירות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. הוצג חדר מיכלי גז בפינה דרום מערבית מקובל בכפוף לאישור חברת גז. להציג מיקום ארון תשתיות, חשמל ותקשורת. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר . מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות מדיירי הכניסה המוצעת. עיקרי ההתנגדויות: החמרה בבעיות רפואיות עקב הבניה, תכנון מדרגות שלא בהתאם לתקנות, תוכנית לא מנצלת את הזכאות של מרפסות ומחסנים. תכנון פנים לא מיטבי ומתנגדים לתכנון המוצע לדירתם. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

		להציג תכנון גרפי קריא וברור וחישוב שטחים מלא בהתאם למופיע בתוכנית a להציג מפלסי קומות בהתאם למופיע בתוכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין שימור חו"ד מחלקת שימור: בקשה אושרה בוועדת שימור מתאריך 10.07.2022 אך נדחית ע"י מח' השימור לאור העבודה כי ע"ב שלחה מייל כי אין ברצונה לתקן את התכנית בהתאם להחלטת וועדת השימור ובה נדרש נסיגה של כ- 1.5 מ' בקומות החדשות, ע"כ מובא להכרעת וועדה באם נדרש נסיגה בהתאם לדרישת מח' השימור. מחסנים מוצעים סה"כ 24 מחסנים בקומת כניסה חדשה ובקומת העמודים, מחסן עבור כל יח"ד. לחשב שטחי מעברים כמבואות. לציין גובה מחסנים 2.20 מ'. להציג מספור מחסנים מלא. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות גג לדירות עליונות בגישה פרטית – יש להשאיר 25% משטח הגגות פנוי ממתקנים ולהשאיר גג משותף בגישה מגרם מדרגות משותף. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים עץ מס' 13 מוגבה כ-

		2 מ' מגובה הקרקע בחזית האחורית יש להתרחק מהעץ בחפירה ברדיוס של לפחות 3 מ'. גינה אחורית נדרש לבדוק האם מבוצעת חפירה בצמוד לעצים 15-17- יש לשמור על גובה קק"ט עפ"י קיים על מנת שלא לפגוע בשורש. נגישות מוצע סה"כ 10 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות כולל דירה בקומת עמודים המותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תברואה חדר אשפה הוצע תת"ק בתוך תחום קווי בניין בגישה חיצונית שלא פונה לרחוב – מקובל. יש לתכנן 4 מתקני אשפה בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת תברואה. לחשב חדר אשפה כשטח שירות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. הוצג חדר מיכלי גז בפינה דרום מערבית מקובל בכפוף לאישור חברת גז. להציג מיקום ארון תשתיות, חשמל ותקשורת. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר . מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות מדיירי הכניסה המוצעת. עיקרי ההתנגדויות: החמרה בבעיות רפואיות עקב הבניה, תכנון מדרגות שלא

		בהתאם לתקנות, תוכנית לא מנצלת את הזכאות של מרפסות ומחסנים. תכנון פנים לא מיטבי ומתנגדים לתכנון המוצע לדירתם. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a להציג תכנון גרפי קריא וברור וחישוב שטחים מלא בהתאם למופיע בתוכנית a להציג מפלסי קומות בהתאם למופיע בתוכנית a
חוות דעת תכנונית	23/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן

		קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים יוזן ע"י הבוחן מספר יחידות דיור יוזן ע"י הבוחן שטחי בניה שטחים עיקריים:

		יוזן ע"י הבוחן
		שטחי שרות: יוזן ע"י הבוחן
		ממדים יוזן ע"י הבוחן
		חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן
		השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן
		ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יוזן ע"י הבוחן

		מרפסות זיז יוזן ע"י הבוחן תימוכין קניינים בשטח משותף יוזן ע"י הבוחן תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/02/2023	לתוספות בניה+ ממ"ד ומרפסות. חריגה שולית של עובי קיר גם מקו בניין - במסגרת תמ"א 38 של תמ"א 38 בממ"דים אחוריים. - במסגרת תמ"א 38 תוספת 2 קומות לבניין בו קיימות 3 קומות העומדות מעל קומת עמודים. - במסגרת תמ"א 38 תוספת של 10 יח"ד חדשות על 14 יח"ד קיימות - במסגרת תמ"א 38 עבור תוספות בניה+ ממ"ד ומרפסות -

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בת"י.	
16	אישור שפ"ע סופי עבור הגשת ערבויות ותשלומים נדרשים	
17	אישור חברת הגז	
18	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	

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

חוות דעת אגף רישוי

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן.

מוצע 24 מ"ח (מתוכם 1 נכה), סה"כ 3 חניות עודפות.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בת"י.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה אינה עומדת בתקן החניה, מוצעות סה"כ 24 מקומות חניה חדשים עבור תוספת של 10 יח"ד חדשות + 4 מקומות חניה עבור 14 יח"ד קיימות.-לאור העובדה שמוצעת חניה לכל יחידת דיור- מקובל.

חו"ד מחלקת שימור: בקשה אושרה בוועדת שימור מתאריך 10.07.2022 אך נדחית ע"י מח' השימור לאור העבודה כי ע"ב שלחה מייל כי אין ברצונה לתקן את התכנית בהתאם להחלטת וועדת השימור ובה נדרש נסיגה של כ- 1.5 מ' בקומות החדשות, ע"כ מובא להכרעת וועדה באם נדרש נסיגה בהתאם לדרישת מח' השימור.

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות.

תנאי לטופס 4: 1. יש להתחבר לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. 2. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה החוקיים.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים:

11 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 10 עצים לכריתה

שווי עצים לשימור: 79,450 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים לכריתה: 13,470 ש"ח

שווי עצים מוצעים לנטיעה בפרויקט: 0 ש"ח)כל עץ לפי ערך 1,000 ש"ח

שווי ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 79,450 ש"ח

שווי היטל כספי: 13,470 ש"ח)שווי עצים לכריתה פחות שווי עצים מוצעים לנטיעה (

שווי אגרת בקשה: 1,138.9 ש"ח)כל עץ לכריתה/העתקה 133.89 ש"ח (

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 10.10.2022 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

לתוספות בניה + ממ"ד ומרפסות. חריגה שולית של עובי קיר גם מקו בניין – במסגרת תמ"א 38 .

של תמ"א 38 בניית ממ"דים אחוריים – במסגרת תמ"א 38 .

תוספת של 10 יח"ד חדשות על 1 4 יח"ד קיימות.

תוספת של 2 קומות לבניין בו קיים 3 קומות ה עומדות מעל קומת עמודים – במסגרת תמ"א 38.

עבור תוספת בניה + ממ"ד ומרפסות.

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי דרומי ואחורי חזית צפונית 3 מ'

קו בניין צידיים חזיתות מזרח מערב 2 מ'

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה של מעלית וחניות רכב תת"ק, ח. מערכות וגמל מים תת"ק ו- 2 עמודות ממ"דים בחזית אחורית – פורסמה הקלה.

חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות:

הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב התוכנית מציעה 6 קומות כאשר ניתן להציע בינוי של 5-6 קומות. במקרה זה ניתן לאפשר טור ב 6 קומות לאור החשיבות של קידום תמ"א 38 וחיזוק הבניין כמו כן מוצעים 236% בניה כאשר מותר עפ"י טור ב- 215% בניה+ ממדים= כ 240 אחוז החריגה הקטנה ברוחב הדרך עד לקוו הבניין זניחה וניתן לאשרה .

מעליות וחדרי מדרגות

מוצע הריסת 2 גרמי מדרגות ב- 2 הכניסות הקיימות ובנייתם מחדש ומעליות פנימיות – אין

מניעה לאשר.

קומות קיימות

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

מוצעות 2 יח"ד חדשות בשטחי קומת העמודים ותחת שטחי הרחבות בצירוף שטחים המתייתרים לדירות בשטח של 108 מ"ר הכוללת חדרי ממ"ד – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת השלמת קומת גג קיימת ובה 2 יח"ד מוצעות.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים:

א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו

ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

ג. "ככל שקיימת במבנה מקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית מתחתיה" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

קומה ו' מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים:

א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית כהשלמה ל- 2 קומות מלאות ובה 2 יח"ד מוצעות.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים:

א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו

ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

ג. "ככל שקיימת במבנה מקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית מתחתיה" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים.

מחסנים

מוצעים סה"כ 24 מחסנים בקומת כניסה חדשה ובקומת העמודים, מחסן עבור כל יח"ד.

לחשב שטחי מעברים כמבואות.

לציין גובה מחסנים 2.20 מ'.

להציג מספור מחסנים מלא.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

מוצעות מרפסות גג לדירות עליונות בגישה פרטית – יש להשאיר 25% משטח הגגות פנוי ממתקנים ולהשאיר גג משותף בגישה מגרם מדרגות משותף.

מסתורים

להציג פתרון מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים עץ מס' 13 מוגבה כ- 2 מ' מגובה הקרקע בחזית האחורית יש להתרחק מהעץ בחפירה ברדיוס של לפחות 3 מ'. גינה אחורית נדרש לבדוק האם מבוצעת חפירה בצמוד לעצים 15-17- יש לשמור על גובה קק"ט עפ"י קיים על מנת

שלא לפגוע בשורש.

נגישות

מוצע סה"כ 10 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות כולל דירה בקומת עמודים המותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.

תברואה

חדר אשפה הוצע תת"ק בתוך תחום קווי בניין בגישה חיצונית שלא פונה לרחוב – מקובל.

יש לתכנן 4 מתקני אשפה בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת תברואה.

לחשב חדר אשפה כשטח שירות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

הוצג חדר מיכלי גז בפינה דרום מערבית מקובל בכפוף לאישור חברת גז.

להציג מיקום ארון תשתיות, חשמל ותקשורת.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר .

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות מדיירי הכניסה המוצעת.

עיקרי ההתנגדויות:

החמרה בבעיות רפואיות עקב הבניה, תכנון מדרגות שלא בהתאם לתקנות, תוכנית לא מנצלת את הזכאות של מרפסות ומחסנים.

תכנון פנים לא מיטבי ומתנגדים לתכנון המוצע לדירתם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

להציג תכנון גרפי קריא וברור וחישוב שטחים מלא בהתאם למופיע בתוכנית a

להציג מפלסי קומות בהתאם למופיע בתוכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין שימור

חו"ד מחלקת שימור: בקשה אושרה בוועדת שימור מתאריך 10.07.2022 אך נדחית ע"י מח' השימור לאור העבודה כי ע"ב שלחה מייל כי אין ברצונה לתקן את התכנית בהתאם להחלטת וועדת השימור ובה נדרש נסיגה של כ- 1.5 מ' בקומות החדשות, ע"כ מובא להכרעת וועדה באם נדרש נסיגה בהתאם לדרישת מח' השימור.

מחסנים

מוצעים סה"כ 24 מחסנים בקומת כניסה חדשה ובקומת העמודים, מחסן עבור כל יח"ד.

לחשב שטחי מעברים כמבואות.

לציין גובה מחסנים 2.20 מ'.

להציג מספור מחסנים מלא.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

מוצעות מרפסות גג לדירות עליונות בגישה פרטית – יש להשאיר 25% משטח הגגות פנוי ממתקנים ולהשאיר גג משותף בגישה מגרם מדרגות משותף.

מסתורים

להציג פתרון מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים עץ מס' 13 מוגבה כ- 2 מ' מגובה הקרקע בחזית האחורית יש להתרחק מהעץ בחפירה ברדיוס של לפחות 3 מ'. גינה אחורית נדרש לבדוק האם מבוצעת חפירה בצמוד לעצים 15-17- יש לשמור על גובה קק"ט עפ"י קיים על מנת שלא לפגוע בשורש.

נגישות

מוצע סה"כ 10 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות כולל דירה בקומת עמודים המותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.

תברואה

חדר אשפה הוצע תת"ק בתוך תחום קווי בניין בגישה חיצונית שלא פונה לרחוב – מקובל.

יש לתכנן 4 מתקני אשפה בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת תברואה.

לחשב חדר אשפה כשטח שירות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

הוצג חדר מיכלי גז בפינה דרום מערבית מקובל בכפוף לאישור חברת גז.

להציג מיקום ארון תשתיות, חשמל ותקשורת.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר .

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות מדיירי הכניסה המוצעת.

עיקרי ההתנגדויות:

החמרה בבעיות רפואיות עקב הבניה, תכנון מדרגות שלא בהתאם לתקנות, תוכנית לא מנצלת את הזכאות של מרפסות ומחסנים.

תכנון פנים לא מיטבי ומתנגדים לתכנון המוצע לדירתם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

להציג תכנון גרפי קריא וברור וחישוב שטחים מלא בהתאם למופיע בתוכנית a

להציג מפלסי קומות בהתאם למופיע בתוכנית a

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

תאריך: 19/03/2023
הגשה 18:30:09

תיק מספר: 2023/0019.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	4465456	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יהודית	בצלאל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		הפורצים

מספר בית	דירה	ת.ד
8	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5661477	050-9101355	ybezalel16@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הפורצים 8, ירושלים	9366208

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

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

ב. מרחק דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משכירות
מדגמי משרדים ○ מחכירות ○

נימוקי ההתנגדות

המדרגות המתוכננות צרות ביותר - 0.80 מ' רוחבן. 1. התקן קובע ש"רוחב מינימלי של גרם (מהלך) מדרגות בבניין מגורים רגיל הוא 100 ס"מ". 2. הממ"ד המתוכנן חוסם דלת וחלון של המטבח, וכן חלק ממרפסת השירות, באופן שמבטל אותה כמעט לחלוטין, כך שאני מפסידה את מרבית מרפסת השירות. 3. בחדר האמבטיה יש חלון אחד בלבד, שנפתח למרפסת שירות. במרפסת השירות יש גם חלון רפרפות בקיר החיצוני, שמתחיל מגובה של 1.60 מ'. יש להאריך חלון זה, כך שיתחיל מגובה מפלס הרצפה, כדי שחדר האמבטיה יהיה מאוורר ומואר. 4. בתכנית המוצעת אני מפסידה בית שימוש אחד; המעבר המתוכנן לממ"ד הוא על חשבון בית השימוש. כיום יש לי חדר אמבטיה עם בית שימוש חדר בית שימוש. כתוצאה מהתכנית המוצעת, אני מפסידה בית שימוש אחד.

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

תאריך: 18/03/2023
הגשה 17:43:57

תיק מספר: 2023/0019.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	8800260	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חוה	גרינהוט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		הפורצים

מספר בית	דירה	ת.ד
8	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-4284389	zvigreenhut58@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
הפורצים 8, ירושלים	9366208

פרטי בא כוח המתנגד

מספר זהות	שם
55633440	צבי גרינהוט

תואר	דואר אלקטרוני
	zvigreenhut58@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	052-4284389

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
גלבוע 10	90805

נתונים

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

ב. מרחק דירת המתנגד ◉ בבעלות המתנגד ○ בשכירות
מדמי משפחה ○ בחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

המדרגות המתוכננות צרות ביותר - 0.80 מ' רוחבן. 1. התקן קובע ש"רוחב מינימלי של גרם (מהלך) מדרגות בבניין מגורים רגיל הוא 100 ס"מ". 2. השירותים המתוכננים קטנים ואינם מתאימים להגדרה ולתקנות של שרותי נכים. בתור אדם בן 99, יש סבירות גבוהה שאזדקק לכיסא גלגלים, והשירותים המוצעים אינם תואמים נתון זה. אני זכאית למרפסות בשטח של 12 מ"ר. התוכנית 3. המוצעת אינה מקיימת דרישה זו. 4. שטח המחסנים המוצע הוא קטן, וזאת על חשבון המעבר והגישה אליהם. יש להגדיל את המחסנים ולצמצם את שטח המעבר והגישה אליהם, ולדאוג שכל המחסנים יהיו בשטח זהה.

נגישות

עיריית ירושלים
האגף לרישוי זפיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

*תיק מספר 2023/0019.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

*סוג הזהות	*מספר הזהות	שם התאגיד / הגוף
319285631		
בחר סוג הזהות	הקלד מספר הזהות	הקלד שם משפחה או שם התאגיד / הגוף

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	בנימין	פוגרונד

כתובת המתנגד

*יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קטמון	הפורצים 8

*מספר בית	דירה	ת.ד

*טלפון עיקרי	טלפון נוסף	*דואר אלקטרוני
מספר טלפון שגוי		כתובת דואר אלקטרוני שגוי

כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד	מיקוד
הקלד כתובת	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
319285631	enjamin&Anne Pogrund

תואר	דואר אלקטרוני
משפחת	pogrund@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02 5662943	058 6843880

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
Haportzim 8/1	9366208

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

*** לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה!**

Katamon. The studio for her painting is at Yakar, about 100 metres from our apartment. She has been using it for 26 years. How can its convenience and cost be replaced?

5. We plead with you not to allow Tama 38 to proceed at this time. The burden of moving somewhere else for three years or more, and then moving back to an entirely altered apartment, is too much for us at our advanced time of life. Apart from the construction dangers, it would be inhumane.

16 March 2003

.טקסט מקורי באנגלית, ואחריו תרגום גוגל

תמ"א 38

הפורטזים 6- 8, קטמון, ירושלים

:הגשה על ידי

אן ובנג'מין פוגרונד
הפורטזים 8/1

1. אבל .יש לנו כבוד רב לבעלי חברת הבנייה קוזי קאסה המתמודדים עם תמ"א 38 המוצעת לבניין שלנו
הם .ההצעה מונעת על ידי יורשיהם של הבעלים הקודמים של דירות בבניין
.מתמקדים אך ורק בהגדלת הערך הכספי של נכסיהם
2. אבל לא אכפת להם מהמחיר האנושי ומהסכנות .הרצון להרוויח בסף מובן
הם דוחפים לתמ"א 38 על חשבון שלושת הבעלים שגרים כיום .הטכניות
אבל אנחנו מתנגדים .האחרים יפרסמו את דעותיהם .זה כולל אותנו .בבניין
.לחלוטין לתמ"א 38 המוצעת
3. אנחנו גרים .*בנג'מין* פוגרונד יהיה בן 90 במאי 2023 ואן פוגרונד תהיה בת 80 באפריל 2023
לפני כ-16 שנה בוצעו שיפוצים נרחבים והדירה .בדירה שלנו מאז סוף 1997
.הייתה ומותאמת לצרכים שלנו
4. אלה הסיבות להתנגדותנו:
4.1 *אישי*: בעודנו, יהיה קשה Cozy Casa בעוד שאנו מעריכים את הדאגה של
מאוד, ממש בלתי אפשרי, למצוא לנו מגורים חלופיים מתאימים במהלך

אנחנו לא רק זקנים אלא סובלים. שלוש השנים או יותר הדרושות לבנייה הדירה שלנו מתאימה לנו להפליא: מכבי קופת. מבעיות בריאותיות חמורות החולים שלנו נמצאת במרחק של 50 מטרים משם, ויש לנו גישה קרובה לסופרמרקטים, בית מרקחת, חנויות לחומרי בניין, מאפיות וחנות אוטובוסים רבים עוצרים במרחק של 50 מטרים משם ולוקחים. בריאות אותנו למרכז העיר ולבתי החולים.

4.2 ההכרח לעבור למקום אחר, ולמגורים פחות מתאימים, יהווה מכה קשה אין זו הגזמה לומר ששנינו מפחדים. עבורנו וללא כל ספק יסכן את בריאותנו מכך שהעובדה שנאלצים לזוז תשפיע באופן משמעותי על משך החיים שלנו.

4.3 *טכני*: אנו מבקשים ממהנדסי העיר לשים לב לסכנות אלה: (א) כידוע, מה קורה אם זה קורה במהלך. ירושלים עומדת בפני רעידת אדמה גדולה (ב) יש לחפור בור עמוק לחניון? יכול להיות שכל הבניין יתמוטט? הבנייה איך זה ישפיע על בטיחות הבניין במהלך הבנייה, במיוחד אם יש. תת קרקעי מה לגבי? עד כמה זה אמין. (ג) חניון מכני מתוכנן למחתרת? רעידת אדמה (ד) האם החניה התת? כישלון כאשר יש צורך במכונית במקרה חירום חניה באזור זה כבר להיות קשה? קרקעית תספיק לבניין הגדול בהרבה האם השכונה יכולה להכיל את המכוניות של יותר תושבים – ואת. מאוד (ה) כפי שמהנדסי העיר יודעים, הבניין, ובמיוחד? המבקרים שהם ימשוך הוא יושב על סלע ונבנה; מס' 8, נבנה בשנות ה-50 של המאה ה-20 ביצד. אנו מאמינים שזה יהיה בטוח במקרה של רעידת אדמה. בחוזקה חפירה מתחת לבניין והוספת דירות בצמרת ישפיעו על היציבות? להסביר מי אנחנו: עלינו לארץ בספטמבר 1997 4.4.

לאחר שעבדתי כעיתונאי בדרום. *בנג'מין פוגרונד* הוא כותב ספרים ומאמרים אפריקה, בריטניה וארה"ב, התבקשתי לייצג את ממשלת ישראל בוועידה הידועה לשמצה נגד גזענות שהתקיימה בדרבן, דרום אפריקה, בשנת התבקשתי להצטרף למשלחת הרשמית בגלל הידע שלי על 2021. מאז כתבתי ספר ומאמרים רבים בעיתונים כדי להגן על ישראל. אפרטהייד נסעתי גם למדינות אחרות כדי. מפני ההאשמה שאנחנו מקיימים אפרטהייד לתת הרצאות וראיונות ברדיו ובטלוויזיה.

היא הציגה את. אן *פוגרונד* היא אמנית שמציירת תחת שם נעוריה, אן ששון היא גם ארגנה תערוכות. ציוריה בירושלים, יוהנסבורג, לונדון, ניו יורק וברלין הסטודיו לציור שלה. של ציירים ישראלים ב"יקר" ב"חלמד הה", קטמון היא משתמשת בו כבר 26. נמצא ביקר, כמאה מטרים מהדירה שלנו ביצד ניתן להחליף את הנוחות והעלות שלו. שנה?

5. הנטל של מעבר למקום אחר. אנו מתחננים בפניכם שלא לאפשר לתמ"א 38 להמשיך בשלב זה למשך שלוש שנים או יותר, ולאחר מכן חזרה לדירה שהשתנתה לחלוטין, הוא

מלבד סכנות הבנייה, זה יהיה לא .יותר מדי עבורנו בתקופת חיינו המתקדמת אנושי.

במארס 16 2003

סדר יום לועדה מתאריך - 19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2024/8**
מספר בקשה	**2023/0050.00**
מספר סידורי	**5**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 הריסה ובניה**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**תמ"א 2 בניה והריסה.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר רביב חנן**
עורך הבקשה	**מהנדס לב - צנעני מרים**
מתכנן השלד	**מר הילו משה**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

שילה 39 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30047	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3835	תחילת תוקף	07/05/1992	9	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0050.00

רחוב שילה 39 – תמ"א 38/2

גוש: 30047

חלקה: 9

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת בניין בן קומה אחת וגג רעפים הכולל יח"ד אחת והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, במסגרת הבקשה מוצעות 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038

לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 3.59 - קומת מרתף – מוצע מקלט המהווה פתרון מיגוני עבור כל הבניין חדר מדרגות משותף לא מקורה ויח"ד (מס' 1).

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצע חצר פנימית לא מקורה המהווה כניסה לבניין גרם מדרגות משותף לא מקורה ו - 2 יח"ד (מס' 2,3).

מפלס 2.89+ קומה א' – מוצע גרם מדרגות משותף ו – 2 יח"ד (מס' 4, 5) כאשר אחת מתוכן (דירה מס' 5) כוללת מרפסת זיז לא מקורה.

מפלס 5.78+ קומה ב' (גג רעפים) - מוצע גרם מדרגות משותף ו – 2 יח"ד (מס' 6,7)

מפלס 8.68+ קומה גג מוצע סולם עליה ליציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין:

לא קיים היתר בנייה לבניין לפי תיק התיעוד, המבנה נבנה ככל הנראה החל משנת 1959 לאחר שהמבנה המקורי משנת 1923-1936 נהרס.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959- המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3. ותכנית 3835 משנת 1992 – תכנית המתאר לשכונה (רח' בצלאל, גבע, רמה) מייעדת את החלקה למגורים מיוחד.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר ב – 05/12/22. להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	27/11/2023	חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 עפ"י תקן לא מוצע פתרון חנייה

		בתחום החלקה, קיים קרן חנייה באיזור חניונים: הגימנסיה, השוק, מנורה, לוד. תנאי להיתר – ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים. חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 24/07/22. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – על פי הרמוניקה אין עצים במגרש. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 .ובכפוף להערות כדלהלן: • לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה התואמים את המדיניות באזור (התכנית המאושרת) ולצמצם את נפחי הבינוי באופן תואם. • יש להציע חצר/חדר מדרגות פתוח בהתאם לנדרש בתכנית המאושרת (20% פנוי). • יש לבחון חלוקה שונה של מפלסי הקומות המוצעות כך שמפלסי הכניסות הקובעות יהיו בהתאם למפלסים המצרניים וכן החלונות כלפי

		הרחוב במפלס המרתף יבוטלו/יצומצמו ככל הניתן. כמו"כ, יש לצמצם את הגג השטוח המוצע או לבחון יחס שונה בין תצורת הגגות. זאת על מנת להתאים את הבינוי המוצע לאופי המרקם הקיים. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנית תכנית 3835 מאושרת באחוזי בניה 6%. גובה מבנה - הבקשה מציעה 2 קומות מעל מסד מוגבה חלקית וכן קומת גג מוגבהת. סה"כ מוצע גובה גובה של 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע למדלפות הגג, בהתאם לסך הגובה לפי התב"ע המאושרת, לאור החלטות ועדות ערר קודמות בעניין והחלטות קודמות בעניין והחלטות קודמות שניתנו בהיתרים דומים בסביבה – ניתן לאשר גובה מקסימלי זה של 3.5+6.9 עד לרום הגג. חתך א-א מציג זאת – מקובל. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת והקמת בנין חדש בן 2 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים, מעל קומת מרתף המשמשת למגורים, עם 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מרפסות זיז מעל דרך בעומק של 1 מ'. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית דרומית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש. .קווי הבנין המותרים עפ"י תכנית 3835 הינם קו 0 לכל

		הכיוונים. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התב"ע. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 315.075 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 248.59 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות. גג המבנה: חו"ד תכנון עיר: יש לתכננו כשקוע 1.10 מ' מתחת למפלס רכס גג הרעפים על מנת שהמעקה לא יבלוט מעבר לרכס ועל מנת שמתקני הגג לא יבלטו. יש לתקן. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד: חו"ד תכנון עיר: מוצע מקלט בקומת המסד מותנה באישור הג"א עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד. מרפסות מפלס 2.89+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה

		חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר. עצים לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה. מי נגר: חו"ד תכנון: עפ"י התכנית המוצעת נראה כי שטח החצר לחלחול נמוך מ20%. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כך שמוצעת דירה נגישה בקומת הקרקע (מס' 2) יתר הדירות אינן נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרן: הבנייה המוצעת אינה תואמת את אופי השכונה – מגורי משפחות אלא השכרת חדרים למגורי סטודנטים וכד' דבר שיפגע בתושבים, יצור עומס חריג שכן מדובר ברחובות צרים. בניית 7 יח"ד תחמיר את מצב החניות ואת הצפיפות הנוראה הקיימת בשכונה מאחר ומדובר ברחובות צרים מאוד, דבר שיקשה מאוד על התושבים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת אגף הרישוי

		מובא להכרעת הוועדה המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 עפ"י תקן לא מוצע פתרון חנייה בתחום החלקה, קיים קרן חנייה באיזור חניונים : הגימנסיה, השוק, מנורה, לוד . תנאי להיתר – ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים. מובא להכרעת הוועדה לענין החניה חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 .ובכפוף להערות כדלהלן: • לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה התואמים את המדיניות באזור (התכנית המאושרת) ולצמצם את נפחי הבינוי באופן תואם. • יש להציע חצר/חדר מדרגות פתוח בהתאם לנדרש בתכנית המאושרת (20% פנוי). • יש לבחון חלוקה שונה של מפלסי הקומות המוצעות כך שמפלסי הכניסות הקובעות יהיו בהתאם למפלסים המצרניים וכן החלונות כלפי הרחוב במפלס המרתף יבוטלו/יצומצמו ככל הניתן. כמו"כ, יש לצמצם את הגג השטוח המוצע או לבחון יחס שונה בין תצורת הגגות. זאת על מנת להתאים את הבינוי המוצע לאופי המרקם הקיים.

		חוות דעת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה התאמה למדיניות תכנון – התכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנית תכנית 3835 מאושרת באחוזי בניה 6%. יש לצמצם את אחוזי הבניה ב6% קווי בניין הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התב"ע. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 315.075 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 248.59 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר. ש לצמצם את אחוזי הבניה ב6% על מנת להתאים למדיניות האזור. חצר פנימית יש להגדיל את החצר הפנימית כך שלא תקטן מ20% גג המבנה: יש לתכננו כשקוע 1.10 מ' מתחת למפלס רכס גג הרעפים על מנת שהמעקה לא יבלוט מעבר לרכס ועל מנת שמתקני הגג לא יבלטו. ממ"ד: מוצע מקלט בקומת המסד

		עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד. מרפסות מפלס 2.89+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר. מי נגר: חו"ד תכנון: עפ"י התכנית המוצעת נראה כי שטח החצר לחלחול נמוך מ20%. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כך שמוצעת דירה נגישה בקומת הקרקע (מס' 2) יתר הדירות אינן נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	16/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3835 תחילת תוקף:

		07/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/05/2023	הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת והקמת בנין חדש בן 2 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים, מעל קומת מרתף המשמשת למגורים, עם 7 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. - הקלה מהוראות התכנית בדבר בנית מרפסות זיז מעל דרך בעומק של 1 מ. - הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה בקיר משותף לחלקה הצמודה.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
4	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
8	תשלום אגרת בניה	
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
14	ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים	
15	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה לרבות פרטי הפרדה אנכיים בקו 0 לחלקה השכ	
16	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	
17	יש לבחון שימוש חוזר בריצוף המעוטר בפודסטים של המדרגות.	
18	הצהרת יועץ קרקע וביסוס	
19	אישור בית המודל	

<u>המלצת האגף</u>

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חו"ד אגף רישוי

חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 עפ"י תקן לא מוצע פתרון חנייה בתחום החלקה, קיים קרן חנייה באיזור חניונים: הגימנסיה, השוק, מנורה, לוד.

תנאי להיתר – ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים.

חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה.

חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 24/07/22.

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה .

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – על פי הרמוניקה אין עצים במגרש.

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר.

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 .ובכפוף להערות כדלהלן:

• לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה

התואמים את המדיניות באזור (התכנית המאושרת) ולצמצם את נפחי הבינוי

באופן תואם.

• יש להציע חצר/חדר מדרגות פתוח בהתאם לנדרש בתכנית המאושרת (20% פנוי).

• יש לבחון חלוקה שונה של מפלסי הקומות המוצעות כך שמפלסי הכניסות

הקובעות יהיו בהתאם למפלסים המצרניים וכן החלונות כלפי הרחוב במפלס

המרתף יבוטלו/יצומצמו ככל הניתן. כמו"כ, יש לצמצם את הגג השטוח המוצע

או לבחון יחס שונה בין תצורת הגגות. זאת על מנת להתאים את הבינוי המוצע

לאופי המרקם הקיים.

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות

תכנון – התכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנית תכנית 3835 מאושרת באחוזי בניה 6%.

גובה מבנה - הבקשה מציעה 2 קומות מעל מסד מוגבה חלקית וכן קומת גג מוגבהת. סה"כ מוצע גובה גובה של 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע למדלפות הגג, בהתאם לסך הגובה לפי התב"ע המאושרת, לאור החלטות ועדות ערר קודמות בעניין והחלטות קודמות בעניין והחלטות קודמות שניתנו בהיתרים דומים בסביבה – ניתן לאשר גובה מקסימלי זה של 3.5+6.9 עד לרום הגג. חתך א-א מציג זאת – מקובל.

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת והקמת בנין חדש בן 2 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים, מעל קומת מרתף המשמשת למגורים, עם 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מרפסות זיז מעל דרך בעומק של 1 מ'.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית דרומית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש.

.קווי הבנין המותרים עפ"י תכנית 3835 הינם קו 0 לכל הכיוונים.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התב"ע.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 315.075 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 248.59 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות.

גג המבנה:

חו"ד תכנון עיר: יש לתכננו כשקוע 1.10 מ' מתחת למפלס רכס גג הרעפים על מנת שהמעקה לא יבלוט מעבר לרכס ועל מנת שמתקני הגג לא יבלטו.

יש לתקן.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ממ"ד:

חו"ד תכנון עיר: מוצע מקלט בקומת המסד מותנה באישור הג"א

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי,

המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד.

מרפסות

מפלס 2.89+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר.

עצים

לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה.

מי נגר:

חו"ד תכנון: עפ"י התכנית המוצעת נראה כי שטח החצר לחלחול נמוך מ20%. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כך שמוצעת דירה נגישה בקומת הקרקע (מס' 2) יתר הדירות אינן נגישות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרן:

הבנייה המוצעת אינה תואמת את אופי השכונה – מגורי משפחות אלא השכרת חדרים למגורי סטודנטים וכד' דבר שיפגע בתושבים, יצור עומס חריג שכן מדובר ברחובות צרים.

בניית 7 יח"ד תחמיר את מצב החניות ואת הצפיפות הנוראה הקיימת בשכונה מאחר ומדובר ברחובות צרים מאוד, דבר שיקשה מאוד על התושבים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה:

אין התנגדות לתכנית, מוצע 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 עפ"י תקן לא מוצע פתרון חנייה בתחום החלקה, קיים קרן חנייה באיזור חניונים : הגימנסיה, השוק, מנורה, לוד .

תנאי להיתר – ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים.

מובא להכרעת הוועדה לענין החניה

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 .ובכפוף להערות כדלהלן:

• לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה

התואמים את המדיניות באזור (התכנית המאושרת) ולצמצם את נפחי הבינוי

באופן תואם.

• יש להציע חצר/חדר מדרגות פתוח בהתאם לנדרש בתכנית המאושרת (20% פנוי).

• יש לבחון חלוקה שונה של מפלסי הקומות המוצעות כך שמפלסי הכניסות הקובעות יהיו בהתאם למפלסים המצרניים וכן החלונות כלפי הרחוב במפלס המרתף יבוטלו/יצומצמו ככל הניתן. כמו"כ, יש לצמצם את הגג השטוח המוצע או לבחון יחס שונה בין תצורת הגגות. זאת על מנת להתאים את הבינוי המוצע לאופי המרקם הקיים.

חוות דעת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה

התאמה למדיניות

תכנון – התכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנית תכנית 3835 מאושרת באחוזי בניה 6%.

יש לצמצם את אחוזי הבניה ב6%

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התב"ע.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 315.075 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 248.59 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר.

ש לצמצם את אחוזי הבניה ב6% על מנת להתאים למדיניות האזור.

חצר פנימית

יש להגדיל את החצר הפנימית כך שלא תקטן מ20%

גג המבנה:

יש לתכננו כשקוע 1.10 מ' מתחת למפלס רכס גג הרעפים על מנת שהמעקה לא יבלוט מעבר לרכס ועל מנת שמתקני הגג לא יבלטו.

ממ"ד:

מוצע מקלט בקומת המסד

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי,

המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד.

מרפסות

מפלס 2.89+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – פינוי האשפה לדחסנית באגריפס, יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר.

מי נגר:

חו"ד תכנון: עפ"י התכנית המוצעת נראה כי שטח החצר לחלחול נמוך מ20%. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כך שמוצעת דירה נגישה בקומת הקרקע (מס' 2) יתר הדירות אינן נגישות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תאריך: 22/05/2023
הגשה 21:02:45

תיק: מספר 2023/0050.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	339726986	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חן	אליהו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	ענתות

מספר בית	דירה	ת.ד
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6381671	Chen.niazov@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
בית סמוך לבית שלי, מפריד בנינו בית אחד

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

נימוקי ההתנגדות

גוש: 30047. חלקה: 5009 שלום, רחוב שילה הוא רחוב צר מאוד, אין בכלל מקום למכוניות ואנשים נוספים, לבנות כאן בניין של 7 יחידות דיור זה פשוט לא מתאים כלל לטופוגרפיה של המקום, אנו מבקשים בכל לשון לבוא במהלך היום ולראות את המצב העגום של החניות למכוניות ושל הצפיפות הנוראה של הבני אדם ברחוב כאן, המצב כה קשה שכמעט אין יום שאין מריבות ברחוב על צפיפות חנייה הורדת נוסעים, איכות החיים כאן כה גרועה עד בלתי נסבלת, לתת אישור להוסיף כאן עוד משפחות זה גובל בחוסר אחריות ופגיעה ישירה באיכות החיים של התושבים כאן שבלאו הכי היא כבר גרועה, אנא בכל לשון של בקשה, תשקלו היטב את מתן ההיתר הזה כיוון שאנו סובלים כאן בצורה שקשה לתאר, בתקוה להבנה.

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

תאריך: 22/05/2023
הגשה 21:09:49

תיק: מספר 2023/0050.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	52700614	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	גיא	אליהו

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מחנה יהודה	ענתות

מספר בית	דירה	ת.ד
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3210804	Meir.eliyahu101@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כמעט צמוד לבית שלנו, יש בית 1 שמפריד בנינו

ב. סטאטוס דירת המתנגד ◉ מבעלות המתנגד ○ משפחתית
מרכזי מפתח ○ מחכירה ○

נימוקי ההתנגדות

גוש: 30047. חלקה: 5009 שלום, רחוב שילה הוא רחוב צר מאוד, אין בכלל מקום למכוניות ואנשים נוספים, לבנות כאן בניין של 7 יחידות דיור זה פשוט לא מתאים כלל לטופוגרפיה של המקום, אנו מבקשים בכל לשון לבוא במהלך היום ולראות את המצב העגום של החניות למכוניות ושל הצפיפות הנוראה של הבני אדם ברחוב כאן, המצב כה קשה שכמעט אין יום שאין מריבות ברחוב על צפיפות חנייה הורדת נוסעים, איכות החיים כאן כה גרועה עד בלתי נסבלת, לתת אישור להוסיף כאן עוד משפחות זה גובל בחוסר אחריות ופגיעה ישירה באיכות החיים של התושבים כאן שבלאו הכי היא כבר גרועה, אנא בכל לשון של בקשה, תשקלו היטב את מתן ההיתר הזה כיוון שאנו סובלים כאן בצורה שקשה לתאר, בתקוה להבנה.

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

תאריך: 16/05/2023
הגשה 17:03:43

תיק: מספר 2023/0050.00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	341407989	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יוסף	הררי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מתנה יהודה	גבע

מספר בית	דירה	ת.ד
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6254956	054-2255724	joey@joeyharari.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
גבע 10 ירושלים 9450752	9450752

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
341407989	יוסף הררי

תואר	דואר אלקטרוני
	joey@joeyharari.com

טלפון בבית	טלפון נייד

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
גבע 10ירושלים	9450752

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

שטח החלקה הינו כ- 100 מ"ר. התכנית מציעה הריסה ובנייה במסגרת תמ"א 38 (2). התכנית מציעה בניית 7 יחידת דיור. סך השטח לניצול הינו כ- 240 מ"ר. לפיכך, שטח דירה יהיה פחות מ- 30 מ"ר. הבנייה המוצעת איננה תואמת את אופי השכונה, דהיינו למגורי משפחות, אלא להשכרת חדרים (כגון מלון, מגורי סטודנטים וכדו'). עובדה זאת תפגע קשות בתושבי השכונה. רוב הבתים הבנויים בסמיכות לחלקה, הינם בתים פרטיים למגורי משפחות ולכל היותר מכילות 4 דירות. השכרת דירות קטנות תפגע באופי השכונה ובדיירי השכונה, תיצור עומס חריג, שכן מדובר בסמטאות וברחובות צרים.