

סדר יום לועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2023/0026.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הקרקע (סה"כ 15 יח"ד)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שקראת ח"דר
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	ג"מאמעה ראמי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל שיפא 3, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30285	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
349811	תחילת תוקף	30/04/2022	1	מגורים ג	1072

תאור הבקשה

בקשה להקמת בניין מגורים סה"כ 15 יח"ד והריסת בית מגורים קיים.

ב-7 קומות מתוכם 3 תת קרקעיות בהתאם לשיפוע הטופוגרפי.

הבקשה תואמת תב"ע נקודתית שמספרה 349811.

כתובת: רחוב אה שיפא 3 - שכונת בית צפאפא תיק רישוי: 2023/23

בשטח ללא בינוי מוצע הקמת בנין מגורים משולב מסחר. הבקשה הינה מכח תב"ע מספר 351023.

התקבלו 2 התנגדויות:

התנגדות בשם גב' אמל עליאן- מגרש גובל 100 לבקשה הנדון ההתנגדות מתייחסת לחפירת המגרש

ומצגה חו"ד הנדסי. לטענתם הבניה המוצעת לפי התכנית תיגרום למזקים בלתי הפיכים וסיכונים חמורים לבנין היום שבבעלות המתנגדת.

התנגדות בשם 4 גובלים: עליאן אמל, אומיה, מואיד ו-ראמי. התנגדותם ענין חניון המוצע ועמידה בתקנים וכן התייחסות לחפירת המבנה וחזזוקים הנדסיים שנידרשים על מנת למנוע פגישת בגובלים.

5 ההתנגדויות מתוייקות בארכיב האופטי והמתנגדים יזומנו לדיון.

יש לציין כי הבקשה הינה בקשה תואמת תב"ע משנת 2022 וכן התקבל אישור הסדרי תנועה ותכנית החניון כולל מאזן חניה תיקני. כמו"כ התקבל אישור והקונסטרוקטור לבקשה מכל האמור לא ניכר כי י לקבל את ההתנגדויות.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 349811 אשר הופקדה מיום 03.04.22 ותחילת תוקפה הינו מיום 15.04.22.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מספר קומות מירבי, קווי בנין.

לא פורסמו הקלות

פירוט המוצע בבקשה:

המבנה כולל 3 קומות תת"ק חניון ומחסנים ו4 מפלסים עבור מגורים.

תת קרקעי: מפלס 12.00- קומה מינוס 4

מוצע קומת חניון תת"ק עבור 8 חניות ו 2 יח"ד- לכל אחד גינה עם משטח מרוצף. רוב הקומה חפורה באדמה.

יש לתקן ולהתאים את חישובי השטחים. יש להציג יעוד לכל חלל מוצע וכן להתאים את חישובי השטחים לשטחים והשימושים המוצעים.

תת קרקעי: מפלס 9.00- קומה מינוס 3

מוצע קומת חניון תת"ק עבור 8 חניות ו 2 יח"ד- לכל אחד מרפסת לא מקורה. רוב הקומה חפורה באדמה.

תת קרקעי: מפלס 6.00- קומה מינוס 2

מוצע קומת חניון תת"ק עבור 8 חניות ו 2 יח"ד- לכל אחד מרפסת לא מקורה. מחצית הקומה חפורה באדמה.

תת קרקעי: מפלס 3.00- קומה מינוס 1

מוצע קומת חניון תת"ק עבור 8 חניות ו 2 יח"ד- לכל אחד מרפסת לא מקורה+ גינה אחורית. מחצית

הקומה חפורה באדמה.

קומת קרקע-

בקומת הקרקע מוצעת כניסה מדרום אל הבנין עבור 3 יח"ד. ליחידת דיור הדרומית ללא מרפסת או גינן. יש לפרט ולהבהיר את כלל הפיתוח במגרש כולל שבילים ותנועה עם חיצים וגינן מידות ומפלסים.

מפלס 1+2

מוצע מפלסים עבור 2 יח"ד בכל קומה כולל מרפסת ומבואה.

מפלס יציאה לגג + תכנית גגות מפלס +9.00 שהם 753.00

- מוצעת יציאה לגג בטון שטוח, יש להציג מערכות וקולטים על הגג ואופן הסתרתם - יידרש תיאום הבקשה תאומת תב"ע ונספח בינוי.

סה"כ 15 יח"ד.

חניה

החניה המוצעת ב3 מפלסי תת"ק וכן מפה מעוגלת בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

עפ"י הוראות התכנית התכנון המוצע- מתאפשר.

סטייה ניכרת

סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

מספר קומות מירבי

קווי בנין

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מיקום / קווי בנין

בהוראות התכנית סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לקווי בנין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קווי הבנין- מוצע כמתאפשר.

קווי בנין תת קרקעיים: הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבנין הת"ק המותרים.

קווי בניין: הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

הריסות ופינויים- נוסף כתנאי לקבלת היתר הבניה

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ייהרסו כחלק מעבודות הבניה של המבנה החדש.

גובה הבניה-

הוראות התכנית מפנות לנספח, בהתאם לנספח הבינוי לתכנית גובה מפלס יציאה לגג

הינו $+29.12$ שהינם 776.37 ובנוסף מוצע חדר יציאה $778.98=34.72$

בבקשה מפלס היציאה הינו $780.04=27.04$ ובנוסף חדר יציאה $782.64=29.64$ כמתאפשר בתב"ע ביחס לגובה מהכניסה הקובעת.

גובה הגדרות

עפ"י סעי' 4.1.2 א.א. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' סביב החלקה ומעל ני המדרכה.

וכן בסעי' ב: גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במקום בהם הפרשי הטופוגרפיה יחייבו קירות גבוהים יותר, יוצע דירוג של קיר התמך לא יעלה על 3 מ' והמרווח בין קירות התמך יהיה לפחות 1.5 מ' לשתילת צמחיה.

מספר יח"ד

עפ"י הוראות התב"ע טבלה 5- מותרות 15 יח"ד. אין מניעה לאשר

מרפסות

מבוקשות מרפסות זיז וגג בתחום קווי הבניין המותרים.

שלביות

סעיף 7.1.1

התכנית תבוצע בהניף אחד

מוצע כמתאפשר

אחסנה

מוצעים מחסנים בודדים, יש לשייך, למספר, לחשב כגדרש ולא כשטח חניון.

שטחי בניה : המוצגים ע"י עורך הבקשה:

עיקרי:

עיקרי מותר: 1160 מ"ר- מעל 523 מ"ר מתחת 637 מ"ר

עיקרי מוצע: 1143.68- מוצע מתאפשר

שירות מעל מותר: 262 מ"ר

שירות מעל מוצע: 448 מ"ר

שירות מתחת מותר: 1554 מ"ר

שירות מתחת מוצע: 1330 מ"ר

מוצע מתאפשר ין מניעה לאשר

יש להתאים את חישובי השטחים וען להציג ת כלל היעודים בכל חלל.

מי נגר

סעיף 4.1.1. יב : ניהול מי נגר: "וותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

מוצג חישוב חלחול מי נגר- כמתאפשר.

צוברי גז:

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יש להציג

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 5 שנים מיום אישורה"

תוקפה יפה עד לתאריך 03.04.27

עצים לשימור

קיים סקר עצים וכן התייחסות התב"ע לשימור והעתקת עצים. יש לפעול בהתאם להנחיות מחלקת איכות הסביבה.

בקצה המגרש יש עמוד חח"י עם תאורה, במידה ובמסגרת הפרוייקט יש שינוי בעמוד יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 01.11.23:

אין התנגדות לתוכנית

מוצע מבנה מגורים חדש בשכונת בית צפפה

מוצע 19 מקומות חניה לטובת 15 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 08.11.23:

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . המגרש גובל בכביש קיים.

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 20.04.24 ומציון כי יש להוסיף התנאים:

אקולוגיה תנאי לטופס 2: טרם תחילת העבודות יש להעתיק את הצמחים הנדירים שבתחום התוכנית (נרקיסים ורקפות וצמחים נוספים שימצאו) ולהדביר את הצמחים הפולשים. עבודות אלו ייעשו בליווי גנן או אגרונום מוסמך. בטופס 2 יבדק סיום העבודות הנ"ל

2. תנאים לטופס 4:1.

סיום הדברת כל המינים הפולשים בגבול העבודות

שטח ההיתר וסביבתו נקיים מכל פסולת, כולל פסולת ביתית ופסולת בניין.

הנחיות מיוחדות: יש לגדר את שטח העבודות. אין לצאת משטח זה לכל מטרה או לזרוק פסולת מחוץ לגדר. אין ליצור דרכים חדשות. ביוב: מבני שירותים יחוברו לקו ביוב קיים (בתאום עם הרשות המקומית) או למיכל איסוף או יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. על הקבלן לדאוג לביובית אשר תשאב את הביוב מהמכל למט"ש מאושר. על הקבלן לשמור כל משך הפרויקט את הקבלות המאושרות כי פינוי הביוב בוצע לאתר מט"ש מאושר. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לבורות ספיגה, לנחלים וערוצי ניקוז.

מניעת התפשטות מינים פולשים ומתפרצים: אין להביא או להשתמש שימוש חוזר בקרקע משטח שבו גדלים צמחים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ') לצרכי חיפוי בשל החשש מהימצאות זרעים שעשויים לנבוט ולהתבסס באתרים חדשים. ככל שתימצא צמחייה פולשנית, בתחום העבודות או בשטח הצמוד עליו, היא תסולק על ידי הקבלן. לצורך כך, הקבלן יעסיק אגרונום או איש מקצוע אחר מטעמו, בעל ניסיון בליווי פרויקטי תשתית וטיפול במינים פולשים. יש להתאים את שיטת הטיפול וההדברה למינים הספציפיים שאותרו בשטח, כמפורט במסמכים רלוונטיים מטעם רט"ג או המשרד להגנת הסביבה. צמחייה פולשנית וקרקע נגועה יסולקו לאתר מורשה לפי הנחיית המחלקה לקיימות ו/או המשרד להגנת הסביבה. היה ונבטו צמחים פולשים באזור העבודה, יש להדבירם מוקדם ככל האפשר, בטרם יספיקו לפרוח ולייצר זרעים (בליווי האקולוג המלווה). אקוסטיקה וקרינה

אני מאשר את חו"ד האקוסטית והשלמות ובסייגים הבאים

ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

הצהרת לגנרטור מאושרת.

תנאים לטופס 4 – אישור יועץ אקוסטי על יישום המלצותיו שבחוות הדעת. אני מאשר את חו"ד האקוסטית והשלמות ובסייגים הבאים: 1. ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. 2. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. 3. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. תעשיות איורור וחומ"ס אוורור חניון - מצורפת תכנית אוורור עם פיר העולה לגובה גג המבנה. התכנית מאושרת ע"י ניר מרגלית במחלקה. בוחן איכות הסביבה מעבים - מצורפת תכנית מיזוג. תכנון המעבים יהיה על הגג בלבד. ראדון - מצורפת תכנית ראדון. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

מי נגר - מצורפת תכנית ניקוז מי נגר. המי נגר מתנקזים לשטחי גינון במגרש בלבד. שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש אסורה. תנאים לטופס 4 בדיקת הכנה למזגנים. הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר) הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה אישור של רשות הטבע והגנים יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה להצגת יישום כל הנחיות שנקבעו בסקר טבע בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות שעמידה בתקנות למניעת מפגעים.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14.08.23:

בקצה המגרש יש עמוד חח"י עם תאורה, במידה ובמסגרת הפרוייקט יש שינוי בעמוד יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

תברואה -התקבל אישור בתאריך 01.01.24:

11 יחידות דיור סה"כ

יש צורך ב2 עגלות בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 01.11.24

אין התנגדות לתוכנית

מוצע מבנה מגורים חדש בשכונת בית צפפה

מוצע 19 מקומות חניה לטובת 15 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

ואישור מאור באגף שפ"ע- התקבל בתאריך 24.01.24:

מהתב"ע - נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית

תנאי להתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 40,716 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים.

(שימור - 7,917 ש"ח, העתקה - 32,799 ש"ח)

אישור עתיקות- לא התקבל אישור.

אישור חשמל- התקבל בתאריך 14.01.23

אישור גז- לא התקבל אישור.

אישור שימור- התקבל בתאריך 24.01.24.

בעלויות: גפאל נגיואן

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
18/04/2024	חוות דעת תכנונית
30/04/2022	לאחר שמיעת הצדדים - אין מניעה לאשר הריסה ובניית בנין מגורים עבור 15 יח"ד תואם תב"ע בכפוף לשמיעת התנגדויות וקבלת החלטה חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 349811 תחילת תוקף: 30/04/2022

ייעוד הקרקע: מגורים ג מדובר בבקשה להקמת בניין מגורים סה"כ 15 יח"ד והריסת בית מגורים קיים. ב-7 קומות מתוכם 3 תת קרקעיות בהתאם לשיפוע הטופוגרפי. הבקשה תואמת תב"ע נקודתית שמספרה 349811. כתובת: רחוב אה שיפא 3 - שכונת בית צפאפא תיק רישוי: 2023/23 בשטח ללא בינוי מוצע הקמת בנין מגורים משולב מסחר. הבקשה הינה מכח תב"ע מספר 351023. התקבלו 2 התנגדויות: התנגדות בשם גב' אמל עליאן- מגרש גובל 100 לבקשה הנדון ההתנגדות מתייחסת לחפירת המגרש ומצגה חו"ד הנדסי. לטענתם הבניה המוצעת לפי התכנית תיגרום לנזקים בלתי הפיכים וסיכונים חמורים לבנין היום שבבעלות המתנגדת. התנגדות בשם 4 גובלים: עליאן אמל, אומיה, מואיד ו- ראמי. התנגדותם ענין חניון המוצע ועמידה בתקנים וכן התייחסות לחפירת המבנה וחיזוקים הנדסיים שנידרשים על מנת למנוע פגישה בגובלים. 5 ההתנגדויות מתוויקות בארכיב האופטי והמתנגדים יזמנו לדיון. יש לציין כי הבקשה הינה בקשה תואמת תב"ע משנת 2022 וכן התקבל אישור הסדרי תנועה ותכנית החניון כולל מאזן חניה תיקני. כמו"כ התקבל אישור והקונסטרוקטור לבקשה מכל האמור לא ניכר כי י לקבל את ההתנגדויות. הוגשו 5 התנגדויות בבקשה מומלץ לזמן את מתנגדים והמבקשים בפני הוועדה לשמיעת טיעוניהם. יצוין כי בקצה המגרש יש עמוד חח"י עם תאורה, במידה		
--	--	--

ובמסגרת הפרוייקט יש שינוי בעמוד יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.		
	15/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאחר שמיעת הצדדים - אין מניעה לאשר הריסה ובניית בנין מגורים עבור 15 יח"ד תואם תב"ע בכפוף לשמיעת התנגדויות וקבלת החלטה

17.1.24
רצח
100

סעיד גאליה, מכתב מחאמה וקאטב עדל
סעיד גאליה, משרד עורכי דין ונוטריון
Saeed Ghalia - law office & Notary

Saeed Ghalia, Adv. (LL.B, LL.M)
Khaled Hassan, Adv. (LL.B)
Yara Zidan, Adv. (LL.B)

סעיד גאליה, עו"ד (מוסמך במשפטים)
חאלד חסן, עו"ד
יארז זידאן, עו"ד

רח' שלומציון המלכה 18, ת.ד. 434, ירושלים 9100301
شارع شلومتسيون همكا 18, ص.ب 434 القدس 9100301
טל: 02-6227410 Tel: 02-6227410 פקס: 02-6227420 fax:
דואר אלקטרוני: E-mail: office@sgh-law.co.il

Date 16/01/2024 תאריך
Ref. No. מספר

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מחלקת רישוי ובנייה
כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון: התנגדות בקשה בנייה בתיק מספר 2023/0026.00

בשם מרשיי, אמל עליאן, ת.ז. 080796097, אומיה עליאן, 080796105, מואייד עליאן ת.ז. 080889165 ו- ראמי עליאן, ת.ז. 081087132 (מצ"ב ייפוי כוח), הריני לפנות אליכם בהתנגדות כדלקמן:

1. מרשיי הם היורשים והזכאים הבלעדיים להירשם כבעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כחלקות 100 ו- 101 גוש 30285 הגובלים בחלקה 126 גוש 30285 מושא הבקשה שבנדון, בבית צפאפא בירושלים.

2. הבקשה להיתר שבנדון אינה עומדת בתנאי הסף ויש לדחותה.

3. בהחלטת הועדה המחוזית מיום 13.3.2022, בקשר לתוכנית מספר 101-0349811, בעניין הפרויקט מושא הבקשה שבנדון, שנקבע כי תהפוך להיות חלק מהוראות התוכנית וכי הן מהוות תנאי להיתר בנייה, נקבע כי:

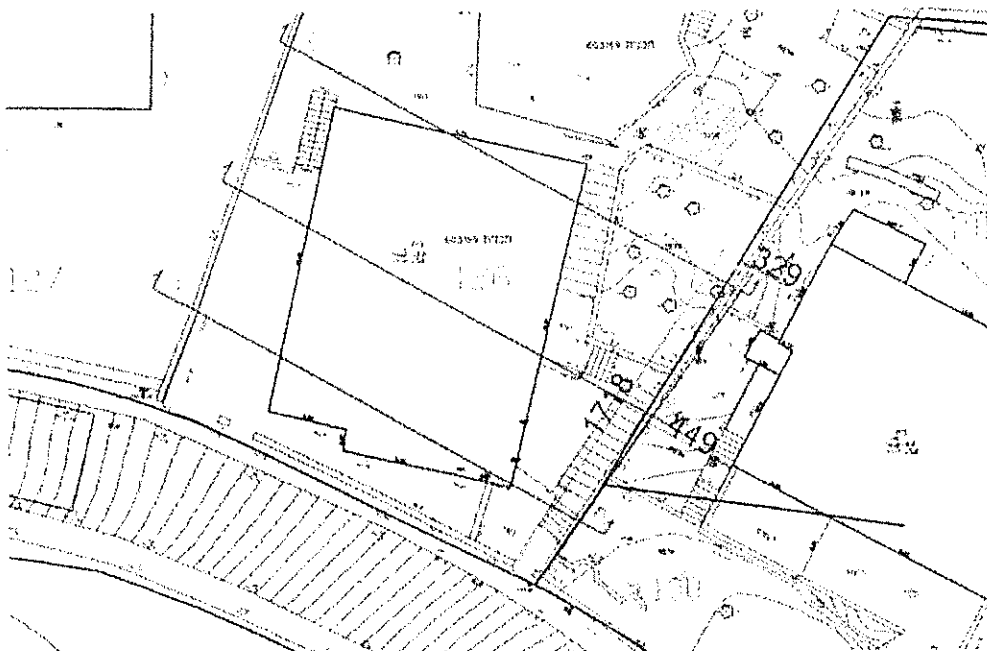
"תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. תכנית החניה תלווה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה, אשר תתייחס גם להיבטים הקונסטרוקטיביים של ביצוע החניה, לרבות הבטחת יציבות הקרקע והבניינים הסמוכים. תכנית החניה תבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המגרשים הסמוכים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, אלא אם כן תהיה הסכמה של בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תכנית החניה, לרבות ההיבטים הקונסטרוקטיביים כאמור, תאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית. הוועדה סבורה כי הוראות אלה מבטיחות בחינה של הנושא הקונסטרוקטיבי טרם תחילת עבודות בתחום התכנית, לרבות על ידי מהנדס העיר, הוא הגורם המקצועי המוסמך לעניין זה".

4. המתנגדים יטענו כי הבקשה שבנדון לא לוותה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה כמתחייב להבטחת יציבות הקרקע והבניין של המתנגדים הגובלים כאמור, ולא בתוכנית חניה שתבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המקרקעין של המתנגדים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, ובוודאי שלא קיבלה את האישור והבחינה של מהנדס העיר.

5. נודע כי במסגרת הבקשה שבנדון, בתאריך 14.11.2023 המחלקה להסדרי תנועה כתבה כי אין לה התנגדות לבקשה שבנדון (ע"י נילי), ואולם בהעדר חוות דעת של יועץ קונסטרוקציה ובהעדר תוכנית חניה בתנאים כאמור, אין ולא היה מקום ליתן אישור ולקדם הבקשה שבנדון.

6. כאמור, המתנגדים הם בעלי הזכויות של שתי החלקות הגובלות וחבית הקיים עליהן. המתנגדים יטענו כי תכנון החציבה כמפורט בתוכניות הבקשה שבנדון אינו מביא בחשבון את הסכנה שנשקפת לבניין של המתנגדים הקיים על המקרקעין הידועים כחלקות 100 ו-101 גוש 30285 ואינו מיישם תקן 940 לבסיס מבנים וחציבות ויש לפסול את הבקשה על הסף.

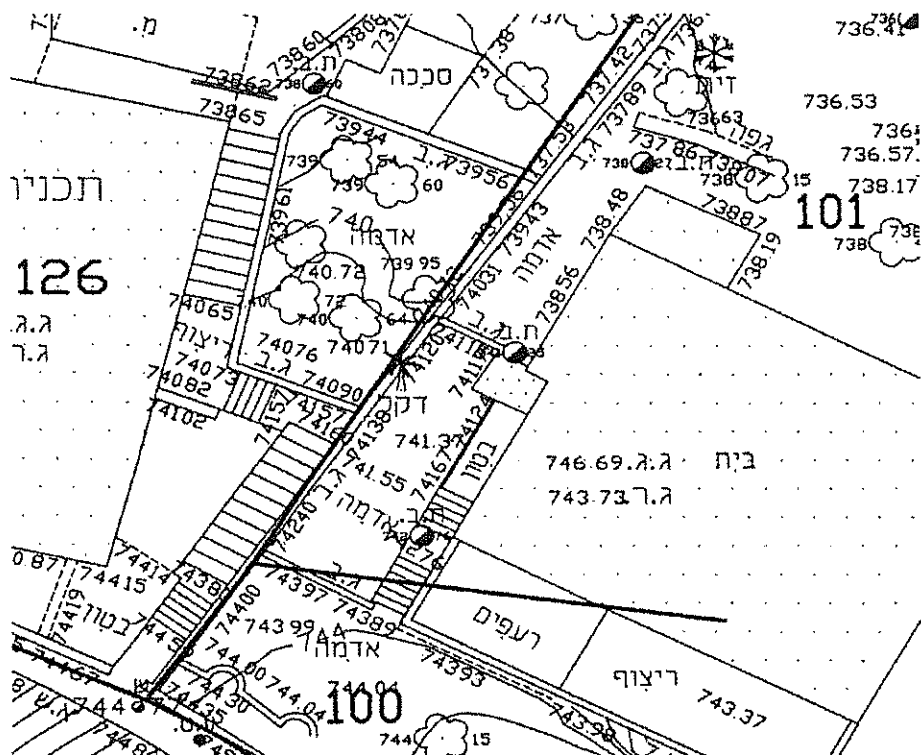
7. המתנגדים יטענו כי לפי התקן האמור כל חציבה בעומק מעבר ל-6 מטר מחייב ביצוע תימוך בהתאם לתקן ללא חדירה למקרקעין גובלים, אך לפי תוכניות האדריכל של הפרויקט שבנדון מספר 2023/26 יש כוונה לבצע חציבות בעומק בין 8.5 מטר ועד 12 מ' עומק על קו בניין אפס (ראה תמונה להלן), דבר העלול להוביל לשימוש בכלונסאות המעוגנות במסמרים, כאשר המסמרים יחדרו למקרקעין של המתנגדים, דבר העומד בניגוד לתקנון התוכנית והחלטה הוועדה המחוזית, וכמובן מרשיי מתנגדים בתוקף לכל חדירה לשטחם.



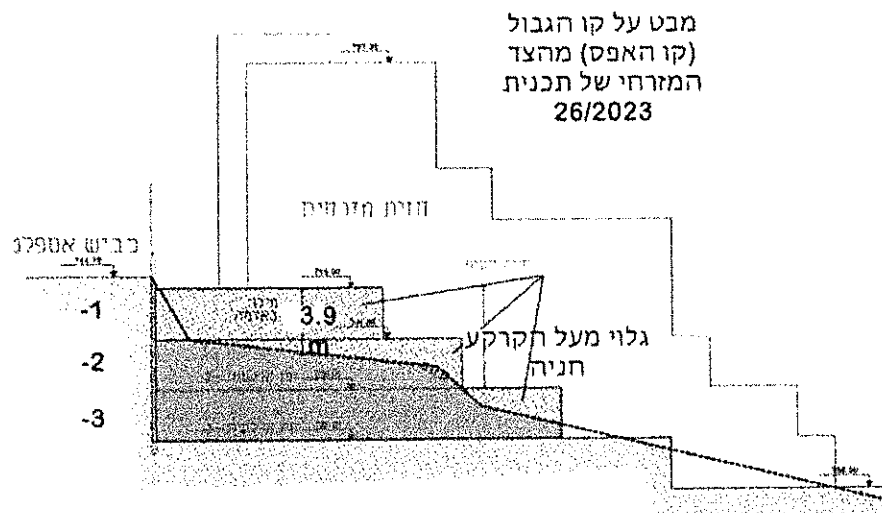
8. המתנגדים מתנגדים לכל חדירת מסמרים לשטחם אשר עלולים לסכן את חבנין הקיים ולפגוע בו ולהגביל פיתוח וכל פוטנציאל בנייה עתידי של חלקות 100 ו- 101 הנ"ל.

9. טענות המתנגדים נתמכות בחוות דעת מקצועית של מהנדס קרקע, שמצייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

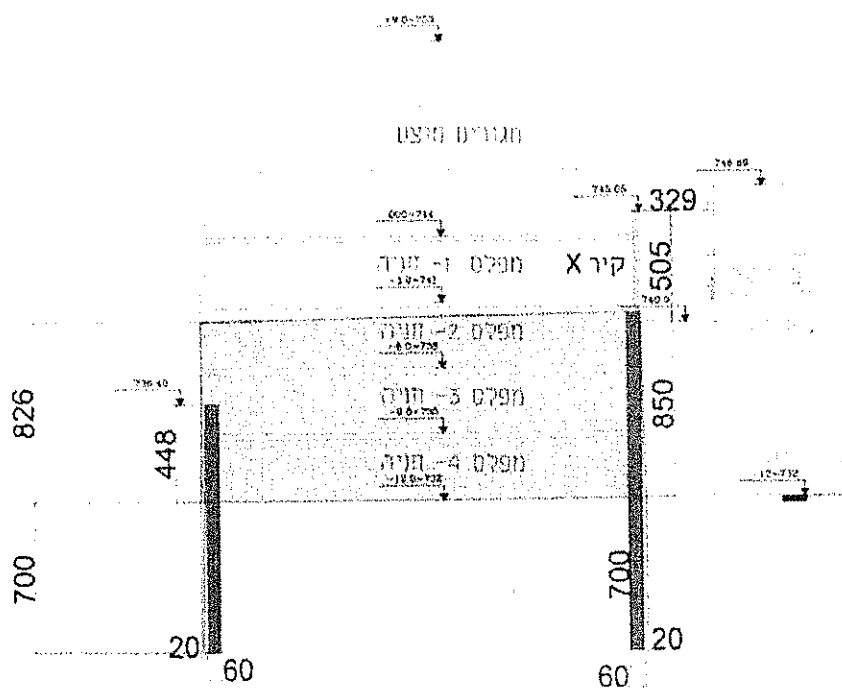
10. המתנגדים יטענו כי המדידה שמציג המבקש אינה מספיקה בקשר לקו הגבול בין המקרקעין של המתנגדים לבין המקרקעין מושא הבקשה, המתנגדים מבקשים להציג מדידה מטעמם ומצייב להלן מדידה סביב קו הגבול בין חלקות 100 ו-101 מצד אחד וחלקה 126 מצד שני כדלקמן:



11. המתנגדים יטענו כי החניות שמציעה הבקשה אינן תת קרקעיות, בניגוד למתחייב עפ"י סעיף 4.1.2(ב)(ב) להוראות התוכנית. המתנגדים יטען כי האזור להלן מבהיר כי קומת 1- וחלק מקומות 2, 3-, הן למעשה מעל לפני הקרקע, כפי שמשתקף מקו הגבול בין המקרקעין.



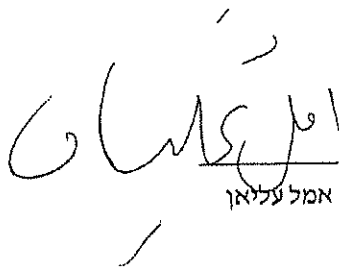
12. המתנגדים יטענו כי בהתאם להוראות התוכנית 4.1.2(א),(ב), גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' סביב החלקה ומעל לפני המדרכה, ואם צריך גדר תומך, זה אינו צריך לעלות על גובה של 3 מטר. ואולם, חתך 3.3 המצייב מראה כי חלון בית המתנגדים חסום ממרחק של 3 מטר ע"י קיר בגובה של 5 מטר, וחתך 2.2 מציג קיר בגובה של 3.5 מטר מול החצר, דבר שמרשיי מתנגדים לו בתוקף. להלן איורים המבחינים זאת:



תצהיר

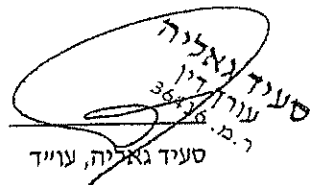
אני הח"מ, אמל עליאן, ת.ז. 080796097, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. שמי ות"ז כנ"ל.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לבקשה בנייה בתיק מספר 2023/0026.00.
3. הריני להצהיר כי כל העובדות שהובאו בהתנגדות הן נכונות.
4. להלן שמי וחתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


אמל עליאן

אישור

אני הח"מ, עו"ד סעיד גאליה, מאשר בזה כי ביום 16.1.2024 הופיעה בפני אמל עליאן, שזיהיתי לפי ת.ז. 080796097 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתימה עליה לאחר שתורגמה לשפה הערבית.


סעיד גאליה
עו"ד
ר.מ. 35476
סעיד גאליה, עו"ד

سعيد غالية, مكتب محاماة وكاتب عدل
Saeed Ghalia – law office & Notary

شارع شلومزيون همكا 18, ص.ب 434 القدس 9100301
ت: 02-6227410 Tel: فاكس: 02-6227468 fax:

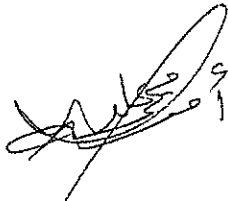
وكالة خصوصية

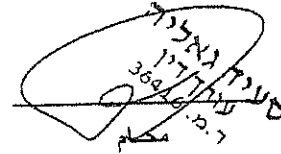
انا/نحن امية عليان حامل هوية رقم 080796105 قد وكلت/ وكلنا المحامي سعيد غالية او يارا زيدان او جنان حسان في الخلاف والنزاع القائم بيني/بيننا وبين اصحاب قطعة 126 حوض 30285 بخصوص/في القضية ملف بناء رقم 2023/0026.00 لدى المحكمة او الهيئة المختصة

وقد فوضت/ قوضنا وكيلي / وكيلنا المذكور في المدافعة والمرافعة والاعتراض واعتراض الغير واني/ اننا بموجب هذه الوكالة اعطى/نعطي وكيلي/ وكيلنا المذكور جميع او أي من الصلاحيات الوارد ذكرها اعلاه.

نظمت في هذا اليوم 16 شهر 1 سنة 2024

اصادق على هذا التوكيل والتوقيع / التوقيع او البصمة / البصمات


الموكل / الموكلون


م.ب.م

סעיד גאליה - משרד עורכי דין ונוטריון
Saeed Ghalia – Law office & Notary

רח' שלומציון המלכה 18, ת.ד. 434, ירושלים 9100301 P.O.B 434 Jerusalem
טל: 02-6227410 Tel: פקס: 02-6227420 fax:

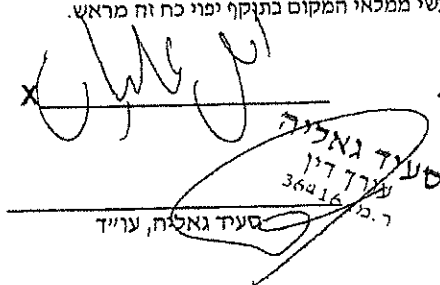
ייפוי כח

אני החתום מטה אמל עליאן, ת.ז. 080796097, אומיה עליאן, 080796105, מואייד עליאן ת.ז. 080889165 ו- ראמי עליאן, ת.ז. 081087132, ממנה בזה את עורכי הדין סעיד גאליה ו/או יארא זידאן ו/או ג'נאן חסאן לחיות באי כחי, בעניין תיק רישוי בנייה 2023/0026.00 מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל חנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולחגש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או חנובע מתחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
4. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אתה מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מעצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור וחמורות על-פי סררי הדין הקיימים או שיתו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין חנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או חנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. לחצוא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות חמורות על פי חוק החוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין חנובע ו/או חנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עויד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי חנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן חצרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. לנכות ישירות שכר טרחה והוצאות מכל סכום שיחא בחזקת בא כוחי או יתקבל אצלו או מכל סכום פיקדון.
16. להעביר יפוי כח זה על כל חסמכויות שבו או חלק מהן לעויד אחר עם זכות העברת לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל וחרני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 16 לחודש 1 לשנת 2023.

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


סעיד גאליה
עויד
36416
ר. מ. סעיד גאליה, עויד

حسن محمد خازم
مهندس بناء M.Sc تربية وعلوم
ومخمن عقارات - اراض وابنية



حسن محمد خازم
مهندس بنين M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפרעם 20200 נייד. 050-5833117 טל': 04-9866350 מקס. 04-9503314 שפאער 20200

16.1.2024

לכבוד

לכל מאן דבעי

א.ג.נ.

הנדון: חוות דעת מקצועית הנדסת קרקע וביסוס בעניין תכנית עבודות חציבה מוצעות לפי תכנית מס' 2023/26 על חלקה 126 גוש 30285 בקו אפס בגבולות החלקה לכל היקפה ובצמוד לגבול חלקה 100,101 שעליה קיים בית מספר 5 ישן ברח' אלשפא כשכונת בית צפאפה בעיר ירושלים

אני הח"מ אינג' חסן כאזם מהנדס בניין מומחה בקרקע וביסוס ושמאי מקרקעין משפרעם מגיש בזה חוות דעתי המקצועית לבקשתה של משפחת עליאן בעניין תכנית מס' 2023/26 יושפעתה השלילית על הבניין הקיים על חלקה 100,101

ולאור תכנון עבודות חציבה בקו בנין אפס מהגבול המשותף בין החלקות 100,101 והחלקה 126 גוש 30285, אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר שידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי:

1. בוגר הטכניון מ.ט.ל. במקצועות כימיה פיסיקה משנת 1973.
2. בוגר הטכניון מ.ט.ל. בהנדסה אזרחית משנת 1976.
3. מוסמך הטכניון מג'סטיר בהנדסה אזרחית משנת 1986.
4. שמאי מקרקעין רשיון מס' 303 משנת 1992.

ואלה פרטי נסיוני:

1. בשנים 1976-1993 מנהל משרד לעבודות בהנדסה אזרחית בתחום התכנון, הפיקוח יעוץ קרקע ובסוס.
2. משנת 1987-1991 התמחיתי כשמאות מקרקעין ומבנים במשרדו של השמאי אבנר סזיר בחיפה.
3. משנת 1992 ועד היום מנהל משרד לעבודות הנדסה ושמאות באופן עצמאי.
4. שמאי של מספר ועדות תכנון ובניה מגיש חוות דעת לבתי משפט.
5. משנת 1986 ועד היום מתעסק במתן חוות דעת יעוץ קרקע וביסוס מבנים ציבוריים, בתי ספר, מעונות יום, גנים ומבנים פרטיים.

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי ע"י משפחת עליאן לחוות דעתי המקצועית בעניין התכנית מס' 2023/26 על חלקה 126 והשפעתה השלילית על הבניין הקיים על חלקה, 100, 101 וזאת לאור תכנון עבודות חציבה בקו בנין אפס מהגבול המשותף בין החלקות 101, 100 והחלקה 126 בבניה תת קרקעית, בדעתי המקצועית אתייחס לעבודות החציבה בתחום החלקה 126 גוש 30285 ולגבול המשותף לרחוב אלשפא הצמוד לחלקה מצד דרום, וזאת לתאריך 15.1.2024.

2. לצורך הכנת חוות דעתי נקטתי באמצעים הבאים:

א. נעזרתי במומחה גיאולוג אשר ביקר באתר בעל ניסיון עשיר, הצביע על הסלע המקומי וזהה אותו כסלע גירי קושיטו כינונית וסדוק, ואף הגיאולוג מניסיונו העשיר באזורים סמוכים, התריע על חללים ומערות קארסטיות שעלולות להתגלות באתר הנדון.

ב. נוכחתי לגלות שהבתים הקיימים בסמוך לחלקה 126 גוש 30285 מצד מזרח חלקות 100, 101 על החלקות 100, 101 גוש 30285 קיים מבנה מגורים דו קומתי בבניה ישנה מעל 60 שנה מס' 5 רחוב אלשפא, המבנה קיים לפי היתרי בניה ירדני מיום 6.6.1962 והיתר בניה ישראלי מיום 17.2.1976 (מצורף כנספח).

ג. כמו כן גיליתי שהדרך מצד עליון מכיוון דרום (אלשפא) היא גם עניין לסוגיית החציבה לעומק בנקודות אפס מגבול החלקה 126/30285, הדרך משמשת מעבר לתלמידי בית ספר שכונתי קרוב, ומוביל ומרוחק ממבנה מעון יום במספר מטרים כמו כן דרך אלשפא משמשת למעבר תשתיות, כמו כבלי חשמל וטלפון, קווי מים וביוב עירוניים.

ד. עיינתי בתכנית 2023/6 המוגשת לוועדה המקומית וגלתי על אף הסיכון הכביר כתוצאה מעבודות החפירה לעומק 8 עד 12 מ, ראה חתכים 1-1, 2-2, 3-3, בקו בנין אפס עם בעלים של חלקות 100, 101, גוש 30285, וזאת על אף התנאים הראשוניים של תקנון התוכנית 2023/6, התכנון המוצע בפריקט לא מציג שלדים רציניים לתימוך החציבה בקו אפס, כמו כלונסאות או פתרונות חלופיים בהתאם לתקנון הביסוס 940, לא בצד המזרחי ולא בצד המערבי ולא בצד הדרומי, הדבר מוכיח באופן חד משמעי שהתכנון לא מתחשב בבטיחות ושלמות הסביבה הסמוכה.

ה. כמו כן ראיתי שרטוט ראשוני של תכנית הבנייה העתידית לבניין המורכב מ-15 דירות ע"י לקוחותיי בחלקות 100 ו-101 גוש 30285 (ראה מצורף). יצוין כי התכנון לוקח בחשבון נסיגה של 3 מטר מ"מהגבול המשותף בין חלקות לחלקה 126, וכן בין חלקות 100 ו-101 והכביש הסמוך (אלשיפא).

ו. בעיון בארכיב האופטי לוועדת תכנון ובניה, אין ראייה שהוגשה חוות דעת מהנדס קרקע וביסוס בתיק הבניה, למרות זאת הוצא בתאריך 14.11.23 אשור על 19 חנויות וזאת על אף שתכנית החניה, לפי תקנון התכנית, הייתה צריכה להיות מלווה בחוות דעת של יועץ קרקע המתייחסת להיבטי בנייה של כיצור החניה ומבטיחה אי חדירה למגרשי הקרקע הסמוכים 100 ו-101. למרות התקנון בנושא, לא מראה על קיומה של חוות דעת הנדסית קרקע כזו שהיא תנאי מוקדם להגשת תכנית לחניון לפריקט 26/2023.

3. עקרונות הנדסיים בענין עבודות החציבה בגבול החלקות 100 & 101:

א. לאחר עיון מעמיק בחתך 1-1 לפי תכנית מוצעת הגעתי למסקנה חד משמעית שמתוכננת חפירה בגבול המשותף בין חלקות 100'101 והחלקה 126 גוש 30285 בעומק כ-12 מ' לאורך הגבול המשותף. לאחר עיון מעמיק בחתך 2-2 לפי התכנית המוצעת, מתוכנן לבצע חציבה לעומק כ-

9.5 מ' @ מתוכננת נסיגה אופקית של כ-4.5 מ'. בחתך 3-3 מתוכננת חפירה בעומק כ-8.5 מ' ומרחק אופקי מקיר הבניין הקיים על חלקות 100,101 מרחק של 3.29 מ'. החפירה בעומקים מ-8.5 מ' עד 12 מ' מרוחקת מקירות הבניין במקומות מסויימים בכ-3 מ' עד 4 מ', על אף זאת בתכנון לא מופיע תכנון תימוך בכפוף תקן ביסוס 940.

א. על החלקות 100,101/30285 קיים מבנה דו קומתי ישן כשטח 237 מ"ר קיים לפי היתר בניה ישראלי מיום 17.2.1976 (מצורף כנספח). לפי שיטת הבניה שהייתה נהוגה ומקובלת, יסודות הבניין רדודים, יסודות עוברים או פלטות בעומק משוער של כ-1.5 מ'. קצוות הפלטות מרוחקות מהגבול בכ-2.5 מ' לכל היותר.

ב. לפי חתך הקרקע, הרכב הסלע הנו סלע גירי סדוק אשר מתפורר בעת חציבה ואף דבר שיגרום באופן חד משמעי להחמטטות בקרקע המסד וזאת על פי הנתונים המפורטים לעיל. לפי המידע שהתקבל ממזמחה הגיאולוגי ולאור המידע מבעלי החלקות קיימים חללים ומערות קארסטיות אשר יהוו סיכון ליציבות הקרקע בחלקות 100,101 ולהפרת יציבות יסודות הבניין.

ג. הבניה המוצעת לפי התכנית במידה ומתבצעת הדבר יגרום לנזקים בלתי הפיכים וסיכונים חמורים לבניין הקיים על חלקות 100,101 כמפורט כדלקמן:

1. יסודות הבניין הקיים על חלקות 101,100 עשויים פלטות בטון ודבש בעומק משוער כ-1.5 מ' בקרקע מסד של סלע גירי סדוק רגיש לעבודות חציבה וחפירה.
2. לפי התכנון המוצע יבוצעו עבודות חציבה מעומק 8.5 מ' עד 12 מ', החציבה שתבוצע בגבול המשותף בין החלקות יפגעו ביסודות הבניין הקיים על חלקות 101,100 עקב פעולת החציבה והזעזועים, הדבר מסכן חוזק המסד הקיים ויגרום לערעור יציבות הבניין בשלמותו.

ה. לפי התכנון המוצע שבו לא מתוכנן קיר דיפון בגבול המשותף, יש לבצע החציבה בהתחשב בתקן הביסוס 940 לעבודות ביסוס מבנים וחציבה, כדי לשמור על יציבות המדרון שעליו קיים המבנה בחלקות 100,101, שיפוע החציבה צריך להיות כשיפוע 4 (אנכי) : 1 (אופקי), כלומר יש להתרחק בכ-3 מ' (12/4) אופקית מהגבול המשותף בין החלקות כדי שלא יתפתחו אירועי התחמטטות בקרקע מסד הבניין הקיים על חלקות 100,101. מבחינה עיקרונית זה פתרון אידאלי לחציבה, אם החציבה תתבצע בניגוד למוסכר לעיל, על המועמד לפרויקט להיות מחויב מבחינה טכנית וחוקית להציע פתרונות תמיכה חלופיים התואמים את כללי הגדסה תקן מס' 940 של ישראל.

ז. יש לציין שתקן 940 מחייב תימוך לכל המקרים שבהם החציבה עלולה לגרום להתחמטטות, ותתקן אינו נוקב בסוג התימוך ולא מחייב במסמרים או עוגנים.

ח. לפי המפורט בסעיף (ו) לפי תקן 940 לביסוס מבנים, כל חפירה שתהיה בתחום מעטפת מישור ההרס, שהנו בזווית כ-65 מעלות מהאופק תפגע ביציבות האלמנטים הבנויים בתחום מעטפת ההרס של מדרון החפירה המקומי. כלומר קיימת רצועה שרוחבה כ-6 מ' מהגבול המשותף או קו החציבה שמהווה איזור מסוכן, כלומר כל חציבה כפי שהיא מתוכננת לפי התכנית המוצעת תסכן את יציבות וחוזק הבניין הקיים על חלקות 100,101 (רחוב אלשפא 5).

ט. פטנציאל הבניה בחלקות 101,100 הנו כ-150% כלומר בחלקות הג"ל ניתן לבנות כ-15 יחידות מגורים (ראה סקיצת תכנון עתידית מצורפת). במידה ובעלי הפרויקט יבצעו חציבות בקו אפס של הגבול המשותף, סביר להניח שישתמשו בפתרונות התמיכה הנפוצים ביותר בתחום הבנייה בישראל, אך לא בהכרח הפתרונות היחידים האפשריים והתואמים עם תקן 940, תוכנית חפירה כזו של פרויקט 26/2023 עשויה להוביל לשימוש בכלונסאות עם מסמרי עוגן שחודרים לקרקעות סמוכות ופוגעים ומגבילים באופן דרסטי את אפשרויות הבנייה העתידית על חלקות 100,101 הסמוכות.

4. מסקנות והמלצות :

לאור האמור לעיל בהביאי בחשבון כל הגורמים והשיקולים כאמור ומפורט לעיל הנני מחווה דעתי לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי בעניין החציבה בגבול המשותף בין החלקות 101,100 לבין החלקה 126 ומגיע לכלל דעה כמפורט כדלקמן

א. תכנון החציבה כמפורט בתוכניות אינו מביא בחשבון הסכנה שנשקפת לבנין הקיים על חלקה 101, 100 ואף אינו מיישם תקן 940 לביסוס מבנים וחציבות, אני בדעה שיש לפסול התוכנית כפי שהוגשה על סף.

1. לפי תקן 940 לפי סעיף 5.1.4.2 תנאי עבודות החציבה מטבלה 12, כל חציבה בעומק מעל 6 מ' אף בקרקע סלעית מחייב ביצוע תמוך בהתאם לתקן, ראה החתכים שבהם מסומנת חפירה לעומק 12 מ', 9.5 מ', 8.5 מ'. על פי הפתרונות התמיכה הנפוצים ביותר בתחום הבנייה בישראל, אך לא בהכרח הפתרונות היחידים האפשריים והתואמים עם תקן 940, תוכנית חפירה כזו של פרויקט 26/2023 עשויה להוביל לשימוש בכלונסאות המעוגנות במסמרים. המסמרים אמורים לחדור לחלקות 100,101 לקנין הפרטיים, אשר מתנגדים בכל תוקף לחדירה כנ"ל.

2. למרות שיש תוכנית מפורטת מס' 101-1207158 אשר טרם אושרה בעניין חדירת מסמרים זמניים לקרקע השכנים, בעלי החלקות הסמוכים מתנגדים לכל חדירה מסמרים אף זמניים לחלקתם אשר עלולים לסכן מסד הבנין הקיים ואף יפגעו ויגבילו בפוטנציאל בניה עתידית על החלקות 100,101.

ב. יש לחייב את המבקש להגיש תכנית ביצוע המפרטת את התמיכה המתוכננת בחפירות בקו אפס כך שיהיו ניתנות לביצוע מבחינה טכנית ועל פי חוק, ללא פגיעה בקרקעות השכנים, וכזה. תוכנית זו צריכה לכלול את הדברים הבאים:

1. למנות גיאולוג מוסמך שיתווה דעתו על שכבות הסלע באתר וימציא חוות דעת גיאולוגית תהווה בסיס ליועץ הקרקע.

2. יש למנות מהנדס יועץ קרקע לביסוס מבנים, שיציג פתרונות ליישוב הגבול המשותף לפני התחלת ביצוע עבודות החציבה ללא כל שימוש במסמרים שיחדרו לחלקות 100,101.

3. יש למנות מהנדס קונסטרוקציה שילווח עבודות תמוך תוך כדי החציבה

4. לחייב בעל החלקה 126 להתקין מכשיר מודד ויברציות וזעזועים על המבנה הקיים על חלקה 100, 101 כדי לחייבו בשימוש במכשור חציבה מתאים בעל ויברציות תקניות שלא יגרום נזק לבנין הקיים על חלקות 100, 101. תהיה לבעלי המבנים סמכות בקורת על המכשיר שיוחקן ותהיה להם הסמכות להפסקת העבודה במידה והמצב יחייב.

5. בעלי הבנין הקיים על חלקות 100,101 ישמרו לעצמם הזכות לתבוע נזקים עתידיים שיגרמו לנכסם עקב פעולות ביצוע חפירה חציה או בניה על החלקה 126

6. כפי שמוצע בתוכנית מס' 101-1207158 המוגשות לוועדה המחוזית, יש לחייב הזימים ובעלי הפרויקט בחלקה 126 הסמוכה לרכוש פולסת ביטוח שתכסה נזקים עתידיים שעלולים להתפתח לנכסים בחלקות הסמוכות.

הנני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנ"ל .

מצ"ב :

1. תוכנית המגרש 126 וסימון מיקום החתכים .
2. החתכים 1-1, 2-2, 3-3 וסימון עומק החפירה המתוכנן וסקיצת כלונסאות הדיפון .
4. היתר הבניה לבנין הקיים על חלקות 100,101/30285
5. סקיצות ותרשימים עקרוניים על בניה עתידית על החלקות 100,101

ולראיה באתי על החתום

אינג' חסן כאום M.SC

מהנדס מבנים מומחה בקרקע לביסוס

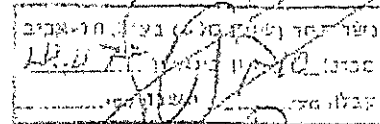
ושמאי מקרקעין מוסמך



אינג' חסן כאום - M-sc.
יעוץ קרקע וביסוס מבנים
ת"ס רשיון 9 202

5 - ח 20

ירושלים



איתן חסן סלום - מ.ס.
יועץ טכני משרד
מס רשיון 20219

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

היתר בניה מס. 24407 *

נו"מ 30285 חלקה 100,101 חק מס' 75/380/22

שם בעל ההיתר: מר. עוזיאל גמיל עליאן
מחיצת בעל ההיתר: בית צמח, ירושלים
האדריכל וכחובתו/מספר רשיון/ מר. עוזיאל עליאן - ת.ד. 20735, ירושלים
המחנך וכחובתו/מספר רשיון/

היתר זה יעקץ בתום שנה מיום מתן ההיתר

האריך בתו ההיתר 17.2.76

על פי אשור הועדה המקומית להכנת ובניה ניתן היתר זה עבור: סגירת מרפסת ותוספת קומה א', בהתאם לתכנית א' המצורפת בזה

מקום הבנין: בית צמח, ירושלים
השכר והכריזה: מ.ס. 75/380/22

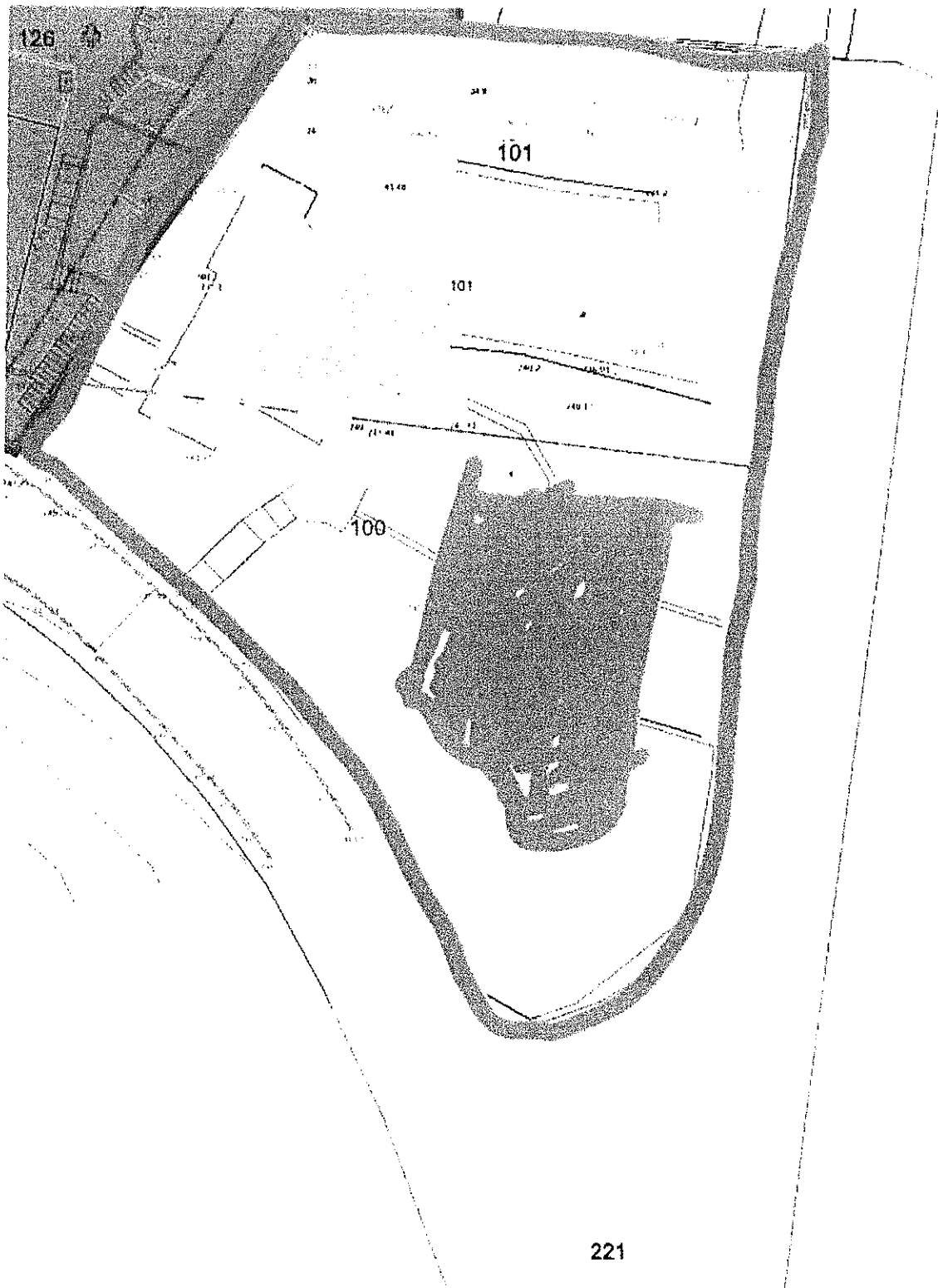
כל העבודות הברצנה בהתאם לחקנות ותוקף העדו הקיימים ודרושות רשות הבירואת זכן בהתאם לתרשימים המאשרים ו/או לתכנית המאשרות המעומה - המצורפת להזמר זה והמחנכים חלק בלתי נפרד הימנו, ובפרט לתכנית הכללית המפורשת בעבר לרף המכאנים המיוחדות המפורשות להלן:

1. כל עולות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בפרט המפורטות מס' 2581 מיום 2.7.70 והוראות לחקנות הבירואת (הליה) תש"ל-1970.

2. קירות המרפסת יבנו מיתות אבן של קירות הבנין הקיימים

האור העבודה		המכרה		יחידת המכרה		מחיר		סך הכל	







Residential Complex

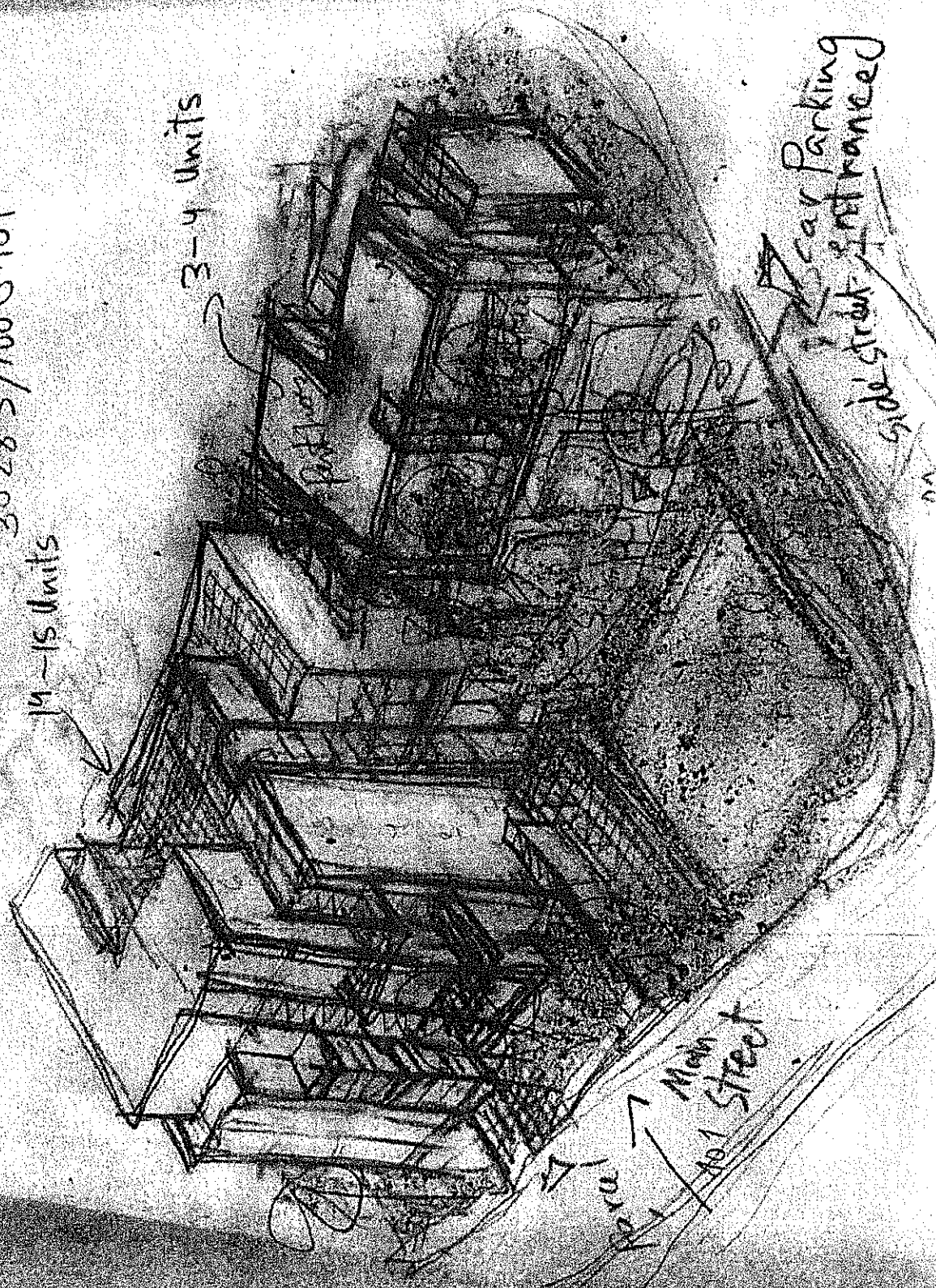
30285/1008101

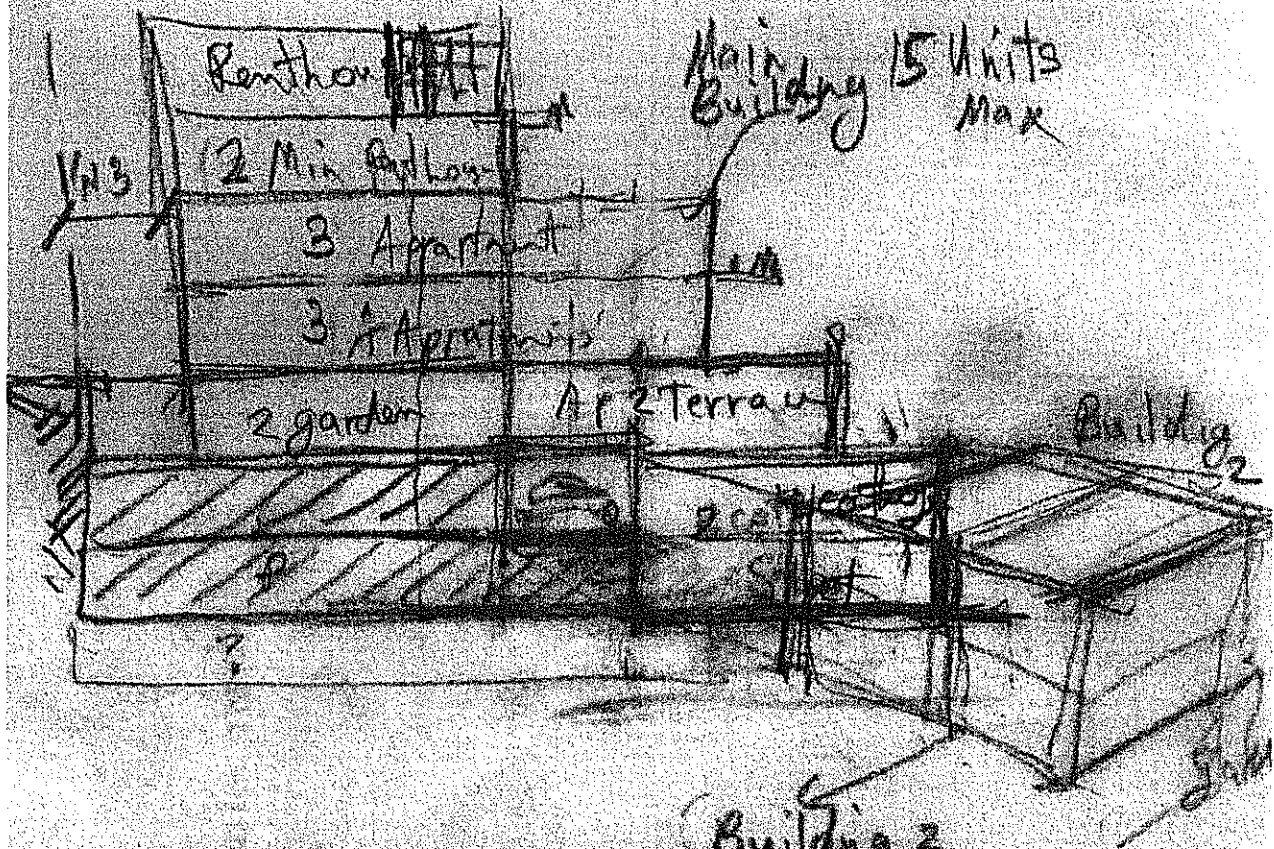
14-15 Units

3-4 Units

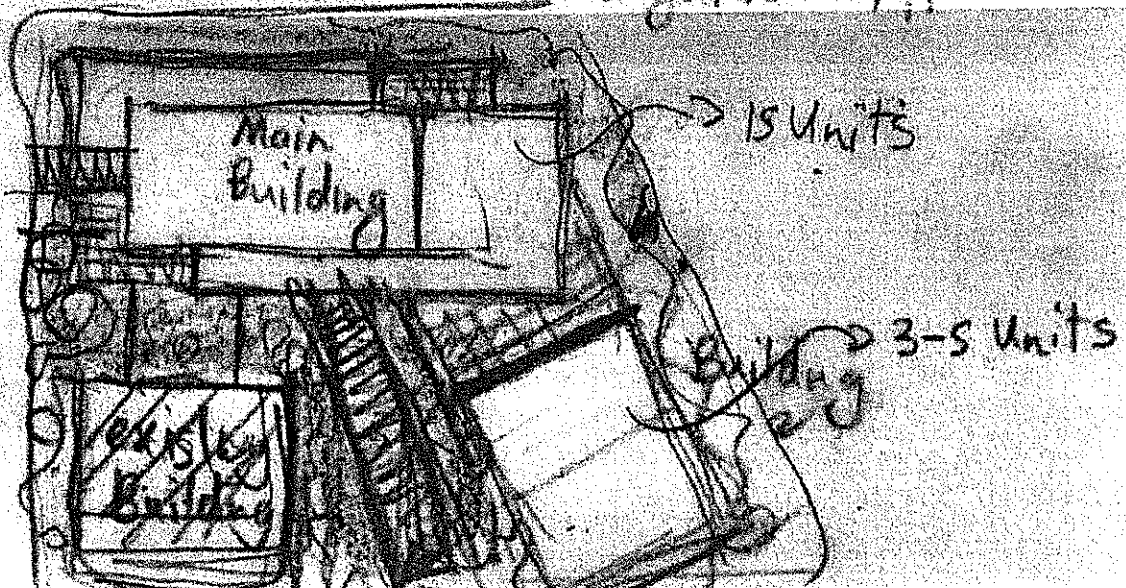
Car Parking
Side Street Entrance

Main Street





3-5 Building 2
Units 2 collages
2 garden App

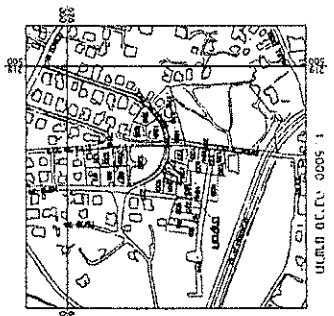


1:600-19' 11" D. 1000

מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
מקום : בית צפא
מזה : 30285
מחלקה : 101 (מ) 100 (מ)
הכרך : 126

מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
מקום : בית צפא
מזה : 30285
מחלקה : 101 (מ) 100 (מ)
הכרך : 126

מקדח 1 : 250



המחלקה : 101 (מ) 100 (מ)
המחלקה : 101 (מ) 100 (מ)
המחלקה : 101 (מ) 100 (מ)

حسن محمد خازم

مهندس بناء M.Sc تربية وأساسات
ومخمن عقارات - اراض وابنية



ajwadhazem@gmail.com

حسن محمد خازم

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפרעם 20200 נייד. 050-5833117 טל': 04-9866350 פקס. 04-9503314 שפאערו 20200

23/96

-1-

17.7.2021

שם חתום:
חאזם
א. חאזם
לכבוד
לכל מאן דבעי

הנדון: חוות דעת מקצועית הנדסת קרקע וביסוס בעניין תכנית עבודות חציבה מוצעות לפי תכנית מס' 101-0349811 על חלקה 126 גוש 30285 בקו אפס בגבולות החלקה לכל היקפה ובצמוד לגבול חלקה 100 & 101 גוש 30285 עיר ירושלים

אני הח"מ אינג' חסן כאזם מהנדס בניין מומחה בקרקע וביסוס ושמאי מקרקעין משפרעם מגיש בזה חוות דעתי המקצועית לבקשתה של גב' אמל עליאן בעניין תכנית מס' 101-0349811 והשפעתה השלילית על הבניין הקיים על חלקות 101 & 100 ולאור תכנון עבודות חציבה בקו בנין אפס מהגבול המשותף בין החלקות 101 & 100 והחלקה 126, אני מתן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר שידוע לי היטב שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי:

1. בוגר הטכניון מ.ט.ל. במקצועות כימיה פיסיקה משנת 1973.
2. בוגר הטכניון מ.ט.ל. בהנדסה אזרחית משנת 1976.
3. מוסמך הטכניון מג'סטיר בהנדסה אזרחית משנת 1986.
4. שמאי מקרקעין רשיון מס' 303 משנת 1992.

ואלה פרטי נסיוני:

1. בשנים 1976-1993 מנהל משרד לעבודות בהנדסה אזרחית בתחום התכנון, הפיקוח יעוץ קרקע ובסוס.
2. משנת 1987-1991 התמחיתי בשמאות מקרקעין ומבנים במשרדו של השמאי אבנר סדיר בחיפה
3. משנת 1992 ועד היום מנהל משרד לעבודות הנדסה ושמאות באופן עצמאי.
4. משנת 1992 ועד היום מנהל משרד לעבודות הנדסה ושמאות באופן עצמאי.
5. שמאי של מספר ועדות תכנון ובניה מגיש חוות דעת לבתי משפט.
6. משנת 1986 ועד היום מתעסק במתן חוות דעת יעוץ קרקע וביסוס מבנים ציבוריים, בתי ספר, מעונות יום, גנים ומבנים פרטיים.

-2-

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי ע"י גב' אמל עליאן לחוות דעתי המקצועית בעניין התכנית 101-0349811 על חלקה 126 והשפעתה השלילית על הבניין הקיים על חלקה 101 100 וזאת לאור תכנון עבודות חציבה בקו בנין אפס מהגבול המשותף בין החלקות 100&101 והחלקה 126 ; כמו כן בדעתי המקצועית אתייחס לעבודות החציבה בתחום החלקה 126 גוש 30285 בגבול החלקה 127 גוש 30285 מצד מערב ולגבול המשותף לרחוב אלשפא הצמוד לחלקה מצד דרום ,

2. לצורך הכנת חוות דעתי נקטתי באמצעים הבאים:

א. נעזרתי במומחה גיאולוג אשר ביקר באתר, הצביע על הסלע המקומי וזהה אותו כסלע גירי קושיותו בינונית וסדוק . הגיאולוג התריע על חללים ומערות קארסטיות שעלולות להתגלות באתר הנדון .

ב. כמו כן גיליתי שהבתים הקיימים בסמוך לחלקה 126 גוש 30285 מצד מזרח חלקות 100,101 ומצד מערב חלקה 127 הינם בתים ישנים . על החלקות 101 100 גוש 30285 קיים מבנה מגורים דו קומתי בבניה ישנה 60 שנה מס' 5 רחוב אלשפא , המבנה קיים לפי היתרי בניה ירדני מיום 6.6.1962 והיתר בניה ישראלי מיום 17.2.1976 (מצורף כנספח) .

ג. כמו כן גיליתי שהדרך מצד עליון מכיוון דרום (אלשפא) היא גם עניין לסוגיית החציבה לעומק בנקודת אפס מגבול החלקה 126/30285, הדרך משמשת מעבר לתלמידי בית ספר שכונתי קרוב ,ומוביל ומרוחק ממבנה מעון יום במספר מטרים ,כמו כן דרך אלשפא משמשת למעבר תשתיות ,כמו כבלי חשמל וטלפון ,קווי מים וביוב עירוניים .

ד. עיינתי בתוכנית מס' 101-0349811 המוגשת לוועדה מחוזית, גיליתי על אף הסכנה החמורה כפועל יוצא מחפירה לעומק 13 מ' (ראה חתך ד-ד מצורף) שהתוכניות המוגשות לתכנית המוצעת 101-0349811 אינן מציגות שלדים לתמוך החציבה בקו אפס ,כמו כלונסאות דיפון ,לא מצד מזרח ולא מצד מערב ולא מצד דרום ,כמו כן התוכניות לא מראות כל צמצום במפתחים של החניונים הן מצד מזרח והן מצד מערב לחתכי כלונסאות תמוך ,יש צורך בהקצאה של 80 ס"מ מכל צד מזרח ומערב ,וזאת ליישום עקרונות הנדסיים וחוקיים לבניית קירות דיפון מכלונסאות ,ההתעלמות הנ"ל מאשר באופן חד משמעי כי העיצוב אינו לוקח בחשבון את בטיחות הסביבה הסובבת.

3 ניתוחים על בסיס עקרונות הנדסיים בענין עבודות החציבה בגבול החלקות 100 & 30285 / 101 :

א. לאחר עיון מעמיק בחתך ד-ד לפי תכנית מוצעת 101-0349811 הגעתי למסקנה חד משמעית שמתוכננת חפירה בגבול המשותף בין חלקות 100 & 101 והחלקה 126 גוש 30285 בעומק כ-13 מ' לאורך הגבול המשותף. קו החפירה מתוכנן במרחק כ-3 מ' מקיר הבניין בחזית מערבית אשר חשופה כולה לחפירה בעומק 13 מ' לכל גבול החלקה 126/30285.

ב. לאחר עיון מעמיק בחתך ב-ב לפי התכנית המוצעת, מתוכנן לבצע חציבה לעומק כ-7 מ' במרחק אפס מגבול החלקות 100 & 101. בתחתית החפירה בעומק כ-7 מ' מתוכננת נסיגה אופקית של כ-4.5 מ', ותכנן חפירה לעומק נוסף של כ-7 מ'.

ג. על החלקות 101/30285 & 100 קיים מבנה דו קומתי ישן בשטח 237 מ"ר קיים לפי היתר בניה ישראלי מיום 17.2.1976 (מצורף כנספח). לפי שיטת הבניה שהייתה נהוגה ומקובלת, יסודות הבניין רדודים, יסודות עוברים או פלטות בעומק של כ-1 מ'. קצוות הפלטות מרוחקות מהגבול בכ-2.5 מ' לכל היותר.

ד. לפי חתך הקרקע, הרכב הסלע הנו סלע גירי סדוק אשר מתפורר בעת חציבה ואף דבר שיגרום באופן חד משמעי להתמוטטות בקרקע המסד וזאת על פי הנתונים המפורטים לעיל. לפי המידע שהתקבל ממנומחה הגיאולוגי ולאור המידע מבעלי החלקות, קיימים חללים ומערות קארסטיות אשר יהוו סיכון ליציבות הקרקע בחלקות 100 & 101 ולהפרת יציבות יסודות הבניין הקיים.

ה. הבניה המוצעת לפי התכנית במידה ומתבצעת הדבר יגרום לנזקים בלתי הפיכים וסיכונים חמורים לבנין הקיים על חלקות 100 & 101 כמפורט כדלקמן:

1. יסודות הבניין הקיים על חלקות 100 & 101 עשויים פלטות בטון ודבש בעומק כ-1 מ' בקרקע מסד של סלע גירי סדוק רגיש לעבודות חציבה וחפירה.

2. לפי התכנון המוצע יבוצעו עבודות חציבה לעומק כ-13 מ', החציבה שתבוצע בגבול המשותף בין החלקות יפגעו ביסודות הבניין הקיים על חלקות 100 & 101 עקב פעולת החציבה והזעזועים, הדבר מסכן חוזק המסד הקיים ויגרום לערעור יציבות הבניין בשלמותו.

ו. לפי התכנון המוצע שבו לא מתוכנן קיר דיפון בגבול המשותף, יש לבצע החציבה בהתחשב בתקן הביסוס 940 לעבודות ביסוס מבנים וחציבה, כדי לשמור על יציבות המדרון שעליו קיים המבנה בחלקות 100 & 101, שיפוע החציבה צריך להיות בשיפוע 4 (אנכי) : 1 (אופקי), כלומר יש להתרחק בכ-3.3 מ' (13/4) אופקית מהגבול המשותף בין החלקות כדי שלא יתפתחו אירועי התמוטטות בקרקע מסד הבניין הקיים על חלקות 100 & 101.

ד. לפי המפורט בסעיף (ו) לפי תקן 940 לביסוס מבנים, כל חפירה שתהיה בתחום מעטפת מישור ההרס, שהנו בזווית כ-65 מעלות מהאופק תפגע ביציבות האלמנטים הבנויים בתחום מעטפת ההרס של מדרון החפירה המקומי. כלומר קיימת רצועה שרוחבה כ-6 מ' מהגבול המשותף או קו החציבה שמהווה איזור מסוכן, כלומר כל חציבה כפי שהיא מתוכננת לפי התכנית המוצעת תסכן את יציבות וחוזק הבניין הקיים על חלקות 100 & 101 (רחוב אלשפא 5)

ח. במידה ויבצעו חציבות בקו אפס של הגבול המשותף, אין מנוס מלבצע קיר כלונסאות דיפון בקוטר 60 ס"מ לעומק כ-20 מ', עם שלוב מסמרים או עוגנים באורך כ-11 מ' כל 3 מ' אופקי ואנכי, שיחדרו לתחום החלקות 100 & 101 ומתחת ליסודות הבניין הקיים, דבר שלא יתקבל בשום פנים ואופן על בעלי החלקות 100 & 101.

4. מסקנות והמלצות:

לאור האמור לעיל בהביא בחשבון כל הגורמים והשיקולים באמור ומפורט לעיל הנני מחווה דעתי לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי בעניין החציבה בגבול המשותף בין החלקות 101,100 לבין החלקה 126 ומגיע לכלל דעה כמפורט כדלקמן:

א. תכנון החציבה כמפורט בתוכנית אינו מביא בחשבון הסכנה שמשקפת לבנין הקיים על חלקה, 100 & 101 ואף אינו מיישם תקן 940 לביסוס מבנים וחציבות, אני בדעה שיש לפסול התוכנית כפי שהוגשה על סף.

ב. לפי ניסיוני ומומחיותי הגעתי לכלל דעה שיש לבצע קיר דיפון מכלונסאות עם מסמרים ועוגנים שיחדרו מתחת למבנים הסמוכים לחציבה הן מצד מזרח והן מצד מערב (דבר שלא יתקבל על השכנים בשום אופן ופנים), וכאן יש לציין שהבנין הישן הקיים על חלקות 101 & 100 30285/ מרוחק מהגבול בכ-3.

ג. אם הוועדה המחוזית אינה מסכימה לדחייה מוחלטת של פרויקט # 101-0349811 בהתאם להמלצה לעיל, אני ממליץ להקפיא את השיקול של הצעת התכנון 101-0349811 עד שהמבקש יגיש תכנון מפורט לביצוע החציבה המוצעת, אשר יתבסס על החוק ואישורם של מומחים עצמאיים - מומחים כאלה ימונו באישור השכנים שהגישו התנגדויות.

במקרה זה: תוכנית ביצוע כאלה צריכות להיות אפשריות מבחינה טכנית ועל פי החוק ומבלי לחדור לקרקע של השכנים. ובמקרה כזה הוועדה המחוזית צריכה לחייב את המבקש מראש לכלול, ללא הגבלה, את הדברים הבאים בתוכנית הביצוע המוצעות שלו, כמתבקש לעיל, לצורך הערכה טכנית נכונה וקבלת החלטות:

1. למנות גיאולוג מוסמך שיחווה דעתו על שכבות הסלע באתר וימציא חוות דעת גיאולוגית תהווה בסיס ליועץ הקרקע.

حسن محمد خازم

مهندس بناء M.Sc تربية وأساسات
ومخمن عقارات - اراضى وابنية



ajwadhazem@gmail.com

حسن محمد خازم

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמך

שפרעם 20200 נייז. 050-5833117 טל: 04-9866350 פקס. 04-9503314 שפאעמרו 20200

-5-

2. יש למנות מהנדס יועץ קרקע לביסוס מבנים, שיציג פתרונות לייצוב הגבול המשותף לפני התחלת ביצוע עבודות החציבה ללא כל שימוש במסמרים שיחדרו לחלקות 100, 101, 127.
3. יש למנות מהנדס קונסטרוקציה שילווה עבודות תמוך תוך כדי החציבה, יש למנות מהנדס מפקח מטעם המתנגדים ועל חשבון בעלי הפרויקט המוצע לבקורת על הביצוע ותהיה לו מלווה הסמכות הפסקת העבודה במקרה ויהיו חריגות מתוכניות הביצוע.
4. לחייב בעל החלקה 126 להתקין מכשיר מודד ויברציות וזעזועים על המבנה הקיים על חלקה 100, 101 כדי לחייבו בשימוש במכשור חציבה מתאים בעל ויברציות תקניות שלא יגרום נזק לבנין הקיים על חלקות 100, 101, 127. תהיה לבעלי המבנים סמכות בקורת על המכשיר שיותקן ותהיה להם הסמכות להפסקת העבודה במידה והמצב יחייב.
5. יש להמליץ על חיוב בעל החלקה 126 לחיזוק יסודות הבניין הקיים על חלקה 100 & 101 כדי שיעמוד בוברציות וזעזועים של מכשור החציבה שישמש בעלי החלקה 126, בעל החלקה 126 יציג בפנינו תכנון מפורט לחיזוק יסודות הבית הקיים על חלקות 100 & 101.
6. יש לציין שכל מה שפורט לעיל יש ליישמו על החלקה 127 הבנויה ועל קטע דרך אלשפא הגובלת לחלקה 126 מכיוון דרום.
7. בעלי הבנין הקיים על חלקות 100 & 101 (ואחרים) ישמרו לעצמם הזכות לתבוע נזקים עתידיים שיגרמו לנכסם עקב פעולות ביצוע חפירה חציבה או בניה על החלקה 126 כפי שמוצע בתוכניות המוגשות לוועדה המחוזית.

הנני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנ"ל.

מצ"ב:

1. תרשים החלקות 100, 101, 126, 127 וסביבתן
2. תוכנית קומה 1 וסימון מיקום החתכים.
3. תוכנית החתכים ד-ד, ב-ב וסימון עומק החפירה המתוכנן.
4. פירוט התכנון לפי תוכנית 101-0349811 מוצעת
5. היתר הבניה לבנין הקיים על חלקות 100 & 101/30285
6. סקיצה לכלונסאות וקיר הדיפון ומידותיו בגבול החציבה

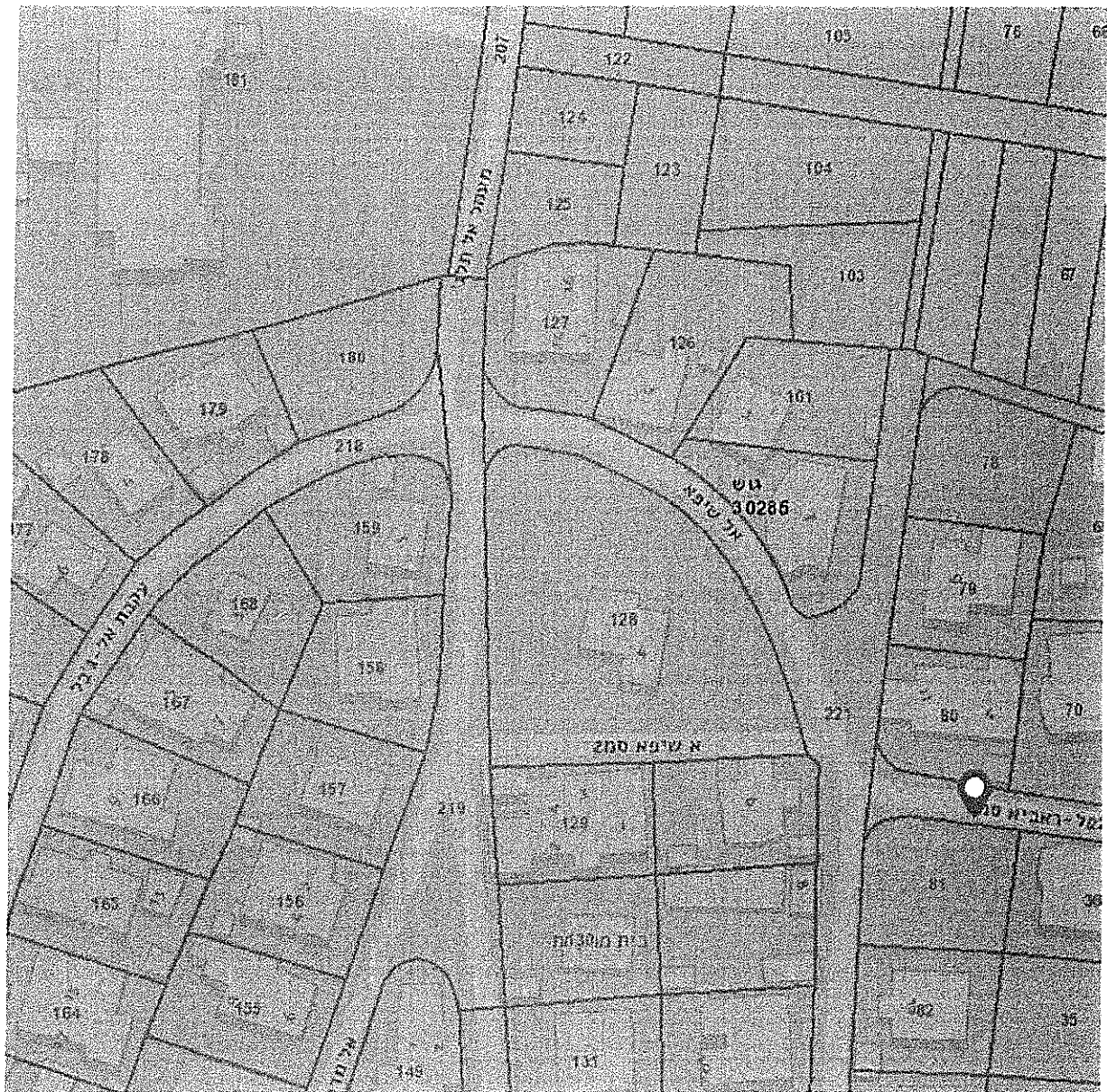
ולראיה באתי על החתום

אינג' חסן כאזם M.Sc

מהנדס מבנים מומחה בקרקע לביסוס

ושמאי מקרקעין מוסמך

אינג' חסן כאזם - M.Sc
יועץ קרקע לביסוס מבנים
מס רשיון 20219

חלקות ☐

תרש"ם החלקות 127, 126, 101, 100

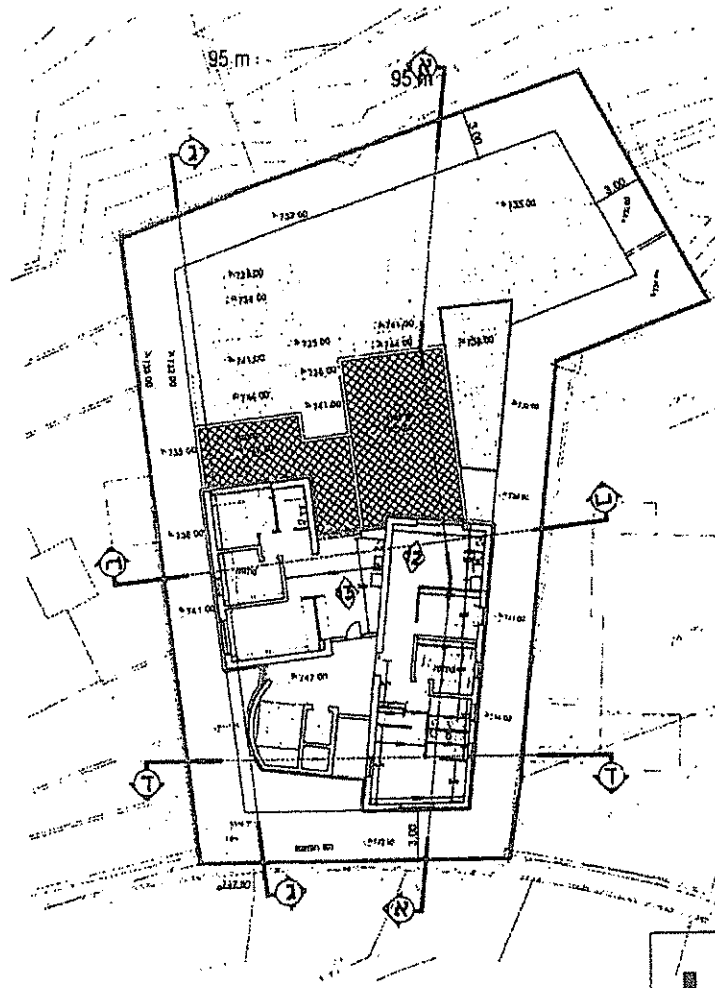
10/12/2019

איתן ורן סגן - M.Sc.
יעוץ קרקע וביטוח מבנה
מס רשיון 20219

2 - 200

34A

אי. חסן טאט - M.Sc.
 יעץ קרקע וביטוח מבני
 מס רשיון 20219



+1

תכנית קוודתה 1

קני"ח 1-200

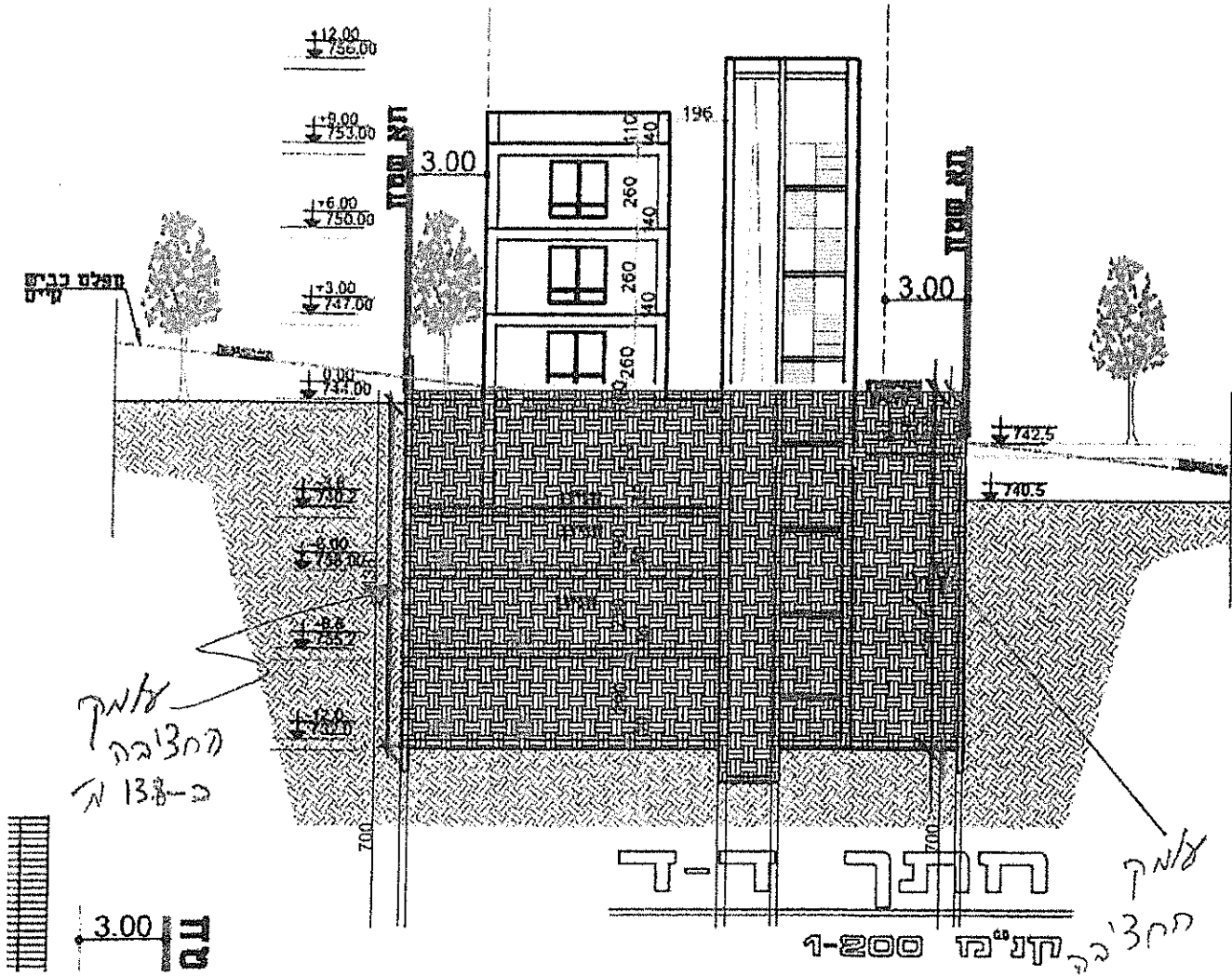
מפלס +3.00=747.00



12

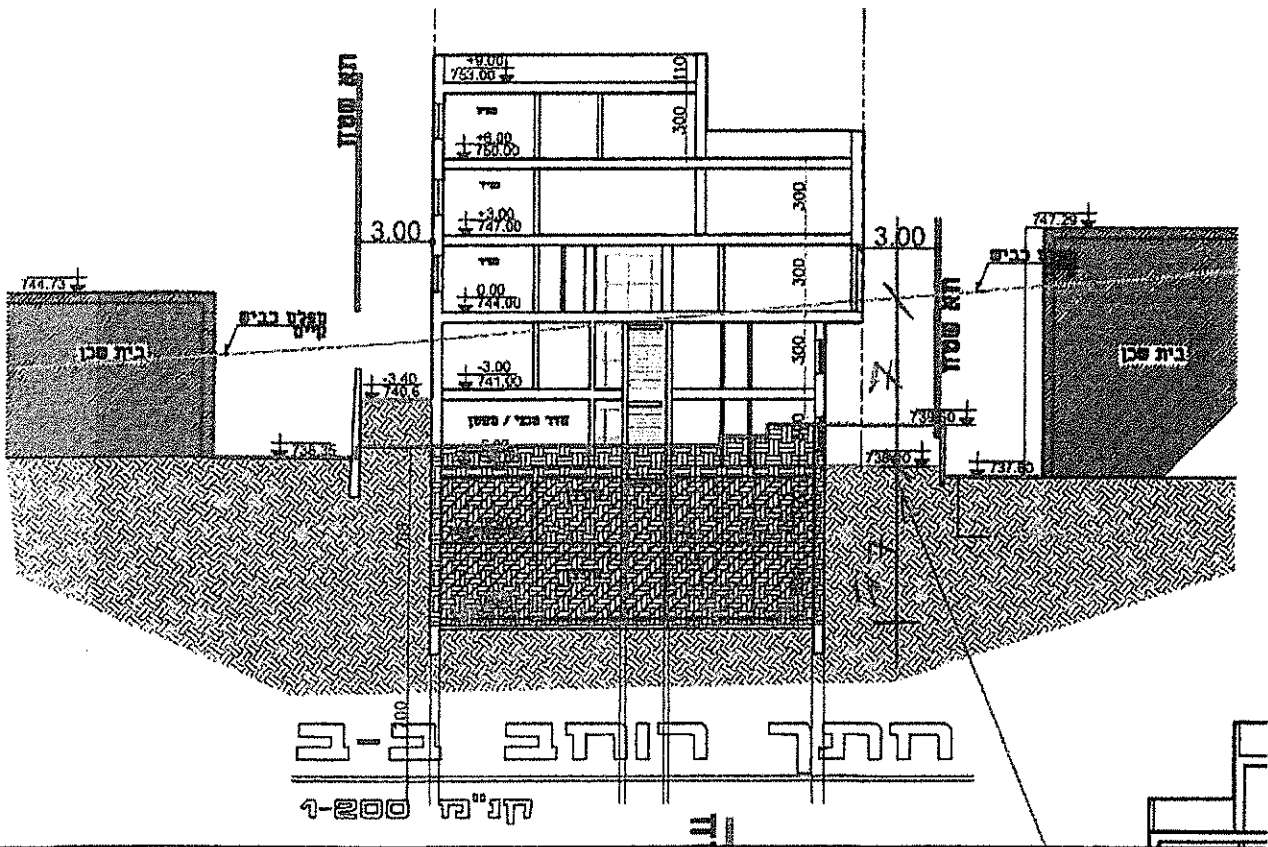
7.77

3 - ת-3



איו"ב/דט"ר כח"מ - א.מ.מ.
 יעוץ קרקעי ופיסוס מבנין
 מס רשיון 20219

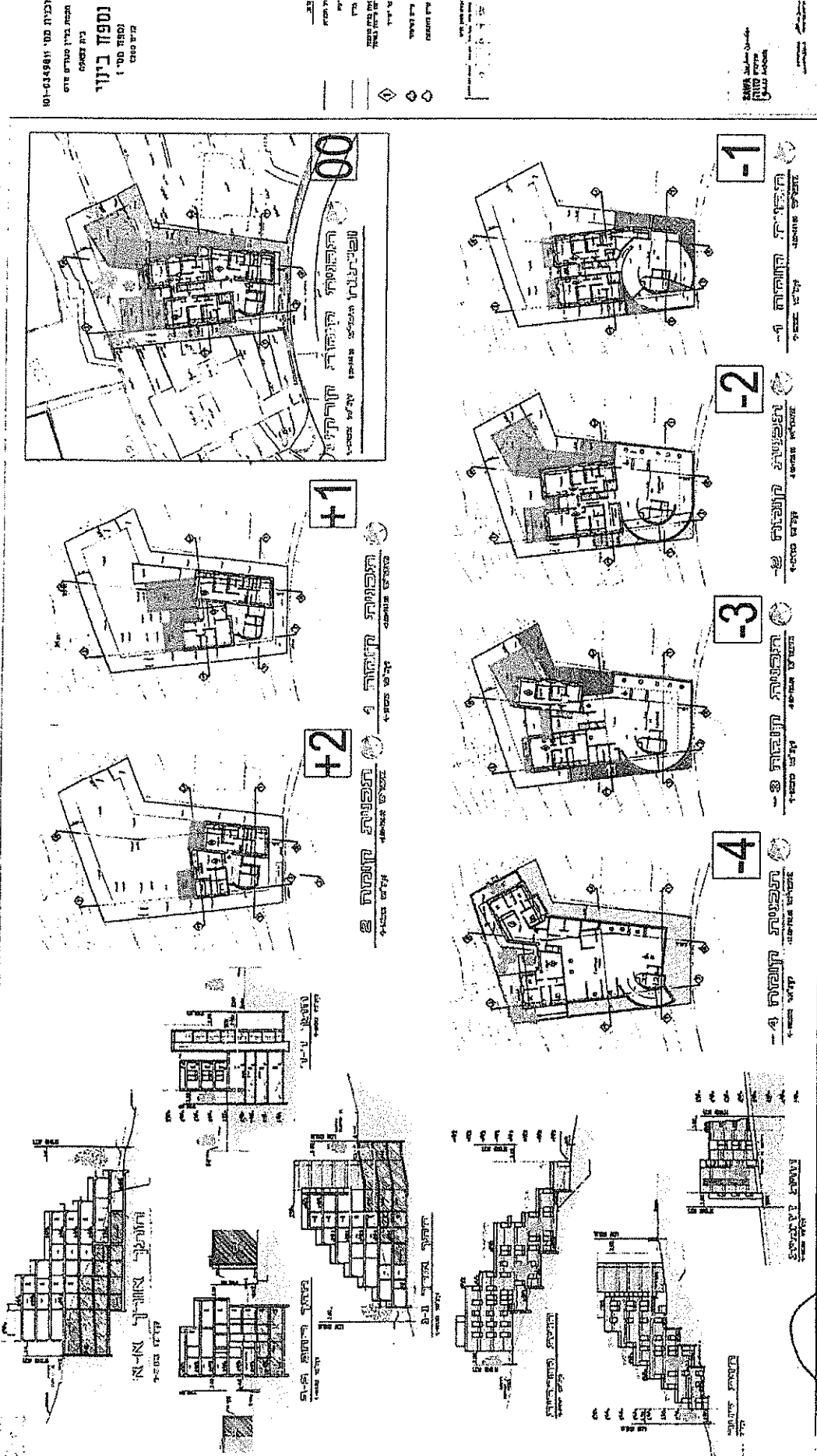
3-ת-3 (מחלק)



איגוד חסן כהן - SC
 יעוץ שטח וביסוס מבנה
 מס דשיון 20219

101-0349811 ת'א 83/נח תכנית

4-נח

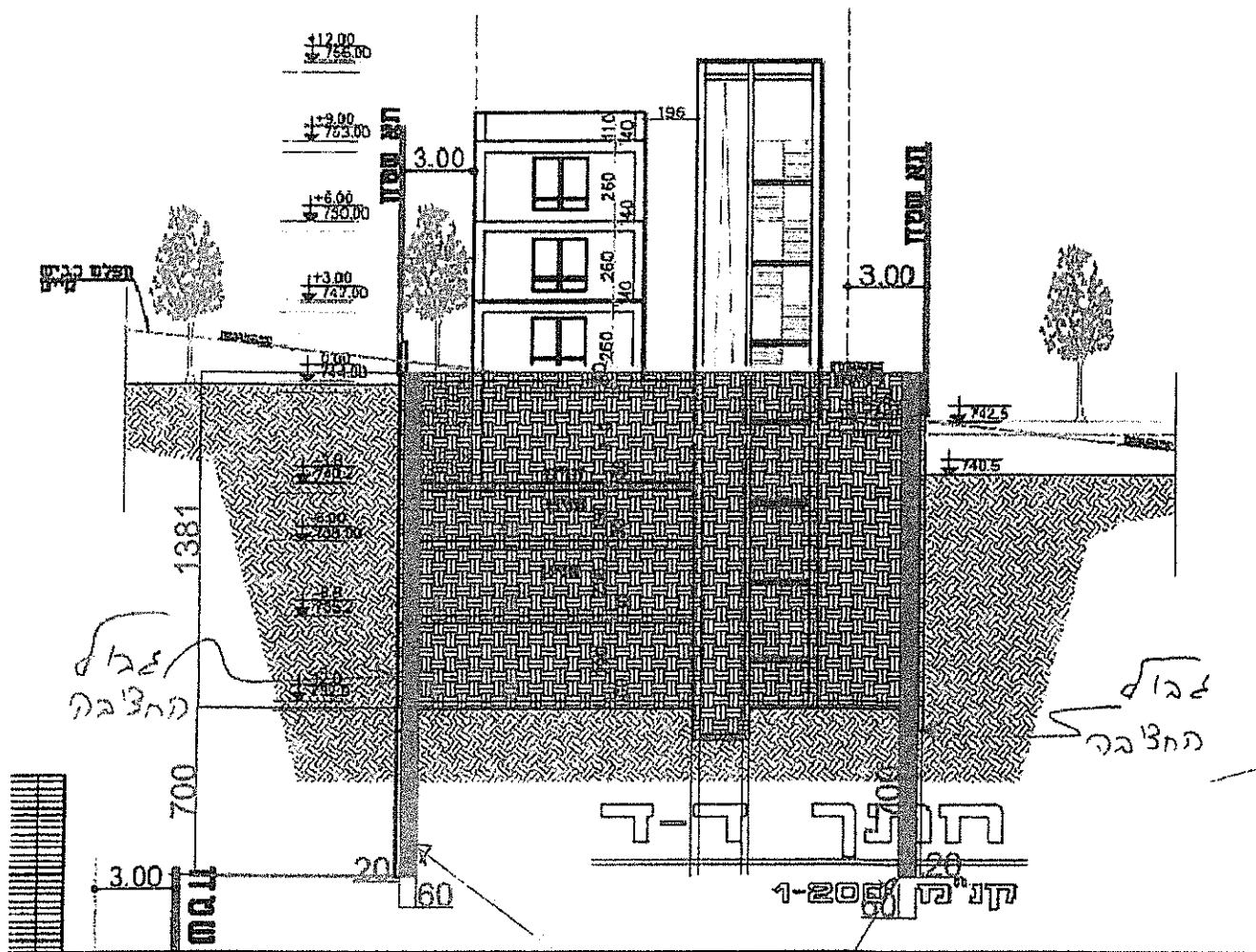


מער ומר כמס - sc
 יער קרקע וביטוס מבני
 מס רשיו 2019

סך הכל		סכומי		יתירות הפידיון	מכסות	מאזר העבודה
ל"ד	א"ב	ל"ד	א"ב			
2,250.00		15.00		מ"ה	150.00	סך עבור דירות מעל 100 מ"ר
870.00		10.00		מ"ה	87.00	סך עבור סגירת פרטיות
36.00		0.24		מ"ה	150.00	סך עבור גדרות

אינו חתום כאדם - M.sc.
 יעוץ קרקעי וביטוח מבנה
 מס רשיון 20219

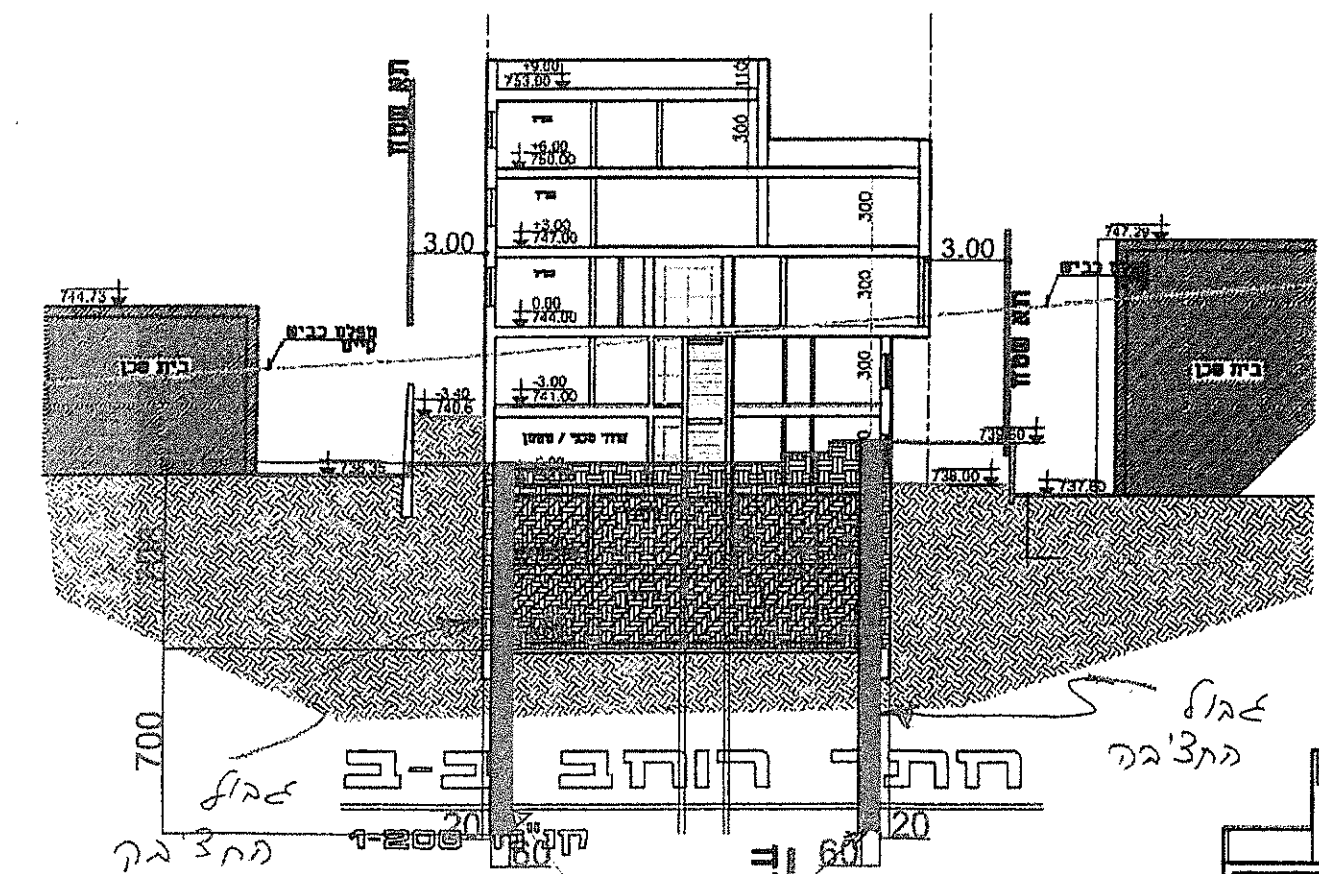
6 - ת-6



בבוא החציבה
 במקום קיר פלן מלאן סאלת בקוטר 60 ס"מ
 עם תוספת קיר ח'ט'י בלב' 20 ס"מ
 בלב' בולט - 80 ס"מ

אינה חסך כאס - M/sc.
 יעוץ קרקע וביסוס מבנה
 מס' רשיון 20219

נספח - 6 (מחלק)



בגובה החצ'בה - ק"ח ע"פ מכלול סלול
 בקוטר 80 ס"מ - 80 ס"מ חסר ק"ח
 ח"ב' 20 ס"מ
 ח"ב' כולל - 80 ס"מ

* יצר את הדף ונא לא לשנות
 תאריך:

1. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 2. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 3. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א

4. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 5. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 6. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א

7. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 8. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 9. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א

10. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 11. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 12. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א

13. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 14. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 15. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 16. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 17. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 18. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 19. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א
 20. ת"ד מ"א - מ"א - מ"א

This is a quick list of technical objections (a summary of our soil engineering). This is for covering in English - cover sheet to the Municipality as part of your objection.

ש'קאל'ס ורסבר'ס (סח)

א'ס' קרן 940 אלס מוואר מ'ס'ס במת'ס'ס
 א'ס'ס ש'ס'ס חר'ס'ס'ס נ'ס'ס'ס - א'ס'ס
 ו'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס א'ס'ס'ס א'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס 940 - חר'ס'ס'ס מ'ס'ס'ס א'ס'ס'ס
 ב'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס - א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 ב'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס חר'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס

א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס

~~א'ס'ס'ס'ס~~

קרן - 940

א'ס'ס'ס'ס 5.1.42 - א'ס'ס'ס'ס חר'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס 12 - א'ס'ס'ס'ס חר'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס - א'ס'ס'ס'ס א'ס'ס'ס'ס
 א'ס'ס'ס'ס 940

2
 2
 2

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תאריך: י' באדר ב', תשפ"ב
13 במרץ 2022
סימוכין: 1997386
מס' סידורי: 7
(AD9830)

לכבוד
אמל עליאן

ישוב: ירושלים רחוב: רחוב אל שיפא 7
ירושלים מיקוד : 31033

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2022027
לתוכנית מספר 101-0349811

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום רביעי, ו' אדר ב תשפ"ב, 09/03/2022 דנה בתוכנית 101-0349811 הקמת בנין מגורים חדש, בית צפאפא. להלן החלטתה:

קוונזום: שירה תלמי באבאי - יו"ר, טל פרי, ניב יערי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה, התואמת את מדיניות התכנון לאזור כפי שהותוותה במסמך המדיניות של בית צפפה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הטענה כי הקמת התנייה עלולה לפגוע בחלקות מצרניות, בשל חדירה לקרקע שבבעלותם מתחת ליסודות הבניינים. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות התכנון, קווי הבניין מעל הקרקע הם שלושה מטרים מגבול המגרש וקווי הבניין בתת הקרקע הם קווי בניין אפס. עם זאת, הוועדה תבחר כי הוראות התכנית אינן מאפשרות בינוי במגרשים מצרניים, לרבות עוגנים. מעבר לכך, במסגרת הדיון נמסר על ידי עורך התכנית כי אין כל כוונה לחרוג מגבולות המגרש בשלב ביצוע התכנית. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי ככלל, היבטים הנדסיים וקונסטרוקטיביים נבחנים בשלב ההיתר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. בהקשר זה יוער כי גם בהמלצת

הוועדה. עוד יוער כי הקירות שהוצגו בחתך של המתנגדת, אשר לא הוצג במסגרת ההתנגדות הכתובה אלא רק במצגת במסגרת הדיון, אינם גדרות אלא קירות תמך, אשר ההחלטה האמורה אינה נוגעת להם ובעניינם חלים כללים אחרים. בהמשך לאמור, ובהתאם למדיניות התכנון של הוועדה, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי גובה קירות התמך לא יעלה על שלושה מטרים מהמפלס הנמוך, וכי במקרים בהם הפרשי הטופוגרפיה יחייבו קירות גבוהים יותר, יוצע דירוג של קיר התמך כך שגובה כל קיר תמך לא יעלה על שלושה מטרים והמרווח בין קירות התמך יהיה לפחות 1.5 מ' לשתילת צמחייה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

6. הוועדה דוחה את הטענה שהועלתה בדיון לפיה יש להציע פתרון גישה לחנייה מכיוון צפון, באזור הממוקם מצפון לתכנית בו מקודמת כיום מדיניות תכנון על ידי הוועדה. הוועדה תבהיר כי ככלל, גישה לתכנית נקודתית מוצעת בכביש מאושר וסלול הממוקם בסמוך לתכנית, וכך גם נעשה בענייננו. הוועדה סבורה כי אין כל הצדקה תכנונית ותחבורתית להצעת המתנגדת, אשר אינה מבוססת על דרך מאושרת או מוצעת. נוכח האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

7. הוועדה דוחה את הטענה לפיה מפלס ה-0.00 המוצג בתכנית נקבע באופן שרירותי ויש להנמיכו בהתאם לגובה החלקות הסמוכות. הוועדה תבהיר כי מפלס הכניסה הקובעת נקבע בהתאם למפלס הכביש הסמוך לתחום התכנית, ממנו מוצעת הכניסה הראשית למבנה. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

8. בהתייחס לטענה שהועלתה בהתנגדות הכתובה, ואשר לא נטענה במסגרת הדיון, לפיה מגיש התכנית אינו בעל עניין בקרקע, הוועדה תבהיר כי בשלב הגשת התכנית הוצגו ללשכת התכנון מסמכים המעידים על זכותו של מגיש התכנית במגרש הכלול בתכנית. בהקשר זה הוצגו לוועדה נסח רישום מפנקס הזכויות בו נרשם היורש מר פואד מוסא יוסף מחמד עבד רבה כבעל החלקה בשלמות, מכתב מאת האפוטרופוס לנכסי נפקדים לפיו הוא אינו מתנגד לרישום צו חירוש, וכן יפוי כוח בלתי חוזר להעברת מרבית הזכויות בחלקה מהיורש הרשום בפנקס הזכויות למגיש התכנית. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע ורשאי להגישה. עוד יובהר כי התכנית אינה קובעת את הזכויות הקנייניות בתחומה, וכי סעיף 1.8.1 להוראות התכנית קובע כי "מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד ואין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיו בקרקע". עוד יובהר כי החלטות הוועדה בעניינה של התכנית נוגעות להיבטים תכנוניים בלבד, וכי התכנית תואמת את מדיניות התכנון לאזור. עוד תציין הוועדה כי היא אינה מוסמכת להכריע בטענות קנייניות, וכי ככל שקיימות טענות בעניין זה יש להעלותן בפני ערכאות המוסמכות לדון ולהכריע בהן. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

9. הוועדה מחליטה לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית בהתאם להחלטה זו ובכפוף לעריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

10. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים, תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאי להאריך את המועד המצויך בסעיף זה.

ד

בכבוד רב,
גרטנר פייגי
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות



Amal Alayan <aalayan@gmail.com>

2023/26 ---- הגשת התנגדות

1 message

Amal Alayan <aalayan@gmail.com>

Thu, Sep 28, 2023 at 11:25 AM

To: ykruhama@jerusalem.muni.il

Cc: Iyad Habib Allah <iyadhab@gmail.com>, Ajwad Khazem <ajwadkhazem@gmail.com>

Bcc: "<muayad@palcine.net>" <muayad@palcine.net>, Rami Musa <rmusasf@gmail.com>, "Omayya M.A." <omaya_ma@yahoo.com>

To: City Engineer – Jerusalem Municipality

From: Amal Alayan

Co-Owner & Co-Resident on Parcels 100 & 101/30285

On 5 Al-Shifa Street, Beit Safafa

Date: 28 September 2023

Subject: Proposed Building Project 2023/26 on 30285/126 in Beit Safafa & District Committee Decision on 101-0349811 In Meeting # 2022027 on 9.3.2022

Dear City Engineer and Team at the Building & License Dept,

1. Clause # 3 in the above referenced District Committee Decision of Meeting # 2022027 on 9.3.2022 (Marked in yellow in the attached) states

בהמשך להוראת סעיף 4.1.2(א)ג, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. תכנית החניה תלווה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה, אשר תתייחס גם להיבטים הקונסטרוקטיביים של ביצוע החניה, לרבות הבטחת יציבות הקרקע והבניינים הסמוכים. תכנית החניה תבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המגרשים הסמוכים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, אלא אם כן תהיה הסכמה של בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תכנית החניה, לרבות ההיבטים הקונסטרוקטיביים כאמור, תאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית. הוועדה סבורה כי הוראות אלה מבטיחות בחינה של הנושא הקונסטרוקטיבי טרם תחילת עבודות בתחום התכנית, לרבות על ידי מהנדס העיר, הוא הגורם המקצועי המוסמך לעניין זה

This sets conditions for the proposed excavation by the subject plan 2023/26 on the Zero point with our lands 100 & 101/30285. As a result:

2. I on behalf of myself and all residents on 100 & 101/30285 request and demand that we be involved in your evaluation of their excavation plan on the Zero point with parcel 126/30285 along with our soil engineer to evaluate the support that 2023/26 Applicants propose to their deep excavation on the Zero point, to ensure the safety of our home, and to ensure no infringement on our property with their proposed excavation-support – All while complying with the operating Israeli Engineering Takin Law # 940. We assume that the Applicants of 2023/26 have or about to submit a Soil-Engineering-Report and we kindly request to be copied on it and be given the chance to respond to it formally within the framework of your evaluation.

3. Here are our key technical objections to this plan:

- 3.1 Excavation at the Zero Point with our neighboring land for depth greater than the distance between such zero point and our neighboring building on parcels 101 & 100/30285 (our home)

AVX

threatens the foundations of our home. This home which is about 3-4 meters away from the borders of (the Zero point with) parcel 126/30285 has a building license dated 1974 (enclosed in our attached Soil Engineer's report). According to the Israeli Engineering Takin Law # 940, a pre-requisite for the support of such planned excavation is the erection of Soldier Piles with Nails not less than 11 meters long which would technically require to penetrate our land 100 & 101/30285 which is totally rejected by us the co-owners and residents on 100 & 101/30285.

3.2 Attached please find marked clauses in the operating Israeli engineering Law # 940 which clearly state that any excavation 6 meters away from a neighboring building demand supporting Soldier Piles & penetrating Nails. In the case of Application 2023/26, the proposed excavation at the Zero proposes to go deep and range between 7 meters and 12.5 meters deep according to this plan 2023/26. Abidance with Engineering Law # 940 suggests protruding nails (supporting soldier piles) to invade our land going under our foundations and threatening our home which is totally rejected by us.

3.3 Specifically, Clause 5.1.4.2 of the Operating Israeli Engineering Law # 940 (Column 12) shows that an excavation greater than 6 meters, even in a rocky land, demands Soldier Piles Support with Nails in compliance with Engineering Law # 940 – Such Nails would require penetrating our Land 100 & 101/30285 which is totally rejected by us. No Penetration in our Lands 100 & 101/30285 is, nor shall be, accepted by us.

3.4 In Conclusion, and pursuant to Clause 5.1.4.2 and Clause 5.2.2 of Law 940 (See them marked in the attached), we recommend that no excavation larger than six meters be allowed for the proposed Project # 2023/26 on the Zero point between land 126/30285 and our land 100 & 101/30285.

3.5 We do not approve penetration of our land with any Nail System for the Support of Soldier Piles technically called for by such deep excavations in compliance with Law 940.

4. For more detailed analysis, see attached our Soil Engineer's opinion dated 17.7.2021 which was formally submitted to the District Committee as part of our Objection to this plan. This report was discussed in the above mentioned meeting # 2022027 on 9.3.2022 which led to the subject Clause 3 marked in (1) above in yellow.

5. To reiterate our Objection: We reject this Plan 2023/26 because it makes it inevitable to excavate deeper than 6 meters at the Zero Point between our land on 100 & 101/30285 and parcel 126/30285. We call for strict compliance with the Israeli Engineering Law # 940. And we refuse to allow any penetration in our land 100/101/30285. And we request our involvement in the evaluation of the soil excavation & plan which the Applicant of 2023/26 is required to submit as per the subject District Committee Decision of 9.3.2022 (Clause # 3).

Awaiting your reply
Respectfully


Eng Amal Alayan
Co-Owner & Co-Resident of 100 & 101/30285
For myself and all Co-Owners and Residents on 100 & 101/30285

7 attachments



Amal Alayan <aalayan@gmail.com>

2023/26 ---- הגשת התנגדות

1 message

Amal Alayan <aalayan@gmail.com>

Thu, Sep 28, 2023 at 11:25 AM

To: ykruhama@jerusalem.muni.il

Cc: Iyad Habib Allah <iyadhab@gmail.com>, Ajwad Khazem <ajwadkhazem@gmail.com>

Bcc: "<muayad@palcine.net>" <muayad@palcine.net>, Rami Musa <rmusasf@gmail.com>, "Omayya M.A." <omaya_ma@yahoo.com>

To: City Engineer – Jerusalem Municipality

From: Amal Alayan

Co-Owner & Co-Resident on Parcels 100 & 101/30285

On 5 Al-Shifa Street, Beit Safafa

Date: 28 September 2023

Subject: Proposed Building Project 2023/26 on 30285/126 in Beit Safafa & District Committee Decision on 101-0349811 In Meeting # 2022027 on 9.3.2022

Dear City Engineer and Team at the Building & License Dept,

1. Clause # 3 in the above referenced District Committee Decision of Meeting # 2022027 on 9.3.2022 (Marked in yellow in the attached) states

בהמשך להוראת סעיף 4.1.2(ג), יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. תכנית החניה תלווה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה, אשר תתייחס גם להיבטים הקונסטרוקטיביים של ביצוע החניה, לרבות הבטחת יציבות הקרקע והבניינים הסמוכים. תכנית החניה תבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המגרשים הסמוכים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, אלא אם כן תהיה הסכמה של בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תכנית החניה, לרבות ההיבטים הקונסטרוקטיביים כאמור, תאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית. הוועדה סבורה כי הוראות אלה מבטיחות בחינה של הנושא הקונסטרוקטיבי טרם תחילת עבודות בתחום התכנית, לרבות על ידי מהנדס העיר, הוא הגורם המקצועי המוסמך לעניין זה

This sets conditions for the proposed excavation by the subject plan 2023/26 on the Zero point with our lands 100 & 101/30285. As a result:

2. I on behalf of myself and all residents on 100 & 101/30285 request and demand that we be involved in your evaluation of their excavation plan on the Zero point with parcel 126/30285 along with our soil engineer to evaluate the support that 2023/26 Applicants propose to their deep excavation on the Zero point, to ensure the safety of our home, and to ensure no infringement on our property with their proposed excavation-support – All while complying with the operating Israeli Engineering Takin Law # 940. We assume that the Applicants of 2023/26 have or about to submit a Soil-Engineering-Report and we kindly request to be copied on it and be given the chance to respond to it formally within the framework of your evaluation.

3. Here are our key technical objections to this plan:

- 3.1 Excavation at the Zero Point with our neighboring land for depth greater than the distance between such zero point and our neighboring building on parcels 101 & 100/30285 (our home)

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=8fe0bfe625&view=pt&search=all&permthid=thread-ar5961179167288684995%7Cmsg-ar5909952161801673250&siml=ms...> 1/4

מס' כ"ב: 054-6720681
 ממונה: מר מלכא 5 ש"ר 2023, מימנה

threatens the foundations of our home. This home which is about 3-4 meters away from the borders of (the Zero point with) parcel 126/30285 has a building license dated 1974 (enclosed in our attached Soil Engineer's report). According to the Israeli Engineering Takin Law # 940, a pre-requisite for the support of such planned excavation is the erection of Soldier Piles with Nails not less than 11 meters long which would technically require to penetrate our land 100 & 101/30285 which is totally rejected by us the co-owners and residents on 100 & 101/30285.

3.2 Attached please find marked clauses in the operating Israeli engineering Law # 940 which clearly state that any excavation 6 meters away from a neighboring building demand supporting Soldier Piles & penetrating Nails. In the case of Application 2023/26, the proposed excavation at the Zero proposes to go deep and range between 7 meters and 12.5 meters deep according to this plan 2023/26. Abidance with Engineering Law # 940 suggests protruding nails (supporting soldier piles) to invade our land going under our foundations and threatening our home which is totally rejected by us.

3.3 Specifically, Clause 5.1.4.2 of the Operating Israeli Engineering Law # 940 (Column 12) shows that an excavation greater than 6 meters, even in a rocky land, demands Soldier Piles Support with Nails in compliance with Engineering Law # 940 – Such Nails would require penetrating our Land 100 & 101/30285 which is totally rejected by us. No Penetration in our Lands 100 & 101/30285 is, nor shall be, accepted by us.

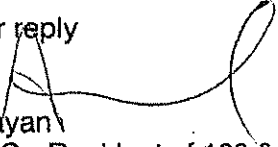
3.4 In Conclusion, and pursuant to Clause 5.1.4.2 and Clause 5.2.2 of Law 940 (See them marked in the attached), we recommend that no excavation larger than six meters be allowed for the proposed Project # 2023/26 on the Zero point between land 126/30285 and our land 100 & 101/30285.

3.5 We do not approve penetration of our land with any Nail System for the Support of Soldier Piles technically called for by such deep excavations in compliance with Law 940.

4. For more detailed analysis, see attached our Soil Engineer's opinion dated 17.7.2021 which was formally submitted to the District Committee as part of our Objection to this plan. This report was discussed in the above mentioned meeting # 2022027 on 9.3.2022 which led to the subject Clause 3 marked in (1) above in yellow.

5. To reiterate our Objection: We reject this Plan 2023/26 because it makes it inevitable to excavate deeper than 6 meters at the Zero Point between our land on 100 & 101/30285 and parcel 126/30285. We call for strict compliance with the Israeli Engineering Law # 940. And we refuse to allow any penetration in our land 100/101/30285. And we request our involvement in the evaluation of the soil excavation & plan which the Applicant of 2023/26 is required to submit as per the subject District Committee Decision of 9.3.2022 (Clause # 3).

Awaiting your reply
Respectfully


Eng Amal Alayan
Co-Owner & Co-Resident of 100 & 101/30285
For myself and all Co-Owners and Residents on 100 & 101/30285

7 attachments

5.1.4.7 — קרקע לא-אחיד — באתר, שקרקעו מרובד שכבות שונות, מתחשבים במיוחד בתנאי חלחול מים ולקריים, הצלולים לחיצור בקרקע. מתחשבים גם בתנאי מזג האוויר ובצורת הנקח העילי.
גודל הלחצים הצדדיים בקרקע וחלוקתם ייקבעו, כגוב במפרק 7.

5.2 — מדרונים

5.2.1 — כללי — סעיף זה דן רק ביציבות מדרונים חסרי תמיכה, בין מדרוני חמירה ובין מדרוני מילוי, המיועדים לקדם אורך יחסית.

5.2.2 — יציבות המדרון בחפירה

5.2.2.1 — חפירות קבע — המדרונים בחפירות קבע ללא תמיכה (סעיף 5.1.4.3) יבטחו סוגי אפשרות כשל של החלקה, כשל של חסימה או כשל בשל גורמים אחרים, על-ידי יצירת שיטות מתונות למדי, דירוג במדרגות, כיסוי בזומר יציב יותר או כיסוי בצמחיה, או על-ידי שימוש באמצעים אחרים.

5.2.2.2 — מקדם הבטיחות — בדרך כלל מתבנים את מדרוני החפירה במקדם בטיחות להחלקה של 1.5. מקדם הבטיחות להחלקה בקרקע חרסית, שחוקק תגזירה שלו לא גבוה ביטחון, לא יהיה קטן מ-2.

5.2.2.3 — שיקולי תכן — להלן הגורמים העיקריים, שיש להתחשב בהם בתכן של שיטות המדרונים המסופים במידה ניכרת על יציבותם:

סוג הקרקע, אחידות הקרקע, כח הגזירה ושיעור הקטנתו במשך הזמן, ריבוד הקרקע, חשיית השכבות, מדרגיות הקרקע באתר, זווית השיפוע של פני המדרון, גובה המדרון, משטר הניקוז, העומס המסמי בקצה העליון של המדרון.

5.2.2.4 — חתכן — בתכן מדרון, שאינו גבוה מ-4 מטרים, המצוי באתר אסמי או באתר בעל שיפוע מעון (1:4), שאין בו השפעת מי תהום, אפשר להיצור בשיפועים הנקובים בטבלה 13. בתכן מדרון גבוה יותר ובתכן מדרון, המושפע על-ידי המים בקרקע, מתחשבים בתוצאות הסקר באתר, בתוצאות הבדיקות במעבדה ובחישובים לציתוח היציבות.

בחפירות עמוקות ייעשה תכן התמיכות של החפירות לאחר חישובים סטטיים מתאימים.

5.1.4.3 — חפירות קבע ללא תמיכה — כאשר תופרים באתר בתנאים רצויים, במרחק גאות ממבנים סמוכים, מותר לתפור ללא תמיכה חפירות, שקירותיהן מדרגיות, כנקב בסעיף 5.2.

5.1.4.4 — יציבות קרקעית החפירה — להלן הגורמים העיקריים, העלולים לגרום לכשל הקרקע בקרקעית החפירה:

א. ורימת מים בלתי מעלה בקרקע חדיר;
ב. כניעה פלסטית או תפיחה בשכבות חרסית רכה או בשכבות סין עקב הפחתה לחץ תשכבות שהטרה בחמירה.

אפשר לנקוט אמצעי מניעה הדורשים נגד מני הכשל דלעיל, כאשר יודעים את תכונות הקרקע ואת משטר מי התהום.

5.1.4.5 — מילוי תורר — המילוי החוזר של החפירה יתאם, בדרך כלל, לדרישות אלה:

א. הלחץ הצדדי של המילוי ימנע התמוטטות הקירות של החפירה;

ב. ההסבולת של המילוי תהיה נמוכה למדי את התעמסה המיועדת לו;

ג. המילוי החוזר לא יתמוך ולא יתמך במידה מופקת;

ד. המילוי החוזר יתאם לדרישות הסעיף 5.3.2.1.

5.1.4.6 — קרקעות תופחים ומצטמקים — בקרקעות בעלי איפיון תפוחה והצטמקות ניכרים, יש לנקוט אמצעי והירות מיוחדים בתכן תפוחה ובביצועה, כדי להפחית את הלחצים הצדדיים ובמיוחד את התהוותם והתחזקתם השקיעה התבדלות.

בין אמצעי והירות אלה נמנים:

- א. סילוק הקרקע או חלק ממנו;
- ב. כיסוי בשכבת עומס מסמי שאינה תופחת, שתקטין את שינויי הרכיבות בקרקע.
- ג. מניעת הזרמה על-ידי ורימת עילית.

טבלה 13 — שיפוע מומלץ למדרוני חמירה

חומל החפירה	השיפוע (יחס אנכי לאופקי)	חזית השיפוע
סלע שלם	6:1	80°
סלע סדוק	2.5:1	70°
סלע בקרע	1:1	45°
חול מצומצם	1:1.2	40°
קרקע לא קשיר	1:1.5	34°
קרקע סין	1:1.7	30°
קרקע לט		
(שאינו חשוף לווימת עילית)	1.5:1	56°
קרקע חרסית	1:2.2	25°

5.2.2.5 — מדרגות — דירוג המדרון בחפירות עמוקות עשו לסייע לניקוז גאות, להגבלת הסתף ולהקלה בעבודתו.

5.2.2.5 — ורימת עילית — במקומות, שגור עלול להיצרם בהם עקב ורימת מים עיליים, מתקנים תצלוח מנן או נוקטים אמצעי מנן אחרים.

5.1.3 — בטיחות

5.1.3.1 — אמצעי זהירות — בשעת עבודת החפירה והמיכה החפירה תימנע פגיעה באדם וגרימת נזק לרכוש.

חובה לנקוט אמצעי זהירות, שימנעו התמוטטות, התקלפות או התנפלות בפגות החפירה, או התנפלות מטובת של קרקעית, העלולים לגרום למפולת ולשקיעה, להרכבה, לחלקה, לתווה או להשחתה במבנים סמוכים, או לפגיעה בטרנסמיסיות. בהתאם להסתברות הסיכון ולמצבתו, נקטים את אמצעי הזהירות שלהלן:

- א. גדרות, תאורה, מעקות בטיחות, שלטי הנהגה ומדרגה רחבה בין החפירה לבין המבנה, שיש להגן עליו;
- ב. הקמת מבנים חומכים כדפנות והפירה: סמכי עץ, תימוכי עץ, קורות שיגורים, מתיצות סוכרות, כלונסאות בסון יצוקים בקידוחים באחד ובדושה.
- ג. תימוך תחתון של המבנים הסמוכים.

5.1.3.2 — שיקולי תכן — בתוכן אמצעי הזהירות מתחשבים בגורמים שלהלן:

- א. עומק החפירה;
- ב. סוג הקרקע והאחידות בפרופיל הקרקע;
- ג. משטר מי התהום;
- ד. משך שמירת החפירה והפיעותה לגורמים מזיקים: חתייבשות, גשמים, טמפונות וסוף, רעידות אדמה וסיכני טבע אחרים;

ה. סוג המבנים הסמוכים וחיבורתם. מתחשבים במיוחד ברגישות המבנים לשקיעות הבדליות;

ו. סכנות הנובעות מתהליכי העבודה: פיצוצים, תיקוע כלונסאות, רימוסים, הגרמים על ידי ציד מכוי או על ידי התנפלות, עומס נוסף על הקרקע בגלל צבורת של חומרי בנייה, שפוכת עפר מתפירות וכדומה;

ז. פגיעות החפירה והמבנים הסמוכים אליה לתוצאות הנובעות מצנרת שבורה של מים או של ביוב;

ח. השפעות של שאיבת ושל חודרת פני מי התהום, הגורמות להתמוטטות מוגברת ולאובדן קרקע.

5.1.4 — תמיכה

5.1.4.1 — תנאי הקרקע — תגורמים העיקריים, הקובעים את מידת התמיכה והדושה לקירות החפירה, הם חוק הקרקע ויציבותו ביחס לעומק החפירה ומשך הזמן, שהחפירה תהיה פתוחה בה. תגורמים הקובעים את חוק הקרקע ויציבותו הם: סוג הקרקע, פגיעותו לתנאים מזיקים של מזג אוויר ורום פניהם של מי התהום.

5.1.4.2 — דרישות התמיכה — כשחומרים באחר מישורי חסיית, שקרקע אחיד, בתנאי שקירות החפירה מאונכים והחפירה אינה מגיעה לפי החתום, תיעשה התמיכה לפי הנחיות הנקובות בטבלה 12.

טבלה 12 — הנחיות לתמיכה

חפירה		סוג הקרקע	
ביצועות — 3-5 מ' (12)	רדודות — עד 3 מ'	רד	קרקע כבול
ג	ג	קשה	
ג	ב		
ג	ג		קרקע סין
ב	א		קרקע לס
ג	ג	רד	קרקע חרסית
ג	ב	בינוני עד קשה	
ג	ב	בעל משטח חלקלק	
ג	ג	שפיר	קרקע חול
ב	ב	צפוף	
ג	ב	שפיר	קרקע צרורות
ב	א	צפוף	
ב	א	סדוק	סלע
א	א	שלם	

כאשר:

א = לא דרושה כל תמיכה;

ב = דרושים משגמים מרווחים;

ג = דרושים חציצים, של משגמים צפופים או קירות של משגמים תקופים.

(12) בקרקע חול, בקרקע צרורות ובסלע יכול עומק החפירה הבעייתית להגיע ל-6 מ'.

הוועדה המקומית הובהר כי הנושא ההנדסי יבחן בשלב היתר הבניה וכי הבינוי יהיה בתחום התכנית בלבד.

2. בהמשך לאמור, נוכח טענות המתנגדים וחוות הדעת שהוגשה מטעמם, ולמען הסר ספק, הוועדה קובעת כי הוראות התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן.

3. בהמשך להוראת סעיף 4.1.2(א)(ג), יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. תכנית החניה תלווה בחוות דעת של יועץ קונסטרוקציה, אשר תתייחס גם להיבטים הקונסטרוקטיביים של ביצוע החניה, לרבות הבטחת יציבות הקרקע והבניינים הסמוכים. תכנית החניה תבטיח כי לא תהיה חדירה לתחום המגרשים הסמוכים, לרבות באמצעות עוגנים זמניים, אלא אם כן תהיה הסכמה של בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תכנית החניה, לרבות ההיבטים הקונסטרוקטיביים כאמור, תאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית. הוועדה סבורה כי הוראות אלה מבטיחות בחינה של הנושא הקונסטרוקטיבי טרם תחילת עבודות בתחום התכנית, לרבות על ידי מהנדס העיר, הוא הגורם המקצועי המוסמך לעניין זה.

4. הוועדה בחנה את הטענה שהועלתה בדיון לפיה מסמכי התכנית לא תוקנו בהתאם להחלטת ההפקדה של התכנית לפיה החנייה תהיה תת קרקעית במלואה. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה דוחה את הטענה. ראשית, הוועדה תבהיר כי בהתאם להחלטת ההפקדה של התכנית נקבע בסעיף 4.1.2(ב)(ב) להוראות התכנית כי "פתרון החנייה יהיה תת קרקעי בלבד. לא תותר חנייה מעל הקרקע". בנוסף, ובניגוד לנטען, גם החניה המוצגת בנספח הבינוי של התכנית המופקדת, אשר הינו נספח מנחה בלבד, היא חניה תת קרקעית במלואה. בהקשר זה יוער כי ככלל, רמפת כניסה לחנייה תת קרקעית מוצעת בחלקה מעל הקרקע, וזאת בשל מטרותה לייצר את הגישה מעל הקרקע אל החנייה המוצעת בתת הקרקע. בענייננו, הוועדה תציין כי רמפת הכניסה לחנייה התת קרקעית תואמה עם יועץ התחבורה של הוועדה, בהתחשב במאפיינים הטופוגרפיים של המגרש הכלול בתכנית ובהתאם לתקנים הנדרשים. נוכח האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

5. הוועדה דוחה את הטענה שהועלתה בדיון לפיה מסמכי התכנית לא תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה בעניין גובה הגדרות. הוועדה תציין כי בהתאם להוראת סעיף 4.1.2(א)(ב) להוראות התכנית "גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' סביב החלקה ומעל פני המדרכה". בהמשך לאמור, ובהתייחס לחתך שהציגה המתנגדת במסגרת הדיון אשר הראה קירות גבוהים מגובה של 1.2 מ', הוועדה תציין כי אין מדובר בחתך שהוא חלק ממסמכי התכנית. בהקשר זה יוער כי התכנית מציגה ארבעה חתכים, המבוססים על תכנית המדידה של התכנית, בהתאם להנחיות לשכת התכנון, וזאת בשל המאפיינים הטופוגרפיים של המגרש ועל מנת להבטיח כי הבינוי יותאם להחלטת ההפקדה של

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
שקיראת ח"דר
ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

ל

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
דודסון שמואל
ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת אלייאן אמל
רח' אלשפא 5 בית צפפה ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
עו"ד גאליה סעיד
רח' שלומצין המלכה 18 ת.ד. 434 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת עליאן אומיה
רח' אלשפא 5 בית צפפה ירושלים

זיקה לתיק: **מתנגד**

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2023/0026.00

כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



- האגף לרישוי בניה

לביא אורן

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר עליאן מואיד
רח' אלשפא 5 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר עליאן ראמי
רח' אלשפא 5 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

922

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מחמוד

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2023/0026.00
כתובת: אל שיפא 3, בית צפפה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2002/0173.05
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שיפור הנגישות לבניין ובתוכו- הצעת מעלית ורמפת גישה לבנין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ווייל ניקולאס
עורך הבקשה	חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

בנימין מטודלה 22 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959	103	אזור מגורים 2	666
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	38	מגורים	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתרים שהופקו לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 2016/10/10 ב-ת.ב. 03.173/2002 עבור "סגירת מרפסת", בהיתר זה אושרו 88.5 מ"ר למנין שטח עיקרי.

- בתאריך 2010/01/07 ב-ת.ב. 01.173/2002 עבור "התקנת מעלית".- טרם נבנה.

- בתאריך 1997 / 09 / 09 ב-ת.ב. 00 . 94 / 1997 עבור "שינויים בקירות חזית במבנים קיימים".

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 4 קומות המשמש למגורים ברחוב מטודלה 22 בשכונת רחביה גוש: 30025 חלקה: 103.

מצב מוצע:

תוספת מעלית פנימית ורמפת גישה עבור בנין בן 4 קומות.

קומת כניסה -0.00 +:

חזית מזרחית דרומית-רמפה ממפלס אבסולוטי של $+767.51$ בכ%8 שיפוע עד למפלס אבסולוטי של $+769.61$ קומת -0.00 +.

מעלית פנימית ברוחב 1.05 מ' ובאורך 1.70 מ' לכלל הקומות הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 103, בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 36.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: התיק מובא לדיון עם המתנגד עפ"י החלטת וועדה מיום 21.12.2023. הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות ולכן יזומנו לוועדה.

קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע. אישור שימור: התקבלה דחיית מחלקת השימור בתאריך 2023.07.12 ע"י אדר 'קארין הלוי - עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה . חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a. התנגדויות: * "הבניה המוצעת נושקת לקיר המזרחי של משרד המתנגד ופוגעת בחלונות משרדו-בפרטיות , זרימת אוויר אור ושמשי"- ע"פ תשריט בית משותף נראה כי "משרד התנגד מוגדר כמוסך וחדר אשפה בסמוך אליו. * "הריסת הגינה המשותפת". * "העדר רוב קנייני " - התקבלו 2/3 חתימות בפתיחת התיק, המבוקש הינו עבור נגישות לאדם נכה בעלי מסמכים רפואיים המעידים על נכותו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988	12/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 08.11.2023 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה ב-30 יום", ההתנגדות הוקראה ונבחנה ע"י הוועדה, עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה . הוועדה מבהירה כי התקבלו במעמד פתיחת התיק תימוכין קניינים לבקשה והוגשו חתימות של 2/3 בעלי הדירות בחלקה. הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להבנות ביניהם ולשם כך דוחה את ההכרעה ב- 30 יום, לאחר מכן תשוב ותדון בבקשה דיון פנימי". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 20.12.2023 ובה הוחלט: "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות, התבקש ע"י עורך הבקשה שנמצא במילואים שיזמנו הצדדים לוועדת התנגדויות, על כן הוועדה מסכימה לבקשה . גם מבוקשת אורכה ע"י בא כוח המתנגד בכדי להגיע להסכמות בין הצדדים. הוועדה מאפשרת לצדדים להגיע להסכמות תוך 30 יום, לאחר מכן יוזמנו הצדדים להשמיע טענותיהם בפני הוועדה . במידה ויגיעו הצדדים להסכמות יש להודיע על כך לר"צ והתיק ישובץ לדיון פנימי". לאחר קבלת החלטת הוועדה מיום 21.12.2023 פנה עורך הבקשה בשם מבקש ההיתר לצוות המקצועי והודיע כי בסופו של דבר הצדדים לא הגיעו להסכמות, לכן ימתינו לוועדת		
--	--	--

התנגדויות.

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות
הבאות:

9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'.

30025ג' תחילת תוקף 16/07/1959 תכנית מתאר.

תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988: "גובה בניה, מס קומות מירבי,
גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור,
אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים
עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים,
גובה מעקות לברירות שחיה", המוצע אינו חורג בסעיפי
סטייה ניכרת.

נספח בינוי:

בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים לא רלוונטים
לבקשה זו.

שלביות ביצוע:

ע"פ תב"ע 9988: לא קיים סעיף שלביות ביצוע.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום
2022/06/06 ע"י המח' למידע תכנוני.

מוצעת מעלית פנימית בבניין ורמפה מחוץ לקו בניין עד
למדרכה.

במדידה בהרמוניקה לא מסומנים כל הסימונים שהתקבלו
מתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג
המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע.

שטחי בניה:

מוצעת מעלית בפנים הבניין בשטח קיים.

מספר קומות:

תוספת מעלית ורמפה - ללא שינוי במס הקומות.

מספר יחידות דיור:

ללא שינוי במס' יח"ד.

תכנית:

ללא שינוי בתכנית.

חדר מכונות למעלית:

ע"פ תב"ע: לא ניתן למקם חדר מכונות עילי

מוצע בבקשה: חדר מקומות תת קרקעי.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

בקרה הנדסית:

ללא נדרש.

אישור שימור:

התקבלה דחית מחלקת השימור בתאריך 2023.07.12 ע"י

אדר 'קארין הלוי - עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה . חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה תוספת מעלית פנימית ורמפת גישה עבור בנין בן 4 קומות. בעבר התבקשה מעלית בהיתר מס 173.01/2002 אך לא נבנתה בפועל. בבניין מתגורר אדם נכה בקומה 3 ולדברי עורך הבקשה הפתרון המבוקש הינו הפתרון האפשרי עבור נכה – על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a. התנגדויות: על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת לבקשה. נראה במערכת כי קיימות 2 התנגדויות אך בפועל מדובר במתנגד ובעו"ד של אותו המתנגד. המתנגד הינו מתגורר בקומת הקרקע. להלן תמצית ההתנגדות: * "הבניה המוצעת נושקת לקיר המזרחי של משרד המתנגד ופוגעת בחלונות משרדו-בפרטיות , זרימת אוויר אור ושמש"- ע"פ תשריט בית משותף נראה כי "משרד התנגד מוגדר כמוסך וחדר אשפה בסמוך אליו. * "הריסת הגינה המשותפת". * "העדר רוב קנייני " - התקבלו 2/3 חתימות בפתיחת התיק, המבוקש הינו עבור נגישות לאדם נכה בעלי מסמכים רפואיים המעידים על נכותו. יש לזמן את המתנגד להשמעת דברו על פי החלטת וועדה מיום 20.12.2023.		
---	--	--

התבקש ע"י עורך הבקשה שנמצא במילואים שיזמנו הצדדים לוועדת התנגדויות, על כן הוועדה מסכימה לבקשה . גם מבוקשת אורכה ע"י בא כוח המתנגד בכדי להגיע להסכמות בין הצדדים. הוועדה מאפשרת לצדדים להגיע להסכמות תוך 30 יום, לאחר מכן יוזמנו הצדדים להשמיע טענותיהם בפני הוועדה . במידה ויגיעו הצדדים להסכמות יש להודיע על כך לר"צ והתיק ישובץ לדין פנימי .	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את הצדדים לוועדת התנגדויות או לחילופין לתת 30 ימים נוספים לצדדים להגיע להסכמות.	12/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים	12/12/2023	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה ביום 08.11.2023 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה ב-30 יום. ההתנגדות הוקראה ונבחנה ע"י הוועדה, עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה . הוועדה מבהירה כי התקבלו במעמד פתיחת התיק תימוכין קניינים לבקשה והוגשו חתימות של 2/3 בעלי הדירות בחלקה. הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להבנות ביניהם ולשם כך דוחה את ההכרעה ב- 30 יום, לאחר מכן תשוב ותדון בבקשה דיון פנימי." כעת, התקבלו באגף הרישוי בפני הצוות המקצועי 2 פניות מקבילות משני הצדדים אשר סותרות אחת את השנייה. - בא כוח המתנגדים מבקש "למתן אורכה נוספת של 30 יום נוספים" על מנת לתת לצדדים להגיע להסכמה בניהם (מסמך מצורף). - עורך הבקשה מבקש "יאר מבקש שתיק זה ישובץ בוועדת התנגדויות מותך הבנה שייערך זמן להגיע להידברות ומקווים אי"ה בזמן זה ליישר הדורים" (תכתובת מייל זו מצורפת). התיק מובא לדיון פנימי לצורך הכרעת הוועדה האם לזמן את הצדדים לוועדת התנגדויות או לחילופין לתת 30 ימים נוספים לצדדים להגיע להסכמות.		
החלטת הוועדה לדחות את ההכרעה ב-30 יום.	08/11/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות את

ההתנגדות הוקראה ונבחנה ע"י הוועדה. עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה . הוועדה מבהירה כי התקבלו במעמד פתיחת התיק תימוכין קניינים לבקשה והוגשו חתימות של 2/3 בעלי הדירות בחלקה. הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להבנות ביניהם ולשם כך דוחה את ההכרעה ב- 30 יום, לאחר מכן תשוב ותדון בבקשה דיון פנימי.		ההכרעה
לדחיה במתכונת המוצעת מוצע בבקשה תוספת מעלית פנימית ורמפת גישה עבור בנין בן 4 קומות. בעבר התבקשה מעלית בהיתר מס 2002.173.01 אך לא נבנתה בפועל. בבניין מתגורר אדם נכה בקומה 3 ולדברי עורך הבקשה הפתרון המבוקש הינו הפתרון האפשרי עבור נכה, מחלקת שימור דוחה את רמפת הכניסה ועל כן מובא לדחייה. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור שימור לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית:	13/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a התנגדויות: על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת לבקשה. נראה במערכת כי קיימות 2 התנגדויות אך בפועל מדובר במתנגד ובעו"ד של אותו המתנגד. המתנגד הינו מתגורר בקומת הקרקע. להלן תמצית ההתנגדות: "הבניה המוצעת נושקת לקיר המזרחי של משרד המתנגד ופוגעת בחלונות משרדו-בפרטיות, זרימת אוויר אור ושמש"- ע"פ תשריט בית משותף נראה כי "משרד התנגד מוגדר כמוסך וחדר אשפה בסמוך אליו. " הריסת הגינה המשותפת" "העדר רוב קנייני"- התקבלו 2/3 חתימות בפתיחת התיק, המבוקש הינו עבור נגישות לאדם נכה בעלי מסמכים רפואיים המעידים על נכותו. באם התיק יאושר מבחינה רישוית במעמד ועדת ההתנגדויות המתנגד יוכל להשמיע את דבריו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע:	13/09/2023	חוות דעת תכנונית

מגורים

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'.

30025ג' תחילת תוקף 16/07/1959 תכנית מתאר.

תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988: "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בגינים לשימור, אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה"

המוצע בבקשה: המוצע אינו חורג בסעיפי סטייה ניכרת .

נספח בינוי:

בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים לא רלוונטים לבקשה זו.

שלביות ביצוע:

ע"פ תב"ע 9988: לא קיים סעיף שלביות ביצוע.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/06/06 ע"י המח' למידע תכנוני.

מוצעת מעלית פנימית בבניין ורמפה מחוץ לקו בניין עד למדרכה.

במדידה בהרמוניקה לא מסומנים כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע.

על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע.

שטחי בניה:

מוצעת מעלית בפנים הבניין בשטח קיים.

מספר קומות:

תוספת מעלית ורמפה- ללא שינוי במס הקומות.

מספר יחידות דיור:

ללא שינוי במס' יח"ד.

תכסית:

ללא שינוי בתכסית.

חדר מכוונות למעלית:

ע"פ תב"ע: לא ניתן למקם חדר מכוונות עילי

מוצע בבקשה: חדר מקומות תת קרקעי.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.

בקרה הנדסית:

ללא נדרש.

אישור שימור:

התקבלה דחית מחלקת השימור בתאריך 2023.07.12 ע"י אדר' קארין הלוי.

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור לבקשה הנ"ל.

איכות הסביבה:

התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 29/06/2023 ע"י אוז מעיין.

חוות דעת אדריכלית:

מוצע בבקשה תוספת מעלית פנימית ורמפת גישה עבור בנין בן 4 קומות.

בעבר התבקשה מעלית בהיתר מס 2002.173.01 אך לא נבנתה בפועל.

בבניין מתגורר אדם נכה בקומה 3 ולדברי עורך הבקשה הפתרון המבוקש הינו הפתרון האפשרי עבור נכה, מחלקת שימור דוחה את רמפת הכניסה ועל כן מובא לדחייה.

יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a

התנגדויות:

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

נראה במערכת כי קיימות 2 התנגדויות אך בפועל מדובר במתנגד ובעו"ד של אותו המתנגד.

המתנגד הינו מתגורר בקומת הקרקע.

להלן תמצית ההתנגדות:

"הבניה המוצעת נושקת לקיר המזרחי של משרד המתנגד ופוגעת בחלונות משרדו-בפרטיות, זרימת אוויר אור ושמש"-
ע"פ תשריט בית משותף נראה כי "משרד התנגד מוגדר כמוסך וחדר אשפה בסמוך אליו.

" הריסת הגינה המשותפת " " העדר רוב קנייני " - התקבלו 2/3 חתימות בפתיחת התיק, המבוקש הינו עבור נגישות לאדם נכה בעלי מסמכים רפואיים המעידים על נכותו. באם התיק יאושר מבחינה רישוית במעמד ועדת ההתנגדויות המתנגד יוכל להשמיע את דבריו.		
	14/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	תשלום אגרת בניה	7
	יש להגיש ערבות לשימור 65,566 ₪	8
	תשלום "היטל כספי" 6,768 ₪ (תכתב ת.ז" שם מלא ושם פרויקט לצורך הוצאת שובר)	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

התיק מובא לדין עם המתנגד עפ"י החלטת וועדה מיום 21.12.2023.

הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות ולכן יזומנו לוועדה.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע.

אישור שימור:

התקבלה דחיית מחלקת השימור בתאריך 2023.07.12 ע"י אדר'קארין הלוי - עפ"י בדיקה של עו"ד דני ליבמן אין חובה לקבל המלצת וועדת שימור ויש להתייחס להמלצת מחלקת השימור, כיוון שאין בתב"ע סימון בניין זה לשימור הוועדה רואה חשיבות מרובה בהסדרת הנגישות לנכה .

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a.

התנגדויות:

* "הבניה המוצעת נושקת לקיר המזרחי של משרד המתנגד ופוגעת בחלונות משרדו- בפרטיות, זרימת אוויר אור ושמש"- ע"פ תשריט בית משותף נראה כי "משרד התנגד מוגדר כמוסך וחדר אשפה בסמוך אליו.

* "הריסת הגינה המשותפת".

* "העדר רוב קנייני" - התקבלו 2/3 חתימות בפתיחת התיק, המבוקש הינו עבור נגישות לאדם נכה בעלי מסמכים רפואיים המעידים על נכותו.

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

תיק: 2002/0173.05
 מספר

תאריך: 23/03/2023
 הגשה: 15:16:29

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69608412	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	רבינו	נכריאן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רחביה	בנימין מטוולה

מספר בית	דירה	ת.ד.
22	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4763062	daishay3@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59791517	דוד ישי

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	daishay3@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-4763062

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הסורג 2 ירושלים

נתונים

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

ב. טכאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המיתנגד ☐ בשכירות ☐ בדיור משותף ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

כמפורט בכתב ההתנגדות המצ"ב



Miriam saragosi, Adv. & Notary
David Ishay, Adv.

מרים סרגוסי, עו"ד ונוטריון
דוד ישי, עו"ד

2 Hssoreg St. Jerusalem
פקס. 073-3943312

9414502

רחוב הסורג 2, ירושלים
טל. 073-3943313

e-mail: Daishay3@gmail.com

23 מרץ 2023

לכב'

הועדה המקומית ולתכנון ולבניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה 2002/0173.05 רח' בנימין מטודלה 22 ירושלים
(גוש : 30025, חלקה : 103)

הח"מ מייצג את המתנגד, מר נכריאן רבינו ת.ז. 69608412 – בעל תת חלקה 1 בבנין מושא הבקשה להיתר בניה, המהווה משרד מתיווך מזה עשרות שנים, וכתובתו ופרטיו כמפורט לעיל.
מגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר שבסמך, כדלהלן-

המצב הקיים-

1. משרדו של המתנגד נמצא בקומת הקרקע שבחלקה.
2. בציוד המזרחי של משרדו של המתנגד קיימים 2 חלונות גדולים המאפשרים כניסת אור שמש ואוויר.
3. בנוסף לכך ומאחר והחלונות שבמשרדו של המתנגד רחוקים בלמעלה מ-9 מטרים מגרם המדרגות הקיים המשמש לכניסה לבנין, יחידת המבקש נהנית כיום מפרטיות מקסימאלית ושקט.
4. הבניה המוצעת הינה על שטח הרכוש המשותף המהווה גינה ירוקה יפיפיה וריאה ירוקה בחזית הבנין, הגובלת בקיר המזרחי של משרד המתנגד וחלונותיו, כמופיע בתמונה להלן :



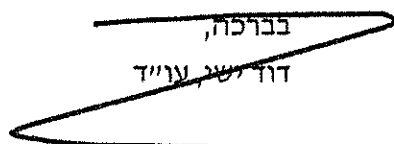
דחיית הבקשה על הסף בשל העדר רוב קנייני-

5. הבקשה נעדרת רוב קנייני-תימוכין קניינים נדרשים בדיון, ובפסיקה ועל כן אין לדון בה, בין היתר לאור הנחייתה המפורשת של יו"ר ועדת הערר כפי שניתנה ממש לאחרונה, בתיק 2009/81.2.
6. משכך, הועדה הנכבדה מתבקשת בזאת לדחות על הסף את הבקשה או לכל הפחות עד להמצאת אישור המפקח על הבתים המשותפים.
7. למען הזהירות בלבד יוסיף המתנגד ויטען לגופם של דברים כדלהלן-

דחיית הבקשה לגופה-

8. הבניה המוצעת מגיעה ונושקת ממש בקיר המזרחי ופוגעת בחלונות משרדו של המתנגד בכלל זה בחדירת אור השמש וזרימת האוויר, פוגע קשות בפרטיות בשקט ובשלווה של המתנגד ושל באי משרדו.
 9. בנוסף, הריסת הגינה המשותפת היפיפיה שבקדמת הבנין ובמקומה הצבת גוש בטון גס ומכוער במתווה ארוך במיוחד ולא פרופורציונאלי. תכנון שיפגע קשות בזכותו של המתנגד ליהנות מגינה ושטח ירוק וכן תפגע היא פגיעה אדריכלית בלתי הפיכה ופגיעה בלתי הפיכה גם בצביונו בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבנין, בסביבה ובשכונת רחביה כשכונת גנים!.
 10. כמו כן, הבניה המוצעת תמנע והמתנגדת כבעל יחידה בחלקה להשתמש ברכוש המשותף בשטח הגינה.
 11. יחידת המבקש מצויה במבנה ישן ורעוע כשלעצמו והבניה המבוקשת ממש בצמוד לקיר המזרחי של המבנה תסכן מאוד את יחידת המתנגד ואת יציבות המבנה.
 12. לא זו אף זו, היה ובקשה שאם תאושר כל מי יעבור ברמפה ישקף מלמעלה לתוך משרד המתנגד, דבר שהוא לחלוטין בלתי נסבל ולא סביר, פוגע קשות במתנגד, בפרטיותו ובקניינו, וערך יחידתו אף הוא יפגע קשות.
 13. יתר על כן, הבקשה כוללת מצגים מטעים ואינה מציגה חתכים מתבקשים להצגת הבניה המתוכננת בהתייחס ליחידת המתנגד ובכלל, ועוד...
- לסיכום:** לאור כל האמור מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות על הסף את הבקשה לכל הפחות עד להמצאת אישור המפקח על הבתים המשותפים, לחלופין לדחות את הבקשה לגופה או לחלופי חלופין להורות על ביצוע שינויים/תיקונים בבקשה ו/או להתנות אותה בתנאים על מנת למזער ככל שניתן את הפגיעה הקשה במתנגד וביחידותיו, הכל המפורט לעיל.
- אם חרף האמור בפתיח להתנגדות בדבר היות הבקשה בקשת סרק שלא היה כל מקום להגישה מלכתחילה, שהרי שהמתנגד מבקש לזמנו לדיון בהתנגדות ושומר על זכותו להוסיף ו/או לפרט את טיעוני התנגדותו ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.
- היום:** אי ניסן תשפ"ג - 23 מרץ 2023

בברכה,
דוד ישי, עו"ד



יפוי כח

אני הח"מ: נכריאן רבינו ת.ז. 69608412

ממנה (ים) את עורך הדין: דוד ישי להיות באני (כח/נו) ולהופיע ולפעול עבורי(נו) ובשמי(נו) ובמקומי(נו)

בפני ועדות התכנון בהתנגדות לבקשה להיתר מספר 2002/0173.05 ברח' בנימין מטודלה 22 ירושלים.

והנני(נו) מיפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל להגיש תביעות, תביעות נגדיות, טענות, הגנות, תשובות, קובלנות, בקשות, המרצות, התנגדויות, התנגדויות צד ג', טענות צד ביניים, חזמנות פתיחה, לבקש שאלות השנויות במחלוקת, לבקש פרטים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונים, לבקש עיקולים זמניים ואישורים, מנוי מקבל נכסים, לשלוח הודעות פשיטת רגל, לבקש צירוף צד ג', לבקש רשות להצטרף בתור צד ג', לבקש איחוד משפטים וגם/או ערעורים, לשלוח הודעות, התראות או חזמנות, לעשות הופעות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לקבל הודעות והזמנות, להזמין עדים ולחקרם, לבקש הוראות מסמכים, עיון במסמכים, גלוי מסמכים, לדרוש הודאה במסמכים, וגם/או בעובדות, להציג שאלות בשאלונים, לבוא לידי פשרות והסכמים, לחסכים לעוררי בוררות ולמינוי בורר, לבטל כל חליכים משפטיים וגם/או לחפסיקם, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש קובלנות, להגיש כל כתבי טענות שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות האדמיניסטרטיביות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות לבקש עיכוב הוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

עם הזכות לחודות באשמה בשמי(נו) ולעשות בשמי(נו) את כל הפעולות הדרושות בקשר לניחול המשפט הנ"ל.

בנוסף לכל האמור לעיל הינני(נו) מייפה(ים) את כוחם של מרשי(נו) הנ"ל כדלקמן:

- 1) לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
- 2) לפנות לכל בית משפט, בית דין, יחידת משטרה, יחידת שירות בתי הסוהר, שלטונות מס הכנסה, המכס, משרד התחבורה או כל מוסד אחר, הן ממשלתי והן אחר בקשר לייצוגי(נו) הנ"ל ולקבל מהם כל מידע עלי(נו).
- 3) לפנות לכל בנק ולקבל ממנו מידע על חשבונותי(נו) אצלו הנוגעים לעניין הנ"ל.
- 4) לייצגני(נו) בפלילים, לחודות בשמי(נו) בכל עובדה שימצאו לנכון, אף בהעדרי(נו). והנני(נו) מבקש(ים) מבית המשפט לשפוט אותי(נו) שלא בפני(נו) וכי אחיה מיוצג(ים) על ידי באני(נו) כח/נו הנ"ל.
- 5) לנהל את משפטי(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט הנ"ל, והנני(נו) מאשר(ים) את מעשי באני(נו) כוחי(נו) אלה מראש.
- 6) והנני(נו) מסכים(ים), כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין או עורכי דין אחר(ים) לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל מסמכים חדרושים ו/או המועלים בקשר אליו ולתעביר יפוי כח זה על כל חסמכיות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר.
- 7) והנני(נו) מוותר(ים) על ההגנות המסורות לי(נו) לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ומבקש(ים) מכל בעל מאגר מידע או מחזיקו לאפשר לבאי כח/נו) הנ"ל לעיין במידע אודותי(נו) והמצוי אצלם.

ולראיה באתי(נו) על החתום, היום יום חמישי 23 מרץ 2023

הנני מאשר את החתימה(ות) הנ"ל

משרד עורכי דין ונוטריון
סרגוסי-ישי
רח' הסורג 2, ירושלים
טל. 079-3943313-073 מקס. 073-3943312

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר ווייל ניקולאס
רחוב מטודלה בנימין 22 בשכונת רחביה
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2002/0173.05
כתובת: בנימין מטודלה 22, רחביה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
חדש אהרן
אבינדב 17
ירושלים 95349

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2002/0173.05
כתובת: בנימין מטודלה 22, רחביה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר נכריאן רבינו
בנימין מטודלה 22\1
ירושלים 0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

בבקשה מספר: 2002/0173.05
כתובת: בנימין מטודלה 22, רחביה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
עו"ד ישי דוד
רח' הסורג 2 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2002/0173.05
כתובת: בנימין מטודלה 22, רחביה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

- האגף לרישוי בניה

לביא אורן



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
דוד ישי
הסורג 2 ירושלים
0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2002/0173.05
כתובת: בנימין מטודלה 22, רחביה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 10:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2009/0759.08
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מחסן וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברמי שרה דניאל
עורך הבקשה	בלזם שמואל
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

אברהם אידלזון 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5363	תחילת תוקף	04/04/1997			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן חמש קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת לדירה מס' 1 במפלס הקרקע תוספת של שטח עיקרי וממ"ד וכן תוספת של מחסן ושטח עיקרי בתת הקרקע

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.80 - קומת מרתף: מוצעת תוספת של מחסן בהיקף של 9.69 מ"ר וכן תוספת שטח עיקרי בהיקף של 7.96 מ"ר

כמו כן מוצעת חצר אנגלית לאזורור השטח המוצע וכן יציאת חרום למקלט קיים במקום הקיימת המתבטלת.

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 18.73 מ"ר ובסמיכות לשטח זה מוצע ממ"ד .

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
12/11/2023	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מחסן וממ"ד לדירה 1, התקבלו התנגדויות רבות בתיק ויש לזמן לשמוע את הצדדים. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5363 תחילת תוקף: 04/04/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/02/2022 ונידון לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומיקום הממ"ד לא אפשר הקמת ממדים ליתר העמודה, וכן נדרשו תיקונים בתכנון המחסן. וכן היה חסר אישור שפ"י כתנאי לדיון. כעת לאחר הדיון, תוקנה התכנית, מיקום הממ"ד הוזז בצורה שתאפשר ממדים לקומות העליונות, כך שחלקו מתוכנן על שטח עיקרי תואם תב"ע והשטח הנותר המותר לדירה זו ניד לתת הקרקע יחד עם המחסן. בוצע פרסום כנדרש לתכנית החדשה והתקבלו התנגדויות נוספות לפרסום החוזר. התקבל אישור של מחלקת שפ"ע.

לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה, להלן מה שמבוקש: מפלס 2.80- קומת מרתף: מוצעת תוספת של מחסן בהיקף של 9.69 מ"ר, המחסן מבוקש מכח 8% תוספת מחסן לדירה, שטח הדירה העתידית הינו 126 מ"ר, ולכן 8% הינם 10 מ"ר, שטח המחסן עומד במותר. הוצגו תכנית צל ליתר המחסנים לשאר הדירות בבניין זה ואין מניעה לאשר. מוצע פתח חירום חדש למקלט במקום זה שנחסם עקב התוספת המוצעת, אין מניעה לאשרו בכפוף לאישור הג"א. בנוסף מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 7.96 מ"ר, שטח זה נויד מקומת הקרקע, מאחר והממ"ד המוצע מוצע בחלקו על חשבון שטח עיקרי מאושר ע"פ התב"ע מבוקש השטח לניוד לקומה זו, פורסמה הקלה מתאימה ואין מניעה לאשר. כמו כן מוצעת חצר אנגלית לאזורור השטח המוצע, אין מניעה לאשר. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 18.73 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק, השטח המבוקש הינו קטן יותר ממה שהתב"ע מאפשרת מאחר והממ"ד מוצע בחלקו על חשבון השטח, כאמור יתרת השטח נוידה למפלס התחתון, ניוד זה אינו משפיע על הקומות העליונות מאחר ובקומה העליונה השטח המותר ע"פ תבע הינו רק השטח המוצע כעת ועל היתרה ניתן מרפסת גג כך שהשטח העיקרי לא מצטמצם, לגבי מרפסת הגג שמתבטלת לשכן בקומה מעל עקב תכנון הממ"ד מוצעת מרפסת זיז בחזית הצפונית. אין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה מוצע ממ"ד.		
--	--	--

כאמור, מיקום הממ"ד שונה עקב החלטת הוועדה הקודמת לאפשר ממ"ד ליתר העמודה, בוצע פרסום כנדרש, אין מניעה לאשר. הממ"ד מבוקש בשטח המוצמד למבקש – הוצג תשרטי בית משתוף, כך שאין צורך בחתימות שכנים. קווי בניין. הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שמספרו 2020/6092 שהתקבל בתאריך 12/07/2020, הממ"ד חורג מקווי הבניין המאושרים בחזית צידית בשיעור של 1.23 מ', גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הבנינים ואין מניעה לאשר. תוספת השטח העיקרי והמחסן מבוקשים בתחום קווי הבניין. מס' קומות: פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, קיימת אמנם קומת מרתף אך מבוקש גם שטח עיקרי במפלס זה, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה התחתונה במידה ותאושר יידרש רישום הערת בטאבו התנגדויות: התקבלו 5 התנגדויות לפרסום החוזר שנעשה לאחר הדין, סה"כ יש 16 מתנגדים בתיק, המתנגדים למחסנים, תכנונם וחפירתם מתחת לבניין וכן לממ"ד.		
תוספת ממ"ד לצורך מיגון, כתוספת שטח מעל המותר בתב"ע, ומחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד הינו על שטח פרטי המוצמד למבקש תוספת מחסן בקומת מרתף, תוספת שטח שרות ותוספת קומה מעבר למותר בתב"ע המחסן ממוקם בקומה הקיימת של המקלט	30/07/2023	הכנת נוסח פרסום

העברת זכויות מקומת הקרקע לקומת המרתף וזאת ע"מ לאפשר התאמת עמודת ממ"דים עבור כל הקומות		
תנאים טרם דיון: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נוהל בקרה הנדסי – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות: התקבלו 9 התנגדויות בנושא של חוסר ידיעה בדבר התכנון המבוקש, חריגה בשטח מחסן מבוקש, חשש להוספת יח"ד מתחת לקרקע, השתלטות על קומת המרתף המיועדת למחסנים, רעש, פגיעה ביסודות הבניין, ממ"ד ללא תכנון עבור יתר השכנים, פגיעה בערך הדירות ועוד. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מספר 6092/2020 לפיו התוכנית המאוחרת החלה במקום היא תוכנית 5363 תחילת תוקף 4.4.97. תאי שטח 13. אזור מגורים 1 מיוחד. תבע 5363 קווי בניין – על פי תיק המידע התכנוני – קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מספר 5363. קו הבניין באדום הוא קו בנין מירבי לתוספת בניה. קו הבניין בכחול הוא קו בנין מרבי לתוספת קומה. מוצעת בניה במרווח במסגרת הקלה. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר 62. התוכנית מאפשרת תוספת בניה לפי נפסח הבינוי – רחוב אידלסון 3 – בנין 305 טיפוס a. שלביות – תותר הוצאת היתר הבניה בשלבים שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג עם קומה כלשהיא. במפלס 0.00 שטח עיקרי - על פי נספח הבינוי מותר להוסיף 26.89 מ"ר –	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע תופסת שטח עיקרי בסך 25.98 מ"ר – במסגרת המותר. ממ"ד מבוקש במרווח במסגרת ההקלה: "תוספת ממ"ד לצורך מיגון , כתוספת שטח מעל המותר בתב"ע , ומחוץ לקוי הבניין . - מיקום הממ"ד הינו על שטח פרטי המוצמד למבקש" – הממ"ד מוצע במיקום אשר לא מאפשר בניית ממ"ד בעמודה לשאר הדיירים , ממ"ד זה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר בנושא וכן התקבלו התנגדויות בנושא ע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו הנוכחי המוצע ללא בחינת מיקום חלופי וקבלת אישור הדיירים בעמודה ע"כ. יש להציג מיקום אחר לממ"ד אשר מאפשר בניית פיתרון מיגני לכל העמודה או לחילופין להציג את הסכמת דיירים העמודה למיקום הממ"ד במוצע באופן אשר אינו מאפשר בניית ממ"ד לדירתם בעתיד. שינוי בגדר קיימת – מוצע פתח בגדר קיימת, במידה ומדובר בשטח פרטי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת בית משותף כי אכן השטח הוא פרטי. במידה ויתברר כי גדר זו הינה גדר משותפת לכלל הדיירים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמות דיירים בסך שני שליש. במפלס -2.50 מחסן מוצע מחסן המקושר לדירה באמצעות מדרגות פנימיות, המחסן מוצע מתחת לתוספת המבוקשת בתחום קו הבניין. הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר הדיירים. ניתן לאשר בכפוף לשינויים הבאים : צמצום שטח המחסן ל-8% המותרים . הצגת גישה למחסן דרך גרם המדרגות המשותף כפי שמוצג לכל המחסנים האחרים בתוכנית הצל . הצגת גודל חלון מחסן עד 60/80 כמותר . שינוי יציאת החירום – מוצע שינוי בפתח יציאת החירום מהמקלט – יאושר בכפוף לאישור הג"א. יסוד ממ"ד יש לסמן באופן אטום כולל מילוי. יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות.		
--	--	--

יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה – לא מוצע שינוי בגובה הבניין. תוקף ההחלטנה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
תנאים טרם דיון: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נוהל בקרה הנדסי – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות: התקבלו 9 התנגדויות בנושא של חוסר ידיעה בדבר התכנון המבוקש, חריגה בשטח מחסן מבוקש, חשש להוספת יח"ד מתחת לקרקע, השתלטות על קומת המרתף המיועדת למחסנים, רעש, פגיעה ביסודות הבניין, ממ"ד ללא תכנון עבור יתר השכנים, פגיעה בערך הדירות ועוד. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מספר 6092/2020 לפיו התוכנית המאוחרת החלה במקום היא תוכנית 5363 תחילת תוקף 4.4.97. תאי שטח 13. אזור מגורים 1 מיוחד. תבע 5363 קווי בניין – על פי תיק המידע התכנוני – קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מספר 5363. קו הבניין באדום הוא קו בנין מירבי לתוספת בניה. קו הבניין בכחול הוא קו בניין מרבי לתוספת קומה. מוצעת בניה במרווח במסגרת הקלה. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר 62. התוכנית מאפשרת תוספת בניה לפי נפסח הבינוי – רחוב אידלסון 3 – בניין 305 טיפוס a. שלביות – תותר הוצאת היתר הבניה בשלבים שתבוצע	31/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג עם קומה כלשהיא. במפלס 0.00 שטח עיקרי - על פי נספח הבינוי מותר להוסיף 26.89 מ"ר – מוצע תופסת שטח עיקרי בסך 25.98 מ"ר – במסגרת המותר. ממ"ד מבוקש במרווח במסגרת ההקלה: "תוספת ממ"ד לצורך מיגון , כתוספת שטח מעל המותר בתב"ע , ומחוץ לקוי הבניין . - מיקום הממ"ד הינו על שטח פרטי המוצמד למבקש" – הממ"ד מוצע במיקום אשר לא מאפשר בניית ממ"ד בעמודה לשאר הדיירים , ממ"ד זה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר בנושא וכן התקבלו התנגדויות בנושא ע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו הנוכחי המוצע ללא בחינת מיקום חלופי וקבלת אישור הדיירים בעמודה ע"כ. יש להציג מיקום אחר לממ"ד אשר מאפשר בניית פיתרון מיגני לכל העמודה או לחילופין להציג את הסכמת דיירים העמודה למיקום הממ"ד במוצע באופן אשר אינו מאפשר בניית ממ"ד לדירתם בעתיד. שינוי בגדר קיימת – מוצע פתח בגדר קיימת, במידה ומדובר בשטח פרטי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת בית משותף כי אכן השטח הוא פרטי. במידה ויתברר כי גדר זו הינה גדר משותפת לכלל הדיירים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמות דיירים בסך שני שליש. במפלס -2.50 מחסן מוצע מחסן המקושר לדירה באמצעות מדרגות פנימיות, המחסן מוצע מתחת לתוספת המבוקשת בתחום קו הבניין. הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר הדיירים. ניתן לאשר בכפוף לשינויים הבאים : צמצום שטח המחסן ל-8% המותרים . הצגת גישה למחסן דרך גרם המדרגות המשותף כפי שמוצג לכל המחסנים האחרים בתוכנית הצל . הצגת גודל חלון מחסן עד 60/80 כמותר . שינוי יציאת החירום – מוצע שינוי בפתח יציאת החירום מהמקלט – יאושר בכפוף לאישור הג"א. יסוד ממ"ד יש לסמן באופן אטום כולל מילוי.		
--	--	--

יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצויות ע"ג תכנית a. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה – לא מוצע שינוי בגובה הבניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5363 תחילת תוקף: 04/04/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד תנאים מקדימים: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נוהל בקרה הנדסי – לא נדרש בהוראות התוכנית. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מספר 6092/2020 לפיו התוכנית המאוחרת החלה במקום היא תוכנית 5363 תחילת תוקף 4.4.97. תאי שטח 13. אזור מגורים 1 מיוחד. גוש 30729 חלקה 13. תבע 5363	16/01/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין – על פי תיק המידע התכנוני – קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מספר 5363. קו הבניין באדום הוא קו בנין מירבי לתוספת בניה. קו הבניין בכחול הוא קו בנין מרבי לתוספת קומה. מוצעת בניה במרווח במסגרת הקלה. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר 62. התוכנית מאפשרת תוספת בניה לפי נפסח הבינוי – רחוב אידלסון 3 – בנין 305 טיפוס a. שלביות – תותר הוצאת היתר הבניה בשלבים שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג עם קומה כלשהיא. במפלס 0.00 שטח עיקרי - על פי נספח הבינוי מותר להוסיף 26.89 מ"ר – מוצע תופסת שטח עיקרי בסך 25.98 מ"ר – במסגרת המותר. ממ"ד מבוקש במרווח במסגרת ההקלה: "תוספת ממ"ד לצורך מיגון , כתוספת שטח מעל המותר בתב"ע , ומחוץ לקוי הבניין . - מיקום הממ"ד הינו על שטח פרטי המוצמד למבקש" – הממ"ד מוצע במיקום אשר לא מאפשר בניית ממ"ד בעמודה לשאר הדיירים , ממ"ד זה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר בנושא וכן התקבלו התנגדויות בנושא ע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו הנוכחי המוצע ללא בחינת מיקום חלופי וקבלת אישור הדיירים בעמודה ע"כ. יש להציג מיקום אחר לממ"ד אשר מאפשר בניית פיתרון מיגני לכל העמודה או לחילופין להציג את הסכמת דיירים העמודה למיקום הממ"ד במוצע באופן אשר אינו מאפשר בניית ממ"ד לדירתם בעתיד. שינוי בגדר קיימת – מוצע פתח בגדר קיימת, במידה ומדובר בשטח פרטי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת בית משותף כי אכן השטח הוא פרטי. במידה ויתברר כי גדר זו הינה גדר משותפת לכלל הדיירים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמות דיירים בסך שני שליש. במפלס -2.50 מחסן מוצע מחסן המקושר לדירה באמצעות מדרגות פנימיות, המחסן מוצע מתחת לתוספת המבוקשת בתחום קו הבניין. הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר הדיירים.		
--	--	--

ניתן לאשר בכפוף לשינויים הבאים : צמצום שטח המחסן ל-8% המותרים. הצגת גישה למחסן דרך גרם המדרגות המשותף כפי שמוצג לכל המחסנים האחרים בתוכנית הצל. הצגת גודל חלון מחסן עד 60/80 כמותר. שינוי יציאת החירום – מוצע שינוי בפתח יציאת החירום מהמקלט – יאושר בכפוף לאישור הג"א. יסוד ממ"ד יש לסמן באופן אטום כולל מילוי. יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה – לא מוצע שינוי בגובה הבניין.		
תוספת ממ"ד לצורך מיגון , כתוספת שטח מעל המותר בתב"ע , ומחוץ לקוי הבניין . - מיקום הממ"ד הינו על שטח פרטי המוצמד למבקש תוספת מחסן בקומת מרתף , תוספת שטח שרות ותוספת קומה מעבר למותר בתב"ע - המחסן ממקומם בקומה הקיימת של המקלט.	31/08/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור עתיקות	10
	1	11
	אישור מחלקת דרכים	12

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מחסן וממ"ד לדירה 1,
התקבלו התנגדויות רבות בתיק ויש לזמן לשמוע את הצדדים.

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

תיק: 2009/0759.08
 מספר

תאריך: 20/09/2021
 הגשה 15:46:46

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	277024550	רכה דזימטרובסק

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברכה	דזימטרובסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלזון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	10	9766503

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5863995	054-5272144	bradezi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	אברהם אידלזון 3/10 ירושלים, רמות

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 4 קומות מעל

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

בימוקי ההתנגדות

לא נבנו פה בעבר ע"י הקבלן מחסן כיון שישנה בעיה של 1. סלעים וחציבה של המקום תערער את יסודות הבנין. 2. אם כן יש אפשרות לבנות צריך ליידע את כלל השכנים ולבנות לכולם, שכן אדון ברמי מבקש מחסן ואחכ משתלט על השטח כפי שעשה בעבר במקומות אחרים. 3. אדון ברמי בונה יחידות ולכן הוא מבקש גם מחסן וכפי שידוע בנית יחידות כאלו הן לא חוקיות 4. עם בנית מחסן וחפירה נסבול מעכברים, חולדות וכד' שתמיד יוצאים בבניה, והוא יפגע בתעבורה של הבנין.

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

תיק: 2009/0759.08
 מספר

תאריך: 19/09/2021
 הגשה: 20:02:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50632249	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רות	בן עמרם

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	סיון שלום

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5861177	053-3346916	arielb.amram@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 'בניין צמוד מרחק 5 מטר קומה א

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשכירות
 מזמי משהח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

עירייה נכבדה, אני מתנגדת בכל תוקף לאשר לדירה זו בניית ממד ובניית מחסן עם פתח לחצר המשותפת ולהלן הסיבות: 1. המטרה של התוספות היא אחת ויחידה: הפיכת הדירה למספר יחידות דיור, והפיכת המחסן גם הוא ליחידת דיור. הפתח של המחסן ישמש את הדירה, זוהי המטרה היחידה של מבקש ההרחבה. 2. וזאת מניסיונו בבניין מס' 8 משפחת ברמי קיבלה רישיון לבנות בקומת המחסנים - והמקלט מחסן בגודל 10 מטרים. בפועל הם חפרו מתחת לבניין 100 מטר ללא אישור העירייה וללא הסכמת הדיירים - 3 יחידות דיור. לכן, אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתת להם לבנות מחסן עם פתח אשר יהווה דירה להשכרה או מחסן להשכרה. משפחת ברמי לא סובלת מצפיפות דיור, בחצר הדירה יש אפשרות לפתח למדרגות המשותפות של הבניין שלהם, אין צורך בעוד פתח. 3. השבילים הצמודים לחצר הדירה צרים, משמשים למעבר של 6 בניינים לעוברים ושבים. שביל צר מאוד. בנוסף לצערי לאורך 40 שנה בהם אני גרה במקום, השבילים והחצר אינם מתוחזקים והכל מלא באשפה ולכלוך, ולאף אחד לא אכפת. כעת, משפחת ברמי עושה הכל כדי להביא עוד ועוד דיירים שיכבדו על התשתיות הקורסות ממילא. אסור לעירייה לתת לכך יד. צריך להפסיק לאלתר לתת אישורים לבניית מחסנים, אשר הופכים בפועל ליחידות דיור נוספות. גם בבניין הצמוד לנו עשו כך, ואנו חיים כמו במעברה, כל אחד עושה כל העולה על רוחו, ולא אכפת להם מהדיירים האחרים ומהסביבה. 4. במשך 40 שנה הדיירים הסתדרו ללא מחסן. משפחת ברמי אינה סובלת מצפיפות. לשרה יש דירה נוספת. דניאל ברמי היא אישה חוסה - ואינה מבינה בעניין. 5. הקבלן שבנה את הבניינים בנה ברובם מחסנים, אבל בבניין זה, אשר עומד על סלעים גדולים וחזקים הוא לא חפר ובנה מחסנים מסיבה זו. לא ייתכן שיחפרו ויגרמו נזק לכל יסודות הבניין, לשכנים ולבניינים מסביב בגלל שאדון ברמי רוצה מחסן - שבפועל יהפוך לדירה להשכרה. הגיע הזמן שהעירייה תבדוק מה קורה בשטח ותפסיק לאשר חפירת "מחסנים" מתחת לבניינים והפיכתם ליחידות דיור. איך ייראו הבניינים והשכונה בעוד 20 שנה? אשמח מאוד להופיע בפני הוועדה לפני קבלת החלטתכם בדבר מתן האישורים, יש עוד הרבה מה להוסיף. בכבוד רב, רות בן עמרם רח' שלום סיוון 8

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

תיק: 2009/0759.08
 מספר

תאריך: 19/09/2021
 הגשה: 22:36:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304701832	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לאה	מנליס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלזון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-7876542	lmanelis@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 ועד הבית בבניין מספר 3

ב. טכאוס וידת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכירה
 בדמי מסתח ☐ בחכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

התנגדות ועד הבית בבניין 3 בשם מספר דיירים המבקשת הינה אישה ערירית אשר אינה כשירה ונמצאת בבית אחיה אשר מתגורר ברח' שלום סיון 8 דירה 2 למעשה, אחיה הינו מגיש הבקשה בפועל ומבקש לממש את זכויות הבניה, לכאורה, בשם אחותו. לא מדובר בהרחבת נכס לרווחת דיירי הבית, כי אם במטרה להגדיל את שטח הדירה וחלוקתה ליחידות דיור רבות ככל האפשר. הנ"ל אינו מתכוון להרחיב את הנכס עפ"י האישורים ואינו מתכוון להעניק לדיירים את זכותם החוקית למחסן כפי שהצהיר והגיש בבקשה להיתר הבניה, אלא כוונתו לבנות יחידות דיור תחת כל שטח הדירה ואף על רוב שטח החצר כפי שקרה בדירתו ברח' שלום סיון 8 דירה 2 (ניצול יתר של זכויות בניה, הגדלת של הצפיפות הסובייקטיבית, הכבדה על תשתיות המגרש, סכנת פגיעה וערעור המבנה כולו בשל החפירות ועוד נזקים) נציין כי בניין זה בנוי על סלע (וזו הסיבה שבבניין זה לא נבנו מחסנים מלכתחילה ע"י הקבלן כפי שקיימים בבניינים סמוכים אשר נבנו ע"י אותו קבלן ובאותו זמן), דבר שיצריך קידוח בסלע תחת הבניין וביסודותיו בשטח גדול, בתנאים קשים (שטח בנוי וצפוף), עלולים לגרום לנזקים למבנה הקיים (סדקים וכדו') ואף ערעור המבנה ובעיות בטיחות שונות. ניתן לראות את דפוס התנהגותו בנכס אשר ברשותו בר' שלום סיון 8 דירה 2, שם ביקש אישורים להרחבה ומחסן ובפועל חפר תחת כל שטח הבניין וחצרו ובנה יחידות דיור. וכן פיצל למספר יחידות דירה נוספת (שלום סיון 8 דירה 5) אשר כפי הנראה רשומה על שם אביו, שגם מתגורר עימו. 1. בבניין מספר דיירים אשר נמצאים בדירה במשך כל שעות היום, ומיותר לציין את הסבל הנוראי הכרוך בתקופת חפירות ובניה ארוכה מעבר לרגיל ולמקובל בשל תנאי השטח המורכבים, ואין הצדקה כאשר כל מטרת הבניה הינה למסחר ולא לרווחת בני הבית. 2. אנו מתנגדים לחפירה מסיבית תחת כל שטח הדירה ותחת כל/רוב שטח החצר. (חפירה ארוכה וקשה בקרקע סלעית) אשר עלולה לפגוע בבניין ולגרום נזק לדירות הקיימות (סדקים, בעיות בטיחות וכדו') 3. אנו מתנגדים לתוספת יחידות דיור ותוספת דיירים בבניין הכניסה לחלק מהיחידות תהיה דרך חדר המדרגות של הבניין). הדבר יגרום לתוספת לכלוך ורעש בבניין, ירידת לחץ המים בדירות הגבוהות (כבר היום יש בעיה בנושא), ירידת ערך הדירות הקיימות, בעיות חניה וכדו' 4. בעקבות ההרחבה יציאת החרום הקיימת מהמקלט המשותף לכלל דיירי הבניין תחסם ואנו חוששים כי לא תבנה יציאת חרום חלופית למקלט הבניין. 5. לא בטוח שמיקום המ"ד המוצע בתוכנית מאפשר בנית מ"ד לכלל הדיירים. בכל סעיף בנפרד יש בכדי למנוע את אישור היתר הבניה, קל וחומר, כאשר מצטרפים יחד הסיבות הרבות ומוצדקות המפורטות לעיל.

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

תיק: 2009/0759.08
מספר

תאריך: 12/09/2021
הגשה: 22:36:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27702455	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברכה	דזימיטרובסקי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלזון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	10	9766503

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5863995	054-5272144	bradezi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	'אידלזון אברהם 3 ירושלים רמות ג

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם
27702455	ברכה דזימיטרובסקי

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	bradezi@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5863995	054-5272144

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	אידלזון אברהם

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
באותו בנין 4 קומות מעל

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעמד דירת דיור ☐ במעמד דירת דיור
☐ בדירה משותפת ☐ בדירה משותפת

נימוקי ההתנגדות

אני מתנגדת לבניה של משפחת ברמי: 1. המחסן שהם רוצים השטח כולו שייך ל10 השכנים ואם רוצים לבנות השטח צריך להתחלק בין כולם. אם לא יחלקו את השטח אדון ברמי ישתלט על הכל כפי שעשה בבנין מגוריו ויבנה יחידות דיור כפי שעשה בעבר בצורה פרוביזורית. 2. בבניתו הוא יערער את יסודות הבנין, ולא בא לנו רעידות, ובנין רעוע. בפרט שדירתי נמצאת בקומה עליונה. 3. הרעש שאדון ברמי יעשה הוא סבל כל יתואר, שכן אי אפשר להביא דחפורים וכו' ולבנות בצורה חוקית והבניה, והלכלוך יסחבו שנים רבות, כפי שעשה בעבר בדירתו שלו וזה בהחלט מפגע תברואתי ומקום לשריצת עכברים, חולדות וכד'. 4. אדון ברמי רוצה ממד, אם הוא מעונין לבנות שיבנה ויגיש הצעה לכלל השכנים ולא רק לעצמו, בכך שאינו משתף את השכנים בתוכניותיו שלא בטוח שהם נכונות כפי שהגיש, ולא בא עימנו בדברים מעלה סימני שאלה רבים. 5. איני מוכנה שערך דירתי ירד כשארצה למכור אותה רק בגלל היחידות שהוא מתעד לחלק את הדירה ולבנות לעצמו עוד מקור פרנסה, שלא בטוח שהוא חוקי. 6. ידוע שבנין זה לא קיבל מחסנים עקב סלעים שיש מתחת לבנין והיה קשה לקבלן דאז לחפור והיה חשש בטיחותי. אם הקבלנים שבנו אז לא לקחו סיכון, בודאי שאדם כמו מר ברמי שבד"כ לא מביא אנשי מקצוע והוא מביא חלטורים לבניתו, יהיה סיכון לבנין.

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

תיק: 2009/0759.08
 מספר

תאריך: 13/09/2021
 הגשה 22:54:35

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50396118	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ציפורה	טבקאי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלזון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8826361	adinam90@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בעברית
 בלמי ממוחזר ☐ מחזירה ☐

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, הבנייה המתוכננת בבניין שלנו מנוגדת לדעתי מכל וכל. לפי התוכניות מסתבר שהם רוצים לבנות לעצמם מחסן של 25 מר בעוד לכל שאר הדיירים ייעדו בקושי 10 מר. כמו כן, לא ידעתי על כך מראש ובהחלט יכול להיות שנרצה גם לבנות מחסנים! כיום אין לנו מחסנים בבניין בכלל וזה צורך בסיסי. ידוע לי גם שרוצים לבנות על שטח המחסנים (שלנו!) יחידות דיור. אוסיף שלא קיבלתי כל תכנית או הודעה על כך שהבנייה עומדת להתבצע עד לרגע זה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2009/0759.08
מספר

תאריך: 13/09/2021
הגשה: 02:12:58

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	200151348	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	מיכל	ווינט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	סיון שלום

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5860851	058-7616499	michalwinnett@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9727612	שלום סיון 8 רמות ג ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
קומה 1 מול הבניה במרחק 4 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות המתנגד ☐ בשמירות
בדמי מיון ☐ בחבריה ☐

נימוקי ההתנגדות

בס"ד כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה ע"י שרה דניאל ברמי: השגותינו על היתר הבניה של שכנו מר אברהם ברמי (שהוא מבקש דרך ביתו שרה ברמי ואחותו המוגבלת שכלית דניאל ברמי, שהן רשומות כנראה כבעלי הדירה) הן: לפי התכנית המוצעת הקיר החיצוני של תוספת הקומה 1. הינו במרחק של 4 מטר מהקיר החיצוני של דירתנו, כך ששני החלונות בקיר המתוכנן נמצאים מול חלון חדר השינה בדירתנו! איננו רוצים להיות במצב של היזק ראייה ופגיעה בצנעת הפרט- לא מציידנו לתוך דירתם ולא מציידם לתוך דירתנו! כמובן שלא ניתן לחיות עם חלונות אטומים כל הזמן ללא אור ואוויר ולהיות בחשש תמידי שאולי רואים פנימה... התכנית מאפשרת בניית מרפסת ע"ג הקומה הנוספת. 2. באמצעותה. מרפסת זו ניתן להשקיף ישר לתוך חדר השינה שממולה, ויש בכך היזק ראייה ופגיעה בצנעת הפרט! היות וכל מיקום הבניה המתוכננת נמצא בחצר הפנימית, 3. ללא גישה ישירה מהרחוב, לא ניתן להכניס טרקטורים וכלי חפירה גדולים כמקובל. היות ומדובר גם בחפירה בקומת המחסנים מתחת לבנין, שם לא ניתן להיכנס עם ציוד גדול, לכן יש צורך להכניס ציוד קטן (באגר וכו'), דבר המכפיל ומשליש את משך העבודה והרעש המתמשך! בנוסף חשוב לציין שמדובר בחפירת סלעים קשים, כפי שכבר התגלה בחפירה בעבר באיזור הסמוך ממש. מתוך ניסיון החפירות והבניה שהיתה כאן בעבר, הרעש היה בלתי נסבל ומתמשך הרבה מעבר למצופה! העבודות החלו בשעות המוקדמות של הבוקר, ולא אפשרו לעבוד מהבית, ונוקנו לאתר מקום עבודה חלופי למשך קרוב לשנתיים! 4. לפי התכנית יש כניסה למחסן מתוך השביל הצר שבחצר המשותפת. לא ברור לנו מדוע יש צורך לכניסה מכיוון זה ע"מ להיכנס למחסן? מדוע לא תוכננה כניסה מתוך פרווזדור המחסנים כמקובל? פתח זה לחצר מהווה פיתוי להפוך את המחסן לדירה/ות ולהרבות בדיירים בחצר! איננו מעוניינים בכך בפרט לאור העובדה שכל הדיירים באיזור מקצרים את הדרך ועוברים דרך הבנין שלנו, מוסיפים לכלוך ובוץ בחורף ותופסים לנו את החניות ברחוב שלום סיוון 8

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

07/09/2023 תאריך:
11:35:37 הגשה

תיק: 2009/0759.08
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות : מספר זהות : שם התאגידי / הגוף : 67688903

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יצחק	פיניאן

כתובת המכתב:

יְיִשׁוּב	שְׁכֻנָּה	רְחוֹב
יְרוּשָׁלַיִם	רְמוֹת	אַבְרָהָם אֵידִלּוֹן

מספר בית	דירה	ח.ד.
3	7	

טלפון בבית **טלפון נייד** **דואר אלקטרוני**
 050-4188191 050-4188191 yahav1955@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה
ורר 17/6 טבריה ת.ד. 500
מיקוד 1426723

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
.....	

דואר אלקטרוני	1	תואר
-----------------------------	----------	--------------------

טלפון בבית טלפון נייד

המחברות נכתבו על ידי **מיקוד** כחובת למשלוח חשובה

גִּתְיוֹנִים

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

ב. סמלנטוס דרזת דמיתנד
☒ המעלות המיתנד ☐ המעלות ☐ המעלות

בימוקי ההתבגרות

מצורף מכתב התנגדות להיתר הבניה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2009/0759.08
מספר

תאריך: 01/09/2021
הגשה: 11:21:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	15447303	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אביבה	סובר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5864818	054-8529051	adinam90@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. טאטוס דירת המתנגד ☒ בעלות המתנגד ☐ בשכירות
מידע נוסף ☐ מידע נוסף ☐

נימוקי ההתנגדות

שלום רב. קיבלנו, בדרך לא דרך (דרך אחד השכנים בבניין ממול שמקבל עיתון מעריב שם פורסמה המודעה על הבנייה, עיתון שאף אחד בסביבתנו לא מקבל), הודעה על הבנייה הצפויה בבניין שלנו. ידענו בערך שיש שכן חדש שרוצה לבנות מתישהו, אך לא קיבלנו תוכניות או אזהרה לכך שזה עומד לקרות או שלט או מודעה שאמורים לתלות ליד אתר הבנייה... בגרמושקה אותה ראינו רק היום, אנו מגלים להפתעתנו כי הוא קיבל היתר לבנות "מחסן" בקומת המחסנים שלנו. בבניין שלנו אין מחסנים לאף אחד, למרות שלשאר הבניינים ברחוב יש, ואמרו לנו שיש שם איזה סלע שלא ניתן לחפור אותו. אז עכשיו מתגלה שכן ניתן, אין בעיה. יש 5 דירות בכל צד של הבניין ולפי המקור - לכל דייר מחסן של 5 מטר. בגרמושקה מתגלה כי ההיתר ניתן לו לבנות מחסן של 25 מטר!!! זאת אומרת שהוא בונה על כל השטח של כל במחסנים של הדיירים!! בלי לקבל רשות על כך או אפילו להודיע!!! יש דיירים שגם ישמחו לבנות מחסן, לא ידענו שזה אפשרי! איך יכול להיות שניתנה לו רשות לקבל את כל השטח ששייך לכולם? בגרמושקה שלו עצמו מסומן שלעמודה השנייה בבניין יש לכל דייר 5 מטר מחסן. דירות. ואילו בעמודה שלו יש רק לו מחסן של 25 מטר.. 5 כמובן שאנחנו מתנגדים לכך בכל תוקף

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

תיק: 2009/0759.08
מספר

תאריך: 02/09/2021
הגשה: 19:58:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	70896	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	רודריג

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	סיון שלום

מספר בית	דירה	ת.ד.
8	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-3451942	miriam.rodrigl@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתינים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 4
מטר מרחק מקיר הבנין בקומה 2 בדיוק מול הבנין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשמירת
☐ ממונה ☐ בדמייה

נימוקי ההתנגדות

ידוע לי כי משפחת ברמי מתכננת להרחיב כדי לבנות מספר יחידות דיור מעל ומתחת לקרקע, כתקדים למה שעשו בבנין שלנו! איני מוכנה בשום פנים לתת אישור לבניה ולהרחבות לא מעל ולא מתחת לקרקע, יהיו הרבה אנשים שיוצאים מהבנין, שגם יעברו דרך הבנין שלי.

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

תיק: 2009/0759.08
מספר

תאריך: 30/08/2021
הגשה 14:40:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304701824	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מיכאל	מנליס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	אברהם אידלזון

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8826361	adinam90@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9766503	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
בניין משותף ☐ בבעלות ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, להפתעתנו קיבלנו הודעת פרסום על הליך בנייה שאמור להתחיל בבניינינו. לא קיבלנו מעולם תוכניות לצפייה או מידע כלשהו בנוגע לתיק או לתכנון המתבצע. כמו כן, לא נתלה שום שלט בבניין המודיע על התהליך והפרסום פורסם בעיתון מעריב - שאף אחד מאיתנו אינו מקבל היות ואנו בניין בו כולם דיירים חרדים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אפריים ויליגר / תאריך: 19:52 12/09/2023 / מספר בקשה:

2141268

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויליגר

שם פרטי:

אפריים

דואר אלקטרוני:

zz0527673609@gmail.com

תעודת זהות:

300903481

מספר תיק רישוי:

2009/0759.08

סטטוס טיפול

12:41 18/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



19:52 12/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2009/0759.08

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אפריים

שם משפחה:

ויליגר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

300903481

טלפון נייד:

3399185

קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: zz0527673609@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: בבנין מבקש אישור בניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד: 9766503
כתובת מלאה: אברהם אידלזון 3/10 רמות ירושלים
שכונה: 16900620
רחוב: 16704479
מס' בית: 3
כניסה: א
מס' דירה: 10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
שטח מחסן המבוקש אינו הגיוני ועומד על השטח היחיד שמיועד לכל הדיירים. אנחנו רוצים שתוכנית מחסנים תהיה מוסכמת על כולם בייחס לגודל הדירה.

07/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במיילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

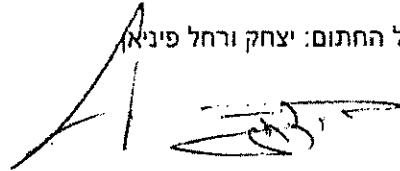
אנו, הח"מ, יצחק ורחל פיניאן ת.ז. 067688903 ו-056238017 בהתאמה, בעלי דירה מספר 7 באידלזון אברהם 3 מבקשים להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 בכתובת אברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות:

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול המקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלנו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעושה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואף אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצר שווה בנזק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים – למרות שאיננו מדברים בשמם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם – לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיוננו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים – מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו, לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגשים תוכנית ומובטחת לנו טובת הנאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיוננו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל שווה (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.

7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית אלא הוא גדול הרבה יותר!
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימנו קשר בטלפון: 0504188191 ובמייל: yahav1955@gmail.com

על החתום: יצחק ורחל פיניא



10/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

אני, הח"מ, אביבה סובר ת.ז. 015441303, בעלת דירה מספר 3 באידלזון אברהם 3 מבקשת להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 בכתובת אברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות:

קודם כל אני רוצה להקדים ולומר שהמצב הנפשי שלי בשום פנים ואופן לא מאפשר לי לסבול את כל מה שכרוך בבנייה - אני פשוט אתמוטט!

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול למקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלנו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעישה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואף אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצר שווה בנזק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים – למרות שאיננו מדברים בשמם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם – לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיוננו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים – מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו, לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר

- בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגישים תוכנית ומובטחת לנו טובת הנאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיוננו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל יחסי לשטח הדירה. (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.
7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית.
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימנו קשר בטלפון: 0548529051 ובמייל: avivasubar@gmail.com

מיכאל מנליס 0547876134 mrmanelis@yahoo.co.uk

על החתום: אביבה סובר.

06/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

אני, הח"מ, ציפורה טבקאי ת.ז. 50396118 בעלת דירה מספר 9 באידלזון אברהם 3 מבקשת להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 באברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות (אני מגישה את ההתנגדות של שכניי היות ואני מצטרפת אליה בכל פה):

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול המקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלנו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעושה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואני – אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצר שווה בנדק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים – למרות שאיננו מדברים בשםם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם – לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיונו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים – מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו, לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגישים תוכנית ומובטחת לנו טובת הנאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיונו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל שווה (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.

7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית אלא הוא גדול הרבה יותר!
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימי קשר בטלפון: 0548826361 ובמייל: adinam90@gmail.com

על החתום: ציפורה טבקאי.

10/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במיילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

אני, הח"מ, אביבה סובר ת.ז. 015441303, בעלת דירה מספר 3 באידלזון אברהם 3 מבקשת להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 בכתובת אברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות:

קודם כל אני רוצה להקדים ולומר שהמצב הנפשי שלי בשום פנים ואופן לא מאפשר לי לסבול את כל מה שכרוך בבנייה - אני פשוט אתמוטט!

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול המקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעושה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואף אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצר שווה בנזק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים - למרות שאיננו מדברים בשמם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם - לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיונו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים - מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו, לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר

- בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגישים תוכנית ומובטחת לנו טובת הנאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיוננו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל יחסי לשטח הדירה. (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.
7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית.
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימנו קשר בטלפון: 0548529051 ובמייל: avivasubar@gmail.com

מיכאל מנליס 0547876134 mrmanelis@yahoo.co.uk

על החתום: אביבה סובר.

06/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במיילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

אנו, הח"מ, מיכאל ולאה מנליס ת.ז. 304701824 ו-304701832 בהתאמה, בעלי דירה מספר 4 באידלזון אברהם 3 מבקשים להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 בכתובת אברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות:

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול המקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלנו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעושה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואף אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל. כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצד השווה בנזק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים – למרות שאיננו מדברים בשםם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם – לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיונו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים – מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו, לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגישים תוכנית ומובטחת לנו טובת הנאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיונו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל שווה (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.

7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית אלא הוא גדול הרבה יותר!
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלנו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימנו קשר בטלפון: 0548826361 ובמייל: adinam90@gmail.com

על החתום: מיכאל ולאה מנליס.

07/09/2023

לכבוד עיריית ירושלים,

המחלקה לרישוי ובנייה

במילים:

YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

RishuiBniya@jerusalem.muni.il

Aldalia@jerusalem.muni.il

rtrachel@jerusalem.muni.il

שלום רב,

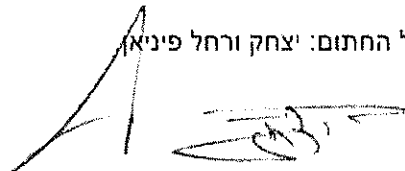
אנו, הח"מ, יצחק ורחל פיניאן ת.ז. 067688903 ו-056238017 בהתאמה, בעלי דירה מספר 7 באידלזון אברהם 3 מבקשים להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2009/0759.08 בכתובת אברהם אידלזון 3 בירושלים. ממספר סיבות:

1. התוכנית כוללת בנייה של מחסנים שדורשת חפירה מתחת לבניין. בכל הבניינים הסמוכים לשלנו באותו צד של הרחוב כמו הבניין באידלזון 1 או אידלזון 5 ו-7, קיימים מחסנים. הסיבה שנמסרה לנו בעת שרכשנו את הדירה לפני שנים רבות מאוד היא שרק בבניין שלנו אין מחסנים היות שהבניין עומד על סלע בלתי ניתן לחפירה. הסלע ממוקם בדיוק מול המקלט ולכן לא ניתן לחפור שם. אין לכך כל תכנון של בנייה שדורש חפירה מתחת ליסודות הבניין כפי שמבקש הבקשה מבקש לחפור מתחת לדירתו הנמצאת בקומת קרקע הוא שגוי מיסודו ולא קיבלנו כל אסמכתא או אישור מבעל מקצוע שבדק את הנעשה מתחת לבניין ואכן אישר שמותר לחפור שם! מה גם שחפירה כזו עלולה לסכן את חיינו היות והיא יכולה לערער את כל היציבות של הבניין! איננו מוכנים לסכן את חיינו בשביל זה. כבר כיום קיימים סדקים משמעותיים בבניין.
2. בנוסף חפירה כזו תהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים בבניין כי חפירה כזו היא ארוכה, מרעושה ומסוכנת ביותר. בבניין מתגוררים אנשים מבוגרים, ילדים ואף אישה נכה שאיננה מסוגלת לצאת מהבית. עבודות חפירה בסלע שיימשכו חודשים ואף שנים יגרמו למטרד בלתי נסבל כשהמטרה היא לאפשר לאחד השכנים לאפסן חפצים במחסן קטן. ברור שאין הצר שווה בנזק המלך.
3. בהמשך לסעיף אחד אנו יחד עם כל השכנים – למרות שאיננו מדברים בשםם חלילה והם יגישו התנגדות משלהם – לא רוצים להצטרף לתוכנית הבנייה ולא מעוניינים בבניית מחסן מה שמיתר את הבנייה כי לא ייתכן לחפור מתחת לבניין במצב מסוכן כל כך לשם בניית מחסן אחד בודד או הרחבת דירה בודדת.
4. בתוכנית שהוגשה לעיוננו לא ברור גם אם אכן יבנו המחסנים – מה בכלל ההיתכנות לבנות אותם? לא נאשר כל תוכנית שמלכתחילה לא הגיונית. אפרט:
5. לפי התוכנית המוצעת הכניסה לאזור המחסנים מתוכננת מול דלת המקלט הקיים. על פי הנתונים שבידנו הקיר מול דלת המקלט הוא קיר הדף שלפי החוק אסור לחצוב בו. לפרק אותו או לשנות אותו. לא קיבלנו כל אסמכתא בתוכנית על ידי בעל מקצוע שאכן מותר לעשות זאת! נוסף על כך הכניסה השנייה שמסומנת בתוכנית לכניסה לאזור המחסנים היא כיום קיר בטון שגם אותו אסור לפרק! איש מקצוע שזה תפקידו חובה עליו לבוא ולבדוק כל זאת עוד לפני שמגישים תוכנית ומובטחת לנו טובת הגאה כלשהי מהבנייה.
6. כל תוכנית המחסנים שהוגשה לעיוננו אינה כוללת שטחים. זהו שרטוט בלבד. לא ברור מה גודל המחסנים והאם שטחי המעבר בין המחסנים עומדים בתקן והאם כולם מקבלים מחסן בגודל שווה (כמובן בהנחה ששאר הסעיפים שרשמנו נפתרו וטופלו). אין כל חוות דעת מקצועית האם המחסנים הם ברי ביצוע. לא ניתן לשרטט אותם וזהו, ללא מידות ללא גדלים ללא מעברים.

7. לפי טבלת השטחים שנמסרה לידינו השטח של המחסן המבוקש של מגיש הבקשה לא תואם למידות שמופיעות בתוכנית אלא הוא גדול הרבה יותר!
8. כמו שרשמנו אין ביטוי לגודל המחסנים. המחסן של מבקש הבקשה גדול מאוד לעומת המחסנים שהוא מציע לשכנים. שוב, אין מידות.
9. דבר נוסף, אנו חוששים כי לכאורה התוכניות נועדו לאפשר למתכנן לבנות במחסן יחידת דיור להשכרה (ואנחנו חלילה לא קובעים כי אלה באמת התוכניות שלו). תשתיות הבניין אינן ערוכות לקליטת דיירים נוספים בטח שלא על ידי יצירת קומה תחתונה נוספת יש מאין.
10. לסיכום – בהתאם לכל האמור לעיל אנו מתנגדים לתוכנית בכל תוקף.

ניתן ליצור עימנו קשר בטלפון: 0504188191 ובמייל: yahav1955@gmail.com

על החתום: יצחק ורחל פיניאן



עירייה נכבדה,

אני מתנגדת בכל תוקף לאשר לדירה זו בניית ממד ובניית מחסן עם פתח לחצר המשותפת ולהלן הסיבות:

1. המטרה של התוספות היא אחת ויחידה: הפיכת הדירה למספר יחידות דיור, והפיכת המחסן גם הוא ליחידת דיור.
הפתח של המחסן ישמש את הדירה, זוהי המטרה היחידה של מבקש ההרחבה.
2. זאת מניסיונו בבנין מס' 8- משפחת ברמי קיבלה רישיון לבנות בקומת המחסנים והמקלט מחסן בגודל 10 מטרים. בפועל הם חפרו מתחת לבנין 100 מטר ללא אישור העירייה וללא הסכמת הדיירים- 3 יחידות דיור.
לכן, אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתת להם לבנות מחסן עם פתח אשר יהווה דירה להשכרה או מחסן להשכרה. משפחת ברמי לא סובלת מצפיפות דיור, בחצר הדירה יש אפשרות לפתח למדרגות המשותפות של הבנין שלהם, אין צורך בעוד פתח.
3. השבילים הצמודים לחצר הדירה צרים, משמשים למעבר של 6 בנינים לעוברים ושבים. שביל צר מאוד. בנוסף לצערי לאורך 40 שנה בהם אני גרה במקום, השבילים והחצר אינם מתוחזקים והכל מלא באשפה ולכלוך, ולאף אחד לא אכפת. כעת, משפחת ברמי עושה הכל כדי להביא עוד ועוד דיירים שיכבדו על התשתיות הקורסות ממילא.
אסור לעירייה לתת לכך יד. צריך להפסיק לאלתר לתת אישורים לבניית מחסנים, אשר הופכים בפועל ליחידות דיור נוספות. גם בבנין הצמוד לנו עשו כך, ואנו חיים כמו במעברה, כל אחד עושה כל העולה על רוחו, ולא אכפת להם מהדיירים האחרים ומהסביבה.
4. במשך 40 שנה הדיירים הסתדרו ללא מחסן. משפחת ברמי אינה סובלת מצפיפות. לשרה יש דירה נוספת. דניאל ברמי היא אישה חוסה – ואינה מבינה בעניין.
5. הקבלן שבנה את הבניינים בנה ברובם מחסנים, אבל בבנין זה, אשר עומד על סלעים גדולים וחזקים הוא לא חפר ובנה מחסנים מסיבה זו. לא ייתכן שיחפרו ויגרמו נזק לכל יסודות הבנין, לשכנים ולבניינים מסביב בגלל שאדון ברמי רוצה מחסן- שבפועל יהפוך לדירה להשכרה.
הגיע הזמן שהעירייה תבדוק מה קורה בשטח ותפסיק לאשר חפירת "מחסנים" מתחת לבניינים והפיכתם ליחידות דיור. איך יראו הבניינים והשכונה בעוד 20 שנה?
אשמח מאוד להופיע בפני הוועדה לפני קבלת החלטתכם בדבר מתן האישורים, יש עוד הרבה מה להוסיף.

בכבוד רב,
רות בן עמרם
רח' שלום סיוון 8

איתור תיק

אנא הזן את מספר תיק הבקשה ליתר בנייה ולחץ על 'אתר תיק'

מספר תיק 2009/0759.08

הזדהות

שם פרטי ש.למה
שם משפחה פ.דלר
סוג זיהוי ת.ז.
מספר ת.ז. 054192913
טלפון נייד 7660275
טלפון קווי 586588102
דוא"ל 10527627667@gmail.com

פרטי התנגדות ושליחה

מניש הבקשה: מתנגד בא כח

כתובת למשלוח דואר

ישוב ירושלים
שכונה רמות
רחוב אברהם אדלזון
מספר בית 3
כניסה א
מס' דירה 4
תא דואר 9766503
מיקוד 9766503
כתובת מלאה למשלוח דואר אברהם אדלזון 3 רמות ירושלים

פרטי דירת המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת קומה 3 באימתו בנין
סטטוס דירת המתנגד בעלות המתנגד שכירות דמי מפתח חכירה
לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מניעה לאישור בניה
נימוקי ההתנגדות 1. השטח המבוקש זה שטח היחיד שאמור לשמש מחסנים לכלל דיירי הבנין, הבניין שלנו (מס' 3) הוא היחיד באזור שלא נבנו בו מחסנים.

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
ברמי שרה דניאל
אידלזון 3 רמות
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
בלזם שמואל
משה רחמילביץ 3
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת מנליס מיכאל
אברהם אידלזון 3\4
ירושלים 9766503

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת רוזריג מרים
סיון שלום 8\6
ירושלים 0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת סובר אביבה
אברהם אידלזון 3\3
ירושלים 9766503

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד

משפחת ווינט מיכל
שלום סיון 8 רמות ג ירושלים
9727612 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2009/0759.08

כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



- האגף לרישוי בניה

לביא אורן

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת דז'מיטרובסקי ברכה
אידלזון אברהם 3 ירושלים רמות ג'
ירושלים 9766503

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת בן עמרם רות
סיון שלום 8\3
ירושלים 0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת דזימיטרובסקי ברכה
אברהם אידלזון 3/10 ירושלים, רמות
9766503 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2009/0759.08

כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מנליס לאה
אברהם אידלזון 3/4
ירושלים 0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת טבקאי ציפורה
אברהם אידלזון 3/9
ירושלים 9766503

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר פיניאן יצחק
ורר 17/6 טבריה ת.ד. 500
ירושלים 1426723

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

המדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הגני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר פיניאן יצחק ורחל
רח' אידלזון אברהם 3 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
פרויליך שלמה
אברהם אידלזון 3 רמות ירושלים
9766503

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
ויליגר אפרים
אברהם אידלזון 3/10 רמות ירושלים
9766503 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת טבקאי ציפורה
ריח' אידלזון אברהם 3 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של
המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>
או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר מנליס מיכאל ולאה
רח' אידלזון אברהם 3 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
ברכה דזימיטובסקי
אידלזון אברהם
9766503

. זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2009/0759.08
כתובת: אברהם אידלזון 3, רמות

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 11:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2002/0432.03
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אליה דניאל
עורך הבקשה	פרץ נועה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	62

כתובת האתר

יהודה ליאו פיקרד 5 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
5053א	תחילת תוקף	17/03/1997			
7347	תחילת תוקף	11/12/2001			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבנין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, ברחוב יהודה ליאו פיקארד 5, מגרש 116, בשכונת גילה.

המבנה הינו גדול וכולל 90 יח"ד סה"כ- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת מרפסת זיז עבור מש' אליה.

גודל המרפסת המוצעת 5.96 מ"ר, וכן מוצגת מרפסת דמה לשכן הסמוך- כמין מראה בבנין זה.

מידע קודם

הכנת המלצה	מתאריך	
	02/05/2024	

באם לקבל את טענות השכן המתגורר מתחת למבקש הבקשה. עפ"י המוצג בהרמוניקה קומת הקרקע ממוקמת מעל 2 קומות במבנה הקיים, יש לשקול מהו עוצמת הפגיעה לגינת המתנגד בנתונים הקיימים. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/09/2022 והוחלט בצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע. הבקשה המתוקנת אינה כוללת תוספת שטח עיקרי, כפי שהוצג בפתיחת הבקשה- שטח אשר היה כלוא בין 3 קירות וחייב לחשבו כ"שטח עיקרי". תכנון גודל ומיקום המרפסת שונה מעט כעת שטח המרפסת הינו 5.96 מ"ר- שטחה צומצם בהתאם לאישור ר"צ. בהסתמך על שינוי תכנון המרפסת תוקנה "מרפסת הדמה" לשכן הסמוך- הבקשה עומדת בדרישה ל"צמד מרפסות", עבור "מרפסת הדמה" מוצע מעקה שלם כפי הנדרש. בנוסף, התקבלה תוכנית צל עתידית למרפסות בחלקו של הבניין אשר לא כלל מרפסות זיז ליח"ד, תכנון זה אושר ע"י ר"צ. בוצע תקנה 36 לעניין שינוי התכנון עבור מרפסת הזיז והוספת "תוכנית הצל"- התקנה בוצעה כנדרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 21/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. התנגדות של מר אלברט מנחם- המתנגד הינו בעל ת"ח 33, המרפסת המוצעת תצליל את גינתו, מדובר באדם מבוגר שהבניה תפגע באיכות חייו. המתנגד שומר לעצמו להוסיף טענות ככל שיידרש בשעת הדיון. קווי בניין קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש בצבע הרלוונטי, יש להציג ע"ג מפת המדידה ובקומה הרלוונטית שבו מבוקשת תוספת הבניה. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג		תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
---	--	---

ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7347 תחילת תוקף: 11/12/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/09/2022 והוחלט בצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע. הבקשה המתוקנת אינה כוללת תוספת שטח עיקרי, כפי שהוצג בפתיחת הבקשה- שטח אשר היה כלוא בין 3 קירות וחייב לחשבו כ"שטח עיקרי". תכנון גודל ומיקום המרפסת שונה מעט כעת שטח המרפסת הינו 5.96 מ"ר- שטחה צומצם בהתאם לאישור ר"צ. בהסתמך על שינוי תכנון המרפסת תוקנה "מרפסת הדמה" לשכן הסמוך- הבקשה עומדת בדרישה ל"צמד מרפסות", עבור "מרפסת הדמה" מוצע מעקה שלם כפי הנדרש. בנוסף, התקבלה תוכנית צל עתידית למרפסות בחלקו של הבניין אשר לא כלל מרפסות זיז ליח"ד, תכנון זה אושר ע"י ר"צ. בוצע תקנה 36 לעניין שינוי התכנון עבור מרפסת הזיז והוספת "תוכנית הצל"- התקנה בוצעה כנדרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 21/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. התנגדות של מר אלברט מנחם- המתנגד הינו בעל ת"ח 33, המרפסת המוצעת תצליל את גינתו, מדובר באדם מבוגר שהבניה תפגע באיכות חייו.	02/05/2024	חוות דעת תכנונית

המתנגד שומר לעצמו להוסיף טענות ככל שיידרש בשעת הדיון. קווי בניין קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש בצבע הרלוונטי, יש להציג ע"ג מפת המדידה ובקומה הרלוונטית שבו מבוקשת תוספת הבניה. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם בהתאם לתוכנית ב.מ./5053 א' 4,800 מ"ר- הבקשה לא מציגה שינוי במניין השטחים, אין מניעה לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב'- מפלס +6.00: מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה עבור מש' אליה.	19/09/2022	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

המרפסת המוצעת הינה בחזית דרומית בחלקו הימני של המבנה. שטח המרפסת הינו 10.70 מ"ר- ובסמיכות לדירה זו מבוקשת "חצאית מרפסת" ע"מ לעמוד בהנחיית מחלקת הרישוי לבקשת "צמד מרפסות"- עבור קירות המרפסת הדמה מבוקש שטח של 1.72 מ"ר כ"מרפסת זיז", לא נדרש לחשב, יש לתקן. יש לוודא כי התקבלה הסכמת השכן לתכנון החלקי של המרפסת- מסגרת בלבד, טופס 1 לא כולל חתימת שכן וכן שמרפסת הדמה תכלול מעקה שלם בהתאם למרפסת המוצעת. בוקשה הקלה לעומק מרפסת עד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים- המרפסת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין אולם אינה משתלבת בקו ישר עם הממ"ד הקיים, יש להציג את גבול המרפסת בקו אחיד עם הממ"ד הסמוך לקבלת חזית אחידה נאה כלפי הרחוב. המרפסת המוצעת איננה באותה שפה תכנונית של המרפסות הקיימות בכניסה ליד, יש להציג לר"צ אופציית תכנון שתשתלב עם המרפסות הקיימות בבניין ותוכנית צל באותה רוח. חלקה הפנימי של המרפסת, בעומק של 60 ס"מ מבוקש כשטח הכלוא ב- 3 קירות, שטח זה נדרש להציג כתוספת "שטח עיקרי"- יש לבחון האם נותר שטח שמכוחו ניתן לחשב את השטח הנ"ל כ"עיקרי", נדרש להציג חישוב מפורט מהו השטח הנותר לניצול סה"כ, לחלקו בין כלל בעלי הזכויות ולהציג ויתורי זכויות כפי הנדרש עבור ניצול מלא של השטח הנדרש במרפסת הזיז המוצעת הכלוא בין 3 קירות- במידה ויידרש לצורך חישוב שטח זה. בשלב ההיתר המקורי של הבניין תוכננו מרפסות לחלקו השמאלי של הבניין אולם עבור הדירות באגף הימני לא תוכננו מרפסות. הבקשה לא כוללת תכנון עתידי ל"מרפסות צל" לדירות הנוספות מתחת ומעל הקומה בה מבוקשת מרפסת הזיז- יש להציע תכנון מרפסות זיז עתידי כתוכנית צל המתייחס לתכנון העיצובי והאדריכלי בכניסה ליד, תכנון זה בנוסף אינו מצריך חישוב חלקו של המרפסת כעיקרי כיוון שאינו כלוא בין 3 קירות. יש להציג תוכנית צל למרפסות בהתאמה לשפה התכנונית הקיימת בכניסה הצמודה לאישור ר"צ כפי הנדרש וליידע את בעלי הזכויות עפ"י ביצוע תקנה 36- או לחילופין פרסום במידה והשינוי המוצע יחייב זאת.		
--	--	--

נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לעניין עומק בניית מרפסת ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5058.00 שהוגש מיום: 16/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- המרפסת המבוקשת ממוקמת בבניין אשר ממוקם כולו בתוך גבולות החלקה, מדובר בחלקה בשטח של 1,776.00 מ"ר, הכוללת בתוכה 3 בניינים. סימון קווי הבניין עפ"י מחלקת מידע כולל מס' צבעים, כל צבע נועד לגבול שונה. קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם בהתאם לתוכנית ב.מ./5053 א' 4,800 מ"ר- הבקשה לא מציגה שינוי במניין השטחים, אין מניעה לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב'- מפלס +6.00: מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה עבור מש' אליה.	08/09/2022	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

המרפסת המוצעת הינה בחזית דרומית בחלקו הימני של המבנה. שטח המרפסת הינו 10.70 מ"ר- ובסמיכות לדירה זו מבוקשת "חצאית מרפסת" ע"מ לעמוד בהנחיית מחלקת הרישוי לבקשת "צמד מרפסות"- עבור קירות המרפסת הדמה מבוקש שטח של 1.72 מ"ר כ"מרפסת זיז", לא נדרש לחשב, יש לתקן. יש לוודא כי התקבלה הסכמת השכן לתכנון החלקי של המרפסת- מסגרת בלבד, טופס 1 לא כולל חתימת שכן וכן שמרפסת הדמה תכלול מעקה שלם בהתאם למרפסת המוצעת. בוקשה הקלה לעומק מרפסת עד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים- המרפסת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין אולם אינה משתלבת בקו ישר עם הממ"ד הקיים, יש להציג את גבול המרפסת בקו אחיד עם הממ"ד הסמוך לקבלת חזית אחידה נאה כלפי הרחוב. המרפסת המוצעת איננה באותה שפה תכנונית של המרפסות הקיימות בכניסה ליד, יש להציג לר"צ אופציית תכנון שתשתלב עם המרפסות הקיימות בבניין ותוכנית צל באותה רוח. חלקה הפנימי של המרפסת, בעומק של 60 ס"מ מבוקש כשטח הכלוא ב- 3 קירות, שטח זה נדרש להציג כתוספת "שטח עיקרי"- יש לבחון האם נותר שטח שמכוחו ניתן לחשב את השטח הנ"ל כ"עיקרי", נדרש להציג חישוב מפורט מהו השטח הנותר לניצול סה"כ, לחלקו בין כלל בעלי הזכויות ולהציג ויתורי זכויות כפי הנדרש עבור ניצול מלא של השטח הנדרש במרפסת הזיז המוצעת הכלוא בין 3 קירות- במידה ויידרש לצורך חישוב שטח זה. בשלב ההיתר המקורי של הבניין תוכננו מרפסות לחלקו השמאלי של הבניין אולם עבור הדירות באגף הימני לא תוכננו מרפסות. הבקשה לא כוללת תכנון עתידי ל"מרפסות צל" לדירות הנוספות מתחת ומעל הקומה בה מבוקשת מרפסת הזיז- יש להציע תכנון מרפסות זיז עתידי כתוכנית צל המתייחס לתכנון העיצובי והאדריכלי בכניסה ליד, תכנון זה בנוסף אינו מצריך חישוב חלקו של המרפסת כעיקרי כיוון שאינו כלוא בין 3 קירות. יש להציג תוכנית צל למרפסות בהתאמה לשפה התכנונית הקיימת בכניסה הצמודה לאישור ר"צ כפי הנדרש וליידע את בעלי הזכויות עפ"י ביצוע תקנה 36- או לחילופין פרסום במידה והשינוי המוצע יחייב זאת.		
--	--	--

נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לעניין עומק בניית מרפסת ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5058.00 שהוגש מיום: 16/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- המרפסת המבוקשת ממוקמת בבניין אשר ממוקם כולו בתוך גבולות החלקה, מדובר בחלקה בשטח של 1,776.00 מ"ר, הכוללת בתוכה 3 בניינים. סימון קווי הבניין עפ"י מחלקת מידע כולל מס' צבעים, כל צבע נועד לגבול שונה. קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7347 תחילת תוקף: 11/12/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות: תוכנית 5053 א' תחילת תוקף 17/03/1997, אזור מגורים מיוחד.	07/09/2022	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לעניין עומק בניית מרפסת ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5058.00 שהוגש מיום: 16/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- המרפסת המבוקשת ממוקמת בבניין אשר ממוקם כולו בתוך גבולות החלקה, מדובר בחלקה בשטח של 1,776.00 מ"ר, הכוללת בתוכה 3 בניינים. סימון קווי הבניין עפ"י מחלקת מידע כולל מס' צבעים, כל צבע נועד לגבול שונה. קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מספר קומות עפ"י תוכנית החלה אין תוספת קומות, לא מבוקש שינוי בסך הקומות הקיימות, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד יהיה 30 יח"ד, אין שינוי במספר יח"ד, ניתן לאשר. מרפסת זיז המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז אשר בחלק קטן בסמוך לדירה ישנו שטח הכלוא בין 3 קירות. בוקשה הקלה למרפסת הזיז וכן מוצעת חצאית מרפסת ע"מ לעמוד ב"צמד מרפסות". גובה אין שינוי בגובה מוצע, ל"ר. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347		
--	--	--

שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם בהתאם לתוכנית ב.מ./5053 א' 4,800 מ"ר- הבקשה לא מציגה שינוי במניין השטחים, אין מניעה לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב'- מפלס +6.00:

מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה עבור מש' אליה.

המרפסת המוצעת הינה בחזית דרומית בחלקו הימני של המבנה.

שטח המרפסת הינו 10.70 מ"ר- ובסמיכות לדירה זו מבוקשת "חצאית מרפסת" ע"מ לעמוד בהנחיית מחלקת הרישוי לבקשת "צמד מרפסות"- עבור קירות המרפסת הדמה מבוקש שטח של 1.72 מ"ר כ"מרפסת זיז", לא נדרש לחשב, יש לתקן.

יש לוודא כי התקבלה הסכמת השכן לתכנון החלקי של המרפסת- מסגרת בלבד, טופס 1 לא כולל חתימת שכן וכן שמרפסת הדמה תכלול מעקה שלם בהתאם למרפסת המוצעת.

בוקשה הקלה לעומק מרפסת עד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים- המרפסת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין אולם אינה משתלבת בקו ישר עם הממ"ד הקיים, יש להציג את גבול המרפסת בקו אחיד עם הממ"ד הסמוך לקבלת חזית אחידה נאה כלפי הרחוב.

המרפסת המוצעת איננה באותה שפה תכנונית של המרפסות הקיימות בכניסה ליד, יש להציג לר"צ אופציית תכנון שתשתלב עם המרפסות הקיימות בבניין ותוכנית צל באותה רוח.

חלקה הפנימי של המרפסת, בעומק של 60 ס"מ מבוקש כשטח הכלוא ב- 3 קירות, שטח זה נדרש להציג כתוספת "שטח עיקרי"- יש לבחון האם נותר שטח שמכוחו ניתן לחשב את השטח הנ"ל כ"עיקרי", נדרש להציג חישוב מפורט מהו השטח הנותר לניצול סה"כ, לחלקו בין כלל בעלי הזכויות ולהציג ויתורי זכויות כפי הנדרש עבור ניצול מלא של השטח הנדרש במרפסת הזיז המוצעת הכלוא בין 3 קירות- במידה ויידרש לצורך חישוב שטח זה.

בשלב ההיתר המקורי של הבניין תוכננו מרפסות לחלקו השמאלי של הבניין אולם עבור הדירות באגף הימני לא תוכננו מרפסות.

הבקשה לא כוללת תכנון עתידי ל"מרפסות צל" לדירות הנוספות מתחת ומעל הקומה בה מבוקשת מרפסת הזיז- יש להציע תכנון מרפסות זיז עתידי כתוכנית צל המתייחס לתכנון העיצובי והאדריכלי בכניסה ליד, תכנון זה בנוסף אינו מצריך חישוב חלקו של המרפסת כעיקרי כיוון שאינו כלוא בין 3 קירות. יש להציג תוכנית צל למרפסות בהתאמה לשפה התכנונית הקיימת בכניסה הצמודה לאישור ר"צ כפי הנדרש וליידע את בעלי הזכויות עפ"י ביצוע תקנה 36- או לחילופין פרסום במידה והשינוי המוצע יחייב זאת. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 37- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 30/05/2022.		
הקלת בנית מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים .	05/04/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

באם לקבל את טענות השכן המתגורר מתחת למבקש הבקשה.

עפ"י המוצג בהרמוניקה קומת הקרקע ממוקמת מעל 2 קומות במבנה הקיים, יש לשקול מהו עוצמת הפגיעה לגינת המתנגד בנתונים הקיימים.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/09/2022 והוחלט בצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע.

הבקשה המתוקנת אינה כוללת תוספת שטח עיקרי, כפי שהוצג בפתיחת הבקשה- שטח אשר היה כלוא בין 3 קירות וחייב לחשבו כ"שטח עיקרי".

תכנון גודל ומיקום המרפסת שונה מעט כעת שטח המרפסת הינו 5.96 מ"ר- שטחה צומצם בהתאם לאישור ר"צ.

בהסתמך על שינוי תכנון המרפסת תוקנה "מרפסת הדמה" לשכן הסמוך- הבקשה עומדת בדרישה ל"צמד מרפסות", עבור "מרפסת הדמה" מוצע מעקה שלם כפי הנדרש.

בנוסף, התקבלה תוכנית צל עתידית למרפסות בחלקו של הבניין אשר לא כלל מרפסות זיז ליח"ד, תכנון זה אושר ע"י ר"צ.

בוצע תקנה 36 לעניין שינוי התכנון עבור מרפסת הזיז והוספת "תוכנית הצל"- התקנה בוצעה כנדרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 21/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

התנגדות של מר אלברט מנחם-

המתנגד הינו בעל ת"ח 33, המרפסת המוצעת תצליל את גינתו, מדובר באדם מבוגר שהבניה תפגע באיכות חייו.

המתנגד שומר לעצמו להוסיף טענות ככל שיידרש בשעת הדיון.

קווי בניין

קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש בצבע הרלוונטי, יש להציג ע"ג מפת המדידה ובקומה הרלוונטית שבו מבוקשת תוספת הבניה.

יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2002/0432.03
מספר

תאריך: 19/09/2023
הגשה 12:14:10

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	69850329	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אלברט	מנחם

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		יהודה ליאו פיקרד

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6528122	050-5571795	Inbar@mordoch.net

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9546427	כנפי נשרים 15, ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
68005768	שלמה מורדוך

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	Inbar@mordoch.net

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6528122	050-5571795

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9546427	כנפי נשרים 15, ירושלים

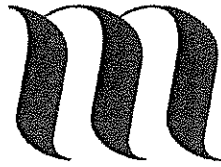
נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
דירת המתנגד - קומת קרקע, הבנייה המבוקשת - קומה שני

ב. סמל דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
ג. סמל מפתח ☐ בבעלות אחרת ☐ בבעלות המתנגד

נימוקי ההתנגדות

בשם מרשי, מר אלברט מנחם, מוגשת בזה התנגדות לבקש להיתר הנזכרת במבוא : 1. מרשי הינו בעל הזכויות בת"ח בבניין נשוא הבקשה הנ"ל. 2. דירת מרשי הינה בקומת 33 הקרקע. 3. מרשי הינו אדם מבוגר, שעבר ארוע מוחי קשה, ועודנו מצוי בהליכי שיקום. 4. מרשי מבלה את רוב שעות היום בגינה הצמודה לדירתו, ונהנה מחומה של השמש. 5. מהבקשה להיתר עולה כי בכוונת השכן לבנות מרפסת או מרפסות, מעל הגינה של דירת מרשי. 6. המרפסת הנ"ל, תגרום להצללת הגינה, ואי יכולת להינות מחומה של השמש, ומכאן ההתנגדות. 7. מרשי שומר לעצמו הזכות להוסיף טענות בעת הדיון. 8. מצ"ב ייפוי כוח נסח רישום בברכה, עו"ד ש. מורדוך



SHLOMO MORDOCH

— Law office & Notary —

שלמה מורדוך חברת עורכי דין ונוטריון

SHLOMO MORDOCH, Advocate & Notary
SHMUEL AVRAHAMI, Advocate & Notary
GUY NETANEL, Advocate
MAYA MORDOCH, Advocate
INBAR PARNASSA, Advocate

mordoch@012.net.il
avrahami10@gmail.com
guy.netanel@gmail.com
mayamordoch1@gmail.com
inbar@mordoch.net

שלמה מורדוך, עו"ד ונוטריון
שמואל אברהמי, עו"ד ונוטריון
גיא נתנאל, עו"ד
מיה מורדוך, עו"ד
ענבר פרנסה, עו"ד

18 בספטמבר 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בניה מס. 2002/0432.03
רח' יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמאול

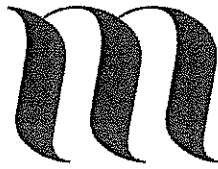
בשם מרשי, מר אלברט מנחם, מוגשת בזה התנגדות לבקש להיתר הנזכרת במבוא :

1. מרשי הינו בעל הזכויות בת"ח 33 בבניין נשוא הבקשה הנ"ל.
2. דירת מרשי הינה בקומת הקרקע.
3. מרשי הינו אדם מבוגר, שעבר ארוע מחיי קשה, ועודגו מצוי בהליכי שיקום.
4. מרשי מבלה את רוב שעות היום בגינה הצמודה לדירתו, ונהנה מחומה של השמש.
5. מהבקשה להיתר עולה כי בכוונת השכן לבנות מרפסת או מרפסות, מעל הגינה של דירת מרשי.
6. המרפסת הנ"ל, תגרום להצללת הגינה, ואי יכולת להינות מחומה של השמש, ומכאן ההתנגדות.
7. מרשי שומר לעצמו הזכות להוסיף טענות בעת הדיון.
8. מצ"ב יפוי כח + נסח רישום

בברכה,

ש. מורדוך, עו"ד

העתק : מר אלברט מנחם



SHLOMO MORDOCH

— Law office & Notary —

שלמה מורדוך חברת עורכי דין ונוטריון

SHLOMO MORDOCH, Advocate & Notary
SHMUEL AVRAHAMI, Advocate & Notary
GUY NETANEL, Advocate
MAYA MORDOCH, Advocate

mordoch@012.net.il
avrahami10@gmail.com
guy.netanel@gmail.com
mayamordoch1@gmail.com

שלמה מורדוך, עו"ד ונוטריון
שמואל אברהמי, עו"ד ונוטריון
גיא נתנאל, עו"ד
מיה מורדוך, עו"ד

יפוי כח

אני(נו) הח"מ **אלברט מנחם ת"ז 069850329**

מוסר(ים) בזה יפוי-כח לעורכי הדין **ש. מורדוך ו/או ש. אברהמי ו/או ג. נתנאל ו/או מ. מורדוך ו/או ע. פרנסה** להיות באי-כוחי(נו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) **לפני כל גורם שהוא,**

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בתביעות, בקשות קובלנות תביעות נגדיות, הגנות התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או חובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו), לטעון, לוקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת כדור(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש ביקורת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת, לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרות פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לעניין הנ"ל בלבד ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל; וכן להופיע במשרד ספרי האחוזה ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי(נו) ובמקומי(נו).

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או ענייני(נו) הנ"ל והנני(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זו מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את בא-כוחי(נו) הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבוטוח צד שלישי, אם אומנם יהיו מבוטחים כך.

ולראיה באנו על החתום, היום 14 בחודש ספטמבר בשנת 2023

אלברט מנחם

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

שלמה מורדוך, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 13583
כנפי נשרים 15, ירושלים 9546427
טל 02-6528122 פקס: 02-6528123
עורך-דין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלברט מנחם / תאריך: 12:20 19/09/2023 / מספר בקשה:

2147725

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מנחם

שם פרטי:

אלברט

דואר אלקטרוני:

inbar@mordoch.net

תעודת זהות:

069850329

מספר תיק רישוי:

2002/0432.03

סטטוס טיפול

15:06 26/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



12:20 19/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2002/0432.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אלברט

שם פרטי:

מנחם

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

069850329

מזהה:

3238336

טלפון נייד:

054	קידומת טלפון נייד:
6528122	טלפון:
02	קידומת טלפון:
inbar@mordoch.net	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36103000	יישוב:
	תא דואר:
9546427	מיקוד:
משרד עו"ד שלמה מורדוך, רח' כנפי נשרים 15, ירושלים.	כתובת מלאה:
	שכונה:
16700995	רחוב:
15	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בשם מרשי, מר אלברט מנחם, מוגשת בזה התנגדות לבקש להיתר הנזכרת במבוא : 1. מרשי הינו בעל הזכויות בת"ח 33 בבניין נשוא הבקשה הנ"ל. 2. דירת מרשי הינה בקומת הקרקע. 3. מרשי הינו אדם מבוגר, שעבר ארוע מוחי קשה, ועודנו מצוי בהליכי שיקום. 4. מרשי מבלה את רוב שעות היום בגינה הצמודה לדירתו, ונהנה מחומה של השמש. 5. מהבקשה להיתר עולה כי בכוונת השכן לבנות מרפסת או מרפסות, מעל הגינה של דירת מרשי. 6. המרפסת הנ"ל, תגרום להצללת הגינה, ואי יכולת ליהנות מחומה של השמש, ומכאן ההתנגדות. 7. מרשי שומר לעצמו הזכות להוסיף טענות בעת הדיון. 8. מצ"ב ייפוי כוח + נסח רישום. בברכה, עו"ד שלמה מורדוך.

פרטי המתנגד:

שלמה	שם פרטי:
מורדוך	שם משפחה:
ת.ז.	סוג זיהוי:
068005768	מזהה:
5571795	טלפון נייד:
050	קידומת טלפון נייד:
6528122	טלפון:

טלפון:

72718269

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

inbar@mordoch.net

19/09/2023
ד' תשרי תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



232605

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 29935 חלקה: 39 תת חלקה: 33

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 29935/37; גוש שומה: 29935/38

הנכס נוצר ע"י שטר:	3598/2008	מיום:	10/02/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה + מחסן +	קרקע	81.80	8/851

כניסה	מבנה
א	3

הערות רשם המקרקעין

מרפסת לא מקורה בשטח של 8.10 מ"ר

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
סב'	ירוק	חניה מקורה	14.00
עד'	ירוק	משטח	40.90
עה'	ירוק	אדנית	6.00

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11069/2015/1	13/05/2015	מכר	מנחם אלברט	ת.ז.	069850329
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11069/2015/1	13/05/2015	מכר	מנחם(קלזי) צלחה	ת.ז.	015251861
החלק בנכס 1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15745/2014/2	07/07/2014	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

הרכוש המשותף

19/09/2023
ד' תשרי תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



232605

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 29935 חלקה: 39 תת חלקה: 33

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 29935/37; גוש שומה: 29935/38

הנכס נוצר ע"י שטר:	3598/2008	מיום:	10/02/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות	שטח במ"ר	5,755.00	עיריית ירושלים		
גבולות					
צפון	גבולות לפי תשריט				
דרום	גבולות לפי תשריט				
מזרח	גבולות לפי תשריט				
מערב	גבולות לפי תשריט				
מבנה	אגף	כניסה	כתובת		
1		א	ירושלים		
2		ב	ירושלים		
3		א	ירושלים		
4		ב	ירושלים		
5		א	ירושלים		
6		ב	ירושלים		
7		א	ירושלים		
VII		ב	ירושלים		

תקנון	תת חלקות	מבנים	כניסות
מוסכם	91	7	3
שטר יוצר	3598/2008	תיק בית משותף	14892/08

19/09/2023
ד' תשרי תשפ"ד
שעה: 10:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



232605

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש שומה: 29935 חלקה: 39 תת חלקה: 33

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 29935/37; גוש שומה: 29935/38

הערות רשם המקרקעין

- מבנה 1 - רח' לואי פיקרד 13,15
- מבנה 2 - רח' לואי פיקרד 9,11
- מבנה 3 - רח' לואי פיקרד 5,7
- מבנה 4 - רח' אביגור 21,23
- מבנה 5 - רח' אביגור 25
- מבנה 6 - רח' אביגור 27
- מבנה 7 - רח' אביגור 29,31,33

המספרים הישנים של החלקה

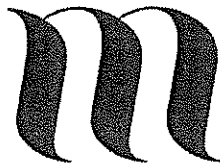
גוש שומה 29935 חלקה 1

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח



SHLOMO MORDOCH

— Law office & Notary —

שלמה מורדוך חברת עורכי דין ונוטריון

SHLOMO MORDOCH, Advocate & Notary

SHMUEL AVRAHAMI, Advocate & Notary

GUY NETANEL, Advocate

MAYA MORDOCH, Advocate

mordoch@012.net.il

avrahami10@gmail.com

guy.netanel@gmail.com

mayamordoch1@gmail.com

שלמה מורדוך, עו"ד ונוטריון

שמואל אברהמי, עו"ד ונוטריון

גיא נתנאל, עו"ד

מיה מורדוך, עו"ד

יפוי כח

אני(נו) הח"מ **אלברט מנחם ת"ז 069850329**

מוסר(ים) בזה יפוי-כח לעורכי הדין **ש. מורדוך ו/או ש. אברהמי ו/או ג. נתנאל ו/או מ. מורדוך ו/או ע. פרנסה** להיות באי-כוחי(נו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) **לפני כל גורם שהוא.**

כח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות ואחרות. להופיע ולפעול בחביעות, בקשות קובלנות תביעות נגדיות, הגנות התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, הודעות, טענות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו), לטעון, לזקוף כנגד ולאמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית המשפט או אחרת כוורר(ים) או מומחה(ים), לקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש ביקורת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, צו שיוצאו לפועל על ידי(נו) או בעזרת משרד(י) ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או נוספת, לדרוש צווי מכירה ולמכור, לדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרות פשיטת רגל או פרוק גוף משפטי, לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) ובקשר לעניין הנ"ל בלבד ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לכאי-כוחי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל; וכן להופיע במשרד ספרי האחוזה ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי(נו) ובמקומי(נו).

להעביר כח הרשאה זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעורך(י) דין אחר(ים), עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או ענייני(נו) הנ"ל והעניי(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זו מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את בא-כוחי(נו) הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי ידיעה, טעות, רשלנות או הונחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, אם אומנם יהיו מבוטחים כך.

ולראיה באנו על החתום, היום 14 בחודש ספטמבר בשנת 2023

אלברט מנחם

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

עורך-דין

שלמה מורדוך, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 13583
כנפי נשרים 15, ירושלים 9546427
טל: 02-6528122 פקס: 02-6528123

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
גברת אליה דניאל
ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2002/0432.03
כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
פרץ נועה
יהודה 14 ירושלים.
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2002/0432.03
כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מר מנחם אלברט
כנפי נשרים 15, ירושלים
9546427

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2002/0432.03
כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד

מורדוך שלמה
משרד עו"ד שלמה מורדוך, רח' כנפי נשרים 15, ירושלים.
ירושלים 9546427

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2002/0432.03

כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
שלמה מורדוך
כנפי נשרים 15, ירושלים
9546427

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדין בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2002/0432.03
כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדין בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
אלברט מנחם

9546427

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה

בבקשה מספר: 2002/0432.03

כתובת: יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:00

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2023/0156.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה תוך שמירה על חלק מהקירות המיועדים לשימור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי איתן
עורך הבקשה	מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שבזי 39 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30040	43	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	119	מגורים	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/156 – שבזי 39 - 41 - תמ"א 2/38

גוש: 30040

חלקה: 43

מהות הבקשה:

בקשה להריסה חלקית של 2 מבנים קיימים היושבים על חלקה משותפת מבנה מזרחי בן 2.5 קומות קיימות ומבנה מערבי בן 2 קומות סה"כ 8 יח"ד תוך שימור חלקי חזיתות קיימות והקמת מבנה חדש בן

4 קומות מלאות ושימוש בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף למגורים ו- 2 קומות לטובת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף 3- מפלס 9.27-

מוצעת קומת חניה הכוללת 3 מק"ח בגישה עם מעלית רכב.

קומות מרתף 2- מפלס 6.43-

מוצעת קומת חניה הכוללת 3 מק"ח בגישה עם מעלית רכב ומחסנים.

קומת מרתף ת"ק מפלס 3.10-

מוצעת קומת מרתף עבור 4 דירות בדופלקס באזור ע"י חצרות אנגליות.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת תוך פירוק והרכבה של חלקי חזיתות קיימות, מדרגות פיתוח וגדרות לשימור והקמת קומה חדשה ובה 4 יח"ד (בדופלקס עם קומת מרתף) ב- 2 כניסות למבנה, ריצוף חצר, פיתוח שטח, כניסה למעלית רכב.

קומת א' מפלס 3.30+

מוצעת הריסת קומה קיימת תוך שימור חלקי חזיתות קיימות ומדרגות גישה לדירות לשימור והקמת קומה חדשה ובה 3 יח"ד ב- 2 כניסות ומרפסות זיז חדשות.

קומת ב' מפלס 6.77+

מוצעת הריסת קומה חלקית קיימת והקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז חדשות.

קומת ג' מפלס 9.55+

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד בדופלקס ומרפסות זיז.

קומת הגג מפלס 12.40+

מוצע שימוש למגורים בחלל גג רעפים בדופלקס עם דירות קומה ג' וכן מוצע מתקנים טכניים בגישה ע"י סולם מגרם מדרגות משותף. גובה קצה גג הרעפים 15.36+.

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה: קומת הקרקע 1930 עפ"י תיק תיעוד.

לא קיימים היתרים נוספים בתחום החלקה.

מצב סטטוטורי:

במקום חלה תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4, ותכנית 184523 משנת 2017 – המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 חדש.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה חו"ד נכתבה ע"י לאה הלל בשם מהנדס העיר.

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן (50% שימור) מוצע 6 מ"ח. לא תוכנן אזור תמרון והמתנה באישור מנהל האגף. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון לתכנית. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: במסגרת התוכנית מוצעות 6 חניות ב-2 קומות חניה תחת קומת מרתף סה"כ חפירה של מעל 9 מטר תחת המבנה, מוצעת כניסה לחניה ע"י מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, כמו כן עפ"י חו"ד תושי"ה הבקשה לא מציעה אזור תמרון והמתנה, בנוסף מתבטל מקום חניה אחד ברחוב. לאור מכלול הנתונים מח' התכנון סבורה כי אין הצדקה לחפירה מאסיבית עבור פתרון ל- 5 מקומות חניה בלבד (אודות לאחת ברח' שמתבטלת) וממליצה על קרן חניה ומתן פטור מחניה במגרש. על אף האמור, ולנוכח בקשת היזם להישאר עם התכנון כפי שמוצע,

נציין כי אין מניעה תכנונית לאשר את פתרון החניה בתנאי שתוצע מעלית רכב ללא קירות/מבנה על קרקעי ותוך מתן דגש על פיתוח ושיתוף עצים בוגרים כלפי חזית הרחוב. מובא להכרעת וועדה לעניין ביצוע החניה חו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 30.10.22. ע"י איתי שרעבי. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים – כתנאי להיתר יידרש להגיש אישור שימור סופי. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד - כתנאי להיתר יידרש להגיש אישור מח' דרכים סופי. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – עצים מוצעים להריסה הינם פולשניים חסרי ערך ונדרשים לעקירה והצאת שורשים. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ל"י. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי הבקשה סותרת את מגמות התכנון שנקבעו לאזור בנושאים הבאים: נפחי בניה, גובה, תכנית ונושאים עיצוביים ותכנוניים נוספים. עם זאת, בהתייחס לנפחי הבניה הקיימים והמאושרים ולכך שהבקשה מציעה בינוי חדש ואחיד עם חניה תת"ק ולאור חשיבות תמ"א 38, ניתן לאשר את החריגה בקומה בכפוף להתאמת הבקשה להוראות תכנית דרום נחלאות בשאר ההיבטים התכנוניים ולהערות להלן: גובה הבינוי יהיה 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. זכויות הבניה המוצעות יותאמו לזכויות הבניה עבור 4 קומות וגג רעפים ולהערות הנוספות לעניין נפחי הבינוי. יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות. אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות		
---	--	--

החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן הן כאלה). אין להציע גישה במדרגות חיצוניות נוספות על המדרגות ההיסטוריות ליח"ד המוצעות. מס' יח"ד יהיה כפוף לפתרון התכנוני, העיצובי ולתנועה הפנימית בבניין. התכנית מציעה עקירה של 5 עצים. יש להציג סקר עצים ולבחון שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה ושינוי תוואי החניה התת קרקעית אם נדרש. יש לציין כי מעלית החניה המוצעת תהיה פתוחה ולהציג את המתקן הרלוונטי. אין להציע הנמכה של מפלס הקרקע ההיקפי. ניתן להציע חצרות אנגליות מינימליות בהתאם לתקנות. יש לבחון את הפתרון העיצובי למבנה ולהציע מרפסות בהתאם להוראות תכנית דרום נחלאות. מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית לעניין צמצום בינוי עד לקו בנין 5 מ' בחזית אחורית פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2. 5 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל הרחבת מגורים (ע"פ תב"ע) מתחת ה-0.00 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מס' יח"ד קיימות ע"פ תיק תיעוד 8 יח"ד, מס' יח"ד מוצעות 3 (מתוך 4 המותרים מכוח התמ"א) קוויבנין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בנין צידי - 2 מ'. קו בנין קדמי ואחורי - 3 מ'. מדובר בבנין הממוקם בפינת הרחובות. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבנין המותרים, למעט פינת המבנה בחזית צפון מזרח בהתאם לפינת חזית המוצעת לשימור וכן פינת מרפסות זיז בחזית צפון מזרח.		
--	--	--

ח"ד תכנון עיר לנושא מדיניות: ה בינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית דרום נחלאות. היות ולא מדובר במבנה קטן במצב הנכנס נאפשר חריגה של קומה מהמדיניות ואחוזי הבניה יהיו בהתאמה. על כן החריגה המוצעת מקובלת על מחלקת התכנון. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 753.2 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 593.72 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. ח"ד תכנון עיר לעניין רוחב חדר מוצע: רוחב מינימלי לחדר מגורים (ח. שינה) הינו 2.60 מ'. הבקשה מציעה באגף הדרומי יח"ד בנות ח. שינה אחד (ממ"ד) שאינו עונה להגדרה של חדר תקני- רוחב מוצע 2.26 מ' – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. בינוי בקומות חדשות בחריגה מקו בנין מעל לשימור בפינת צפון מזרח – יש לצמצם בינוי זה בקומות חדשות מעל לשימור ובתיאום אל מול הצוות המקצועי. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בשטח המותר ע"פ התוכנית 15% שירות מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 59.1 מ"ר – מוצע סה"כ 38.55 מ"ר מחסנים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין בתוכנית שטח כל מחסן. המלצת מח' הרישוי לנושא מחסנים: מומלץ למצוא חלופה לשטחי המחסנים ולהמציא פתרון עבור כל יח"ד המוצעות. מרפסות		
--	--	--

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין קדמי חזית צפונית – לא ניתן לאשר חריגה שהוגשה יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין או לחילופין להתאים למרפסת קיימת ולהציג מרפסות עוקבות אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות המוצעות בתוך תחום קו בניין . מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח מרפסות עיקרי. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: חזית ראשית-ניתן להציע מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית יש להציע 2 מרפסות כפי שהיה במקור ולא מרפסת אחת מחולקת עם מחיצות, לא ניתן להעמיק את המרפסות ההיסטוריות מעבר לקווי הבניין, יש לסמנן כקיימות. מרפסות חזית מערבית- מוצעות מרפסות מעל מדרגות היסטוריות ללא הגיון תכנוני החוסמות אפשרות עליה ושימוש במדרגות, תכנון זה אינו מקובל. יש להשמיש את המדרגות ולשנות את תכנון מרפסות (בצבע ירוק) עפ"י הסקיצה המצ"ב (ראה סקיצה בחו"ד תכנון עיר) יש לתכנן כך ששליש ראשון של החזית כלפי רחוב ישאיר חזית חלקה ללא מרפסות על מנת לחשוף את החזיתות ההיסטוריות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להראות מילוי אדמה בשטח המסומן בצהוב בכל 3 קומות		
--	--	--

התת"ק ולהציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב ולהתאים לסעיף 20 שלהלן- חלחול מי נגר. יש לבטל מחיצת הפרדה בין גינות בדרום המגרש ולהשאיר חצר שיתופית לכלל הדיירים. יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. חצרות אנגליות – מוצעות חצרות אנגליות בחזיתות צידיות ואחורית – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חצרות אנגליות בחזית מזרחית עד ל- 2 מ' מגבול מגרש בהתאם להוראות תכנית 184523 מדרגות פיתוח – הבקשה מציעה מדרגות פיתוח עבור ירידה לחניות בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לתקנות בניה במרווח ובכפוף לתאום מול ראש צוות תמ"א 38. עצים חו"ד תכנון לעניין עצים קיימים 5 עצים בשטח התכנית. אין צורך להגיש סקר עצים היות ומדובר בעצים לא בוגרים/ פולשים עפ"י חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב. תברואה חו"ד תכנון עיר: יש להציע בהתאם לתקן ובתכנון מוצנע מהרחוב. חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה - יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ל". מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חזיתות: חו"ד תכנון עיר: חזית דרומית: יש לפתח את החזית ולהראות חלונות מאורכים או אלמנט דמה לכך (שקיעה באבן/ טיח). נגישות		
---	--	--

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות: ביצוע תוספות נרחבות ללא היתר בניה, סטייה ניכרת מתכנית דרום נחלאות וכן המוצג בתכניות אינו מציג את המצב בפועל במקרקעין. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן (50% שימור) מוצע 6 מ"ח. לא תוכנן אזור תמרון והמתנה באישור מנהל האגף. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון לתכנית. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: במסגרת התוכנית מוצעות 6 חניות ב-2 קומות חניה תחת קומת מרתף סה"כ חפירה של מעל 9 מטר תחת המבנה, מוצעת כניסה לחניה ע"י מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, כמו כן עפ"י חו"ד תושי"ה הבקשה לא מציעה אזור תמרון והמתנה, בנוסף מתבטל מקום חניה אחד ברחוב. לאור מכלול הנתונים מח' התכנון סבורה כי אין הצדקה לחפירה מאסיבית עבור פתרון ל-5 מקומות חניה בלבד (אודות לאחת ברח' שמתבטלת) וממליצה על קרן חנייה ומתן פטור מחניה במגרש. על אף האמור, ולנוכח בקשת היזם להישאר עם התכנון כפי שמוצע,		
--	--	--

נציין כי אין מניעה תכנונית לאשר את פתרון החניה בתנאי שתוצע מעלית רכב ללא קירות/מבנה על קרקעי ותוך מתן דגש על פיתוח ושתילת עצים בוגרים כלפי חזית הרחוב. מובא להכרעת וועדה לעניין ביצוע החניה חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי הבקשה סותרת את מגמות התכנון שנקבעו לאזור בנושאים הבאים: נפחי בניה, גובה, תכנית ונושאים עיצוביים ותכנוניים נוספים. עם זאת, בהתייחס לנפחי הבניה הקיימים והמאושרים ולכך שהבקשה מציעה בינוי חדש ואחיד עם חניה תת"ק ולאור חשיבות תמ"א 38, ניתן לאשר את החריגה בקומה בכפוף להתאמת הבקשה להוראות תכנית דרום נחלאות בשאר ההיבטים התכנוניים ולהערות להלן: גובה הבינוי יהיה 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. זכויות הבניה המוצעות יותאמו לזכויות הבניה עבור 4 קומות וגג רעפים ולהערות הנוספות לעניין נפחי הבינוי. יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות. אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן הן כאלה). אין להציע גישה במדרגות חיצוניות נוספות על המדרגות ההיסטוריות ל"ח"ד המוצעות. מס' יח"ד יהיה כפוף לפתרון התכנוני, העיצובי ולתנועה הפנימית בבניין. התכנית מציעה עקירה של 5 עצים. יש להציג סקר עצים ולבחון שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה ושינוי תוואי החניה התת קרקעית אם נדרש. יש לציין כי מעלית החניה המוצעת תהיה פתוחה ולהציג את המתקן הרלוונטי. אין להציע הנמכה של מפלס הקרקע ההיקפי. ניתן להציע חצרות אנגליות מינימליות בהתאם לתקנות. יש לבחון את הפתרון העיצובי למבנה ולהציע מרפסות בהתאם להוראות תכנית דרום נחלאות. מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית לעניין צמצום בינוי עד לקו בניין 5 מ' בחזית אחורית		
--	--	--

חו"ד תכנון עיר לנושא מדיניות: ה בינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית דרום נחלאות . היות ולא מדובר במבנה קטן במצב הנכנס נאפשר חריגה של קומה מהמדיניות ואחוזי הבניה יהיו בהתאמה. על כן החריגה המוצעת מקובלת על מחלקת התכנון. שטחי הבנייה המוצעים שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. חו"ד תכנון עיר לעניין רוחב חדר מוצע: רוחב מינימלי לחדר מגורים (ח. שינה) הינו 2.60 מ'. הבקשה מציעה באגף הדרומי יח"ד בנות ח. שינה אחד (ממ"ד) שאינו עונה להגדרה של חדר תקני- רוחב מוצע 2.26 מ' – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. בינוי בקומות חדשות בחריגה מקו בניין מעל לשימור בפינת צפון מזרח – יש לצמצם בינוי זה בקומות חדשות מעל לשימור ובתיאום אל מול הצוות המקצועי. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בשטח המותר ע"פ התוכנית 15% שירות מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 59.1 מ"ר – מוצע סה"כ 38.55 מ"ר מחסנים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לצין בתוכנית שטח כל מחסן. המלצת מח' הרישוי לנושא מחסנים: מומלץ למצוא חלופה לשטחי המחסנים ולהמציא פתרון עבור כל יח"ד המוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין קדמי חזית צפונית – לא ניתן לאשר חריגה שהוגשה יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין או לחילופין להתאים למרפסת קיימת ולהציג מרפסות עוקבות אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות המוצעות בתוך תחום קו בניין .		
---	--	--

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח מרפסות עיקרי. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: חזית ראשית-ניתן להציע מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית יש להציע 2 מרפסות כפי שהיה במקור ולא מרפסת אחת מחולקת עם מחיצות, לא ניתן להעמיק את המרפסות ההיסטוריות מעבר לקווי הבניין, יש לסמנן כקיימות. מרפסות חזית מערבית- מוצעות מרפסות מעל מדרגות היסטוריות ללא הגיון תכנוני החוסמות אפשרות עליה ושימוש במדרגות, תכנון זה אינו מקובל. יש להשמיש את המדרגות ולשנות את תכנון מרפסות (בצבע ירוק) עפ"י הסקיצה המצ"ב (ראה סקיצה בחו"ד תכנון עיר) יש לתכנן כך ששליש ראשון של החזית כלפי רחוב ישאיר חזית חלקה ללא מרפסות על מנת לחשוף את החזיתות ההיסטוריות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להראות מילוי אדמה בשטח המסומן בצהוב בכל 3 קומות התת"ק ולהציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב ולהתאים לסעיף 20 שלהלן- חלחול מי נגר. יש לבטל מחיצת הפרדה בין גינות בדרום המגרש ולהשאיר חצר שיתופית לכלל הדיירים.		
---	--	--

יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. חצרות אנגליות – מוצעות חצרות אנגליות בחזיתות צידיות ואחורית – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חצרות אנגליות בחזית מזרחית עד ל- 2 מ' מגבול מגרש בהתאם להוראות תכנית 184523 מדרגות פיתוח – הבקשה מציעה מדרגות פיתוח עבור ירידה לחניות בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לתקנות בניה במרווח ובכפוף לתאום מול ראש צוות תמ"א 38. עצים חו"ד תכנון לעניין עצים קיימים 5 עצים בשטח התכנית. - אין צורך להגיש סקר עצים היות ומדובר בעצים לא בוגרים/ פולשים עפ"י חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חזיתות: חו"ד תכנון עיר: חזית דרומית: יש לפתח את החזית ולהראות חלונות מאורכים או אלמנט דמה לכך (שקיעה באבן/ טיח). נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות: ביצוע תוספות נרחבות ללא היתר בניה, סטיה ניכרת מתכנית דרום נחלואות וכן המוצג בתכניות אינו מציג את המצב בפועל במקרקעין. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
	30/11/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 184523 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים		
הריסת מבנה קיים בן 2.5 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל הרחבת מגורים (ע"פ התב"ע) מתחת ה-0.00 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - מס יח"ד קיימות ע"פ תיק תיעוד 8, מס יח"ד מוצעות 3 (מתוך 4 המותרים מכח התמ"א)	07/05/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הוועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק".	13
	תנאי לקבלת היתר - הגשת אישורי מהנדס ויועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה ותשתיות סמוכות.	14
	אישור סופי של מח' השימור	15
	אישור סופי של מח' דרכים	16
	תברואה - יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בגפח 1000 ליטר	17
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	18

19	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
----	---

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חו"ד אגף הרישוי

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

אין התנגדות לתכנית.

עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן (50% שימור) מוצע 6 מ"ח. לא תוכנן אזור תמרון והמתנה באישור מנהל האגף.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון לתכנית.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק"י.

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: במסגרת התוכנית מוצעות 6 חניות ב-2 קומות חניה תחת קומת מרתף סה"כ חפירה של מעל 9 מטר תחת המבנה, מוצעת כניסה לחניה ע"י מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, כמו כן עפ"י חו"ד תושי"ה הבקשה לא מציעה אזור תמרון והמתנה, בנוסף מתבטל מקום חניה אחד ברחוב. לאור מכלול הנתונים מח' התכנון סבורה כי אין הצדקה לחפירה מאסיבית עבור פתרון ל-5 מקומות חניה בלבד (אודות לאחת ברח' שמתבטלת) וממליצה על קרן חנייה ומתן פטור מחניה במגרש. על אף האמור, ולנוכח בקשת היזם להישאר עם התכנון כפי שמוצע, נציין כי אין מניעה תכנונית לאשר את פתרון החניה בתנאי שתוצע מעלית רכב ללא קירות/מבנה על קרקעי ותוך מתן דגש על פיתוח ושיתילת עצים בוגרים כלפי חזית הרחוב.

מובא להכרעת וועדה לעניין ביצוע החניה

חו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 30.10.22. ע"י איתי שרעבי.

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים – כתנאי להיתר יידרש להגיש אישור שימור סופי.

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד - כתנאי להיתר יידרש להגיש אישור מח' דרכים סופי.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – עצים מוצעים להריסה הינם פולשניים חסרי ערך ונדרשים לעקירה והצאת שורשים.

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בגופ 1000 ל'.

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי הבקשה סותרת את מגמות התכנון שנקבעו לאזור בנושאים הבאים: נפחי בניה, גובה, תכנית ונושאים עיצוביים ותכנוניים נוספים. עם זאת, בהתייחס לנפחי הבניה הקיימים והמאושרים ולכך שהבקשה מציעה בינוי חדיש ואחיד עם חניה תת"ק ולאור חשיבות תמ"א 38, ניתן לאשר את החריגה בקומה בכפוף להתאמת הבקשה להוראות תכנית דרום נחלאות בשאר ההיבטים התכנוניים ולהערות להלן:

גובה הבינוי יהיה 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. זכויות הבניה המוצעות יותאמו לזכויות הבניה עבור 4 קומות וגג רעפים ולהערות הנוספות לעניין נפחי הבינוי.

יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות.

אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן הן כאלה).

אין להציע גישה במדרגות חיצוניות נוספות על המדרגות ההיסטוריות ל"ח"ד המוצעות. מס' יח"ד יהיה כפוף לפתרון התכנוני, העיצובי ולתנועה הפנימית בבניין.

התכנית מציעה עקירה של 5 עצים. יש להציג סקר עצים ולבחון שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה ושינוי תוואי החניה התת קרקעית אם נדרש.

יש לציין כי מעלית החניה המוצעת תהיה פתוחה ולהציג את המתקן הרלוונטי.

אין להציע הנמכה של מפלס הקרקע ההיקפי. ניתן להציע חצרות אנגליות מינימליות בהתאם לתקנות.

יש לבחון את הפתרון העיצובי למבנה ולהציע מרפסות בהתאם להוראות תכנית דרום נחלאות.

מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית לעניין צמצום בינוי עד לקו בניין 5 מ' בחזית אחורית

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת מבנה קיים בן 2. 5 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל הרחבת מגורים (ע"פ תב"ע) מתחת 0.00 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

מס' יח"ד קיימות ע"פ תיק תיעוד 8 יח"ד, מס' יח"ד מוצעות 3 (מתוך 4 המותרים מכוח

התמ"א)

קוויבנין קווי הבנין בהתאם ל תכנית 10038 הינם:

קו בנין צידי – 2 מ'.

קו בנין קדמי ואחורי – 3 מ'.

מדובר בבנין הממוקם בפינת הרחובות.

הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבנין המותרים, למעט פינת המבנה בחזית צפון מזרח בהתאם לפינת חזית המוצעת לשימור וכן פינת מרפסות זיז בחזית צפון מזרח.

חו"ד תכנון עיר לנושא מדיניות: ה בינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית דרום נחלאות . היות ולא מדובר במבנה קטן במצב הנכנס נאפשר חריגה של קומה מהמדיניות ואחוזי הבניה יהיו בהתאמה. על כן החריגה המוצעת מקובלת על מחלקת התכנון.

שטחי הבניה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 753.2 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 593.72 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38.

שטחי שירות:

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

חו"ד תכנון עיר לעניין רוחב חדר מוצע: רוחב מינימלי לחדר מגורים (ח. שינה) הינו 2.60 מ'. הבקשה מציעה באגף הדרומי יח"ד בנות ח. שינה אחד (ממ"ד) שאינו עונה להגדרה של חדר תקני- רוחב מוצע 2.26 מ' – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

בינוי בקומות חדשות בחריגה מקו בנין מעל לשימור בפינת צפון מזרח – יש לצמצם בינוי זה בקומות חדשות מעל לשימור ובתיאום אל מול הצוות המקצועי.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בשטח המותר ע"פ התוכנית 15% שירות מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 59.1 מ"ר – מוצע סה"כ 38.55 מ"ר מחסנים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין בתוכנית שטח כל מחסן.

המלצת מח' הרישוי לנושא מחסנים: מומלץ למצוא חלופה לשטחי המחסנים ולהמציא פתרון עבור כל יח"ד המוצעות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין קדמי חזית צפונית – לא ניתן לאשר חריגה שהוגשה יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין או לחילופין להתאים למרפסת קיימת ולהציג מרפסות עוקבות אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות המוצעות בתוך תחום קו בניין.

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות.

יש לחשב מרפסות מקורות כשטח מרפסות עיקרי.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

חזית ראשית-ניתן להציע מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית יש להציע 2 מרפסות כפי שהיה במקור ולא מרפסת אחת מחולקת עם מחיצות, לא ניתן להעמיק את המרפסות ההיסטוריות מעבר לקווי הבניין, יש לסמן כקיימות.

מרפסות חזית מערבית- מוצעות מרפסות מעל מדרגות היסטוריות ללא הגיון תכנוני החוסמות אפשרות עליה ושימוש במדרגות, תכנון זה אינו מקובל.

יש להשמיש את המדרגות ולשנות את תכנון מרפסות (בצבע ירוק) עפ"י הסקיצה המצ"ב (ראה סקיצה בחו"ד תכנון עיר)

יש לתכנן כך ששליש ראשון של החזית כלפי רחוב ישאיר חזית חלקה ללא מרפסות על מנת לחשוף את החזיתות ההיסטוריות.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון גגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להראות מילוי אדמה בשטח המסומן בצהוב בכל 3 קומות התת"ק ולהציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית

קדמית לרחוב ולהתאים לסעיף 20 שלהלן- חלחול מי נגר.

יש לבטל מחיצת הפרדה בין גינות בדרום המגרש ולהשאיר חצר שיתופית לכלל הדיירים.

יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת.

חצרות אנגליות – מוצעות חצרות אנגליות בחזיתות צידיות ואחורית – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חצרות אנגליות בחזית מזרחית עד ל- 2 מ' מגבול מגרש בהתאם להוראות תכנית 184523

מדרגות פיתוח – הבקשה מציעה מדרגות פיתוח עבור ירידה לחניות בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לתקנות בניה במרווח ובכפוף לתאום מול ראש צוות תמ"א 38.

עצים

חוו"ד תכנון לעניין עצים קיימים 5 עצים בשטח התכנית. אין צורך להגיש סקר עצים היות ומדובר בעצים לא בוגרים/ פולשים עפ"י חוו"ד מחלקת שפ"ע. יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב.

תברואה

חוו"ד תכנון עיר: יש להציע בהתאם לתקן ובתכנון מוצנע מהרחוב.

חוו"ד תברואה: לאשר את הבקשה - יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ל'.

מי נגר

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

חזיתות:

חוו"ד תכנון עיר: חזית דרומית: יש לפתח את החזית ולהראות חלונות מאורכים או אלמנט דמה לכך (שקיעה באבן/ טיח).

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת.

להלן עיקרי התנגדות:

ביצוע תוספות נרחבות ללא היתר בניה, סטייה ניכרת מתכנית דרום נחלאות וכן המוצג

בתכניות אינו מציג את המצב בפועל במקרקעין.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

אין התנגדות לתכנית.

עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן (50% שימור) מוצע 6 מ"ח. לא תוכנן אזור תמרון והמתנה באישור מנהל האגף.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק".

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: במסגרת התוכנית מוצעות 6 חניות ב-2 קומות חניה תחת קומת מרתף סה"כ חפירה של מעל 9 מטר תחת המבנה, מוצעת כניסה לחניה ע"י מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, כמו כן עפ"י חו"ד תושי"ה הבקשה לא מציעה אזור תמרון והמתנה, בנוסף מתבטל מקום חניה אחד ברחוב. לאור מכלול הנתונים מח' התכנון סבורה כי אין הצדקה לחפירה מאסיבית עבור פתרון ל-5 מקומות חניה בלבד (אודות לאחת ברח' שמתבטלת) וממליצה על קרן חנייה ומתן פטור מחניה במגרש. על אף האמור, ולנוכח בקשת היזם להישאר עם התכנון כפי שמוצע, נציין כי אין מניעה תכנונית לאשר את פתרון החניה בתנאי שתוצע מעלית רכב ללא קירות/מבנה על קרקעי ותוך מתן דגש על פיתוח ושתיילת עצים בוגרים כלפי חזית הרחוב.

מובא להכרעת וועדה לעניין ביצוע החניה

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי הבקשה סותרת את מגמות התכנון שנקבעו לאזור בנושאים הבאים: נפחי בניה, גובה, תכנית ונושאים עיצוביים ותכנוניים נוספים. עם זאת, בהתייחס לנפחי הבניה הקיימים והמאושרים ולכך שהבקשה מציעה בינוי חדיש ואחיד עם חניה תת"ק ולאור חשיבות תמ"א 38, ניתן לאשר את החריגה בקומה בכפוף להתאמת הבקשה להוראות תכנית דרום נחלאות בשאר ההיבטים התכנוניים ולהערות להלן:

גובה הבינוי יהיה 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. זכויות הבניה המוצעות יותאמו לזכויות

הבניה עבור 4 קומות וגג רעפים ולהערות הנוספות לעניין נפחי הבינוי.

יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות.

אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן הן כאלה).

אין להציע גישה במדרגות חיצוניות נוספות על המדרגות ההיסטוריות ל"ח"ד המוצעות. מס' יח"ד יהיה כפוף לפתרון התכנוני, העיצובי ולתנועה הפנימית בבניין.

התכנית מציעה עקירה של 5 עצים. יש להציג סקר עצים ולבחון שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה ושינוי תוואי החניה התת קרקעית אם נדרש.

יש לציין כי מעלית החניה המוצעת תהיה פתוחה ולהציג את המתקן הרלוונטי.

אין להציע הנמכה של מפלס הקרקע ההיקפי. ניתן להציע חצרות אנגליות מינימליות בהתאם לתקנות.

יש לבחון את הפתרון העיצובי למבנה ולהציע מרפסות בהתאם להוראות תכנית דרום נחלאות.

מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית לעניין צמצום בינוי עד לקו בניין 5 מ' בחזית אחורית

חו"ד תכנון עיר לנושא מדיניות: הבינוי המוצע חורג ממדיניות ע"פ תכנית דרום נחלאות. היות ולא מדובר במבנה קטן במצב הנכנס נאפשר חריגה של קומה מהמדיניות ואחוזי הבניה יהיו בהתאמה. על כן החריגה המוצעת מקובלת על מחלקת התכנון.

שטחי הבניה המוצעים

שטחי שירות:

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

חו"ד תכנון עיר לעניין רוחב חדר מוצע: רוחב מינימלי לחדר מגורים (ח. שינה) הינו 2.60 מ'. הבקשה מציעה באגף הדרומי יח"ד בנות ח. שינה אחד (ממ"ד) שאינו עונה להגדרה של חדר תקני- רוחב מוצע 2.26 מ' – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

בינוי בקומות חדשות בחריגה מקו בניין מעל לשימור בפינת צפון מזרח – יש לצמצם בינוי זה בקומות חדשות מעל לשימור ובתיאום אל מול הצוות המקצועי.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בשטח המותר ע"פ התוכנית 15% שירות מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 59.1 מ"ר – מוצע סה"כ 38.55 מ"ר מחסנים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין בתוכנית שטח כל מחסן.

המלצת מח' הרישוי לנושא מחסנים: מומלץ למצוא חלופה לשטחי המחסנים ולהמציא פתרון עבור כל יח"ד המוצעות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין קדמי חזית צפונית – לא ניתן לאשר חריגה שהוגשה יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין או לחילופין להתאים למרפסת קיימת ולהציג מרפסות עוקבות אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות המוצעות בתוך תחום קו בניין.

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות.

יש לחשב מרפסות מקורות כשטח מרפסות עיקרי.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

חזית ראשית-ניתן להציע מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית יש להציע 2 מרפסות כפי שהיה במקור ולא מרפסת אחת מחולקת עם מחיצות, לא ניתן להעמיק את המרפסות ההיסטוריות מעבר לקווי הבניין, יש לסמן כקיימות.

מרפסות חזית מערבית- מוצעות מרפסות מעל מדרגות היסטוריות ללא הגיון תכנוני החוסמות אפשרות עליה ושימוש במדרגות, תכנון זה אינו מקובל.

יש להשמיש את המדרגות ולשנות את תכנון מרפסות (בצבע ירוק) עפ"י הסקיצה המצ"ב (ראה סקיצה בחו"ד תכנון עיר)

יש לתכנן כך ששליש ראשון של החזית כלפי רחוב ישאיר חזית חלקה ללא מרפסות על מנת לחשוף את החזיתות ההיסטוריות.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להראות מילוי אדמה בשטח המסומן בצהוב בכל 3 קומות התת"ק ולהציע שתילה של 3

עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב ולהתאים לסעיף 20 שלהלן- חלחול מי נגר.

יש לבטל מחיצת הפרדה בין גינות בדרום המגרש ולהשאיר חצר שיתופית לכלל הדיירים.

יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת.

חצרות אנגליות – מוצעות חצרות אנגליות בחזיתות צידיות ואחורית – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חצרות אנגליות בחזית מזרחית עד ל- 2 מ' מגבול מגרש בהתאם להוראות תכנית 184523

מדרגות פיתוח – הבקשה מציעה מדרגות פיתוח עבור ירידה לחניות בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לתקנות בניה במרווח ובכפוף לתאום מול ראש צוות תמ"א 38.

עצים

חו"ד תכנון לעניין עצים קיימים 5 עצים בשטח התכנית. אין צורך להגיש סקר עצים היות ומדובר בעצים לא בוגרים/ פולשים עפ"י חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב.

מי נגר

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

חזיתות:

חו"ד תכנון עיר: חזית דרומית: יש לפתח את החזית ולהראות חלונות מאורכים או אלמנט דמה לכך (שקיעה באבן/ טיח).

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת.

להלן עיקרי התנגדות:

ביצוע תוספות נרחבות ללא היתר בניה, סטיה ניכרת מתכנית דרום נחלאת וכן המוצג בתכנית אינו מציג את המצב בפועל במקרקעין.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

תיק: 2023/0156.00
מספר

תאריך: 12/06/2023
הגשה 19:00:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	40169864	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לירון	קרן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		הרב יוסף קאפח

מספר בית	דירה	ת.ד.
2		

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

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9422916	מלחם גיטליץ, המלך ג'ורג' 16 א, י-ם

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
28787	שירין בריגותי מלחם

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

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9422916	המלך ג'ורג' 16 א

נתונים

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

ב. טנאטוס דירת המתנגד ☒ בבניית המתנגד ☐ בשכונת ☐ מפיח ☐ בהכירה

נימוקי ההתנגדות

כמפורט בהתנגדות המצורפת

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.Sc., LL.B)
Eliya Bensimon, Adv. (LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 12 יוני, 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בהגשה מקוונת

חברי ועדה נכבדים;

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 2023/156

"תמ"א 38 הריסה ובניה תוך שמירה על חלק מהקירות המיועדים לשימור"

שבזי 39, נחלאות דרום, גוש 30040, חלקה 43

בשם מרשתנו, גב' לירון קרן, ת.ז. 040169864, מרח' לוד 2, אנו מתכבדים בזאת להגיש מטעמה
התנגדות לבקשה להיתר שבנדון.

1. מרשתנו מתנגדת נחרצות לבקשה להיתר שבנדון, כפי שהוגשה, וזאת מכל הטעמים אשר
יפורטו להלן.

2. הבניין מושא הבקשה להיתר רווי בעבירות בנייה בוטות, כולל חפירה קומות מלאות מתחת
לבניין, ותוספות בניה נרחבות בקומות החדשות, אשר כולן בוצעו שלא כחוק, ללא היתרי
בנייה ובניגוד לצווים, ואף ללא כל הליך רישוי מתאים, ומשכך בניין זה כלל אינו זכאי
לתוספת זכויות כלשהי מכח תמ"א 38 או 10038, וכל שנדרש הנו לחייב את בעלי הבניין לחזק
את הבניין לפי התקנים העדכניים, מבלי לזכותם באף פרס בגין עבריינותם.

3. כפי שיפורט להלן, עבירות הבנייה הבוטות שבוצעו על ידי מגישי הבקשה להיתר, או מי מהם,
הנן כאלה שאם היו נדרשות בהיתר בנייה, הרי שהן היו מחייבות חיזוק מלא לפי התמ"א. לא
יעלה על הדעת, כי אם אדם שומר חוק היה פועל כדין, וטרם ביצע בנייה כלשהי, היה מוציא
היתר בניה בגין התוספות אשר בוצעו על ידי מגישי הבקשה או חלק מהן, אז אותו אדם לא
היה זכאי לתוספת מכח התמ"א, ואילו עברייין שצפצף על החוק והשכנים, יזכה מההפקר,

ויקבל תוספות בנייה מפליגות מכח התמ"א, וזאת אף ב"חריגה משמעותית" מתכנית דרום נחלאות אשר אושרה רק לפני מספר שנים.

4. ויודגש עבירות הבנייה בוצעו בעזות מצח, חרף הליכי אכיפה, כתבי אישום וצווים, ואף תוך סיכון בטיחותי והנדסי לבניין המתנגדת, פגיעה בתשתיות וגרימת נזקים עצומים אשר בגינם מתנהלים הליכים משפטיים בין הצדדים.

5. המתנגדת תטען כי, בנסיבות העניין, הועדה הנכבדה כלל אינה מוסמכת לאשר תוספות בניה כלשהן בבניין שבנדון מכח תמ"א 38 או תכנית 10038, ולכל היותר, יש להתאים את הבניין להוראות תכנית 101-0184523, תכנית מתאר לשכונות דרום נחלאות, תוך חיוב המבקשים בחיזוק מלא לפי תמ"א 38, ובתיקון כל הנזקים אשר נגרמו לבניין המתנגדת.

6. לחילופין בלבד, המתנגדת תטען כי בנסיבות העניין אין זה סביר לאשר למגישי הבקשה להיתר תוספת זכויות כלשהי מעבר לתוספות אשר ניתן לקבל לפי תכנית 101-0184523.

7. מבלי לפגוע באמור לעיל, המתנגדת תטען כי גם לגוף הבקשה, דינה להידחות, מכל הנימוקים שיפורטו להלן.

הבקשה להיתר

8. ענייננו בבקשה להיתר בתיק 2023/156.00 לפרויקט "תמ"א 38 הריסה ובנייה", במקרקעין בשטח 394 מ"ר, הידועים כגוש 30040, חלקה 43, ברח' שבזי 39, שכונת דרום נחלאות, ירושלים.

9. הבקשה להיתר הנה חריגה לסביבתה, ואף מהווה סטייה ניכרת מתכנית נחלאות דרום (תכנית 101-0184523), הן במספר הקומות המוצע בה (4 קומות וגג רעפים, מעל 3 קומות "תת-קרקעיות", האחת מהן קומה עיקרית כל דבר ועניין), הן במספר יחידות הדיוור (12 יחידות דיוור), הן בקווי הבניין, הן בגובה הבניין ועוד.

10. במקרקעין בנויים שני מבנים היסטוריים, האחד ידוע כ- שבזי 39, והשני כ- שבזי 41.

11. הבניין ברח' שבזי 39, מוצג כבינוי קיים של כ- 2.5 קומות, ואילו הבניין ברח' שבזי 41, מוצג כבינוי קיים של כ- 2 קומות.

12. ואולם האמור אינו מייצג את המצב בפועל במקרקעין, כאשר חלק גדול מהבינוי הקיים היום הנו בעבירות בניה שבוצעו בשנים האחרונות, ובכלל זה, הרחבת הבינוי הקיים, חפירות שבוצעו שלא כדין, וקומות נרחבות שהוקמו מתחת לבינוי שהיה קיים במקרקעין.

13. במסגרת הבקשה להיתר מוצעת הריסת הבניין הקיים, והקמת בניין הכולל:
- * 5 קומות עיקריות וגג רעפים בשימוש עיקרי, מעל 2 קומות חניה, כאשר 3 הקומות הראשונות הנן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - * 12 יחידות דיור,
 - * בניה של כ- 150% עיקרי ועוד כ- 171% שירות (מתוכם כ- 138% תת קרקעיים), וזאת בנוסף למרפסות.

המתנגדים

14. מרשתנו, המתנגדת, הנה בעלת זכויות בבניין ברח' לוד 2 (הידוע גם כגוש 30040, חלקה 50), הגובל בחזית המזרחית של הבניין מושא הבקשה להיתר. אחותה של המתנגדת מתגוררת בפועל במקום האמור והיא בעלת זכויות נוספת של הנכס.

15. בניין מרשתנו הנו בניין היסטורי של 2 קומות.

הרקע התכנוני במקרקעין מושא הבקשה להיתר

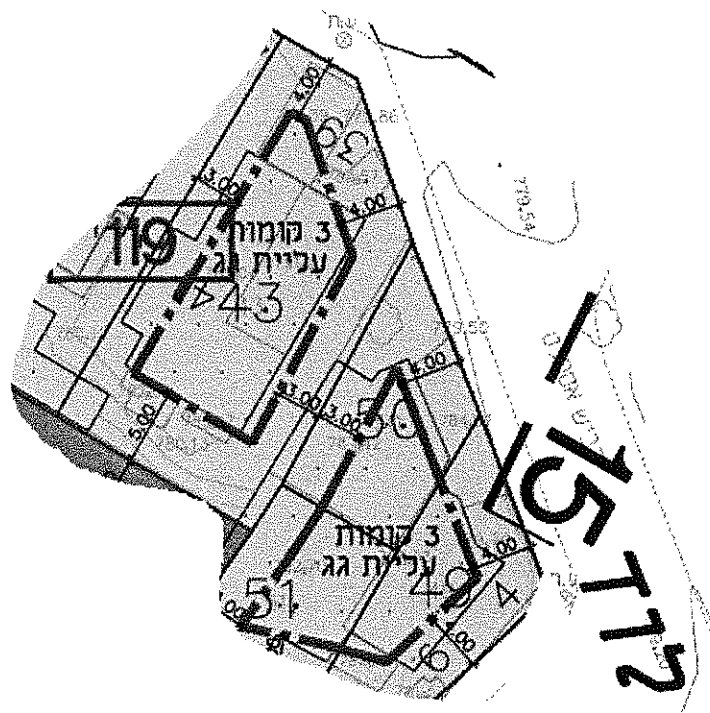
תכנית 101-0184523

16. על המקרקעין שבנדון חלה תכנית 101-0184523, תכנית מתאר לשכונות דרום נחלאות, אשר קודמה על ידי עיריית ירושלים, ואושרה למתן תוקף ב- 10/2017.

17. תכנית 184523 הנה תכנית אשר נועדה לשימור ופיתוח השכונה; "יצירת מסגרת תכנונית והנחיות לתכנון מפורט עם הוראות בינוי לאזורים השונים בתחום התכנית, לשימור הקיים, לבנייה חדשה ולתוספות בנייה; הוספת שטחי בנייה, קביעת הוראות שימור למבנים ומרקמים ופיתוח המרחב הציבורי".

18. ייעוד המקרקעין לפי תכנית 184523 הנו אזור מגורים, והוא מסומן בתשריט המוצע כחלק מתא שטח 119 (המתואר כבלוק מבנה לשימור).

19. בנספח הבינוי של תכנית 184523 (נספח א1) סומנו המקרקעין בייעוד "אזור מגורים חדש 3 שכונת זיכרון אחים", וצויין כי מותרת בהם בניית 3 קומות ועליית גג.



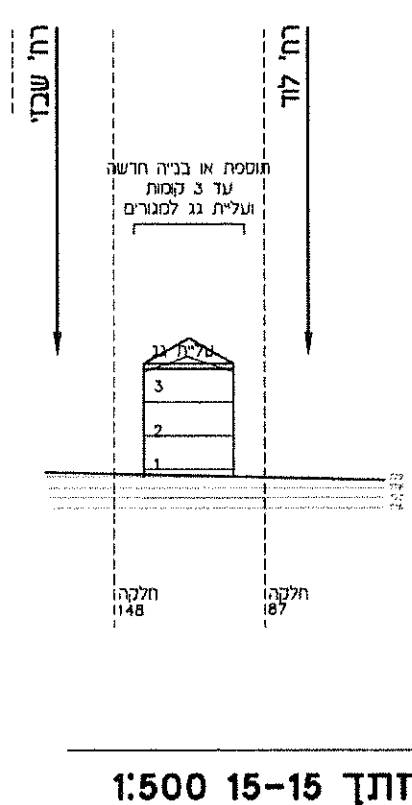
(צילום חלקי מנספח הבינוי 1א, ובו מופיעים המקרקעין מושא הבקשה להיתר וכן מקרקעי המתנגדת)

20. תכנית 184523 קבעה מגבלות של קומות, אחוזי בנייה מירביים, מעל הכניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת, היא קבעה מגבלות של קווי בניין מירביים, ותכסית, ואולם קבעה במפרש כי:

- "בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבנייה המרביים, קווי הבניין המרביים ומס' הקומות המרבי שמאפשרת תכנית זו על כל מסמכיה ונספחיה, תחול ההוראה המגבילה מביניהן".
 - "מודגש בזאת ששטחי הבניה המרביים המפורטים בתכנית זו, אינם מוקנים וניתן יהיה לנצלם במידה והוראות הבינוי האחרות שנקבעו בתכנית מאפשרות ניצולם".
 - "נקבע בזאת כי תוספת קומות לבניין קיים ומיצוי זכויות הבניה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הוועדה המקומית, ובסמכותה לא לאפשר תוספת קומות ו/או זכויות הבניה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה ו/או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים".
- (ר' הערות 1, 2, 5 לסעי' 5 להוראות תכנית 101-0184523)

21. על כן, הזכויות בתכנית דרום נחלאות אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות בשיקול דעת הועדה הנכבדה, וממילא גם מותנות במילוי כל המגבלות התכנוניות אשר נקבעו לפי אותה תכנית.

22. יצוין כי לא קיים בנספח הבינוי של תכנית דרום נחלאות (נספח ב1), חתך העובר בחלקה מושא הבקשה להיתר. ואולם, מעיון בחתך 15-15, אשר עובר בחלקה 148 בגוש 30109, הנמצאת ממול לחלקה מושא הבקשה להיתר, ניתן לקבל תמונה לעניין גובה הבינוי שניתן להקים בחלקה מושא הבקשה להיתר:



הנייל מהווה צילום חלקי מנספח ב1 לתכנית (בינוי- חזיתות וחתיכים).

23. עוד יצוין כי תכנית 184523 כללה הוראות פרטניות לעניין היחס בינה לבין תכנית 10038, וקבעה בסעי' 6.15(6)(ב) לעניין גובה הבנייה:

ב. גובה ביגוי: תוספת קומות מעבר לאמור בהוראות התכנית וכפי שמצוין בנספח הביגוי, תחווה חריגה משמעותית מאופי המתחם, בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את מספר הקומות המרבי שנקבע בנספח זה.

תכנית 62

24. טרם אישור תכנית 184523, חלה על המקרקעין תכנית 62 אשר ייעדה את המגרש לאזור מגורים 4, ואיפשרה בו שטחי בנייה בהיקף של 70% ב- 2 קומות.

חוות דעת מהנדס העיר והוועדה המחוזית בעניין הבקשה מכח תמ"א 38 ו- 10038

25. על פי המסמכים המפורסמים באתר העירייה, מהנדס העיר וכן הוועדה המחוזית המליצו על אישור הבקשה בשינויים אשר פורטו בחוות דעתם, לצורך התאמתה במידה מסויימת לתכנית 101-0184523 המהווה את מדיניות התכנון המחייבת באזור לצורך סעי' 6.5.2 ו- 6.5.9 להוראות תכנית 10038.

26. אלא שחומרת עבירות הבניה אשר בוצעו במקרקעין מושא הבקשה להיתר נעלמה מחוות דעתם של מהנדס העיר וכן הוועדה המחוזית.

27. כפי שיפורט להלן, העבירות שבוצעו כאמור, מאיינות לחלוטין כל סמכות להעניק תוספות כלשהן למגישי הבקשה להיתר, מכח תמ"א 38 או תכנית 10038.

טענות המתנגדים

עבירות הבניה הבוטות במקום

28. במקרקעין מושא הבקשה להיתר קיימים כאמור שני מבנים צמודים, האחד מוצג כמבנה בן 2 קומות והשני מוצג כמבנה בן 2.5 קומות.

29. אלא שבפועל, הביגוי הקיים בשטח היום, צמח בשנים האחרונות, לאין שיעור, בעבריינות בוטה וללא כל היתר בניה, וכך התווספו למיטב ידיעת המתנגדת:

- 2 קומות תת- קרקעיות מתחת לקומות הקרקע, לאורך כל המגרש, עד הגבול האחורי של המגרש.

- קומת הקרקע תפחה בחלק האחורי שלה, תוך בנייה על כל החצר האחורית של המקרקעין, עד קו 0.
- קומה א' של הבניין התרחבה עד הגבול האחורי של המגרש, תוך הרחבת המרפסת האחורית של הבית עד קו 0.
- חפירה של מפלס הקרקע בעומק 3 קומות בגבול בין חלקת המבקשים לבין חלקת המתנגדת, תוך סיכון פושע ליסודות ביתה של המתנגדת ופגיעה בתשתיות.

מצורפות תמונות המציגות, באופן חלקי בלבד, את עבירות הבניין במקרקעין.

צריך לבקר בשטח, ולראות בעין, כדי להאמין...

30. על עבירות הבניה הבוטות כמופרט לעיל, יעידו באופן **חלקי בלבד**, הליכי האכיפה הרבים אשר ננקטו נגד המבקשים.
- מצורף** העתק של כתבי אישום, צווי הפסקת עבודה, צווי הריסה.

העדר סמכות לאישור תוספת מכח תמ"א 38

31. המתנגדת טוען כי לועדה הנכבדה אין סמכות לאשר את הבקשה להיתר שבנדון, הכוללת תוספת זכויות מכח תמ"א 38 ו-10038.

32. המתנגדת טוען כי מצב ובו מגישי הבקשה להיתר היו מגישים היתר בניה לתוספות הבניה המשמעותיות אשר בוצעו שלא כדין בבניין, הרי שלפי סעיף 4.2 לתמ"א 38, לא היתה קמה להם הזכות לקבל תוספות כלשהן מכח התמ"א:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.	4.1	4	תחולת התכנית שינוי מס' 1 שינוי מס' 3 שינוי מס' א/3
מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תכנית זו, ובכלל זה ההוראות לענין תוספת זכויות הבניה כאמור בסעיפים 11-14, יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, 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	4.2		שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' א/3

33. קרי- לפני סעי' 4 לתמ"א 38, אם ניתן היתר לתוספות בניה לאחר ה- 18.5.2005, אין סמכות לועדה הנכבדה להעניק תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11-14 לתמ"א 38, אף אם הבניה לא בוצעה בהתאם לתקן. (לאור תוספות הבניה המשמעותיות שבוצעו בבניין כמפורט לעיל, אין בכלל ספק כי התוספות שבוצעו הנן הרבה מעבר ל- 2% ממסת הבניין, ואף מתקרבות ל- 100%).

34. לא יעלה על הדעת כי מצב ובו התוספות המשמעותיות כאמור בוצעו בעבירת בניה, ייצא החוטא נשכר, ומצבו יהיה טוב יותר מאדם שומר חוק שהוציא היתר בניה בגין אותן תוספות, וכך העברין יזכה בתוספת לפי התמ"א, ואילו שומר החוק יאבד את זכותו בשל הוצאת היתר הבניה.

35. יודגש כי תכנית 10038, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים, קובעת במפורש בסעי' 1.6 להוראותיה, כי היא נערכה בהתאם לסעי' 23 להוראות תמ"א 38, אך היא משנה רק את המפורט בהוראותיה, ואילו כל יתר הוראות התכנית והתשריטים של התכנית המפורטות החלות על השטח, לרבות תמ"א 38, ממשיכים לחול.

ר' גם סעי' 6.1.6 להוראות תכנית 10038.

36. נוסף כי סעי' 6.1.3 לתכנית 10038 קובע כי: "לא תותר תוספת שטחי בניה על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף 6.1.4. להלן". בענייננו, שעה שכמחצית משטחו של הבניין הקיים היום, נבנתה בעבירת בניה בוטה בשנים האחרונות, הרי שאין סמכות להעניק תוספת זכויות בניה כלשהן, גם מכא האמור בסעי' 6.1.4 לתכנית 10038. למותר לציין כי החריג הקבוע בסעי' 6.1.4 לבטח אינו רלוונטי לענייננו.

37. עוד נוסף כי היקף הליכי האכיפה בתיק וצווי ההריסה שניתנו בעניין, מחייב גם הוא שלילת כל זכות לתוספת בנייה מכח תמ"א 38 ו-10038 (לפי סעי' 4.1 לתמ"א וכן סעי' 6.1.2 לתכנית 10038).

38. מכל האמור לעיל, המתנגדת תטען כי בנסיבות העניין, אין כל סמכות לועדה הנכבדה להעניק זכויות כלשהן במגרש מכח תמ"א 38 או תכנית 10038.

בנסיבות העניין, הענקת זכויות כלשהן מכח התמ"א הנה בלתי סבירה בעליל

39. לחילופין בלבד, ומבלי לפגוע באמור לעיל, המתנגדת תטען כי בנסיבות העניין, לאור התנהלות המבקשים, הרי שכל החלטה להעניק למבקשים תוספות בניה כלשהן, הנה בלתי סבירה בעליל, לא כל שכן הענקת תוספות בניה מעבר למה שניתן לאשר לפי תכנית 101-0184523 (להלן: "תכנית דרום נחלאות").

40. כל תוספת בניה במקרקעין שבנדון, ולבטח תוספת כלשהי מעבר לתכנית דרום נחלאות, מהווה פרס למגישי הבקשה להיתר על עבירות הבניה שבוצעו על ידם, ולא ניתן לאשר אותה כלל.

41. יודגש כי הליך רישוי מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית 10038, דומה יותר בטיבו וטבעו להליך תכנון, הוא מחייב הליך שיתוף ציבור נרחב, מקנה לועדה המקומית שיקול דעת משמעותי, ואינו כולל זכויות מוקנות אלא מותנות בשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

42. על כן, ההלכות שאמורות להנחות את הועדה הנכבדה לעניין משקלן של עבירות הבניה בהפעלת שיקול הדעת של הועדה המקומית, הן ההלכות המחמירות אשר נקבעו בהתייחס לקידום הליכי תכנון במקרקעין בהם בוצעו עבירות בניה.

43. מבלי לפגוע מהאמור, יצוין כי גם מצב ובו תתייחס הועדה להלכות לעניין משקלן של עבירות בניה בהליכי רישוי, הרי שיש באלה כדי לחייב את הועדה לדחות את הבקשה לכל תוספת זכויות בניה במקרקעין, או, למצער, לשלול כל תוספת זכויות מעבר לתכנית דרום נחלאות.

44. לאמור יש להוסיף, כי עבירות הבניה מחייבות מתן משקל יתר לכך שתיאסר כל מגיעה נוספת של מגישי הבקשה להיתר בשכניהם ובחלקות הגובלות, ולבטח למנוע כל תוספת ו/או חריגה שיש בה כדי לפגוע בהם או בשכונה בכלל.

45. משכך, המתנגדת תטען כי דין הבקשה להידחות, גם בשל החריגה המשמעותית שיש בה מהוראות תכנית דרום נחלאות, כפי שיפורט להלן.

דין הבקשה להיתר להידחות גם לגופה

46. כפי שצויין לעיל, תכנית דרום נחלאות הבהירה במספר סעיפים בהוראותיה, כי הזכויות שנקבעו בה הן מירביות, כי הן אינן מוקנות, וכי, בכל מקרה, כל בינוי שיאושר, חייב לעמוד בכל המגבלות שנקבעו בתכנית, ובמקרה של סתירה, תחול ההוראה המגבילה מביניהן.

47. לא יכולה להיות מחלוקת כי הבקשה להיתר אשר הוגשה בנדון, אינה תואמת את תכנית דרום נחלאות, וזאת, בין היתר, בהיבטים של:

- מספר קומות: מוצעות 5 קומות עיקריות (אחת מהן תת קרקעית) ועליית גג וזאת מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות (במקום 3 קומות ועליית גג לפי תכנית דרום נחלאות).
- אחוזי בנייה: מוצעת בנייה של כ- 150% עיקרי ועוד 65% שטחי שירות, קרי: כ- 215% מירבי (לא כולל שטחי חניה) וזאת לעומת 190% מירבי בתכנית דרום נחלאות.
- מספר יחידות דיור: מוצעת בנייה של 12 יחידות דיור במקום 8 המותרות לפי סעי' 4.1.2(ד)(3).
- קווי בניין: הבקשה להיתר מציעה בינוי בסטייה מקווי הבניין המותרים לפי תכנית דרום נחלאות, וזאת במיוחד, בחזית האחורית, שם הבניה מוצעת במרחק 3 מ' מגבול החלקה, וזאת במקום קו בניין של 5 מ' לפי תכנית דרום נחלאות.
- גובה הבניה: גובה הבניה עד תחתית גג הרעפים מגיע לפי הבקשה ל- 12.40 מ', כאשר לפי תכנית דרום נחלאות, גובה הבניה כאמור יכול להגיע עד 9.90 מ' לכל היותר (3 קומות בגובה של עד 3.30 מ' כל אחת).

48. יודגש, כי מספר הקומות, גובה הבניה, מספר יחידות הדיור וכן אחוזי הבניה נקבעו כולם כמגבלות אשר הסטייה מהן מהווה סטייה ניכרת, לפי סעי' 6.20 להוראות תכנית דרום נחלאות.

49. בהינתן כי לא ניתן לאשר תוספת זכויות כאמור לעיל מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, הרי שהבקשה להיתר מושא התנגדות זו, מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית דרום נחלאות, ומשכך דינה להידחות על הסף.

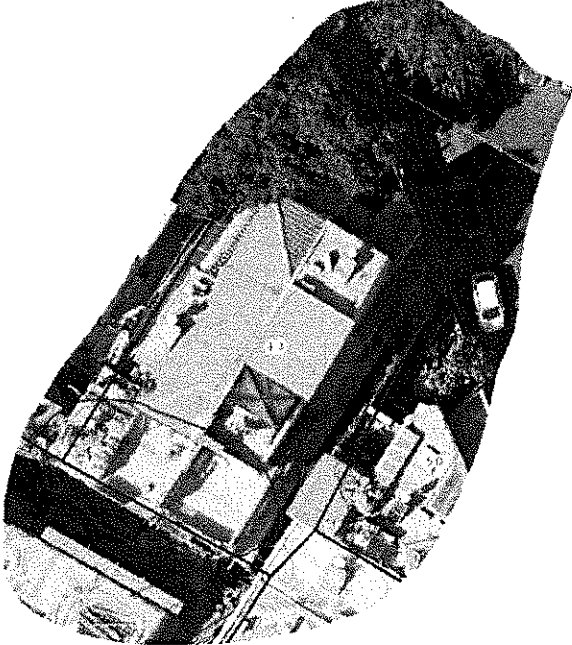
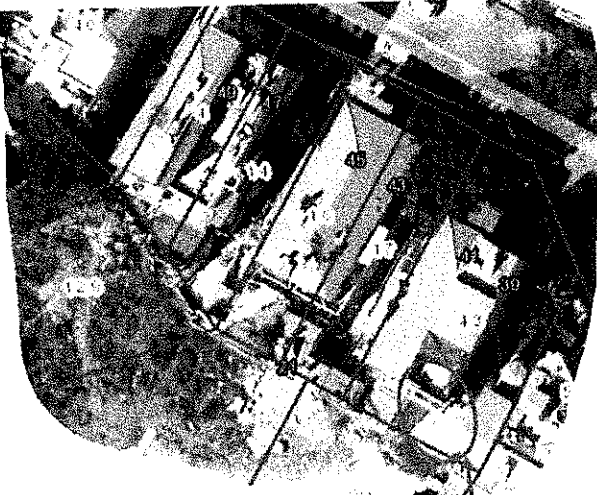
50. מבלי לפגוע באמור לעיל, המתנגדת תטען כי מכלול הסטיות המשמעותיות המפורט לעיל מהוראות תכנית דרום נחלאות, מחייב לכשעצמו את דחיית הבקשה להיתר, גם אם ייקבע כי ישנה תחולה כלשהי לתמ"א 38 או לתכנית 10038 בענייננו.

51. כפי שצויין לעיל, הוועדה המחוזית וכן מהנדס העיר בחוות דעתם בעניין הבקשה להיתר שבנדון, כלל לא ייחסו משקל לעבירות הבניה החמורות במקום או לכך שהעבירות האמורות פוסלות את תחולת תוספות הבניה במקרקעין שבנדון מכח תמ"א או 10038. מבלי לפגוע באמור, הרי שגם בחוות הדעת של הוועדה המחוזית, אשר תמכה כאמור, ככל הנראה בטעות, באישור הבקשה להיתר בכפוף לתנאים (ר' סעי' 8 לחוות הדעת), נקבע שם, בין היתר, כי "יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות", וכן נקבע כי: "אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן יש כאלה)".

52. הבקשה להיתר כאמור אף אינה עומדת בתנאים שנקבעו בחוות הדעת של הוועדה המחוזית, אלא כוללת בינוי שאף מנופח בהיקפו ממה שהוועדה המחוזית אישרה, וגם משכך, דינה להידחות.

53. נוסף כי בבקשה להיתר עצמה נפלו ליקויים נוספים, אשר גורמים להטעיית הוועדה הנכבדה, ומונעים ממנה מלראות את התמונה הכוללת של עבירות הבניה במקרקעין וכן היקף הבינוי החרגי המוצע בבקשה, ובכלל זה:

א. תכנית המדידה עליה נסמכת הבקשה להיתר, אינה מגלה כי הבינוי הקיים במקרקעין בחזית האחורית של המגרש מגיע עד לקו 0. כאן יש לציין כי, לכל הפחות, עבודות הרחבת המרפסת עד קו 0, בוצעו חרף צווי הפסקת עבודה וכתבי אישום אשר הוגשו על ידי העירייה:

צילום מתוך GIS ירושלים תצ"א מ- 9/2022	צילום מתוך תיק פיקוח 17/6408 (צו מנהלי להפסקת עבודה)
	מס' תיק: 17/6408 

ב. הבקשה להיתר כלל אינה מציגה את הקומות אשר נחפרו בפועל בשטח המקרקעין, ללא היתר.

ג. הבקשה להיתר אינה מציגה את העובדה שמחצית מקומות הקרקע, הוקמה בעבירת בניה, ובפועל, אותה מחצית קומה, ברובה לא היתה קיימת כלל עד לבנייתה ללא היתר, ורק חלק ממנה היה במצב של שלד בלבד ללא כל שימוש.

ד. הבקשה להיתר אינה מציגה בשום מקום את קו הקרקע הטבעי אשר הופר בצורה בוטה על ידי מגיש הבקשה, תוך חפירה בעומק של 3 קומות בגבול עם חלקה 50 (חלקת המתנגדת)!!!

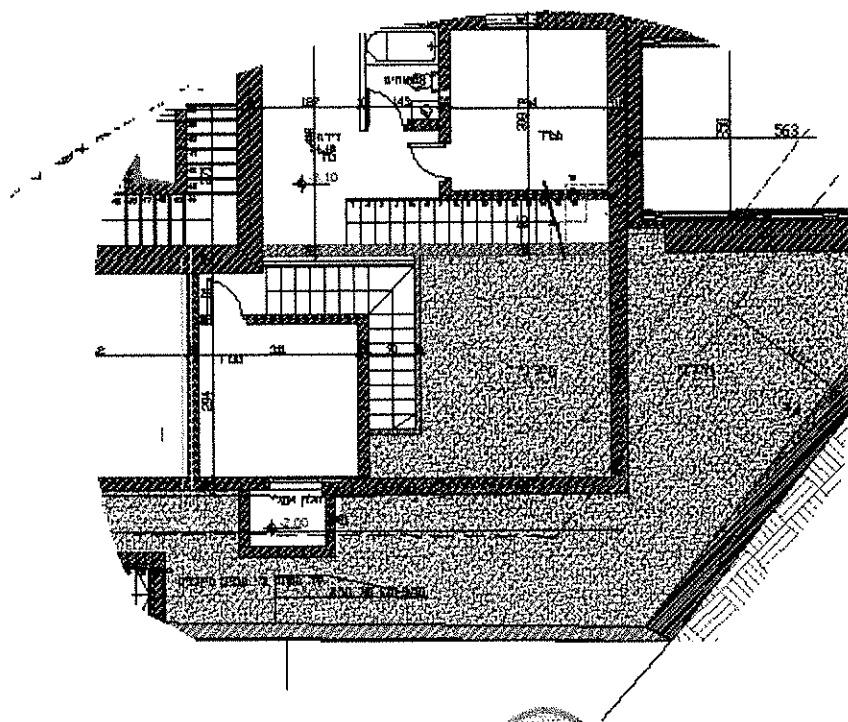
ה. הבקשה להיתר מציעה קומה תת-קרקעית עיקרית, אף כי לא מותרת בשטח המקרקעין קומת מסד מעבר ל- 3 קומות עיקריות ועליית גג, היות והמגרש אינו עומד בתנאים שנקבעו בתכנית דרום נחלאות להקמת "קומת מסד" (ר' סעי' 1.8 להוראותיה).

ו. הבקשה להיתר אינה כוללת תכנית מדידה עדכנית הכוללת מדידת רצועה היקפית של 7.0 מ' של החלקות המשיקות ואת כל רוחב הדרך שלצד הדרך, כמתחייב לפי סעי' 6.18(ב)(1) להוראות תכנית דרום נחלאות.

ז. הבקשה להיתר אינה כוללת מדידת חזיתות מפורטת כמתחייב בסעי' 6.18(ב)(1) לתכנית.

ח. הבקשה להיתר מסמנת עצים לעקירה בניגוד לסעי' 6.6 להוראות תכנית דרום נחלאות, הקובעת הוראות בדבר שימור העצים, במיוחד כאשר לא הוצג אישור של פקיד היערות בדבר עקירת העצים האמורים.

ט. כל שטחי המילוי המוצעים במפלסים -8.90, -5.60, -3.10, ובמיוחד שטח המילוי המוצע בחזית צפון מזרחית במפלס -3.10 הנם שטחים שנועדו, ככל הנראה, לשימוש עתידי, ואין להם כל הצדקה:



הנייל הנו צילום חלקי מתכנית מפלס -3.10 בתכנית הבקשה להיתר.

54. מבלי לפגוע בטענות המתנגדת לעניין הצורך בדחיית הבקשה להיתר, היא תציין לעניין מספר יחידות הדיור, כי לאור פטירת הוריה ז"ל, אשר התגוררו בפועל בנכס הגובל, אין בידיה מידע מדויק לעניין מספר יחידות הדיור שבפועל היו בבניין שבנדון, במשך עשרות השנים האחרונות עד לביצוע עבירות הבניה במגרש שבנדון. המתנגדת תציין כי מספר המשפחות שגרו בנכס לפי המידע בתיק התיעוד, אינו אמור להנחות את הועדה הנכבדה בעת הקביעה לעניין מספר יחידות הדיור הקיימות בנכס, ככל שמספר היחידות בפועל במשך עשרות שנים היה קטן יותר. המתנגדת תשמור על כל טענותיה בעניין זה, ובכלל זה על הזכות להציע מידע בעניין ככל שתצליח לקבלו.

לסיכום

55. על כן, ומכל הטעמים אשר פורטו לעיל, הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר מאחר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכניות המאושרות החלות במקום, ולחילופין בשל עבירות הבניה החמורות במקום וכן החריגה המשמעותית של הבקשה להיתר מהוראות התכניות המאושרות.

56. לחילופין בלבד, יש להורות על צמצום היקפי הבינוי המוצעים בבקשה להיתר, ובפרט לעניין קו בניין אחורי בהתאם לתכנית דרום נחלאות, מניעת כל בינוי מעבר לקו הבניין הצדי כפי שנקבע בתכנית דרום נחלאות, ביטול המדרגות בגבול עם חלקה 50, צמצום מספר הקומות ומספר יחידות הדיור, והכל תוך חיוב מגישי הבקשה בתיקון הנוקים אשר נגרמו לבניין המתנגדת עקב עבירות הבניה שבוצעו במגרש מושא הבקשה להיתר.

57. מבלי לפגוע באמור, המתנגדת תבקש לזמנה לכל דיון אשר ייקבע בעניין הבקשה להיתר בפני הועדה הנכבדה.

58. המתנגדת שומרת על זכותה להשלים את טענותיה בפני הועדה הנכבדה וכן להגיש חוות דעת מטעמה ככל שיהיה בכך צורך.

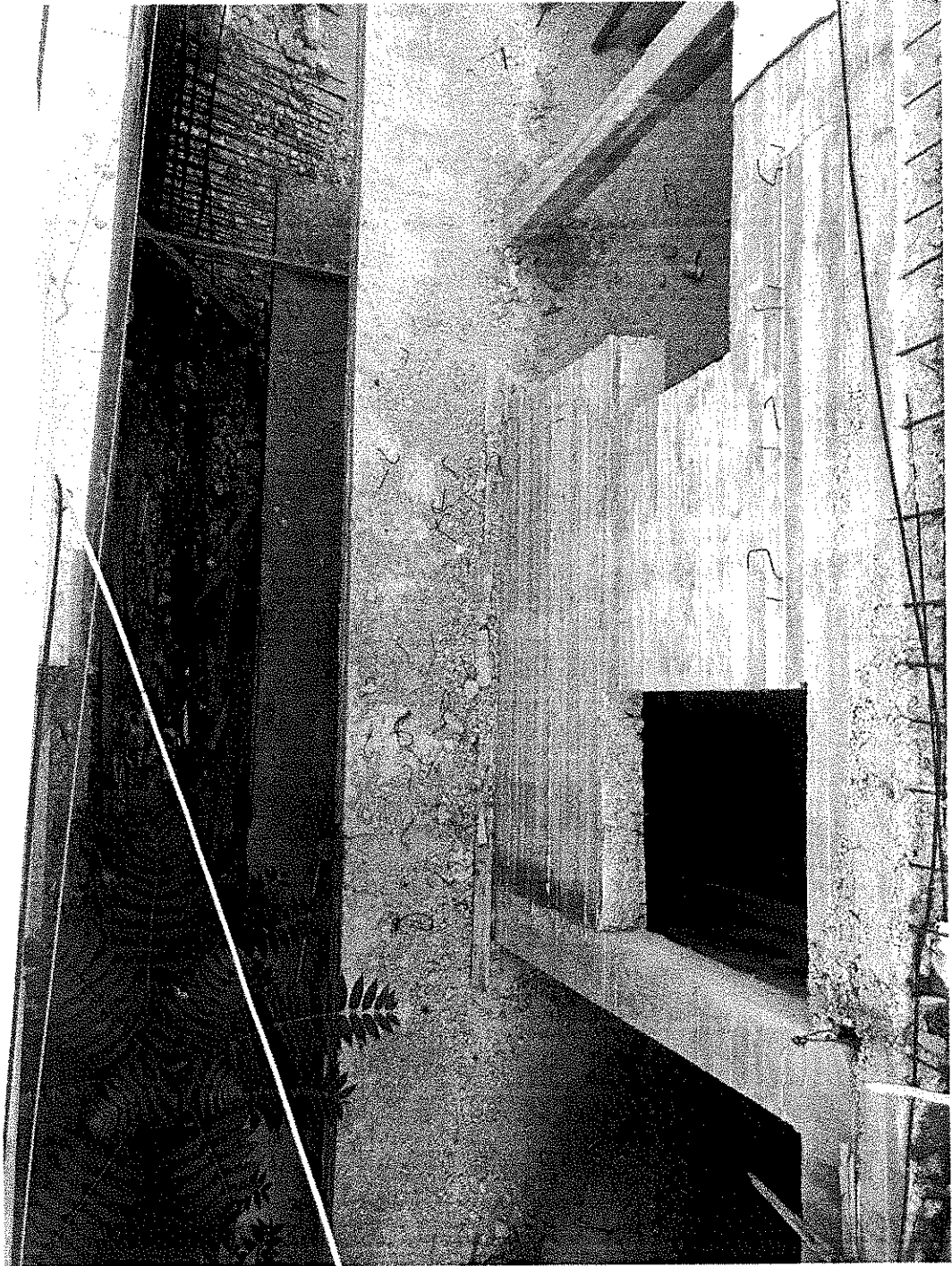
עפר גיטליץ עו"ד

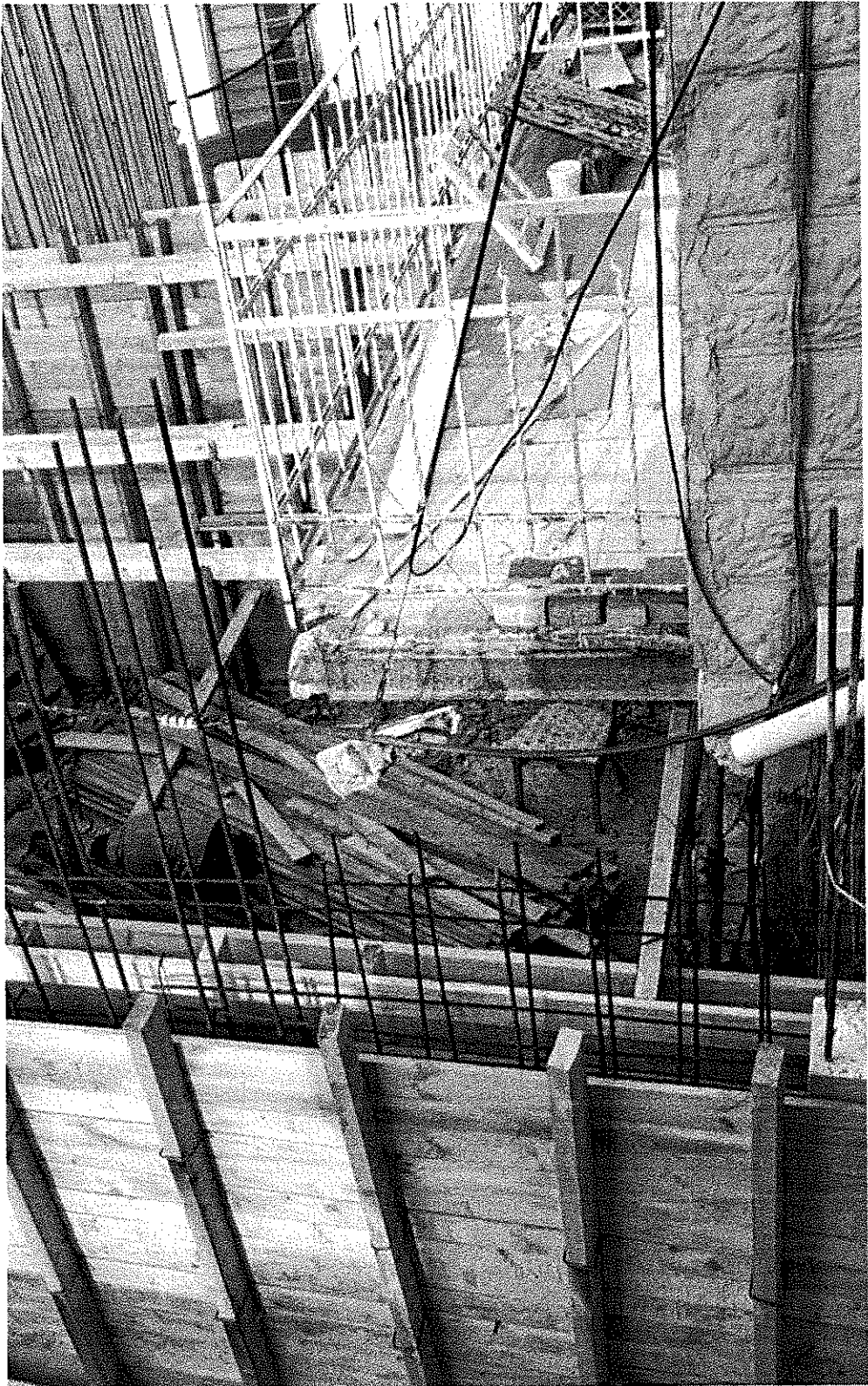
בכבוד רב,

שירי ברגותי-מלחם, עו"ד

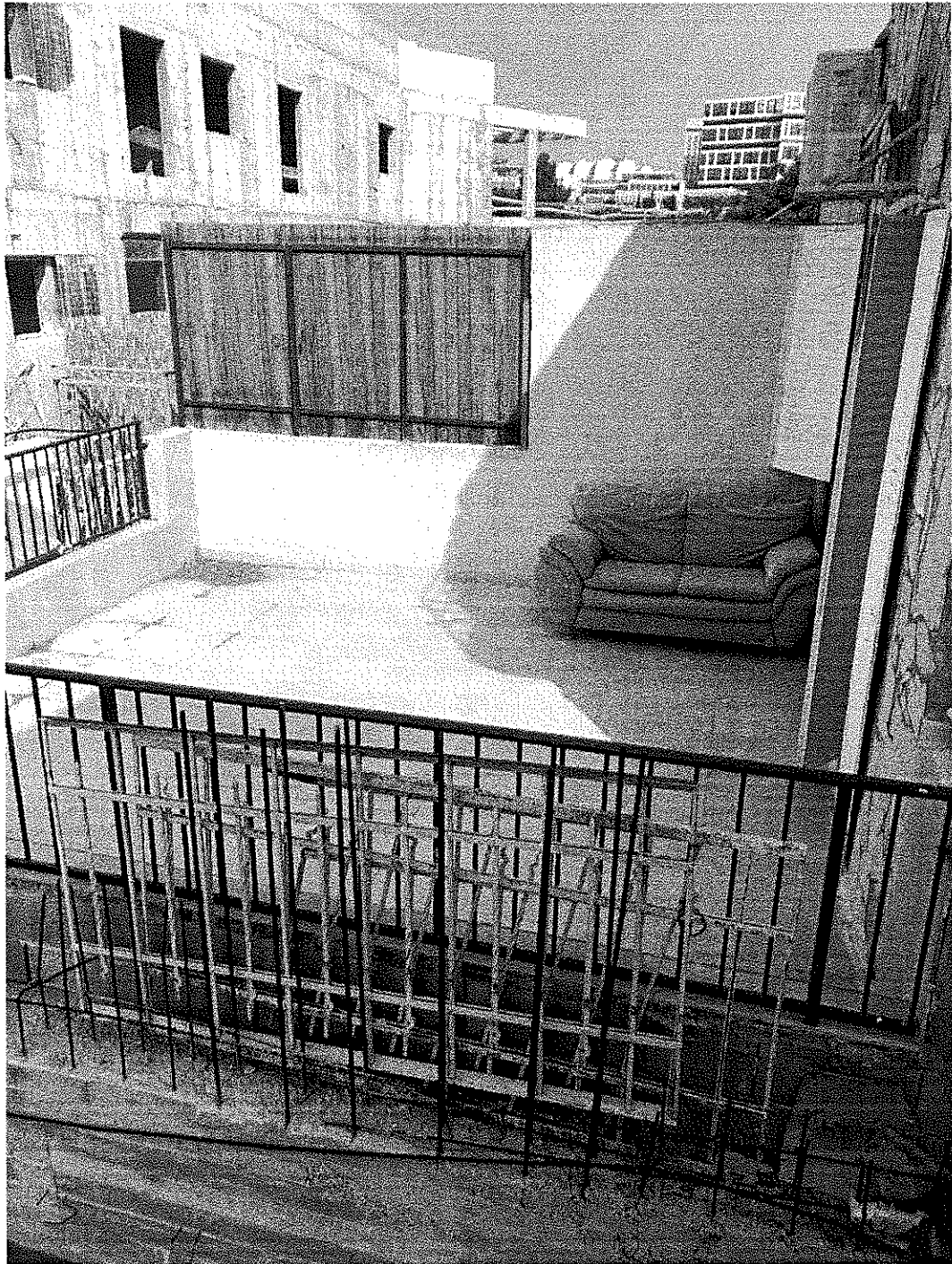
תמונות של עבירות הבניה

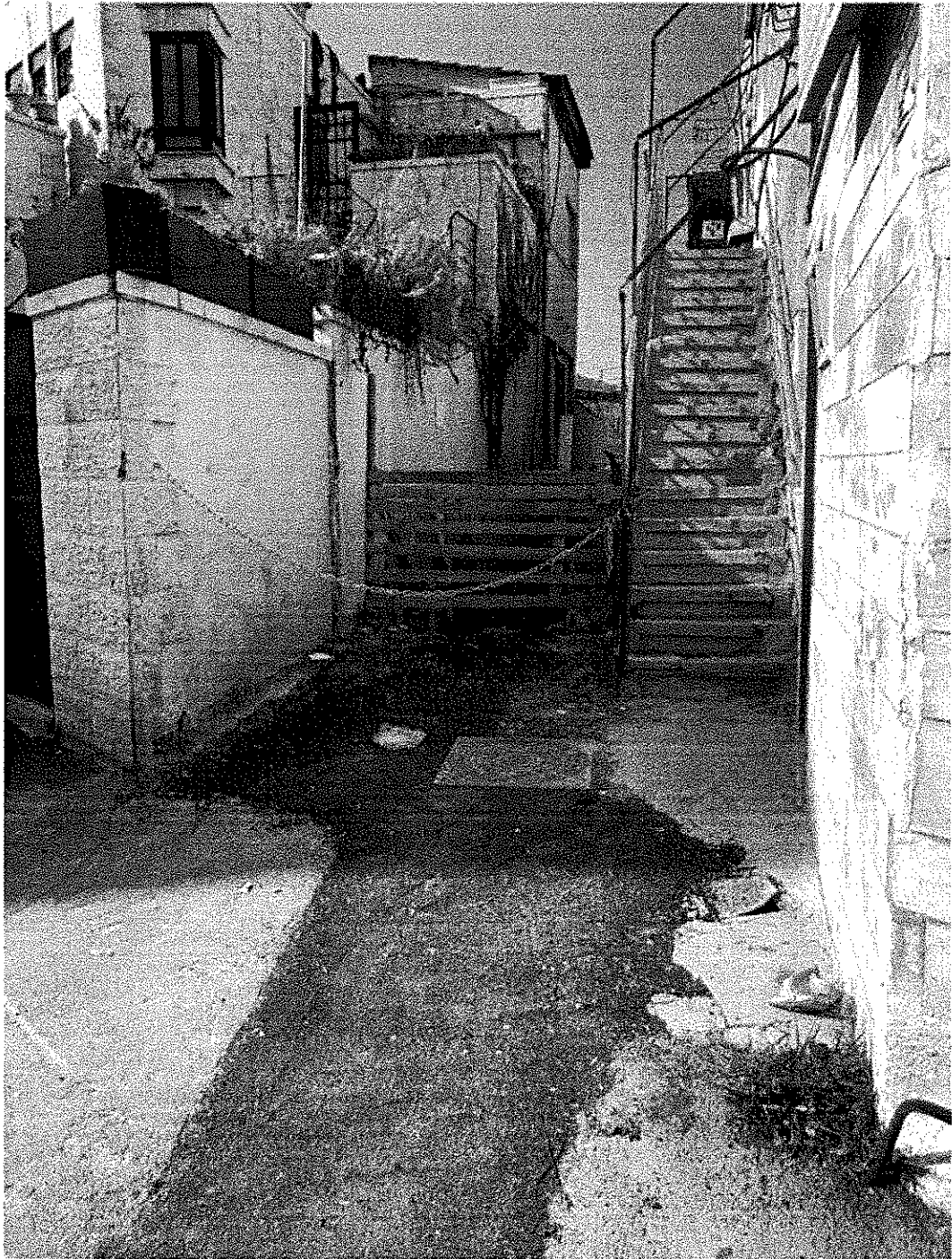
בגוש 30040 חלקה 50

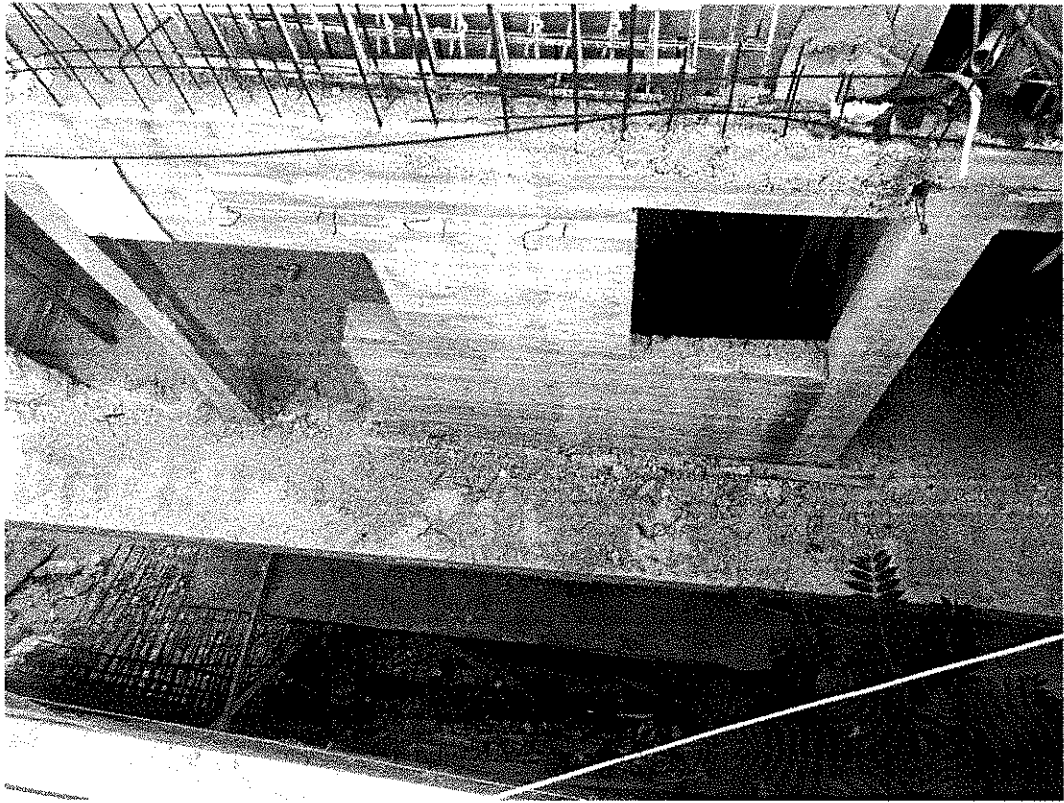


















נספח 1

צו מינהלי אוקטובר 2017

(14)

100

THE

III

המחיר המלא של המוצר הוא 100 ש"ח. המחיר המיוחד הוא 80 ש"ח. המחיר המיוחד הוא 80 ש"ח. המחיר המיוחד הוא 80 ש"ח.

נספח 2

תצהיר עיריית ירושלים

עמודים 17-98

26/07/2021

לכבוד:

מר רפאל מכתבי, עו"ד

רחוב זאב שרף 3/6

פסגת זאב, ירושלים 97842

נייד: 050-8618090

באמצעות שליח

שלום רב,

הנדון: ת.א. 905-03-20 מירב נחמיאס ואח' נ' מזרחי איתן ואח'

מענה לדרישה לגילוי מסמכים

מצ"ב מענה לדרישה לגילוי מסמכים מטעם מרשתי, עיריית ירושלים.

נאור שמח

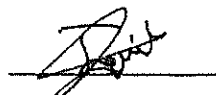
בברכה,

נופר שמח, עו"ד

תצהיר גילוי מסמכים

אני הח"מ עבדאלרחמן טארק, ת.ז. 3180444 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתצהיר גילוי מסמכים מטעם הנתבעת 5, עיריית ירושלים, במסגרת ת"א 905-03-20 מירב נחמיאס ואח' נ' מזרחי איתן ואח' (להלן: "התביעה").
2. בחזקת העירייה או בשליטתה מצויים המסמכים הנוגעים לתביעה זו, כדלקמן:
 - א. כתבי אישום בתו"ב 11873-12-18 ובתו"ב 45381-12-18 שהוגשו כנגד הנכס שברחוב שבזי 39, ירושלים.
 - ב. צו מינהלי להפסקת עבודה ומניעת פעולות במסגרת ת.ב. 2017/6408.00, מיום 25.9.2017.
 - ג. צו מנהלי להפסקת עבודה במסגרת ת.ב. 2017/6408.00, מיום 15.8.2018.
 - ד. צו הריסה מנהלי/מילוי ואטימה במסגרת ת.ב. 2017/6408.00, מיום 29.8.2018.
 - ה. העתקי תיקי תו"ב המתנהלים כנגד איתן מזרחי.
3. ביחס לדרישת גילוי המסמכים הספציפי אתיחס כדלקמן:
 - א. סעיפים ה' ו-ח' לדרישה: לא רלוונטי. יש לפנות למר איתן מזרחי על מנת לקבל את התיעוד הרלוונטי.
 - ב. סעיף ו': לא קיים היתר בניה.
 - ג. סעיף ז', ו-ט': פתוח לעיון באתר העירוני.
 - ד. סעיף י': לא רלוונטי. יש לפנות למר איתן מזרחי על מנת לקבל את החומר הרלוונטי.
4. לפי מיטב ידיעתי ואמונותי, לאחר חקירה ודרישה שעשיתי, אין בחזקת ו/או בשליטת העירייה או מי מטעמה כל מסמך אחר, הנוגעים לעניינים השנויים במחלוקת במשפט זה, פרט למסמכים שפורטו לעיל. כלל שיימצאו מסמכים נוספים הרי שיובאו לידיעת הצדדים ולעיונם ולידיעת בית המשפט ועיונו.
5. זו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני עו"ד רונן לאה מ.ר. 84565 מאשר בזאת כי ביום 25/7/21 הופיע בפניי רונן טארק שזיהה את עצמו בפניי באמצעות ת.ז. 3180444 ומס' 84565 ולאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתה וחתם עליו בפניי.

נופר שמחי, עו"ד
ליטיגאציה
מ.ר. 84565

עו"ד

45381 - 12.18

מב"ס -

בבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

המאשימה:

- נגד -

איתן מזרחי, ת.ז. 28995736

הנאשם:

מרח' גרשון מאיר 7, ירושלים.

כתב אישום

הנאשם מואשם בזה כדלקמן:

א. העובדות:

1. הנאשם הינו בעל הבניין הנמצא בירושלים, ברח' שבזי 33, 41 (להלן: "הבניין").
 2. בתאריך 05.09.2017 נשלחה לנאשם הודעה לפי חוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים), התשמ"א - 1980 (להלן: "החוק") בה נדרש לבצע בבניין את העבודות הבאות:
 - לבדוק יציבות הבניין ברחוב שבזי 33, ושבזי 41, כולל חצרות המבנה.
 - לבצע חיזוקים ותיקונים נדרשים בהתאם לתוצאות הבדיקה הנדסית.
- לפי ההודעה הנ"ל היה על הנאשם לבצע את העבודות הנ"ל תוך 30 יום מתאריך 24.09.2017. שנתקבלה על ידו ביום 24.09.2017.

3. הנאשם לא מילא אחר הדרישה הכלולה בהודעה הנ"ל, עד ליום 28.11.2018.

ב. הוראות החיקוק שלפיהן מואשם הנאשם:

אי ביצוע עבודות או נקיטה באמצעים המפורטים בדרישה שנשלחה בהתאם להוראות סעיף 5 (א) לחוק העזר לירושלים (מבנים מסוכנים) התשמ"א - 1980, המחייב "בעל בניין" או "אתראי לביצוע העבודה" למלא אחר הודעה שקיבל בהתאם לסעיפים 3(א) או 4(ב) לחוק העזר - עבירה על סעיף 254 לפקודת העיריות.

ג. עד התביעה:

זורי אוציטל - מהנדס, מח' מבנים מסוכנים

תיק מבנים מסוכנים: 700/229/2017

מטי סטי, עו"ד
נציגת היועץ המשפטי לממשלה

11873-12-18

1

תו"ב

בבית המשפט לעניינים מקומיים

ב י ר ו ש ל י מ

המאשימה:

מדינת ישראל

ע"י נציג היועץ המשפטי לממשלה

- נגד -

הנאשם:

מזרחי איתן, ת"ז 28995736

רחוב יואל משה סלומון 12, ירושלים 9463312

כתב אישום

הנאשם מואשם בזה כדלקמן:

א. העבדות:

1. בנכס הנמצא בירושלים, ברחוב שבזי 39, נכס הידוע גם כגוש 30040 חלקה 43, כמסומן בתרשים הרצ"ב בצבע אדום (להלן - "הנכס"), ביצע הנאשם בתאריך בלתי ידוע בין 04/09/2017 לבין 04/10/2018 או בסמוך לכך, את העבודות האסורות כדלקמן (להלן: "העבודות האסורות"):

במפלס 0.00:

- 1.1. יצק ריצפה בשטח של כ- 36 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע שחור מקווקו ובמספרים 9-10-11-12-9.
- 1.2. מעל הריצפה, יצק קירות כמסומן בתרשים במספרים 9-10-11-12-9.

במפלס 3.00:

- 1.3. חפר שטח מתחת לקומת כניסה ובצמוד לקומה קיימת, בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו ובמספרים 5-6-7-8-5.
- 1.4. חכין טפסונות לקירות באזור שצמוד לקומה ובנוסף חכין טפסונות לקירות מתחת לקומת כניסה ועל ידי כך יצר קומה נוספת בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע אדום מקווקו ובמספרים 5-6-7-8-5.

במפלס 6.00:

- 1.5. חפר שטח מתחת למפלס 3.00, בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו ובמספרים 1-2-3-4-1.
- 1.6. יצק (בשטח שנחפר) ריצפה, קירות ותקרה ועל ידי כך יצר קומה תחתונה נוספת, ללא חיתור בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים בצבע אדום מקווקו ובמספרים 1-2-3-4-1.

2. העבודות האסורות בוצעו במקרקעין שאינם מפורטים לפי סעיף 243 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בנוסחו לאחר תיקון 116.
3. העבודות האסורות בוצעו בלא היתר מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ירושלים - למרות שביצוען טעון היתר כאמור.
4. הטאשם מואשם בביצוע העבודות האסורות בלא היתר בתקופה שבין 04/09/2017 לבין 24/10/2017 (להלן: "תקופה א'") בהיותו: בעל הנכס והאחראי לביצוע העבודות האסורות.
5. הטאשם מואשם בביצוע העבודות האסורות בלא היתר בתקופה שבין 25/10/2017 לבין 04/10/2018 (להלן: "תקופה ב'") בהיותו: בעל הנכס, או מי שמוטלת עליו החובה לקבל היתר כאמור, בעל שליטה במקרקעין בעת ביצוע העבירה, מי שמחזיק במועל במקרקעין בשעת ביצוע העבירה, או מי שביצע במועל את העבודה האסורה.
6. הנכס נמצא בתוך תחום מרחב תכנון מקומי ירושלים.

ב. תוראות החיקוק שלפיהן מואשם הנאשם:

1. ביצוע עבודה הטעונה היתר לפי חוק בניגוד להיתר עבירה לפי סעיפים 145 (א) ו- 204 (א) לחוק; או ביצוע עבודה הטעון היתר לפי החוק בסטייה מהיתר, עבירה לפי סעיפים 145 (א) ו- 204 (ב) לחוק (תקופה א').
2. ביצוע עבודה אסורה לפי החוק בלא היתר - עבירה לפי סעיפים 145 (א) ו- 243 (ב) ולפי סעיף 243 (ג) לחוק בנוסחו לאחר תיקון 116 (תקופה ב').

ג. עדי התביעה:

1. מר מטר אסקנדר, ת"ז 032884983, מח' הפיקוח על הבניה.
2. גב' ליטל חן, ת"ז 301126454, מח' הפיקוח על הבניה.

תיק בניין: 2017/6408.00

שרה יוסף, ע"ד

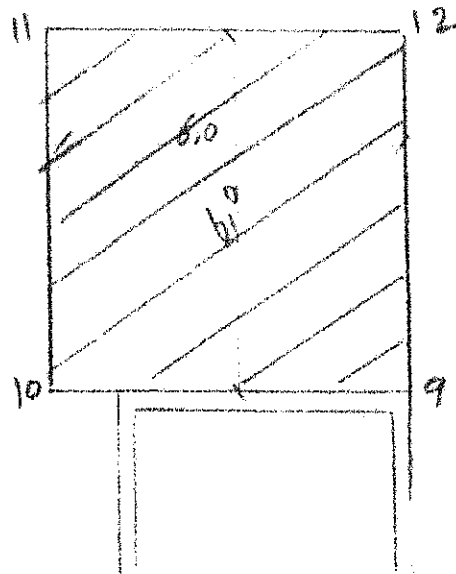
נציגת היועץ המשפטי לממשלה

הודעה לנאשם:

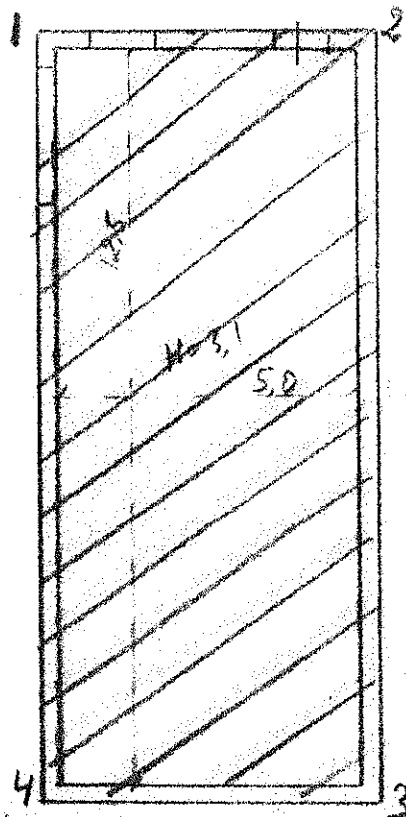
"הנאשם יכול לבקש שימונה להם סניגור ציבורי אם מתקיים בהם אחד התנאים לזכאות נאשם לייצוג המגויס בסעיף 18 (א) לחוק הסניגוריה הציבורית, תשנ"ו-1995."

ירושלים, כ"ז כסלו תשע"ט (05 דצמבר 2018)

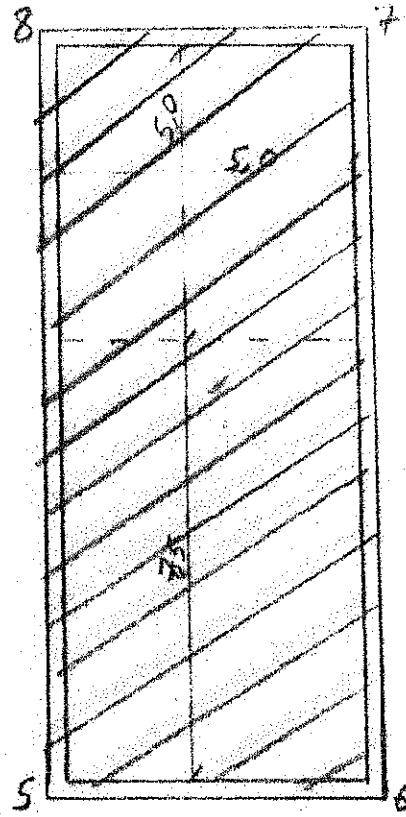
17/6408



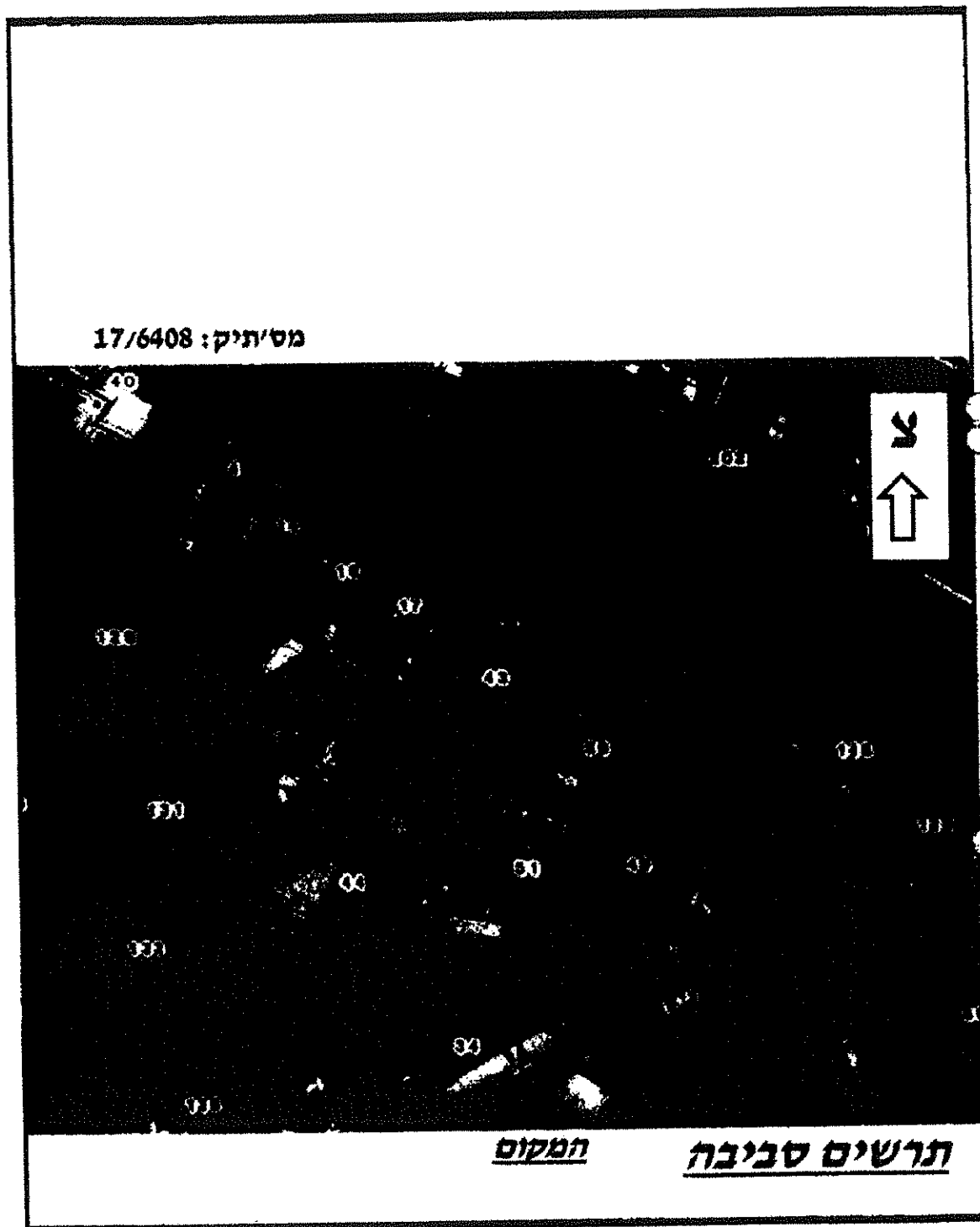
5.00
10.00
1.00



ת.כ.נ.ת קומת מ.פ.ס
-6.00
ק.ר. 1:100



ת.כ.נ.ת קומת מ.פ.ס
-3.00
ק.ר. 1:100





צו מינהלי להפסקת עבודה ומניעת פעולות
לפי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
ת.ב. 2017/6408.00

לאור מידע שקיבלתי מהמחלקה לפיקוח על הבניה שוכנעתי כי לכאורה ניראה כי:

(א) בנכס בתחום מרחב תכנוני ירושלים בכתובת:

שבזי 39, נחלת אחים קורדינטות: 219923:632032

מבוצעת עבודה כדלקמן:

במבנה קיים בקומת קרקע:

ביצעו חפירה בשטח של כ- 91 מ"ר ולעומק של כ- 3.5 מטר כמסומן בתרשים בצבע צהוב מקווקו ובמספרים 1-2-3-4-5-6-1.

(להלן - "העבודות").

(ב) העבודות הנ"ל בוצעו בלא היתר /בסטייה מהיתר מס' .

(ג) בתוקף סמכותי לפי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "החוק") הנני מצווה בזה על בעל הנכס ו/או המשתמש בנכס ועל כל מי שעובד בשרותיו/ו או מטעמו/ם להפסיק כל עבודות בניה בנכס מכל סוג ומין שהוא..

(ד) הרואה עצמו נפגע על ידי צו מנהלי זה, רשאי תוך 30 יום מהיום בו הניע הצו לידיעתו או ממועד הדבקת הצו, לבקש את ביטולו מבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, אולם הבקשה לא תתלה את תוקפו כל עוד לא קבע בית המשפט אחרת.

שלמה אשכול
מהנדס העיר

תאריך 17.11.17
טופס

24



הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ירושלים, ד' אלול תשע"ח
15 אוגוסט 2018

שלום רב,

הנדון: צו מנהלי להפסקת עבודה

מס' תיק בגין 2017/6408.00

בתוקף סמכותי לפי סעיף 216 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לאחר שהוגש לי דין וחשבון ע"י מפקח, מסד איסקנדר, ביום 15/08/2018 לאחר שהתייעצתי עם מר / גב' לאלי ק חיי עו"ד, תובעת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, והואיל ויש יסוד סביר להניח כי מתבצעת עבודה אסורה, הנני מצווה על הפסקת העבודה האסורה באופן מיידי במקרקעין הידועים כ שבזי 39 , נחלת אחים גוש 30040-חלקה 43 קורדינטות: 219923:632032 .

תיאור העבודה האסורה / העבודות האסורות:

במבנה קיים -

במפלס 6.0- :

1- חפר בשטח כל כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-1 ובצבע צהוב מקווקו

2- יצק רצפה, קירות ותקרה ועל ידי יצר קומה נוספת ללא היתר בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-1 ובצבע אדום מקווקו.

במפלס 3.0- :

3- חפר שטח מתחת לקומת הכניסה והשטח הצמוד לקומה בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 5-6-7-8-5 ובצבע צהוב מקווקו

4- הכין טפסנות לקירות באזור שצמוד לקומה ובנוסף הכין טפסנות לקירות מתחת לקומת כניסה ועל ידי כך יצר קומה נוספת בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 5-6-7-8-5 ובצבע אדום מקווקו.

במפלס 0.0 :

5- הכין טפסנות לרצפה בשטח של כ- 36 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 9-10-11-12-9 ובצבע אדום מקווקו.

מצ"ב תרשים סביבה ותשריט העבודה האסורה.

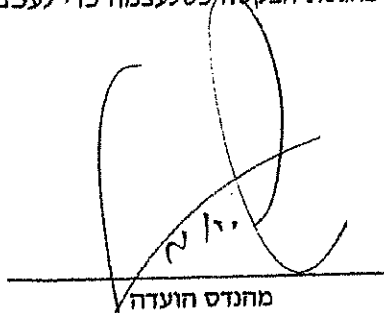
מיכר ספרא 1 קומה 4, ירושלים מיקוד: 91007. טלפון: 02-6297646, פקס: 02-6296039

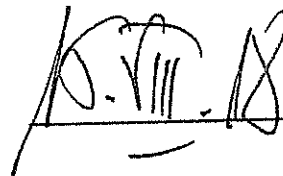


הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

והואיל והנך אחראית לעבודות אלה בהתאם לסעיף 243(ג) לחוק התכנון והבניה, על כן הנני מצווה עליך ועל כל עובד מטעמך או בשירותך להפסיק מיד את כל העבודה האסורה המבוצעת בניגוד לחוק.

הרואה עצמו נפגע מצו מנהלי רשאי להגיש בקשה לביטול הצו לבית המשפט המוסמך בתוך 15 ימים מיום המצאת הצו. חוגשה בקשה לביטול הצו, לא יהיה בהגשת הבקשה כשלעצמה כדי לעכב את ביצוע הצו.

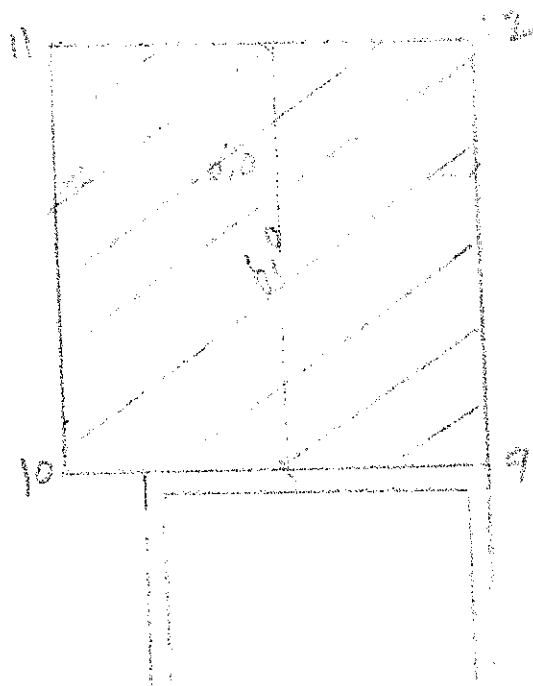

מחננס הועדה


ניתן ביום:

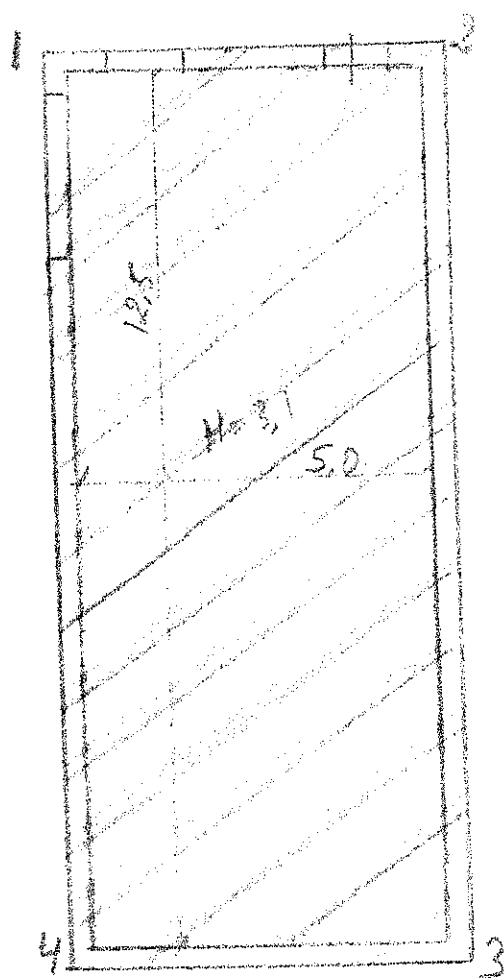
מס' תיק בניין: 2017/6408.00

<u>אישור המצאת הצו:</u>	
אני הח"מ _____	מאשר/ת בזאת כי צו זה נמסר למר/ גב' _____
ביום: _____	בשעה: _____
חתימה: _____	חתימת המקבל/ת: _____

17/6408

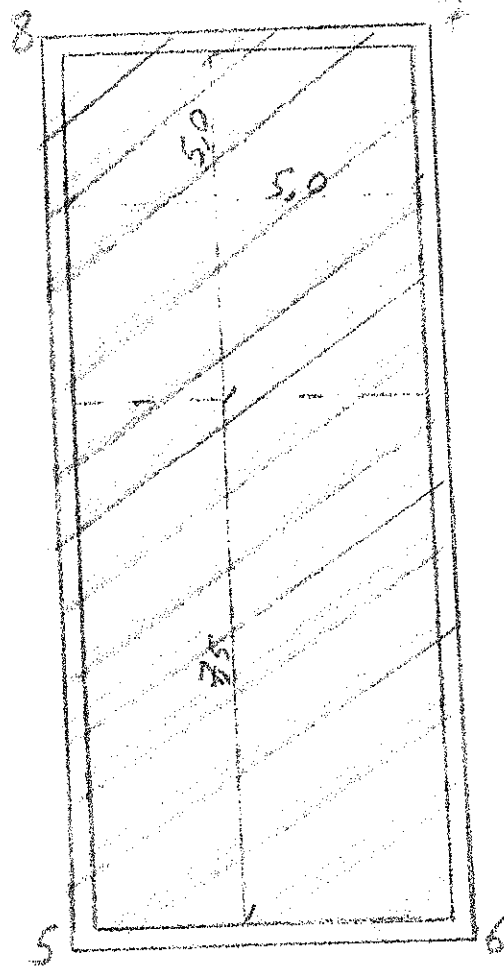


מסלול
המסלול
המסלול



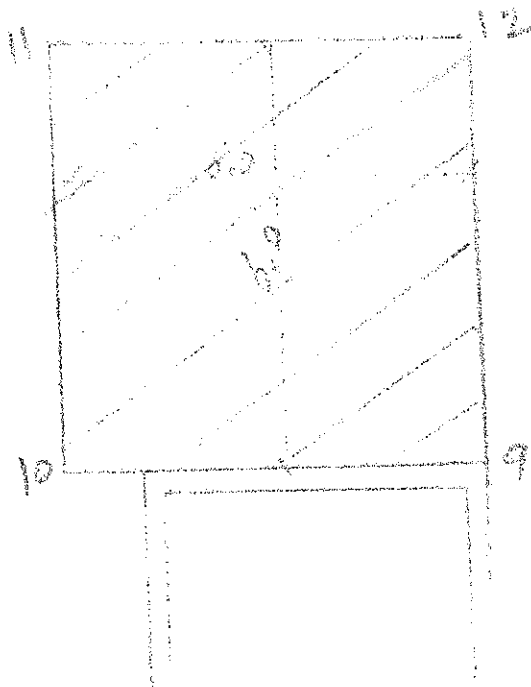
27

מסלול המסלול
-6.00
מסלול המסלול

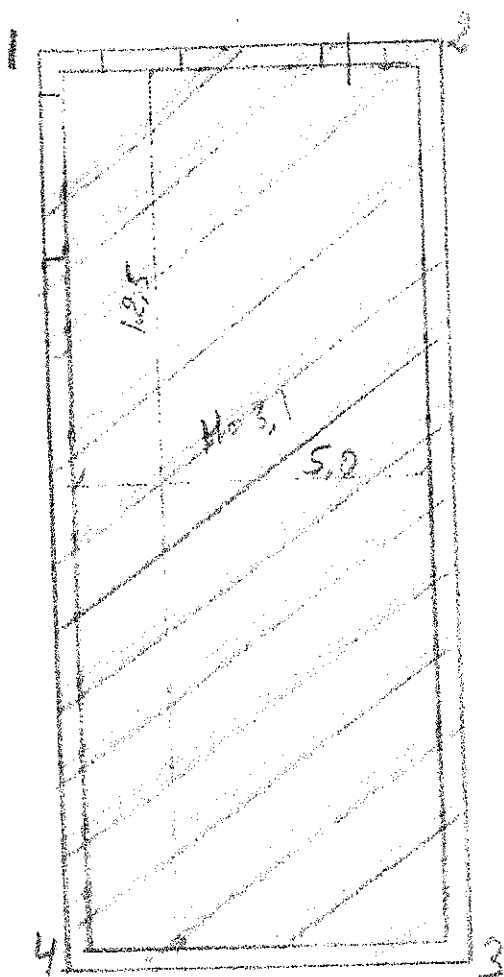


מסלול המסלול
-3.00
מסלול המסלול

12/6408

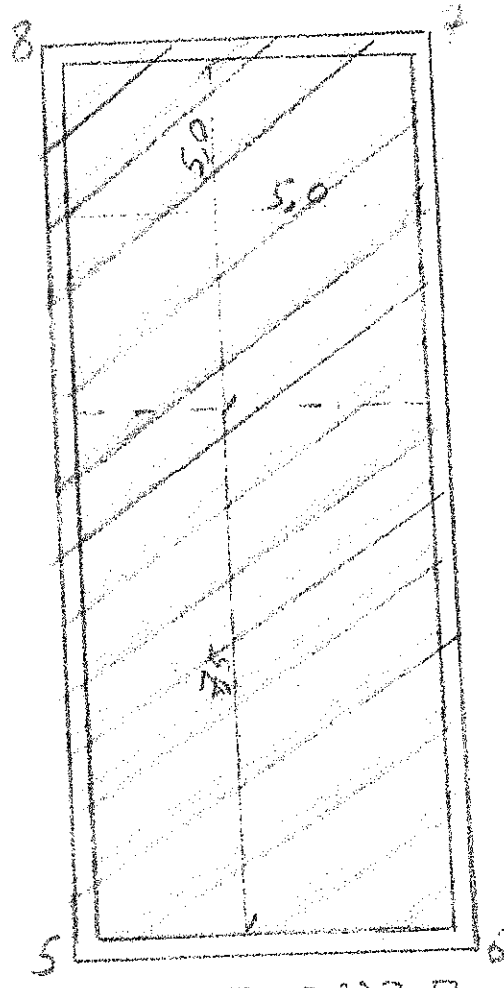


0.330
0.500 (0.000)
0.000 (0.000)



28

תבנית קומת מ"ס
-6.00
12/6408



תבנית קומת מ"ס
-3.00
12/6408

מס'תיק: 17/6408



המקום

תל אביב



הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

צו הריסה מנהלי/מילוי ואטימה

מספר תיק בניין: 2017/6408.00

בתוקף סמכותי לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), לאחר שהוגש לי תצהיר מפקח ביום 29.8.19, ולאחר ששוכנעתי כי בוצעה עבודה אסורה, וכי ביום הגשת התצהיר (מחק את המיותר):

העבודה האסורה לא הסתיימה
ביום הביקור האחרון בית המגורים לא אוכלס.

ולאחר שהתייעצתי עם תובע/ת הוועדה, הנני מצווה על הריסתה וסילוקה של העבודה האסורה, וכן על הפסקת השימוש האסור, המפורטים להלן:

- במבנה קיים:
במפלס 6.0-:
1- חפר בשטח כל כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-1 ובצבע צהוב מקווקו
2- יצק רצפה, קירות ותקרה ועל ידי יצר קומה נוספת ללא היתר בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 1-2-3-4-1 ובצבע אדום מקווקו.
במפלס 3.0-:
3- חפר שטח מתחת לקומת הכניסה והשטח הצמוד לקומה בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 5-6-7-8-5 ובצבע צהוב מקווקו
4- הכין טפסנות לקירות באזור שצמוד לקומה ובנוסף הכין טפסנות לקירות מתחת לקומת כניסה ועל ידי כך יצר קומה נוספת בשטח של כ- 62 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 5-6-7-8-5 ובצבע אדום מקווקו.
במפלס 0.0:
5- יצק רצפה בשטח של כ- 36 מ"ר כמסומן בתרשים במספרים 9-10-11-12-9 ובצבע אדום מקווקו.
6- מעל הרצפה יצק קירות כמסומן בתרשים במספרים 9-10-11-12-9.

מצ"ב תרשים סביבה ותשריט העבודה האסורה.

מיקום המקרקעין:

צו הריסה זה יחול על העבודה האסורה שהוקמה על מקרקעין הידועים כ: שבוי 39, גוש 30040, חלקה 43 נחלת אחים קורדינטות: 219923:632032

בירושלים.

30

צו הריסה מנהלי יהיה ניתן לביצוע:

- א. לגבי עבודה אסורה שהסתיימה – שבעה ימים מיום הדבקת הצו.
ב. לגבי עבודה אסורה שטרם הסתיימה – ארבעה ימים מיום הדבקת הצו.
וכן יהול גם על כל תוספת עבודה אסורה נוספת באותם המקרקעין כאמור בסעיף 223 לחוק.

בהתאם לסעיף 228 לחוק, הרואה עצמו נפגע מצו מנהלי רשאי להגיש בקשה לביטול הצו לבית המשפט המוסמך בתוך 15 ימים מיום המצאת הצו. הוגשה בקשה לביטול הצו, לא יהיה בהגשת הבקשה כשלעצמה כדי לעכב את ביצוע הצו.

ניתן ביום, 29.8.89

בכבוד רב,

יו"ר הוועדה המקומית
ראש העיר

מס' תיק בניין: 2017/6408.00

אישור הדבקת הצו:

אני הח"מ _____, מאשר/ת בואת, כי צו זה הודבק על קיר חיצוני או דלת של הבניין שבו בוצעו העבודה האסורה או השימוש האסור או במקום אחר בולט לעין במקרקעין ביום: _____, בשעה: _____
תפקיד: _____ חתימה: _____

31

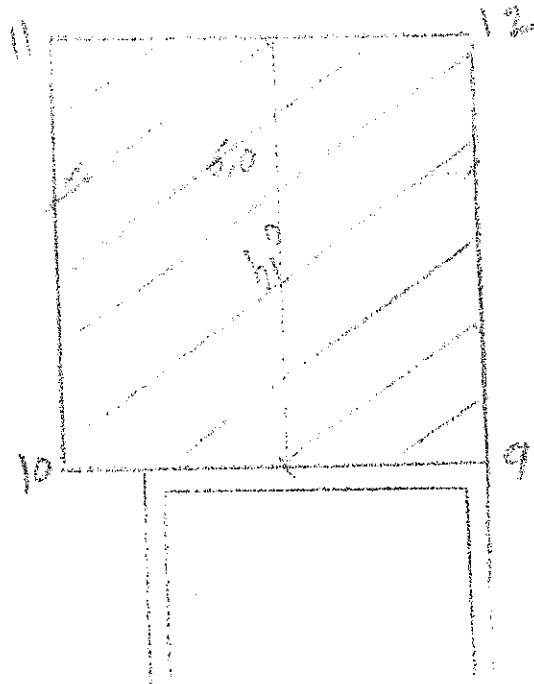
מס'תיק: 17/6408



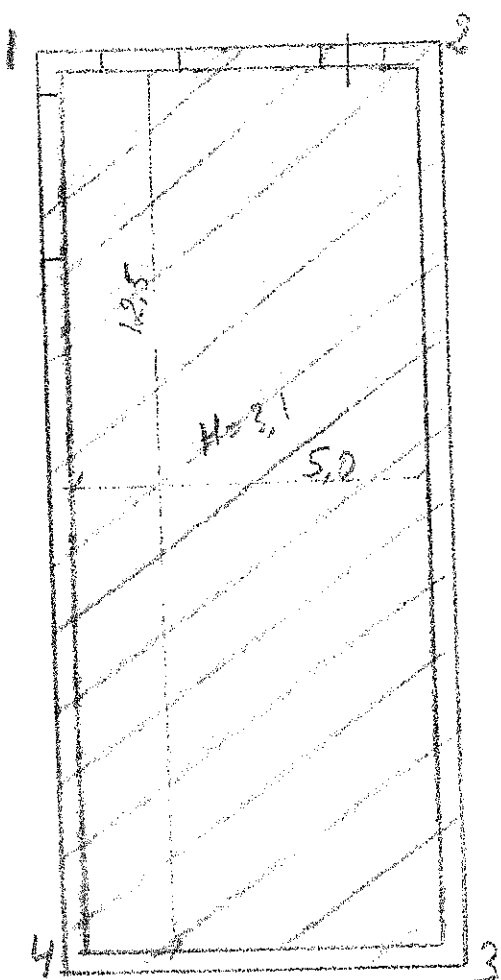
המקום

תרשים סביבה

17/6408

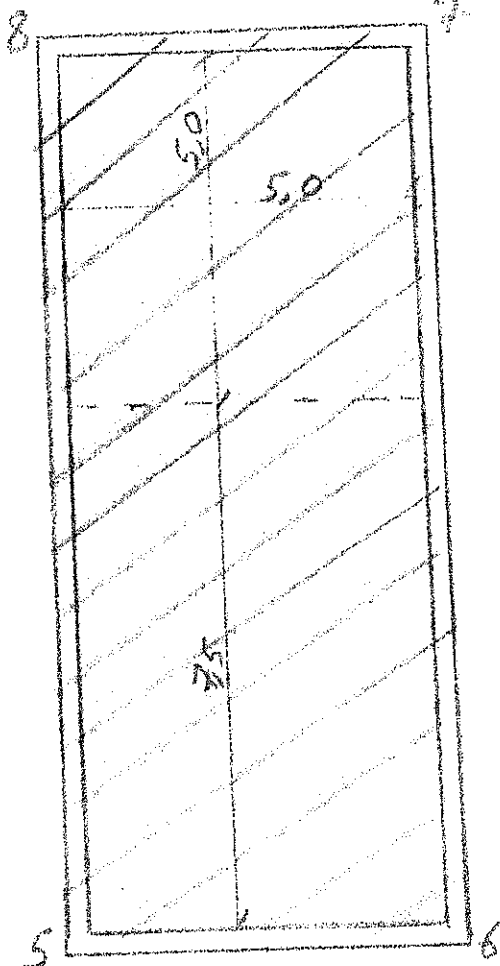


החלק
המזרחי
המיועד



(33)

תכנית קומת מרתום
-6.00
1:100 מ"מ



תכנית קומת מרתום
-3.00
קד"מ

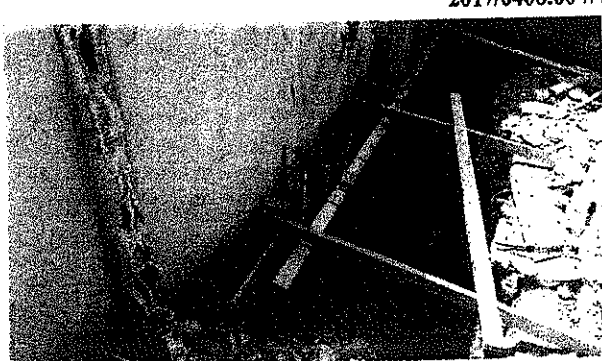
מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00

תאריך צילום 04/10/2018

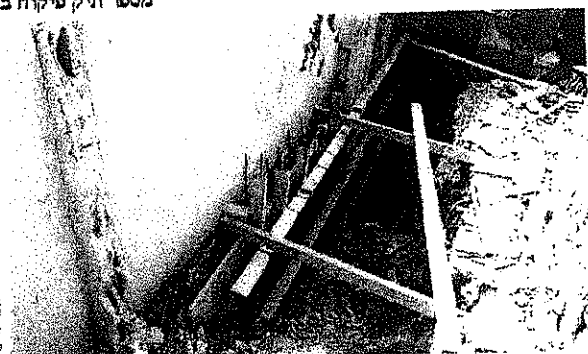
תאריך צילום 04/10/2018

34

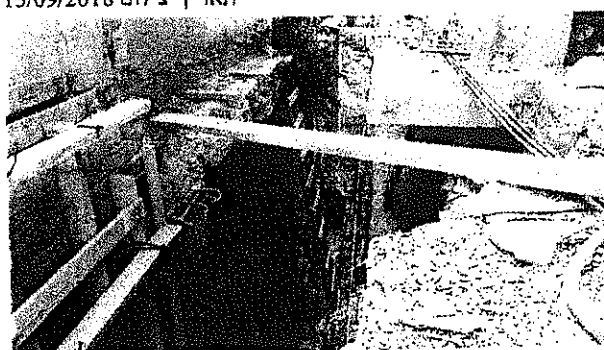
מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 13/09/2018



תאריך צילום 13/09/2018



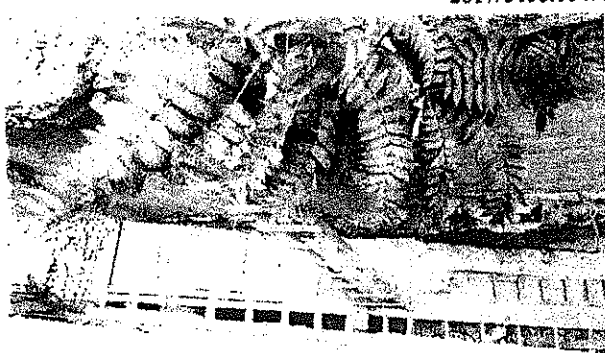
תאריך צילום 13/09/2018



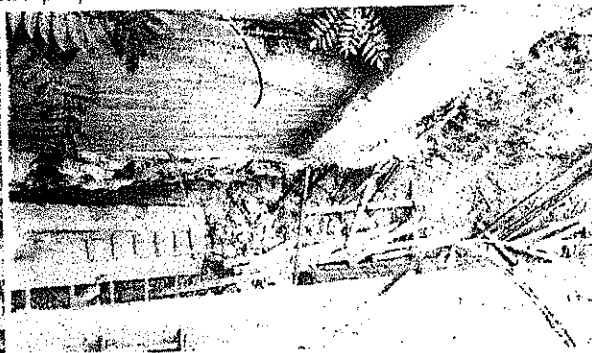
תאריך צילום 13/09/2018

35

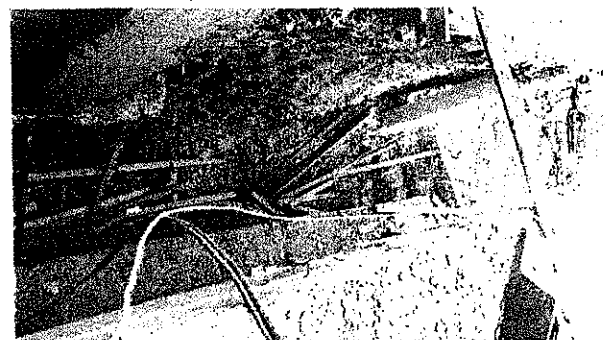
מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 06/09/2018



תאריך צילום 06/09/2018



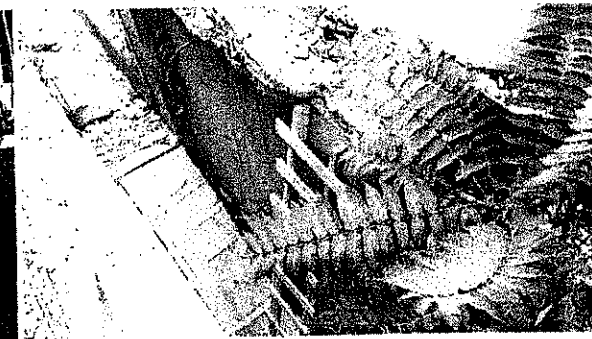
תאריך צילום 06/09/2018



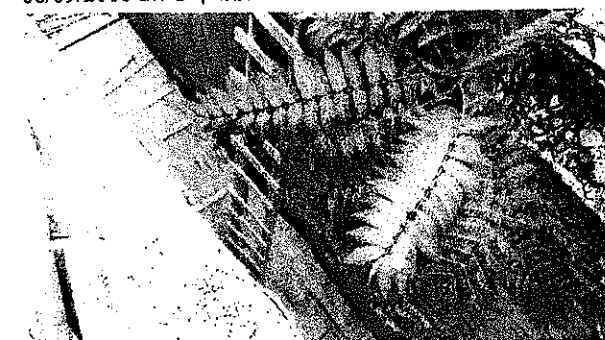
תאריך צילום 06/09/2018



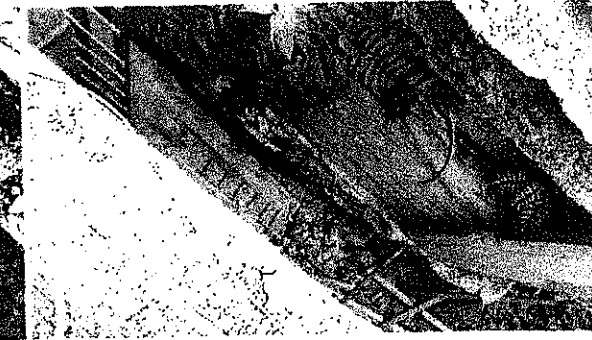
תאריך צילום 06/09/2018



תאריך צילום 06/09/2018



תאריך צילום 06/09/2018



תאריך צילום 06/09/2018

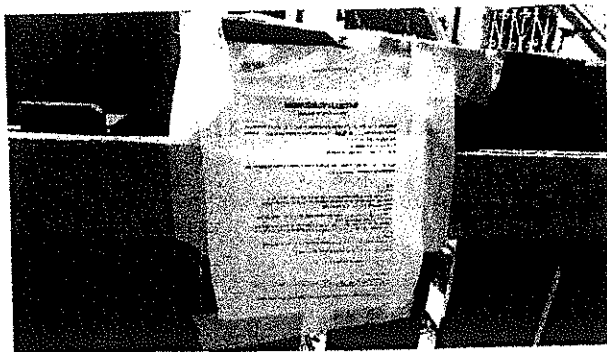
36



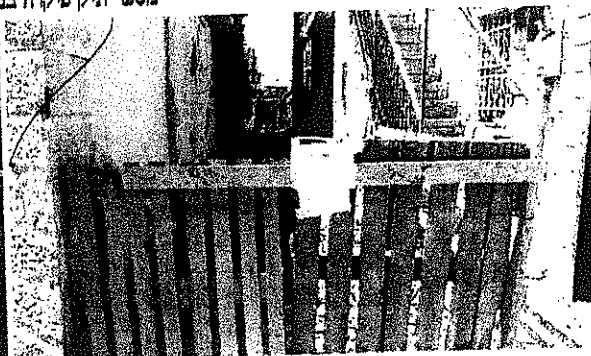
תאריך צילום 06/09/2018

37

מספר תיק סיקור בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 30/08/2018



תאריך צילום 30/08/2018



תאריך צילום 30/08/2018

38

מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



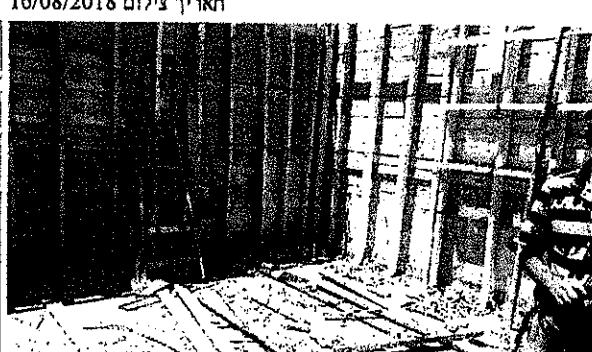
תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018

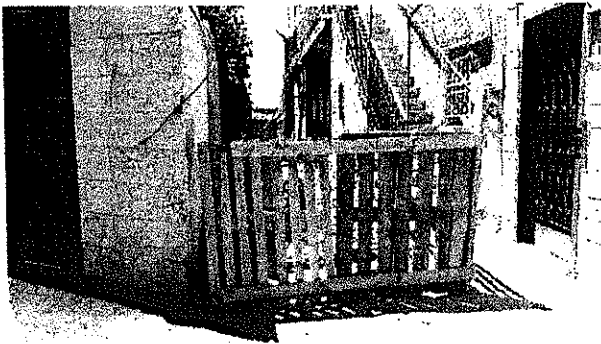
39



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018



תאריך צילום 16/08/2018

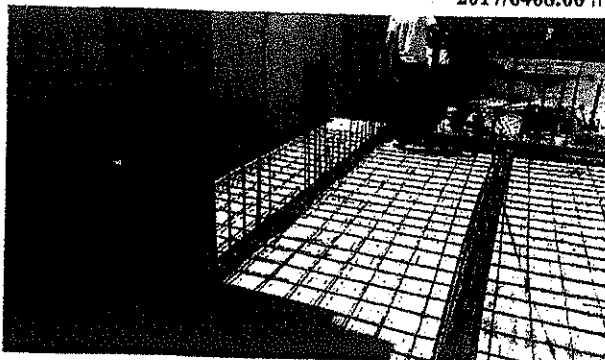


תאריך צילום 16/08/2018

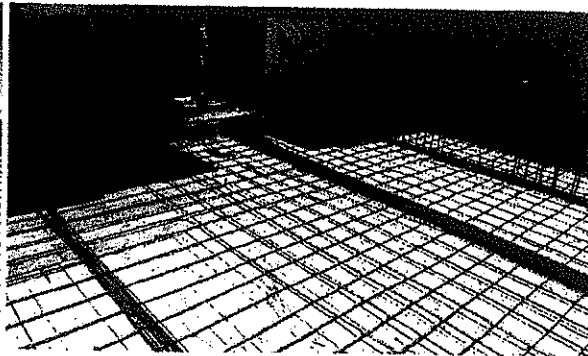


40

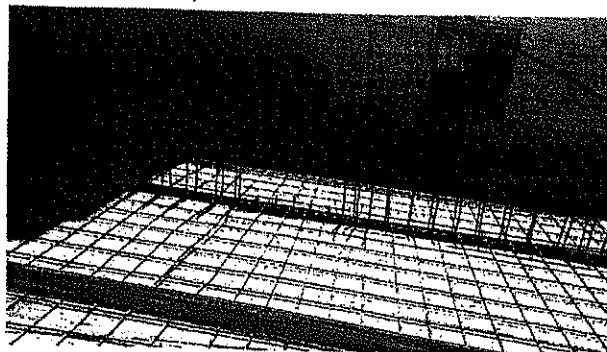
מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



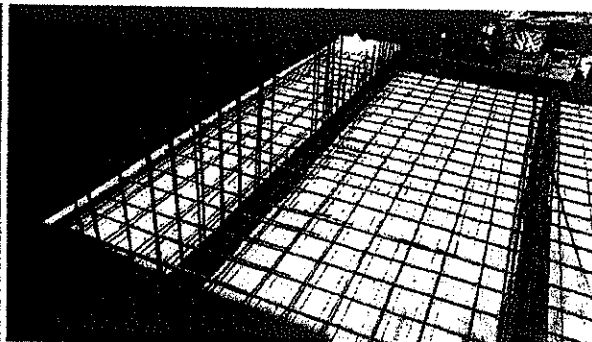
תאריך צילום 30/07/2018



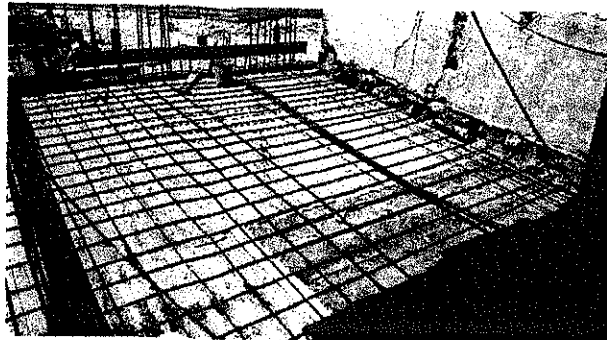
תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



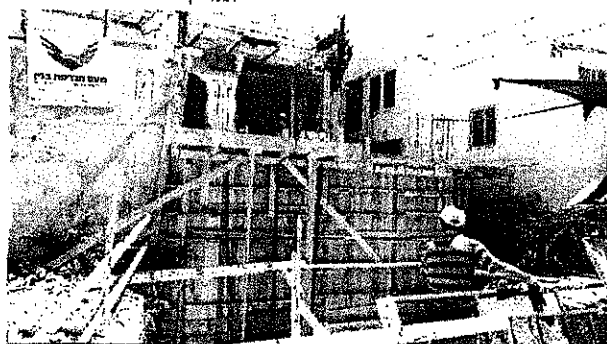
תאריך צילום 30/07/2018



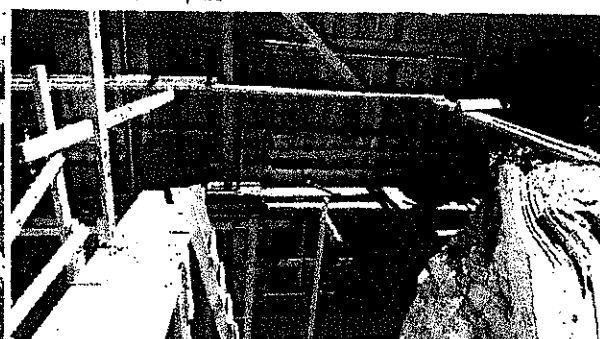
תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018

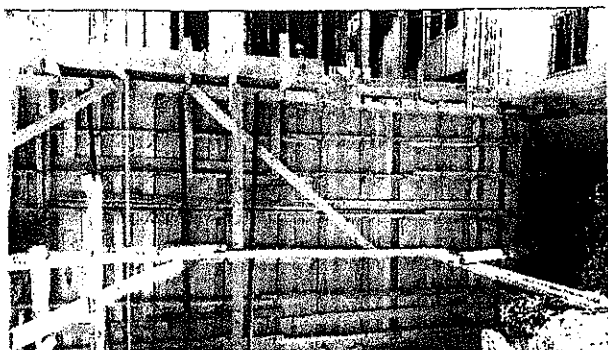


תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018

41



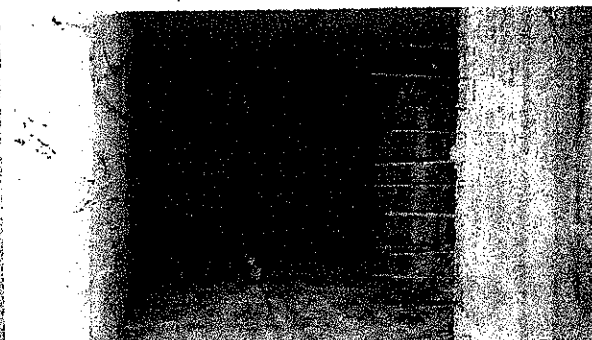
תאריך צילום 30/07/2018



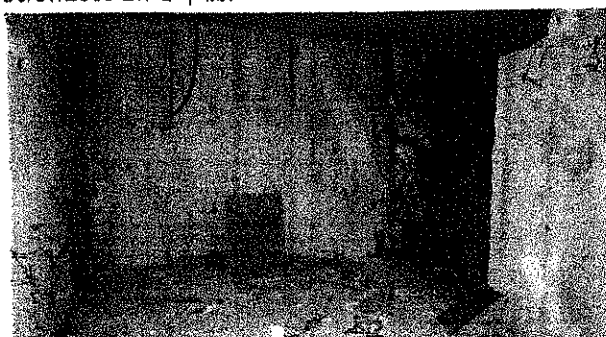
תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



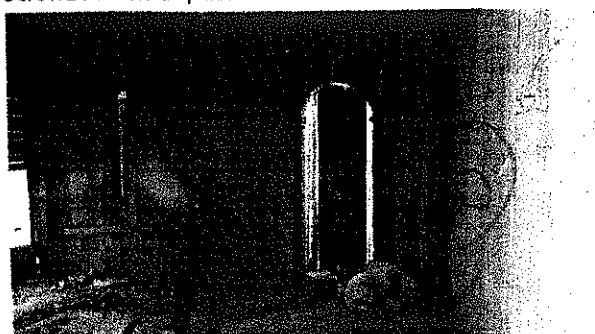
תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



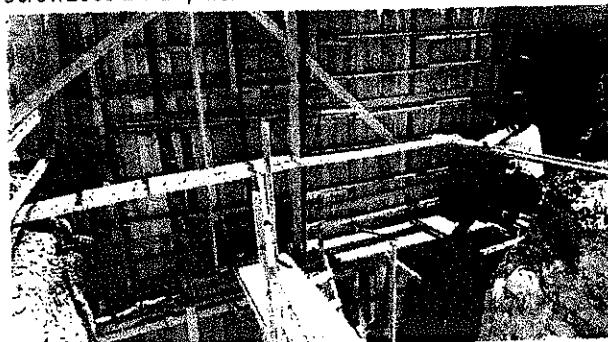
תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018



תאריך צילום 30/07/2018

תאריך צילום 30/07/2018

43

מספר תיק סיקור בניה 2017/6408.00



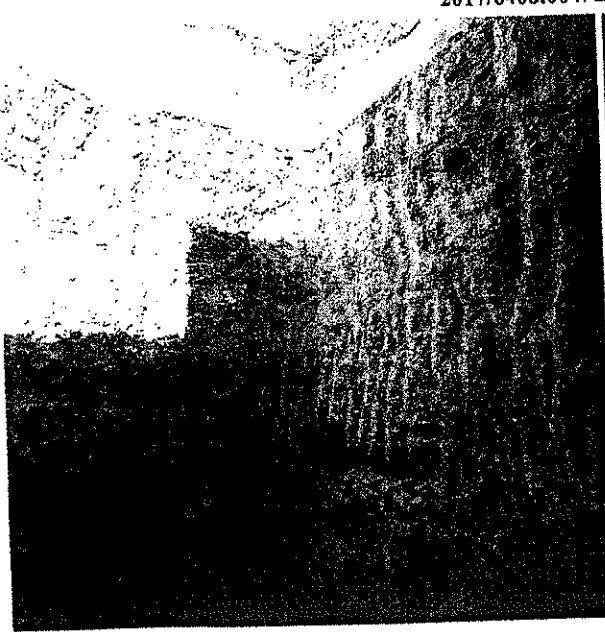
תאריך צילום 23/07/2018



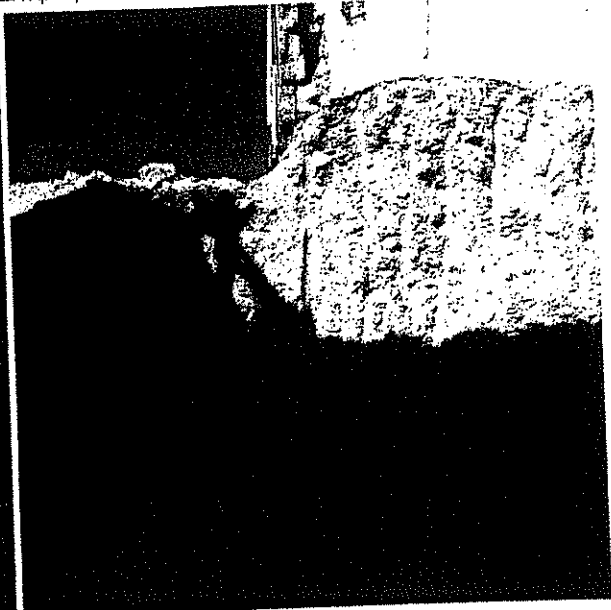
תאריך צילום 23/07/2018

44

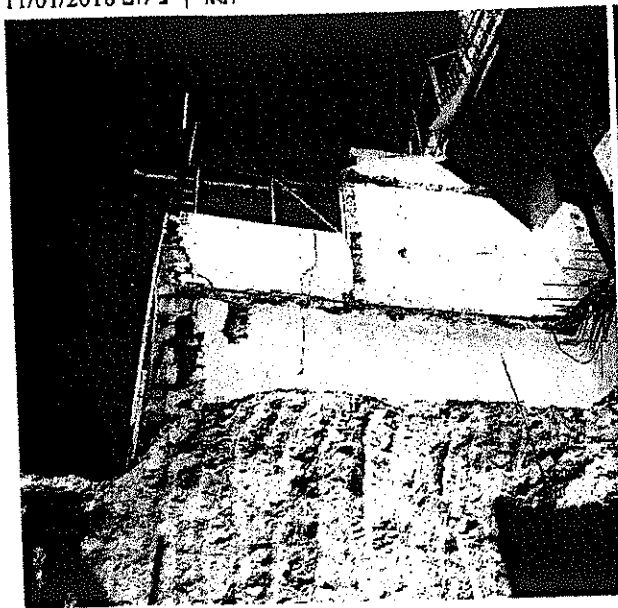
מספר תיק מיקוח בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 11/01/2018



תאריך צילום 11/01/2018

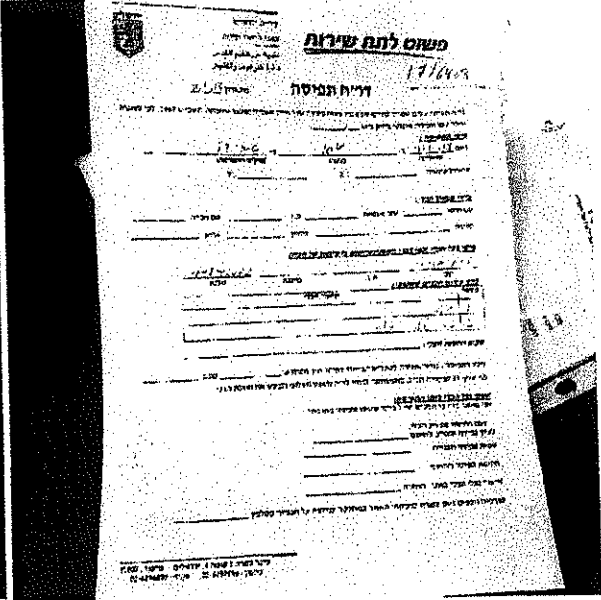
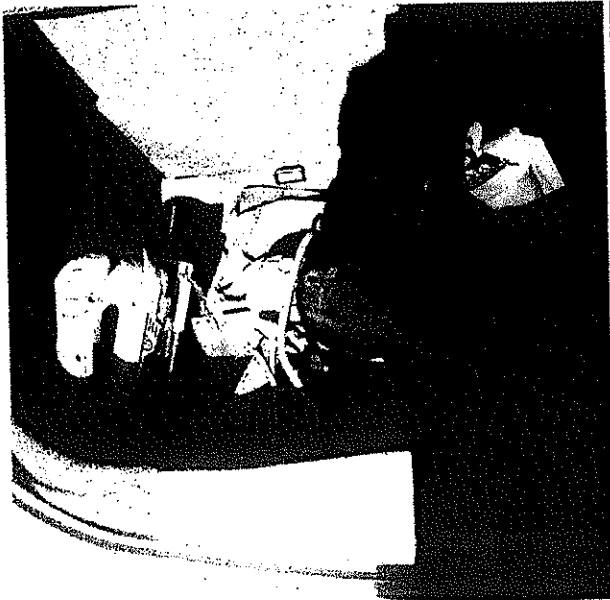


תאריך צילום 11/01/2018



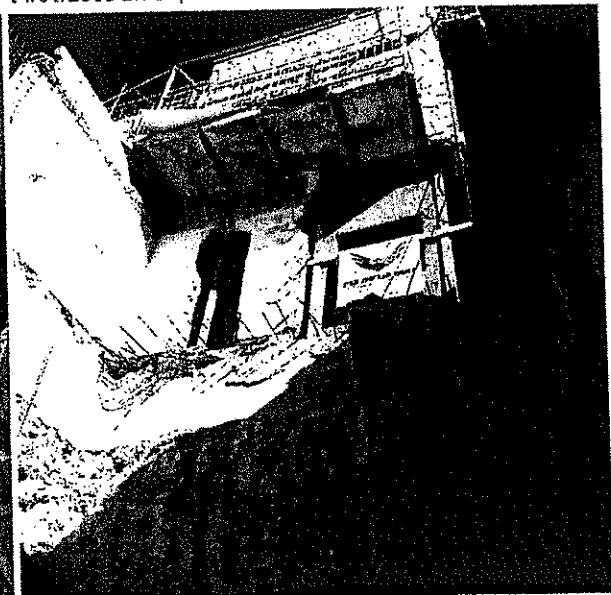
תאריך צילום 11/01/2018

45



תאריך צילום 11/01/2018

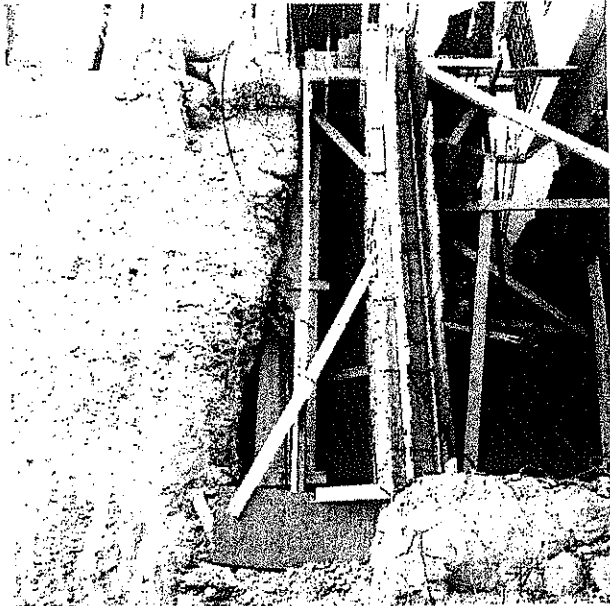
תאריך צילום 14/01/2018



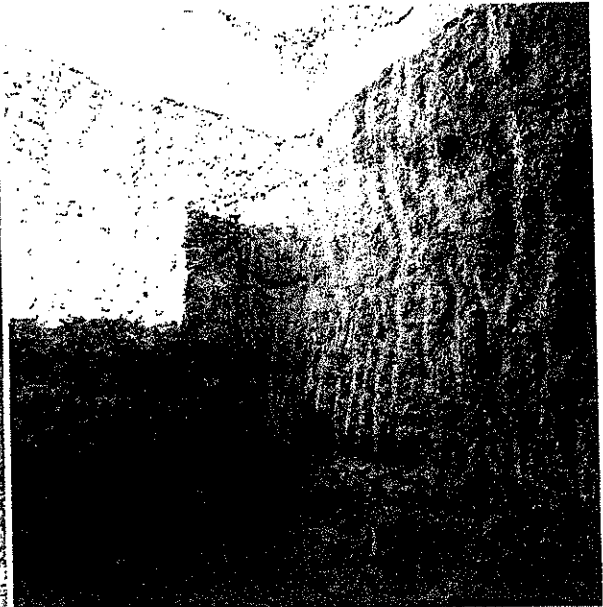
תאריך צילום 14/01/2018

תאריך צילום 14/01/2018

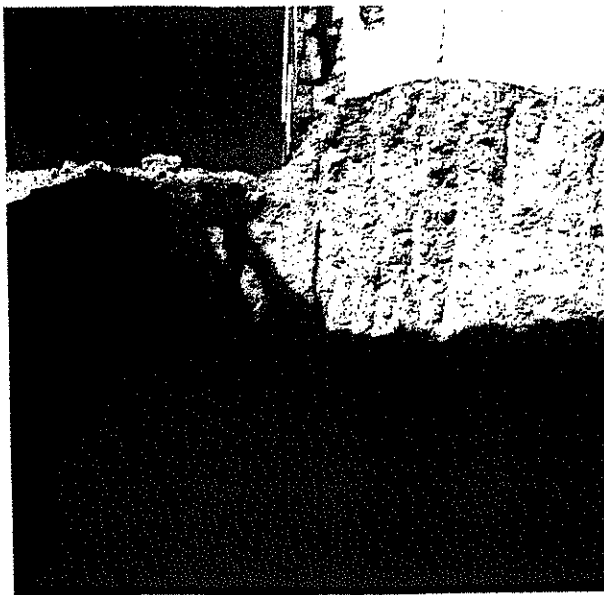
46



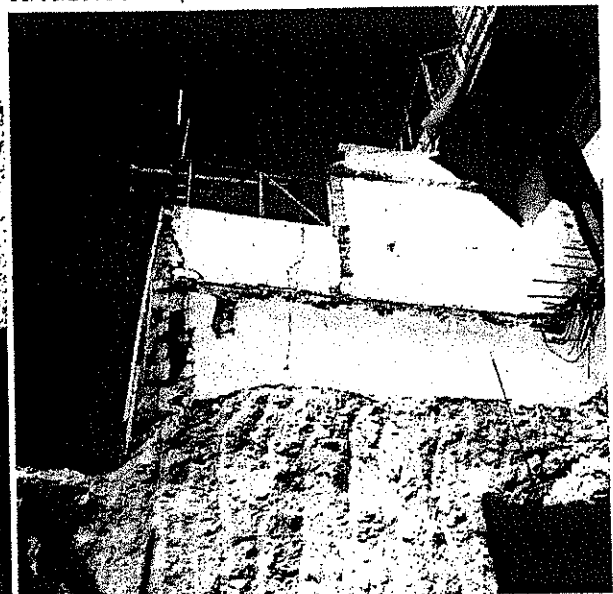
תאריך צילום 14/01/2018



תאריך צילום 11/01/2018

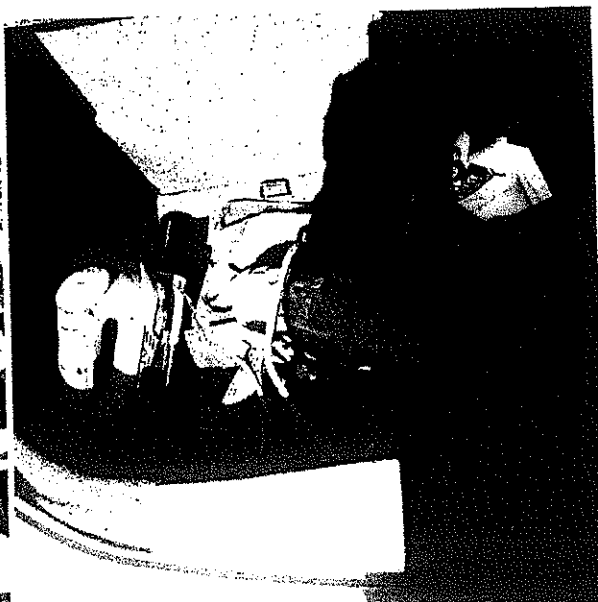


תאריך צילום 11/01/2018



תאריך צילום 11/01/2018

47



תאריך צילום 11/01/2018

[illegible]

תאריך צילום

48

מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 20/11/2017

תאריך צילום

49

מסמך תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



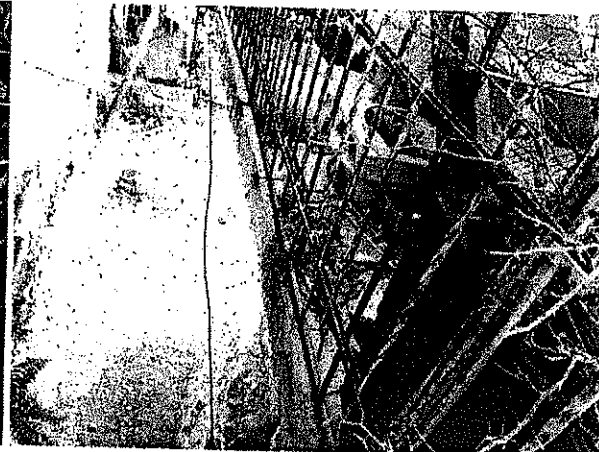
תאריך צילום 18/10/2017



תאריך צילום 18/10/2017



תאריך צילום 18/10/2017



תאריך צילום 18/10/2017



תאריך צילום 18/10/2017

תאריך צילום

50

מספר תיק פיקוח בניה 2017/6408.00



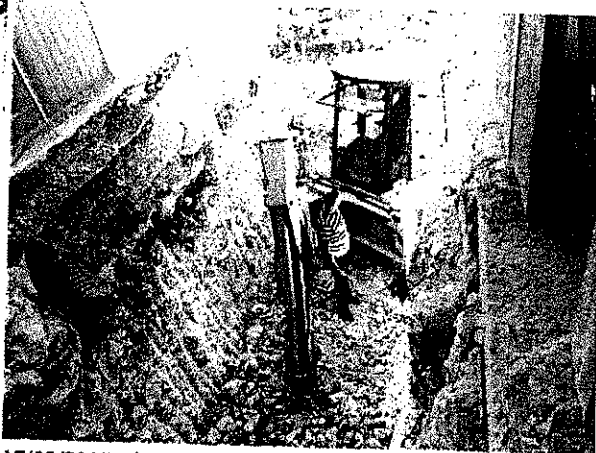
תאריך צילום 17/09/2017



תאריך צילום 17/09/2017



תאריך צילום 17/09/2017



תאריך צילום 17/09/2017



תאריך צילום 17/09/2017



תאריך צילום 17/09/2017

51



תאריך צילום 17/09/2017

תאריך צילום

52

מספר תיק מיקוח בניה 2017/6408.00



תאריך צילום 04/09/2017



תאריך צילום 04/09/2017

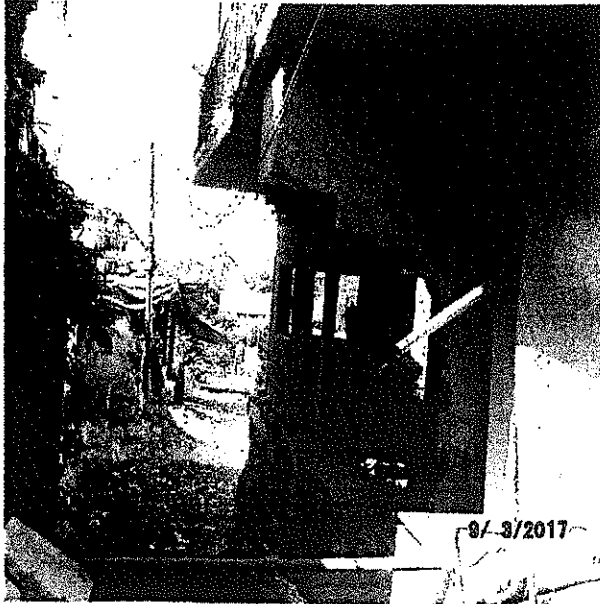


תאריך צילום 04/09/2017



תאריך צילום 04/09/2017

83



תאריך צילום 04/09/2017

תאריך צילום

54

תאריך 17/5/2020

תרשומות בתיק מספר 2017/6408.00

שלב	תאריך ביצוע	שם מבצע	פרטים נוספים	תכתובת
ביקור באתר	03/09/2017	חן ליטל	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	חפירה לצורך ביצוע חיזוקים לו הבעלים. נעשה בתיאום עם מבנים מסוכ
ביקור באתר	17/09/2017	חן ליטל	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	נלקחו מידות של החפירה
ביקור באתר	27/09/2017	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	הודבק צו הפסקת עבודה מינה נכחו פועלים במקום
ביקור באתר	01/10/2017	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	אין המשך עבודות במקום
ביקור באתר	18/10/2017	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	לא נכחו פועלים במקום, האתר נעול, צולמו תמונות
ביקור באתר	22/10/2017	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	הודבק צו הפסקת עבודה מצונו לביצוע עבודות חיזוק בהתאם להנחיית מחלקת מבנים מסוכ
ביקור באתר	19/11/2017	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	אין המשך עבודות בשטח
ביקור באתר	11/01/2018	מטר איסקנדר	עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה	בביקור במקום לצורך בדיקה הבניה מבוצעת לצורך עבודות חיזוקים בהתאם להנחיית מחו מבנים מסוכנים, עלה בכניסה התקינה טפסנות וזהניחנו מוטו בכדי לצדק רצפה בצמוד לדירי הקיימת, צולמו תמונות והחרם ג'קסון ודיסק גדול ומסרתי דוח טפיסה ודיברתי עם הבעלים א מזרחי בכדי לעדכן אותו שלא לעבוד מאחר והוא לא מבצע ר כנדרש

avim": "170,303,7,181,330,610,510,900,325,560,8898,115,10,309"}&caller=external 17/05/2020

55

בביקור במקום לצורך בדיקה אם ממשיכים לבנו או לא, עלה שבוצעה יציקה לרצפת קומת הכניסה ולחלק מקירות החיזוק בקומה מתחת, לא נכחו פועלים במקום.

בביקור במקום נכחו פועלים באתר, לא התאפשר לי לבדוק את המפלס התחתון מאחר ולא היה גישה בטיחותית לקומה, דיברתי עם משה נועם והסברתי לו שאני רוצה לתאם איתו פגישה בשטח ביחד עם זורי לימים הקרובים בכדי לבדוק אם מה שמבוצע תואם את מה שסוכם, הוא בקש לשלוח דוח לפני הביקור, הסברתי לו שהוא היה צריך לשלוח את הדוח מזמן, תואם עם משה נועם וזורי פגישה בשטח לתאריך 30/07/2018 11:00-12:00

בביקור במקום עם זורי ובנוכחות משה נועם המהנדס ומאחר יותר הצטרף איתן מזרחי בעל המקום, ראיתי וצילמתי שביצעו בניית תוספת במפלס 6.00- בשטח של $5*12.5 =$ כ-62.5 מ"ר, מדובר על שטח של כל הקומה כולל את התוספת החדש וקיימים הכנות לדלת וחלונות, בהתחלה הכניסה לקומה הייתה אטומה בלוחות עץ ולאחר שביקשתי להיכנס הורידו את לוחות העץ. קיימת תוספת במפלס 3.00- בשטח של $5*5 =$ כ-25 מ"ר טרם יצקו את התקרה אלא יש רק טפסנות לתוספת של קומה 0.00 שמתוכננת להיות רצפה בשטח של כ-36 מ"ר. טרם בוצע חיזוקים לקיר שצמוד לשכנים.

מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: חפירה

ביקור באתר

מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: הכנת השטח

ביקור באתר

מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: הכנת השטח

ביקור באתר

56

בביקור במקום נכח פועל אחד בשם
 אחמד קרקור, ת.ז. 987111879
 ,הדבקתי את צו הפסקת העבודה
 והסברתי לפועל שעליו לצאת מאתר
 הבניה באופן מיידי. מצב הבניה יקו
 את רצפת התוספת בקומה 0.0 יקו
 מעל קירות בטון.החומתי דיסק בוש
 גדול ומלאתי דוח תפיסה.

בביקור במקום ללא התיק שנומצא
 אצל המנכ"ל, ראיתי וצילמתי שאין
 המשך עבודות במקום ולא נכחו
 פועלים באתר הבניה.

בביקור במקום ראיתי וצילמתי שאין
 המשך עבודות במקום, הדבקתי את
 צו ההרסה בכניסה לאתר
 הבניה בשעה 11:18
 בתאריך 30/08/2018.

ביקור באתר 16/08/2018 מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר
 שלב הבניה: בניית שלד

ביקור באתר 23/08/2018 מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר
 שלב הבניה: בניית שלד

ביקור באתר 30/08/2018 מטר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר
 שלב הבניה: בניית שלד

... "shlavim":170,303,7,181,330,610,510,900,325,560,8898,115,10,309" &caller=external 17/05/2020

5

בריקור במקום נכחו שלשה פועלים, ראיתי וצילמתי שבתו טפסנות שנראה לצורך מדרגות, ולפי טענתם

הטפסנות היא לצורך גישה לאזור שאמורים לבנות את הקיר תמך.

בריקור במקום ראיתי וצילמתי שנכחו שני פועלים שעובדים על הכנות לבניין הקיר תמך. יש להמשיך במעקב

בריקור במקום עם טל, לא נכחו פועלים באתר, טרם השלימו את עבודות החיזוקים ובריית הקיר תמך, אין המשך עבודות בניה מעבר.

מסר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: בריית שלד

בקור באתר

מסר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: בריית שלד

בקור באתר

מסר איסקנדר עבירה: בניה ללא היתר שלב הבניה: בריית שלד

בקור באתר

חשובות בחיך

בדיקור במקום בעקבות תלונה
שהתקבלה למחלקת תלונה
שמבוצעות עבודות בניה, עלה שאין
בניה במקום ואין המשך בניית הקיר
תמך.

Page 5 of 5

ביקור באתר

12/11/2018 מטר איסקודר עבירה: בניה ללא היתר
שלב הבניה: בניית שלד

59



- מי בנה ?
- מה בנה ?
- מתי התחיל ?
- וסיים ?
- מי בעל המבנה ?
- והקרקע ?
- מי גר וממתי ?
- יש רישיון ?
- יש קבלות
- ארנונה/חשמל

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم القدس

תיק מס': 17/6408

המחלקה לפיקוח על הבניה הודעת חשוד - גביית עדות (מחשוד)

הודעת/ה של - שם פרטי: אילן שם משפחה: מ.ס.נ. מס, זהות: 28995736 / מים ?
מצב משפחתי: מין: זכר דת: ת. לידה: מקום לידה: טל' בבית: טל' נייד: 054-2442072 מען: אילן משה סולומון מיקוד: טל' בעבודה: מקום עבודה: שם האב: שם האם: מקום גביית העדות: אילן ירושלים תאריך: 29.17 השעה: 11:15 מקום העבירה: גוש: חלקה: קורדינטות: X Y

היום בתאריך ובשעה הנ"ל ראיתי לפני את מר/גב, אילן מ.ס.נ. ת.ז.: 28995736 ואמרתי לו/לה שאני מפקח/ת בניה, העומד/ת לחקור אותך מחשוד/ה בכך, (ולהלן תפורט העבירה):
חתימה ברה שמי 39

אין אתה/את חייב/ת לומר דבר אלא אם ברצונך בכך, אולם כל אשר תאמר/י יירשם על ידי ועלול לשמש כראיה נגדך. לאחר שהבין/ה את מהות החקירה והאזהרה, אמר/ה הנ"ל מרצונו/ה הטוב והחופשי כדלקמן:

ש: אלה הם הפרטים?
ג: כן.
ש: מהו?
ג: שני בקר -
ש: מה אלה מבצע שני
ג: היה שני פצוץ שני ביקר של ביה (הם ישן, כל העצם)
במתן אל הניצול כפי אשר אל -
במקרה היה מתקדם שני חזר ונתן חלוקים ונתן
ואם אלו מבצע הם חזר ונתן, של המתקדם
ש: מהו המבצע?
ג: הוצאתו הבר של אוקס לון המתקדם אבר על זה
ש: אלו אינן בדלג
ג: מבצע גדול של מתקדם מסוכנים.
ש: מה לא רשיון חוק?
ג: מתקדם הוא יוצר שני רישיון חלוקים?
ש: העבירה האלה מסוכנת יותר בניה
מה אלה מתקדם אלו אלו
ג: קודם כל אספן אלו הבוב אספן אלו המתקדם
במקרה אספן אלו הבוב בניה אלו הבוב
מה שני אספן אלו אלו?
ש: אלו הוצאת אלו אלו?

קראתי בפניו/ה את תוכן הודעת/ה והוא/היא אישר/ה אמיתות תוכנה ומסירתה מרצונו/ה הטוב והחופשי בחתימת ידו/ה.

60

הערה:

חתימת מוסר/ת ההודעה:

חתימת החוקר/ת:

שם החוקר/ת (המפקח/ת): אילן

עמ' מתוך עמודים



- מי בנה ?
- מה בנה ?
- מתי התחיל
- וסיים ?
- מי בעל
- המבנה
- והקרקע ?
- מי גר וממתי
- יש רישיון ?
- יש קבלות
- ארנונה/חשמל
- /מים ?

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم القدس

תיק מס': 17/6408

המחלקה לפיקוח על הבניה הודעת חשוד - גביית עדות (מחשוד)

הודעתו/ה של - שם פרטי: _____ שם משפחה: _____ מס, זהות: _____
מצב משפחתי: _____ מין: _____ דת: _____ ת. לידה: _____ מקום לידה: _____
טל' בבית: _____ טל' נייד: _____ מען: _____ מיקוד: _____
שם האב: _____ שם האם: _____ מקום עבודה: _____ טל' בעבודה: _____
התאריך: _____ השעה: _____ מקום גביית העדות: _____
מקום העבירה: _____ גוש: _____ חלקה: _____ קורדינטות: _____ X _____ Y _____

היום בתאריך ובשעה הנ"ל ראיתי לפני את מר/גב, _____ ת.ז. _____
ואמרתי לו/לה שאני מפקח/ת בניה, העומד/ת לחקור אותך כחשוד/ה בכך, (ולהלן תפורט העבירה):

אין אתה/את חייב/ת לומר דבר אלא אם ברצונך בכך, אולם כל אשר תאמר/י יירשם על ידי ועלול לשמש כראיה נגדך.
לאחר שהבין/ה את מהות החקירה והאזהרה, אמר/ה הנ"ל מרצונו/ה הטוב והחופשי כדלקמן:

אני מודיע/ה כי הוצע לי על ידי _____ להסיר את המחסום _____
הנמצא ברחוב _____ מס' _____
במסגרת חשד כי ישנה הפרת חוקי התכנון.

קראתי בפניו/ה את תוכן הודעתו/ה והוא/היא אישר/ה אמיתות תוכנה ומסירתה מרצונו/ה הטוב והחופשי בחתימת יד/ה.

64

הערה: _____

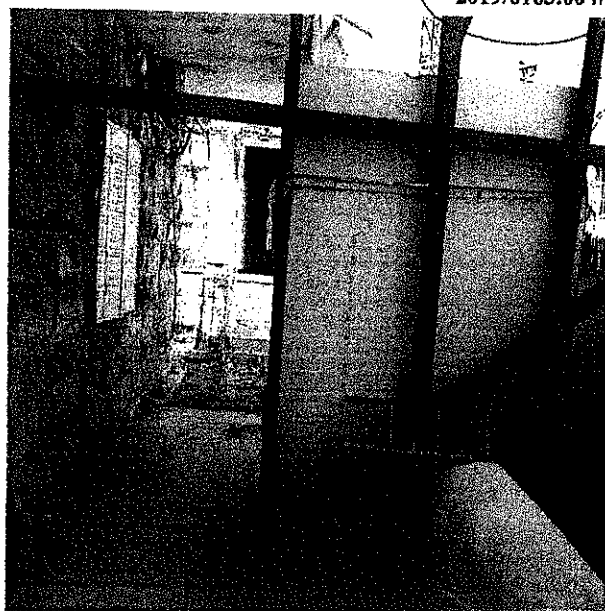
חתימת החוקר/ת: _____

חתימת מוסר/ת ההודעה: _____

שם החוקר/ת (המפקח/ת): _____

עמ' 2 מתוך _____ עמודים

מספר תיק מיקוח/כניה 2019/6163.00



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

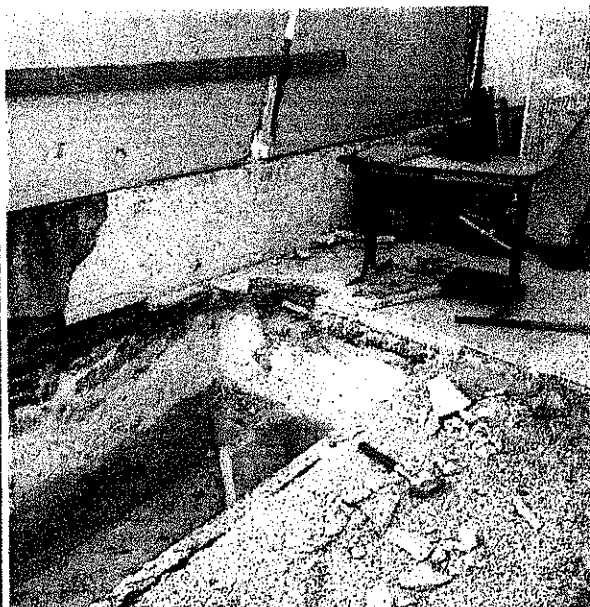


תאריך צילום 01/08/2019

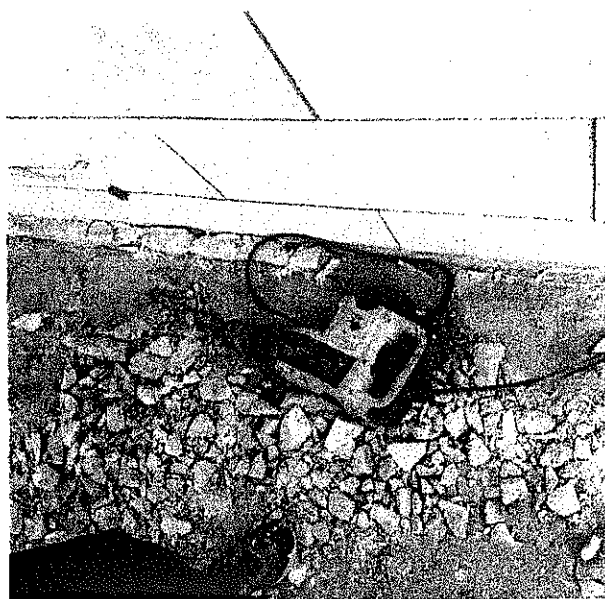
62



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

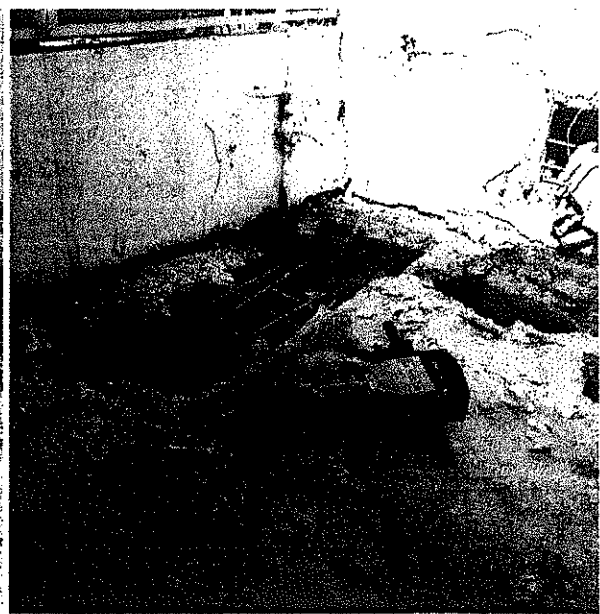


תאריך צילום 01/08/2019

(63)



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



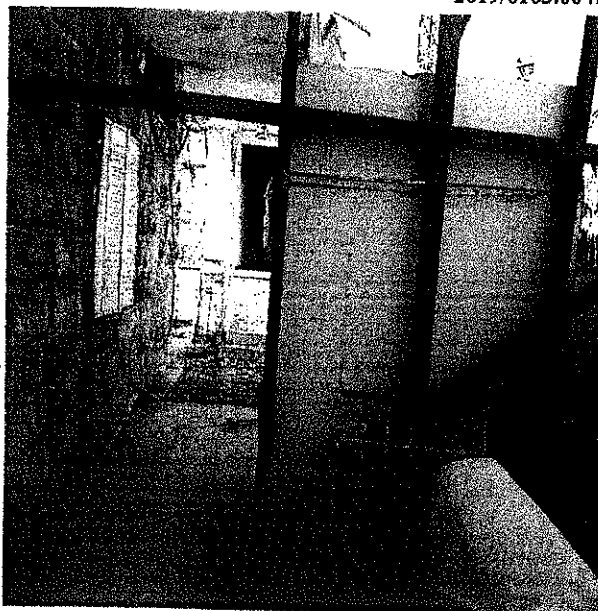
תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

(64)

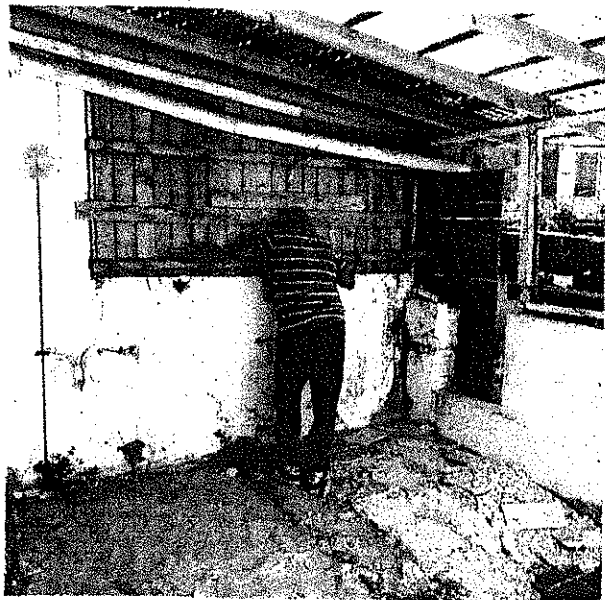
מספר תיק פיקוח בניה 2019/6163.00



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

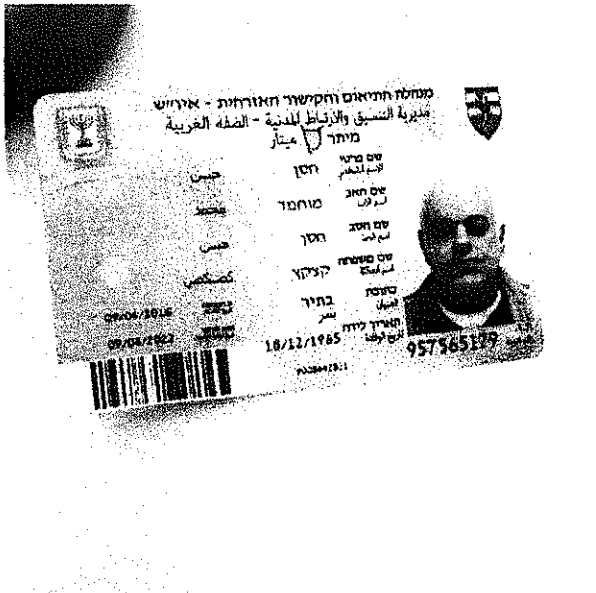
65



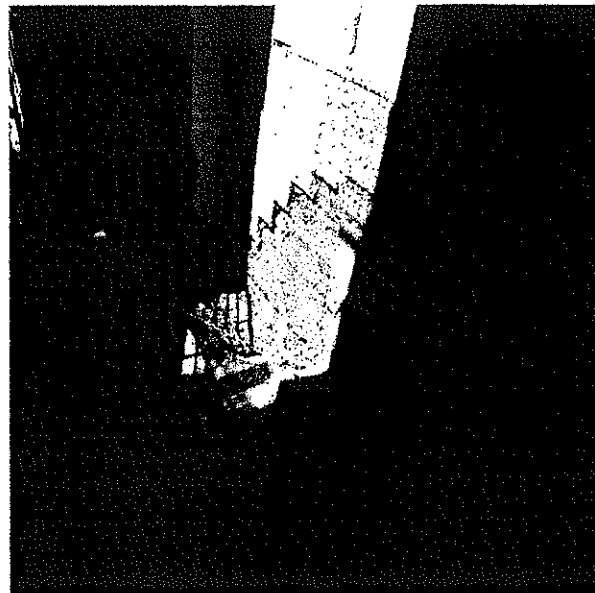
תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

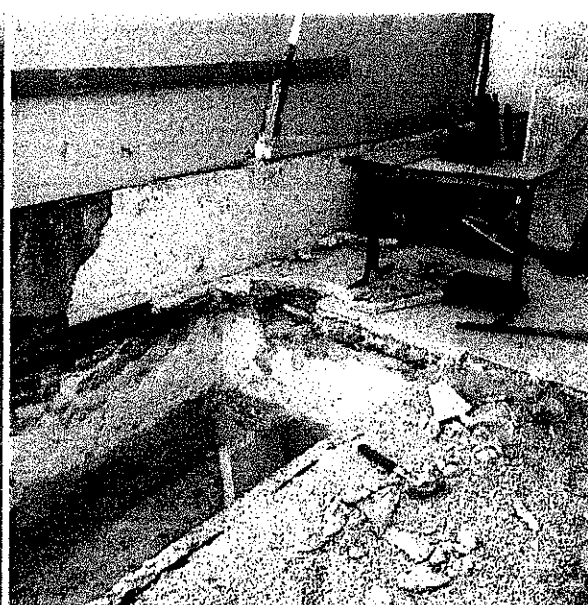


תאריך צילום 01/08/2019

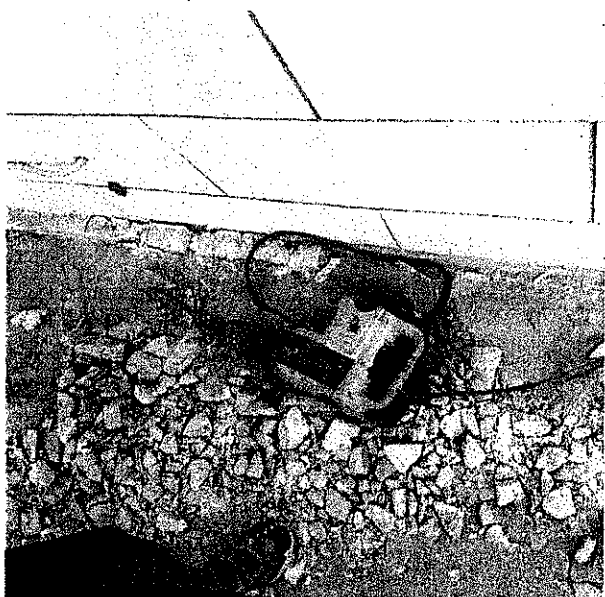
66



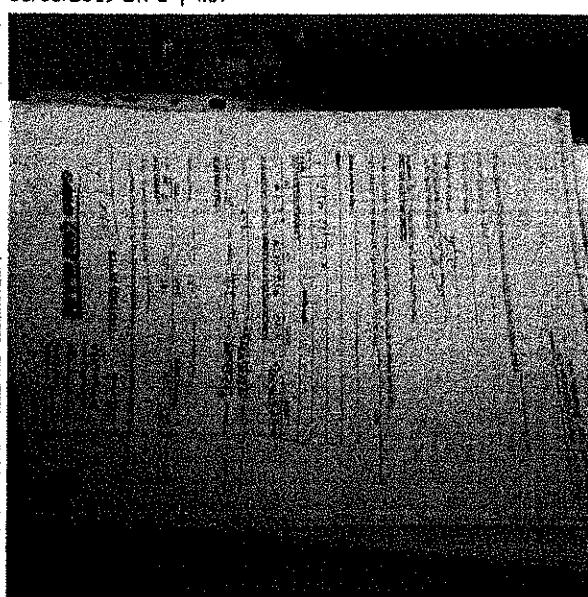
תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019



תאריך צילום 01/08/2019

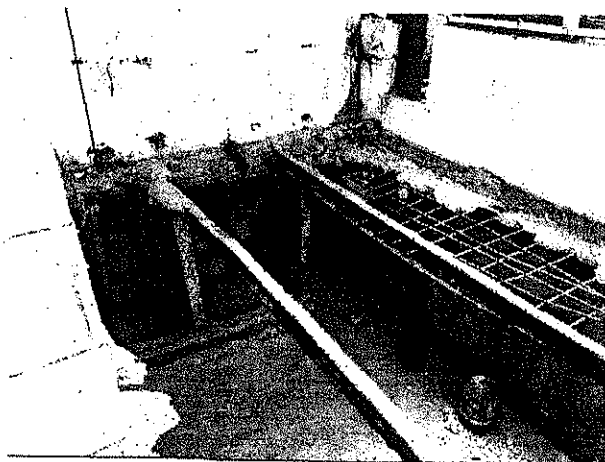


תאריך צילום 05/08/2019

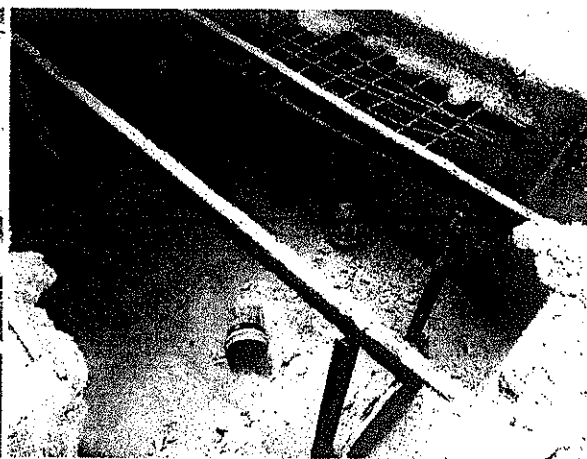


תאריך צילום 05/08/2019

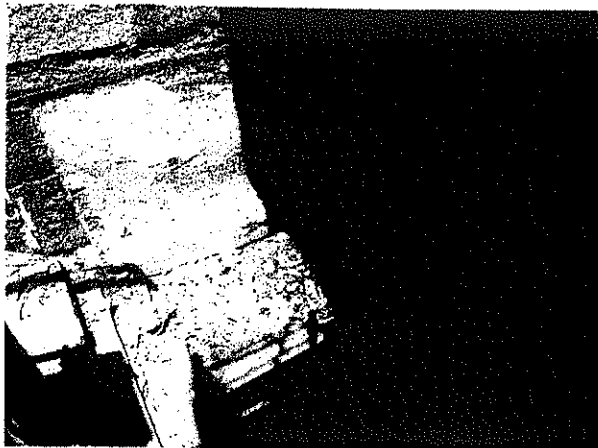
67



תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019

68



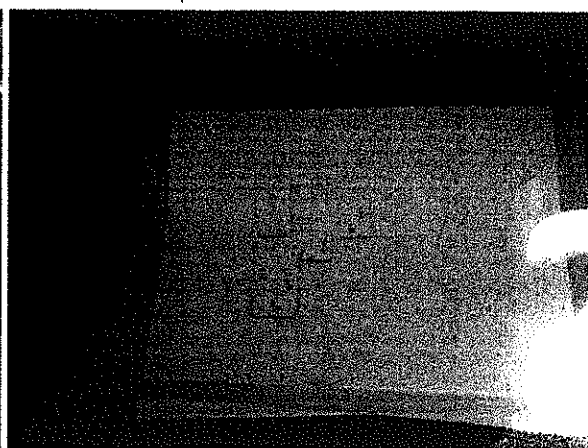
תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019



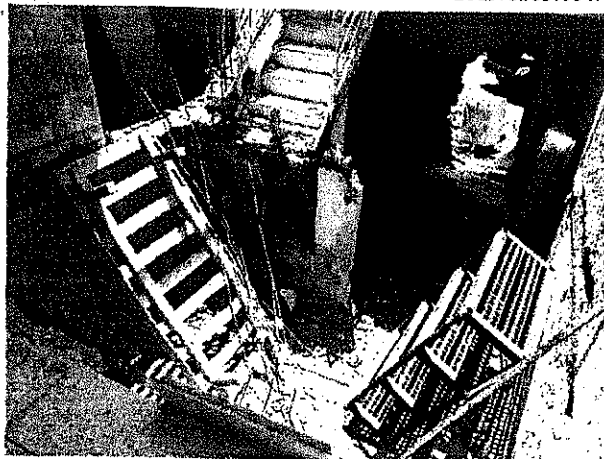
תאריך צילום 05/08/2019



תאריך צילום 05/08/2019

69

מספר תיק מיקוח בניה 2019/6163.00



תאריך צילום 08/08/2019



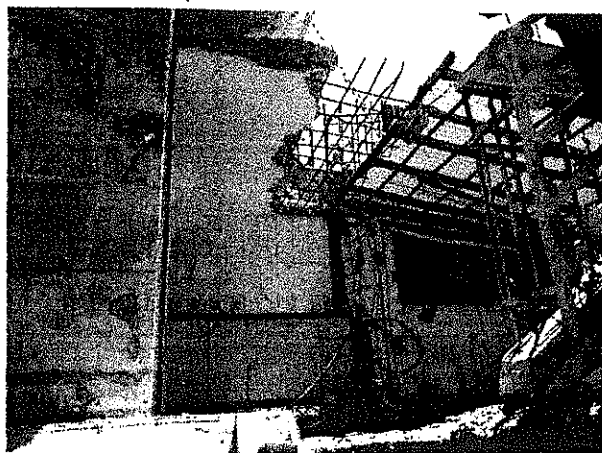
תאריך צילום 08/08/2019



תאריך צילום 08/08/2019



תאריך צילום 08/08/2019

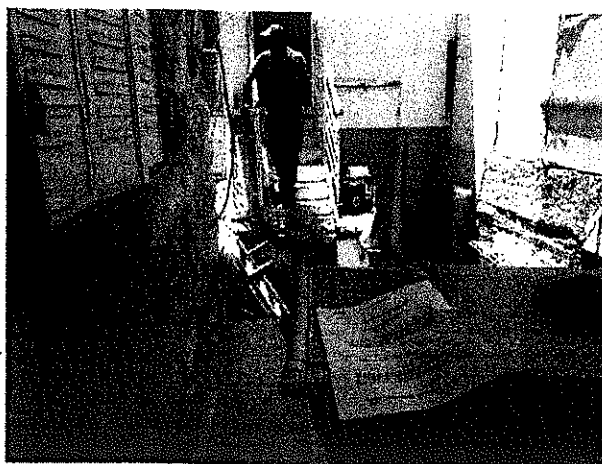


תאריך צילום 08/08/2019



תאריך צילום 08/08/2019

70



תאריך צילום 08/08/2019



תאריך צילום 08/08/2019

71

מספר תיק מיקוד בניה 2019/6163.00



תאריך צילום 15/08/2019



תאריך צילום 15/08/2019



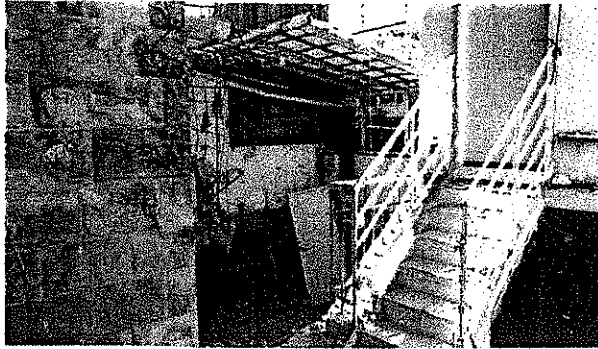
תאריך צילום 15/08/2019



תאריך צילום 15/08/2019

72

מספר תיק סיקור בניה 2019/6163.00



תאריך צילום 27/08/2019



תאריך צילום 27/08/2019



תאריך צילום 27/08/2019

73

CHINA CREDIT ADVISORY

RECEIVED

11-11-61

DATE

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61

11-11-61



- מי בנה ?
- מה בנה ?
- מתי התחיל ?
- וסיים ?
- מי בעל המבנה ?
- והקרקע ?
- מי גר וממתי ?
- יש רישיון ?
- יש קבלות ארנונה/חשמל /מים ?

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم القدس

תיק מס': 19/063

המחלקה לפיקוח על הבניה
הודעת חשוד - גביית עדות (מתשוד)

הודעת/ה של- שם פרטי: איתן שם משפחה: מלכמן מס, זהות: 02 8995736 /מים ?
מצב משפחתי: _____ מין: _____ דת: _____ ת. לידה: _____ מקום לידה: _____
טל' בבית: _____ טל' נייד: _____ מען: _____ מיקוד: _____
שם האב: _____ שם האם: _____ מקום עבודה: _____ טל' בעבודה: _____
התאריך: _____ השעה: _____ מקום גביית העדות: _____
מקום העבירה: _____ גוש: _____ חלקה: _____ קורדינטות: _____ X _____ Y _____

היום בתאריך ובשעה הנ"ל ראיתי לפני את מר/גב, _____ ת.ז.: _____
ואמרתי לו/לה שאני מפקח/ת בניה, העומד/ת לחקור אותך כחשוד/ה בכך, (ולהלן תפורט העבירה):

איך אתה/את חייב/ת לומר דבר אלא אם ברצונך בכך, אולם כל אשר תאמר/י יירשם על ידי ועלול לשמש כראיה נגדך.
לאחר שהבין/ה את מהות החקירה והאזהרה, אמר/ה הנ"ל מרצונו/ה הטוב והחופשי כדלקמן:
הי אני גרסא חגית שגור מלכמן 30 שנים לארץ ישראל. נשואי חתני חגית שגור מלכמן 2 דפני לכו חסא
המבנה נבנה מאת אבא שלי. נבנה לפני 10 שנים. חניון
כפוף למתחם של המצד הקדמי. נבנה לפני 10 שנים. חניון
חיי אדם, משולם, יגור, חסא, דפני, חסא

קראתי בפניו/ה את תוכן ההודעה/ה והוא/היא אישר/ה אמיתות תוכנה ומסירתה מרצונו/ה הטוב והחופשי כחתימת ידו/ה.

חתימת מוסר/ת ההודעה: _____ הערה: _____
שם החוקר/ת (המפקח/ת): איתן מלכמן חתימת החוקר/ת: _____
76 עמ' מתוך _____ עמודים

 תאריך 9/5/2021

תרשומות בתיק מספר 2019/6163.00

תכתובת	תאריך ביצוע שם מבצע	פרטים נוספים	שלב
בביקור במקום בעקבות תלונה, ראיתי וצילמתי שמבוצעות עבודות פתיחת פתחים ברצפה בחזית האחורית בקומת הקרקע, נכח פועל אחד, שאלתי אותו, מה אתה עושה ואז אמר שהוא מוריד את הרצפה כי רוצים לבנות אחת במקומה, שאלתי אותו, מי אמר לך לבצע את העבודות האלה, הוא אמר לי איתן מזרחי. החרמתי ממנו קונגו קטן בצבע צהוב ומסרתי לו טופס החרמה ובקשתי מהפועל לעזוב את המקום באופן מיידי.	01/08/2019	מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה	ביקור באתר
בביקור במקום עלה שבוצעה הריסה של חלק ניכר מהרצפה, נכח אותו פועל ולא בבגדי עבודה והוא טען שבא רק לקחת כסף. לקחתי מידות, והתקשרתי עם איתן מזרחי ובקשתי ממנו שיבוא אלי ביום שלישי בשעה 11:00, הוא אמר שיבוא ויסביר לי את הכל וטען שהוא בסך הכל מטפל בביוב!	05/08/2019	מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה	ביקור באתר
בביקור במקום ראיתי וצילמתי שהרסו את כל הרצפה והרסו חלק מחדר צמוד ששייך לדירה, נכח אותו פועל בשם חסן שנכח בפעם הקודמת, החרמתי קונגו בוש גדול והשארתי צו הפסקת עבודה מינהלי, הפועל התקשר לאיתן מזרחי והבסרתי לאיתן שאסור לו להמשיך לעבוד במקום ובקשתי ממנו שיבוא אלי לחקירה ליום שלישי הבא, הוא הגיע אלי למשרד ובקשתי ממנו שיבוא ביום שלישי והבטיח לבוא לחקירה.	08/08/2019	מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה	ביקור באתר
בביקור במקום לצורך אכיפת הצו, ראיתי וצילמתי שאין המשך עבודות חפירה או בניה במקום	15/08/2019	מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה	ביקור באתר

77

בביקור במקום ביחד עם אבי שמואל, בני הרוש בכדי לבחון את בקשת איתן מזרחי להחזרת המצב לקדמתו, הוחלט לא לתת לו להחזיר את המצב לקדמתו נוכח כך שלא בטוח שיחזיר את המצב לקדמתו ולא ברור מה היה מקודם ובגלל ההיסטוריה שלו בתיקים אחרים שבהם מבצע עבודות לגרימת "סכנה" בכדי לבנות דברים נוספים על הדרך, בהתאם לכך סוכם שתוכן נגדו טיוטת כ.א. ושתלח ללשכה משפטית להמשך טיפול.

27/08/2019 מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה

ביקור באתר

בביקור במקום בעקבות תלונה מס' 19/7030 על "בניה בניגוד להיתר" עלה שהיו שלש פועלים ובובקייט שעבדו על עבודות חפירה, בקשתי מהם לעזוב את המקום באופן מידי ולאטום את הגישה לאתר ואכן כך עשו ובמקביל התקשרתי לאיתן מזרחי שטען שאימו בבית חולים ושאלתי אותו למה ממשיך לבנות? הוא טען שקיבל אישור מאבי שמואל, הסברתי לו שאני לא מעודכן ולא ידוע לי על אישור מאבי שמרשה לו לבנות, הדגשתי לו שלא ימשיך לבנות.

26/09/2019 מטר איסקנדר עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה

ביקור באתר

בביקור במקום לפי בקשתו של אבי שמואל ראיתי וצילמתי כי במקום לא התקדמו בעבודות והמקום עומד נטוש.

03/04/2020 עבד אל רחמן עבירה: עבירת בניה שלב הבניה: הריסה טארק

ביקור באתר

78

ביקור באתר

09/08/2020 עבד אל רחמן עבירה: תלונה חוזרת
טארק שלב הבניה: חפירה

בביקור במקום ראיתי כי מדובר על
העבירות המטופלות בתיק
2019/6163 שבו קיים צו הפסקת
עבודה, במקום ראיתי וצילמתי כי
בהפרה של צו הפסקת העבודה
מבצע עבודות חפירה של השטח בו
ביצע עבודות הריסה במקום נכח מר
איתן מזרחי ועוד שלי פועלים ומיני
מחפרון והמפעיל שלו, במקום מר
איתן מזרחי מסר כי הוא מבצע
עבודות לצורך הנחת צנרת ביוב
בהתאם לאישור של אבי שמואל אך
מההתרשומות שלי ראיתי כי
העבודות שמתבצעות הם לא נרחבות
יותר ולא לשם הנחת צנרת ביוב,
במום שוחחתי עם אבי שמואל
לאחר שהעברתי לו תמונות בוואטאפ
והוא מסר כי לא לעבודות כאלה הוא
אישר ויש להפסיק לו את העבודות,
במקום העבודות הופסקו והמיני
מחפרון הוצא מהשטח, במקום מר
איתן מזרחי הודה שלא ימשיך את
העבודות.

79

תצהיר גילוי מסמכים

אני הח"מ אוציטל זורי, ת.ז. 317492577 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתצהיר גילוי מסמכים מטעם הנתבעת 5, עיריית ירושלים, במסגרת ת"א 905-03-20 מירב נחמיאס ואח' נ' מזרחי איתן ואח' (להלן: "התביעה").

2. בחזקת העירייה או בשליטתה מצויים המסמכים הנוגעים לתיק מב"ס 700/229/2017, כדלקמן:

א. תרשומות ביצוע פעולות בתיק מב"ס 45381-12-18.

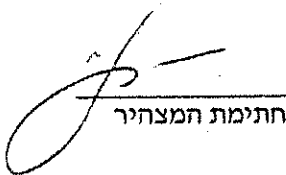
ב. התראה אחרונה – דרישה לביצוע עבודות להסרת הסכנה מיום 4.12.2018.

ג. הודעה על קיום סכנה מיום 5.9.2017.

ד. חוות דעת – בניין מסוכן מיום 5.9.2017.

ה. תמונות המתעדות את הנכס.

3. זו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני עו"ד אסף שחמח מ.ר. 84565 מאשר בזאת כי ביום 25/7/21 הופיע בפניי א.ר. 317492577 שזיחה את עצמו בפניי באמצעות ת.ז. מס' 317492577 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליו בפניי.

נוכח שחמח, עו"ד

מ.ר. 84565
עו"ד

700 | 229 | 2017

45384-12-18 O'PN

מספר: 2006-101-700

רישום תוכן תיק

עיריית ירושלים אגף רישוי ופיקוח מח' מבנים מסוכנים	מס' תיק 700/229 / 2014	שם המהנדס מטפל ח'ר' א'ר'ר
---	---------------------------	------------------------------

[illegible]

21

[illegible]

רישום תוכן תיק

עיריית ירושלים אגף רישוי ופיקוח מח' מבנים מסוכנים	מס' תיק 700/229 / 17	שם המהנדס מטפל
---	-------------------------	----------------

[illegible]

רישום תוכן תיק

עיריית ירושלים אגף רישוי ופיקוח מח' מבנים מסוכנים	מס' תיק 700/ 229 / 12	שם המהנדס מטפל
---	--------------------------	----------------

[illegible]

רישום תוכן תיק

שם המהנדס מטפל	מס' תיק	עיריית ירושלים אגף רישוי ופיקוח מח' מבנים מסוכנים
	700/ 229/ 17	

מס' אסמכתא	תאריך	אל/ מאת	תוכן
			⑤ עכסם בארסה צרונה
			נפיקה 8 (8) סקו עבג'ן
			עבג'ן: 17/11/17
			A ⑥ גמזן / עכסם סבוק סם
			קנסה ← ס' רוקו עכסם
			B ⑦ ערקן דסאן גמזן
			17/11/17 סקו קנסה
			מזג צמק, גמזן
			מקלם מלווה עגז -
			מחנן / עכסם
			א/ עכסם עכסם
			מחנן עכסם (הח' רב) ו כחיה
	19.8.18	צוה צוה	במקום עכסם בקר עכסם
	13.4.18		קר עכסם עכסם
			עכסם עכסם עכסם
			במחנה הפיקוח (8) סקו

⑧ (הח' עכסם א/1) -

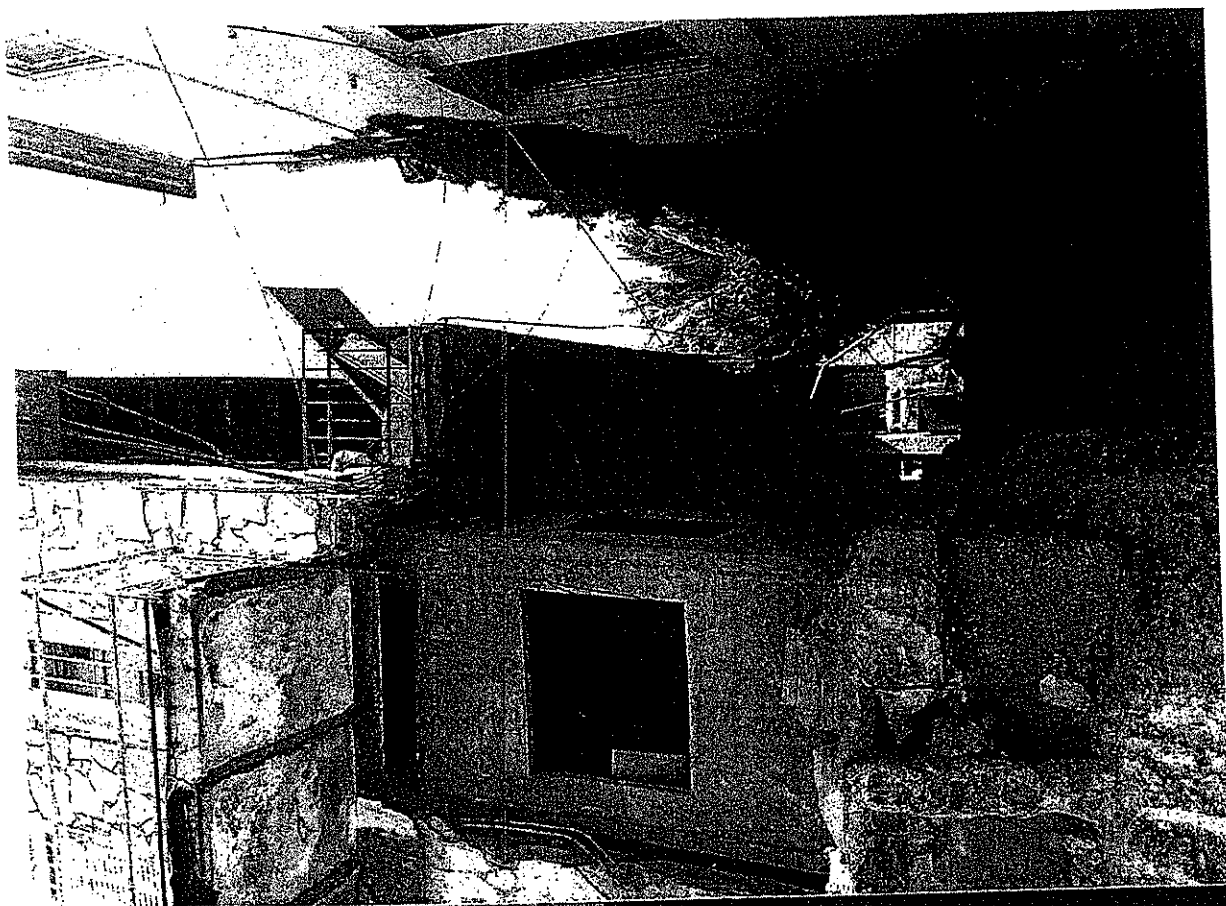
הח' עכסם א/1 - צוה עכסם

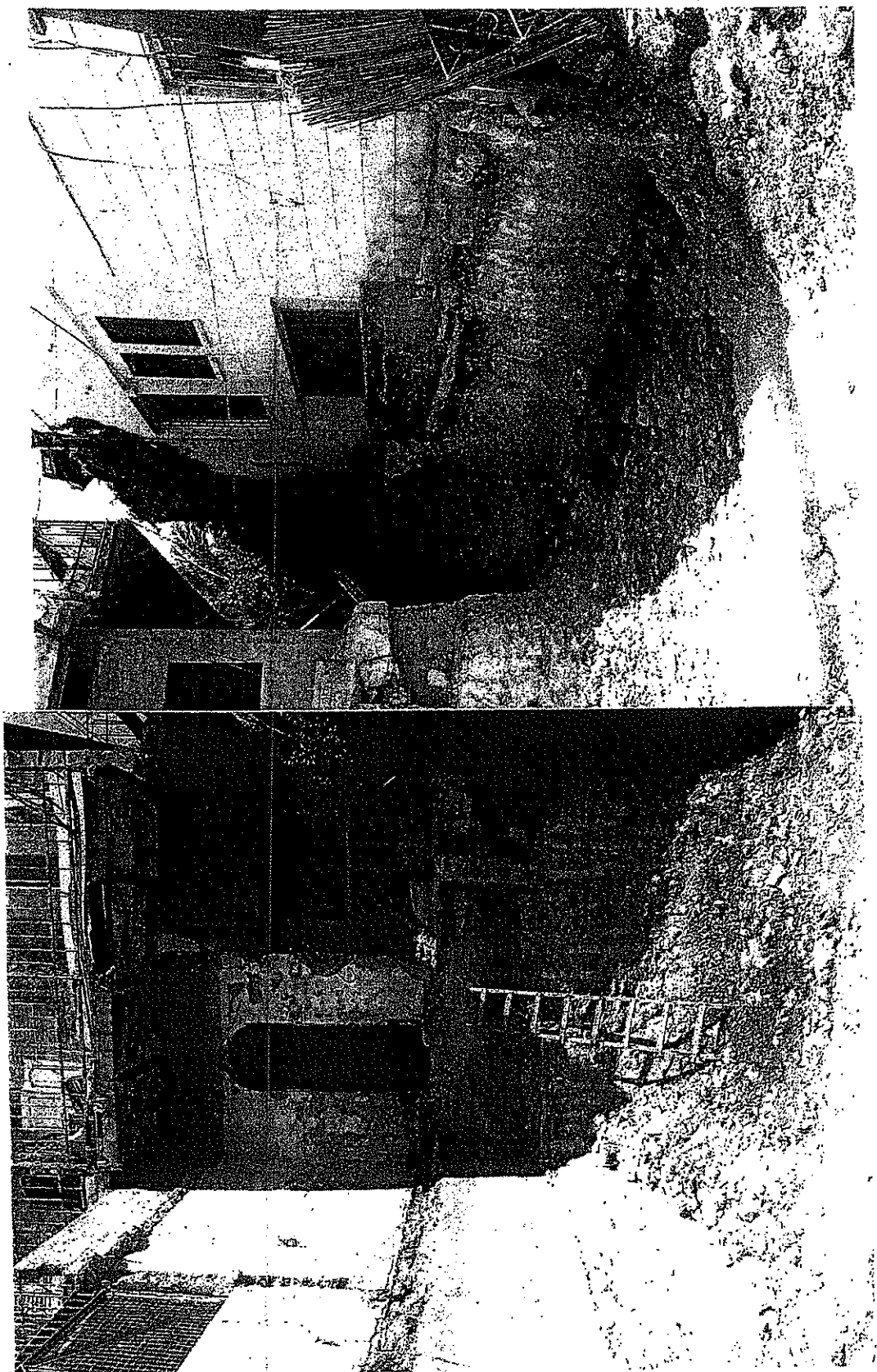
הח' עכסם א/1 - צוה עכסם

עכסם עכסם עכסם

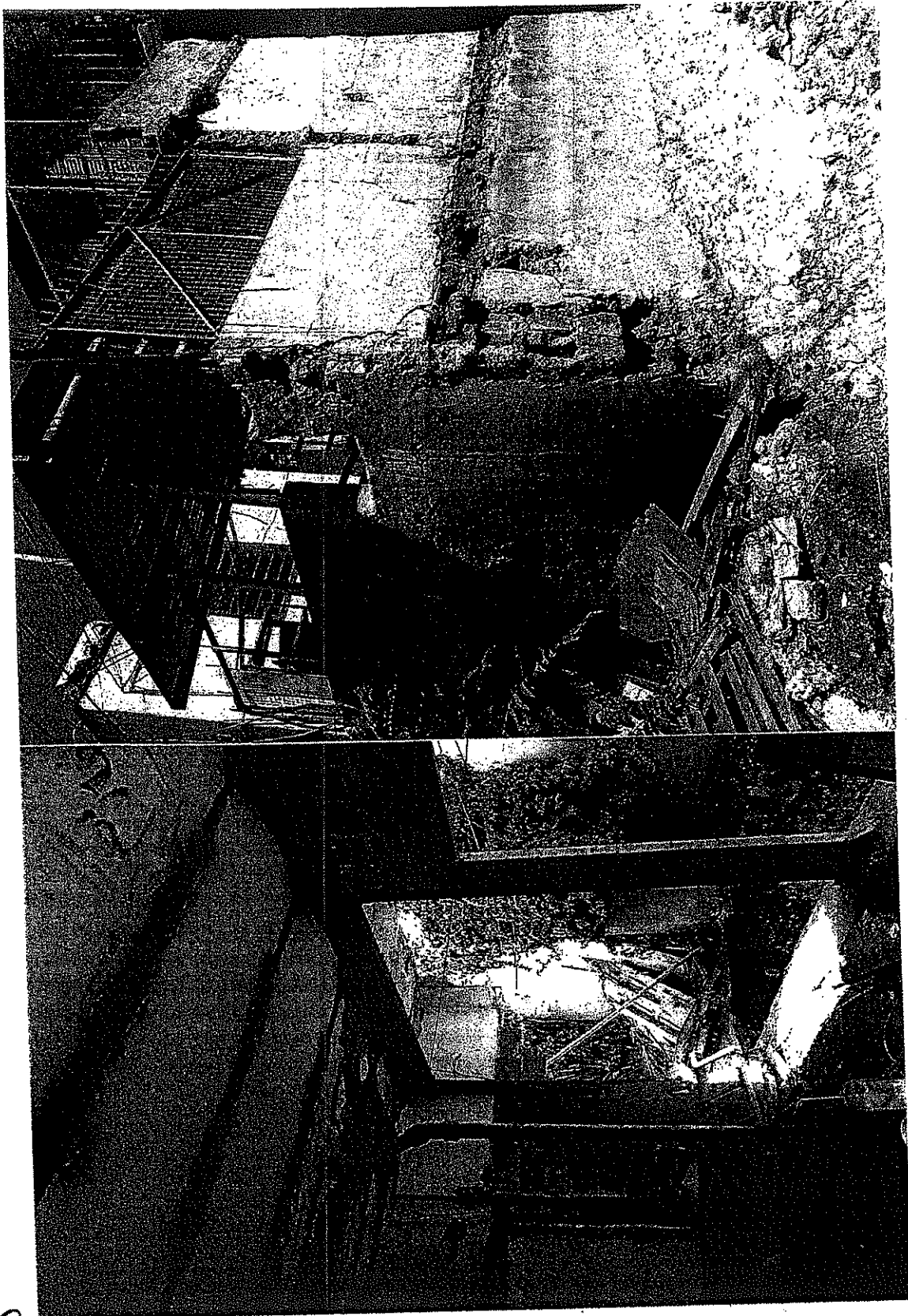
עכסם עכסם עכסם

עכסם עכסם עכסם

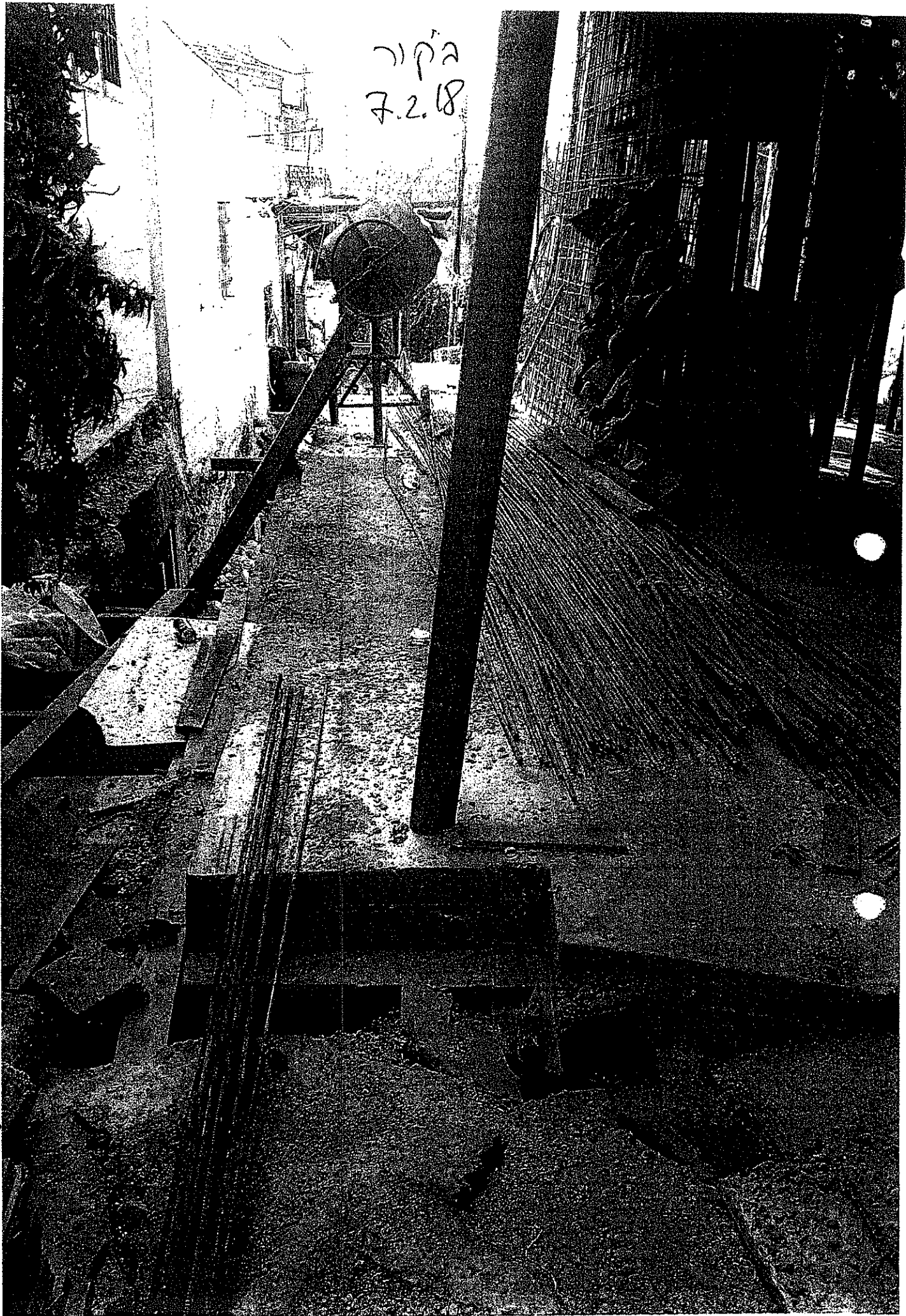




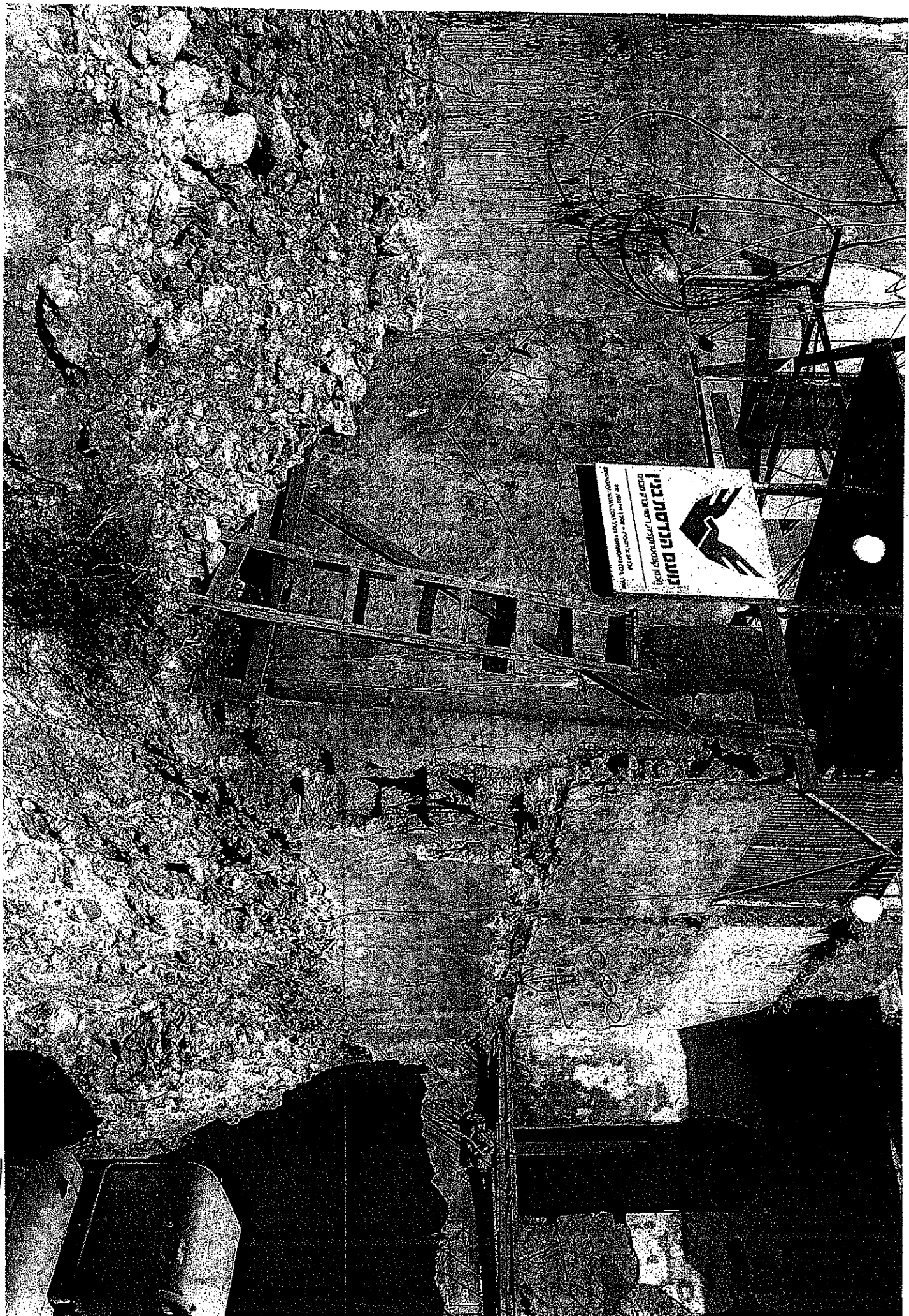
87



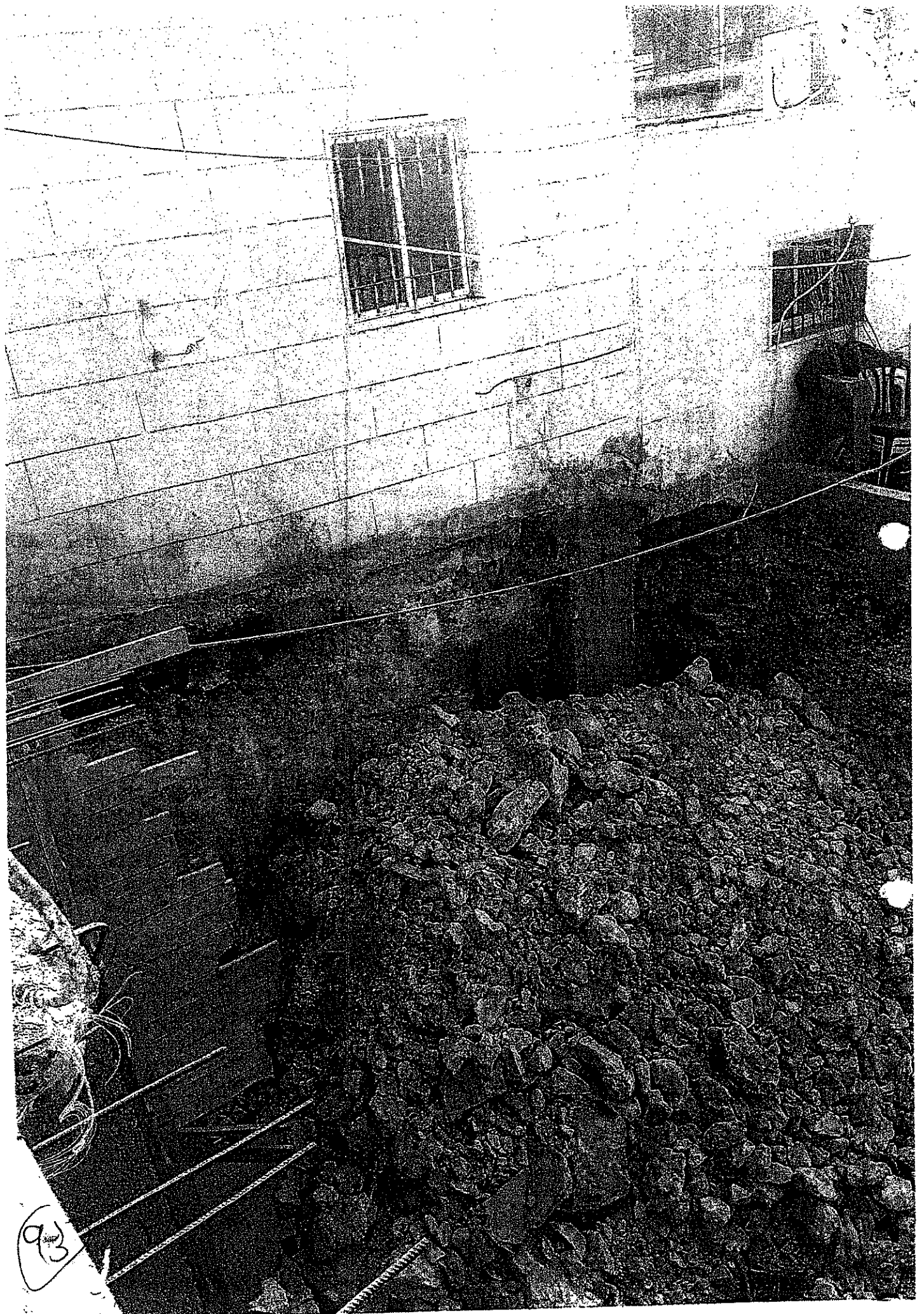
בקר
7.2.18











93

04/12/2018

מס תיק 2017/0229.00

גוש 30040 חלקה 43 כתובת האתר שבדי 39
 לכבוד איתן מזרחי 7 מאיר גרשון איתן מזרחי

התראה אחרונה

דרישה לביצוע עבודות להסרת הסכנה

1. ביום 05/09/2017 נשלחה אליך הודעה על קיום סכנה בצירוף דרישה לביצוע עבודות להסרת הסכנה לפי חוק העזר לירושלים (מבנים מסוכנים), התשמ"א-1980, כלהלן:

יש לבדוק יציבות הבניין ברחוב שבדי 39 ושבדי 41 כולל חצרות של המבנה ולבצע חיזוקים ותיקונים נדרשים בהתאם ... לתוצאות הבדיקה הנדסית

העבודות להסרת הסכנה יבוצעו על פי הנחיות מהנדס מוסמך ו/או מי שרשאי לעשות כן - בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים; התשי"ח - 1958, ולתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז - 1967 - בפיקוח ובאחריות. לתשומת לבך, במידה והעבודות הדרושות להסרת הסכנה טעונות היתר בנייה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, עליך לפעול מיד לקבלת היתר לביצוען מאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. תהליך קבלת ההיתר יוסבר לך עם פנייתך למחלקת הרישוי.

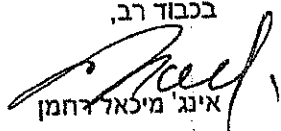
בסיום העבודות להסרת הסכנה, עליך להמציא למשרדנו הצהרת מהנדס על הסרת הסכנה.

2. הואיל ולא מילאת את חובות ראש עיריית ירושלים, אשר פורטו בהודעה, ולא ביצעת את העבודות הנדרשות להסרת הסכנה, לרבות אי סיום העבודות והיעדר המצאת הצהרת מהנדס על הסרת הסכנה, הכל בהתאם להודעה שנשלחה אליך ניתנת בזאת התראה אחרונה לביצוע העבודות הנדרשות, כי אם לא יבוצעו בתוך 7 ימים מתאריך קבלת הודעה זו, תהא רשאית העירייה לבצע העבודה ולחייב אותך בכל ההוצאות הכרוכות בכך, מכוח סמכותה שבסעיף 5(ב) לחוק העזר.

3. לחלופין, תהא רשאית העירייה להגיש נגדך כתב אישום ותהא צפוי לעונשים הקבועים בהוראות החוק, לאחר הרשעתך בדיון.

למתן הבהרות מספיקות אנא לפנות למחלקה למבנים מסוכנים 026297644/5 עומדים לרשותך.

בכבוד רב,


 אינג' מיכאל דחמן

ממונה על מבנים מסוכנים

העתק: עוה"ד חיים נרגסי, ראש התביעה העירונית וסגן היועץ המשפטי לעירייה.

(94)

04/12/2018

מס תיק 2017/0229.00

גוש 30040 חלקה 43 כתובת האתר שבדי 39

לכבוד איתן מזרחי 7 מאיר גרשון איתן מזרחי

התראה אחרונה

דרישה לביצוע עבודות להסרת הסכנה

1. ביום 05/09/2017 נשלחה אליך הודעה על קיום סכנה בצירוף דרישה לביצוע עבודות להסרת הסכנה לפי חוק העזר לירושלים (מבנים מסוכנים), התשמ"א-1980, כלהלן:

יש לבדוק יציבות הבניין ברחוב שבדי 39 ושבדי 41 כולל חצרות של המבנה ולבצע חיזוקים ותיקונים נדרשים בהתאם ... לתוצאות הבדיקה הנדסית

העבודות להסרת הסכנה יבוצעו על פי הנחיות מהנדס מוסמך ו/או מי שרשאי לעשות כן - בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, ולתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז-1967 - בפיקוח ובאחריות. לתשומת לבך, במידה והעבודות הנדרשות להסרת הסכנה טעונות היתר בנייה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, עליך לפעול מיד לקבלת היתר לביצוען מאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. תהליך קבלת ההיתר יוסבר לך עם פנייתך למחלקת הרישוי.

בסיום העבודות להסרת הסכנה, עליך להמציא למשרדנו הצהרת מהנדס על הסרת הסכנה.

2. הואיל ולא מילאת אחר הוראות ראש עיריית ירושלים, אשר פורטו בהודעה, ולא ביצעת את העבודות הנדרשות להסרת הסכנה, לרבות אי סיום העבודות והיעדר המצאת הצהרת מהנדס על הסרת הסכנה, הכל בהתאם להודעה שנשלחה אליך ניתנת בזאת התראה אחרונה לביצוע העבודות הנדרשות, כי אם לא יבוצעו בתוך 7 ימים מתאריך קבלת הודעה זו, תהא רשאית העירייה לבצע העבודה ולחייב אותך בכל ההוצאות הכרוכות בכך, מכוח סמכותה שבסעיף 5(ב) לחוק העזר.

3. לחלופין, תהא רשאית העירייה להגיש נגדך כתב אישום ותהא צפוי לענשים הקבועים בהוראות החוק, לאחר הרשעתך בדיון. למתן הבהרות נוספות אנא לפנות למחלקה למבנים מסוכנים 026297644/5 עומדים לרשותך.

בכבוד רב,


 מיכאל דחמן

ממונה על מבנים מסוכנים

העתק: עוה"ד חיים נרגסי, ראש התביעה העירונית וסגן היועץ המשפטי לעירייה.

95



05/09/2017

יום שלישי י"ד אלול תשע"ז

הודעה על קיום סכנה

מס' תיק: 700/ 229 / 2017 , מס' בקשה: 589 / 2017
כתובת האתר: הרב שלום שבזי 39-41
גוש: 30040 חלקה 43

לכבוד:

איתן מזרחי

מאיר גרשון 7, ירושלים

- בתוקף סמכותי לפי סעיף 3 לחוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים) התשמ"א 1980 ולאחר שמהנדס מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, מר זורי אוציטל קבע כי הבניין הנ"ל נמצא במצב המהווה סכנה למחזיקים, לציבור, או לנכסים הסמוכים והואיל והובא לידיעתנו כי הינך "בעל הבניין" הנ"ל כמשמעותו בסעיף 1 לחוק העזר הנ"ל והינך נדרש בזה לבצע בבניין הנ"ל בתוך 30 ימים את ההנחיות הבאות: יש לבדוק יציבות הבניין ברחוב שבזי 39 ושבזי 41 כולל חצרות המבנה ולבצע חיצוקים ותיקונים נדרשים בהתאם לתוצאות הבדיקה הנדסית
- יש לבצע את כל העבודות הנ"ל על פי הנחיות מהנדס מוסמך ו/או מי שרשאי לעשות כן – בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח 1958 ולתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) התשכ"ז-1967 – בפיקוחו ובאחריותו. יש להגיש למשרדנו הצהרת המהנדס על הסרת הסכנה. נא להודיע על גמר ביצוע העבודות הנ"ל למהנדס מחלקת מבנים מסוכנים, מר זורי אוציטל טל' 6297644/5 פקס: 6297380.
- לפי סעיף 12 לחוק העזר הנ"ל, אם לא תבצע העבודות הנ"ל במועד האמור, יוגש נגדך כתב אישום ותהא צפוי לקנס בסך 3200 ₪ וכן לקנס נוסף בסך 150 ₪ בעד כל יום נוסף בו תימשך העבירה לאחר שנמסרה לך הודעה זו או אחרת, הרשעתך בדיון.
- מבלי לגרוע מהדרישה הנ"ל, באם לא תמלא אחר דרישות הודעה זו, לפי סעיף 5(ב) לחוק העזר הנ"ל, רשאית העירייה לפעול להסרתה של הסכנה שבנכס, או לבצע את העבודות הנ"ל ולחייב אותך בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- ברצוני להסב את תשומת לבך כי במידה והעבודות הנ"ל טעונות היתר בניה, לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 עליך לפעול מיד לקבלת היתר לביצוען מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כיכר ספרא 1 (קומה ד').
- תהליך קבלת ההיתר יוסבר לך עם פנייתך למחלקת רישוי.
- תמצית חוות דעת המהנדס מצורפת לכאן.
- למתן הבהרות נוספות המחלקה למבנים מסוכנים תשמך.

026297644

אדר
עפ"י

7/1

97

מס' מסמך: 97

05/09/2017

יום שלישי י"ד אלול תשע"ז

חוות דעת – בניין מסוכן

מס' תיק: 700 / 229 / 2017 , מס' בקשה: 589 / 2017

כתובת האתר: הרב שלום שבזי 39-41
גוש: 30040 חלקה: 43

דרגת סכנה:ב

אני הח"מ, מהנדס רישוי/רשום אשר הוסמכתי על ידי מועצת עיריית ירושלים לעניין חוק עזר לירושלים, (מבנים מסוכנים), התשמ"א – 1980, ביקרתי בבנין הנ"ל בתאריך 04.09.2017 ולהלן ממצאי:

בחדר ובקומת קרקע של מבנה שבזי 39 בוצע חפירת שטח, נחספו יסודות הבניין הנ"ל ובניין שברחוב הרב יוסף קאפח 4, קירות פיתוח של הבניין ברחוב שבזי 41-39 סדוקים ומתפוררים במרפסות ומרפסות מעבר לדירות ותקרה של דירת קרקע לנתן לראות קורות חלודים, התפוררות ונשירת גושי טיח ובטון

הבניין הנ"ל מהווה סכנה למחזיקים, לציבור או לנכסים הסמוכים.

לשם הסרת הסכנה יש צורך לבצע בנכס הנ"ל בתוך 30 ימים את העבודות כדלהלן:

יש לבדוק יציבות הבניין ברחוב שבזי 39 ושבזי 41 כולל חצרות המבנה ולבצע חיזוקים ותיקונים נדרשים בהתאם לתוצאות הבדיקה הנדסית

בברכה,
דורי אוציטל
מהנדס מבנים מסוכנים



98



עיריית ירושלים
אגף רישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מזרחי איתן
שבזי 39-41 ירושלים
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

בבקשה מספר: 2023/0156.00

כתובת: שבזי 39, נחלאות, שער חסד

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

- האגף לרישוי בניה

לביא אורן

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מולדבסקי יצחק
מעלה עמוס
מעלה עמוס

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

בבקשה מספר: 2023/0156.00

כתובת: שבזי 39, נחלאות, שער חסד

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד

קרן לירון

מלחם גיטליץ, המלך ג'ורג' 16 א, י-ם
ירושלים 9422916

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

בבקשה מספר: 2023/0156.00

כתובת: שבזי 39, נחלאות, שערי חסד

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

"יתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
שירין ברגותי מלחם
המלך ג'ורג' 16א
9422916

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2023/0156.00
כתובת: שבדי 39, נחלאות, שערי חסד

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 12:40

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/9
מספר בקשה	2023/0196.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תמ"א 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הילדסהיימר 10 תמ"א 38 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קליגר אורית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30010ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/196 רחוב עזריאלי הילדסהיימר 10 – תמ"א 38

גוש: 30010

חלקה: 63

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות ו2 כניסות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית בעל 9 יח"ד ו8 מקומות חניה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות אשר כוללות 4 יח"ד חדשות ויח"ד

נוספת בקומת עמודים מפולשת. סה"כ 6 קומות ו14 יח"ד בבניין.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת קרקע מפלס 0.00 , -0.56 – קומת עמודים מפולשת חלקית אשר בחלקה המזרחי מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד וחצרות מרוצפים. בחלקו המערבי קיימים 7 מחסנים להם מוצעים 2 מחסנים נוספים חדשים. מוצעת כניסה חדשה למבנה מחלקו הדרומי של המבנה אל שטח לובי חדש במקום מקלט המתייטר. בחלקו הצפוני של המבנה מוצעים שטחי מעבר חדשים ו2 מעליות עבור 2 כניסות נפרדות.

קומה 1 מפלס +2.64 – קומה קיימת ובה 2 חדרי מדרגות. חדר מדרגות מערבי מוביל ל2 יח"ד קיימות וחדר מדרגות מזרחי מוביל ליח"ד קיימת אחת. לכל יח"ד מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים. בנוסף מוצעות מרפסות זיז חדשות והרחבת מרפסות קיימות. מוצעים שטחי מעבר חדשים ליציאה המעליות חדשות בשתי הכניסות.

קומה 2 מפלס +5.79 - קומה קיימת ובה 2 חדרי מדרגות. חדר מדרגות מערבי מוביל ל2 יח"ד קיימות וחדר מדרגות מזרחי מוביל ליח"ד קיימת אחת. לכל יח"ד מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים. בנוסף מוצעות מרפסות זיז חדשות והרחבת מרפסות קיימות. מוצעים שטחי מעבר חדשים ליציאה המעליות חדשות בשתי הכניסות.

קומה 3 מפלס +79.8 - קומה קיימת ובה 2 חדרי מדרגות. חדר מדרגות מערבי מוביל ל2 יח"ד קיימות וחדר מדרגות מזרחי מוביל ליח"ד קיימת אחת. לכל יח"ד מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים. בנוסף מוצעות מרפסות זיז חדשות והרחבת מרפסות קיימות. מוצעים שטחי מעבר חדשים ליציאה המעליות חדשות בשתי הכניסות.

קומה 4 מפלס +12.15 - מוצעת קומה חדשה מלאה בה מוצעות 3 יח"ד הכוללות ממ"דים, מרפסות זיז ומרפסות גג. 2 יח"ד אליהן הגישה מחדר מדרגות מזרחי ויח"ד אחת מחדר מדרגות מערבי. מוצעים 2 חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה 5 מפלס +15.65 – מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז וגג. הגישה אל יח"ד הנ"ל הינה מחדר מדרגות מערבי.

קומת גג מפלס +19.15 - מוצעים פתחי יציאה לגג טכני דרך 2 חדרי מדרגות.

המבנה הוקם בשנת 1974 ע"פ היתר בנייה בתיק 1973/0538.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 2878 משנת 1989 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 מיוחד.
הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.
התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חוות הדעת שניתנה מאת הסדרי תנועה אינה תואמת את מספר היח"ד הקיימות. ע"פ חוות דעת תוש"יה קיימות 8 יח"ד, בפועל קיימות 9 יח"ד. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת תוש"יה ולפיה למחלקה אין התנגדות לתכנית. קיימות 8 יח"ד להן 8 מ"ח ע"פ היתר בניה אחרון. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 8 מ"ח חדשים. מוצעים 16 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות כנדרש. קווי בניין מדובר בבקשה הנמצאת בתחום העיר ההיסטורית ועל כן ע"פ סעיף 4.1.2.1(2) ס"ק ו' בתכנית 10038 קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מ' בחזיתות צידיות. בחזית קדמית קווי הבניין סומנו במרחק של 2 מטרים מגבול מגרש. יש לצמצם למרחק של 3 מטרים כנדרש. למרות האמור לעיל, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגות ממ"דים בחזית דרומית מערבים ומעליות בחזית צפונית מזרחית להם פורסמה הקלה כנדרש.	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חישוב שטחים

קומות קיימות

קיימות 9 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים. מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה בה ישנו פירוט הרחבות עבור כל היח"ד. מותר 225 מ"ר הרחבות. מוצע 217.98 מ"ר הרחבות. שטח הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. כמותר.

קומות חדשות

שטח מותר עבור הקומה וחצי החדשות הינו שטח קומה טיפוסית 372.89 מ"ר*1.5 = 559.33 מ"ר.

שטח הקומות החדשות המוצע הינו 559.2 מ"ר. מוצע כמותר.

ע"פ הנחיית מחלקת תכנון יש לבטל את הנסיגות בקומות החדשות וזאת על מנת ליצור חזית קדמית אחידה. יש להציע את הקומה החמישית כקומה מלאה ואת הקומה השישית כקומה חלקית ובה חצי שטח הקומה המלאה. יש לתקן את התכנית והלציע את הקומות הנ"ל כנדרש ובהתאם לשטחים המותרים.

כמו כן, יש להציע בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ סעיף 4.1.2.1(6) ס"ק ז' בתכנית 10038. יש להציע 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בקומה חמישית מוצעת יח"ד אחת בשטח הנ"ל. יש להשלים עוד שתיים.

מחסנים

על גבי התכנית מוצגים 7 מחסנים כקיימים. מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 אינם קיימים בהיתר מקורי. בהיתר מקורי במיקום המחסנים הנ"ל מוצג בור מים.

מחסן דירה 10 הקיים בהיתר מקורי מצומצם לטובת הרחבת מחסן חדש עבור דירה 6 לו מוצעת גם כניסה חיצונית. לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסנים ובנוסף, ע"פ תכנית מתאר 62, לא ניתן להציע מחסנים חדשים בקומת הקרקע אלא רק בקומת מרתף או בחלל גג, על כן את המחסנים עבור דירות 6 ו13 יש לבטל.

בנוסף, ע"פ היתר מקורי, גובה קומת מחסנים היה 2 מטרים. כעת גובה מחסנים ע"פ חתך עומד על 2.24 מ'. יש להציג בהתאם להיתר מקורי. מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 יש להציג כמוצעים ע"ג התכנית. בהיתר מקורי מוצג בור מים אותו יש לסמן להריסה. מחסנים חדשים לדירה 6 ו13 המוצעים בחזית דרומית. יש לבטל את ה כניסה חיצונית למחסנים הנ"ל. יש להציג ולהראות כניסה פנימית בלבד. שטחי אחסנה עולים על 8% , בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכניות כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר. מרפסות מוצעות הרחבת מרפסות זיז בקומות הקיימות ומרפסות זיז חדשות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א מכוח תכנית 615880. מוצג על גבי ההרמוניקה טבלה ובה מפורטים שטחי המרפסות. שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וממוצעי שטחי מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר, כנדרש. יש להציג שטחים על גבי המרפסות בתכניות. עצים – חו"ד תכנון עיר יש להטמיע בהרמוניקה טבלת עצים הכוללת מספר עץ ומסווגת את סוג העץ ע"פ מצב מוצע בהתאם לסקר עצים, לסמן ולמספר עצים בהתאם לסדר ע"ג תכנית פיתוח וקומת מרתף בסימון הגרפי המקובל. שימור – אדום, כריתה – צהוב, העתקה – כתום, חדש – כחול. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצגות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.		
--	--	--

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש להשאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. תברואה ע"פ מחלקת תברואה יש להציב 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר. יש להציג בהתאם. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.12.2022 חו"ד שימור 1. הבקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38/1 לחיזוק ותוספות נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 10.7.2022.	14/11/2023	חוות דעת תכנונית

בהתאם לסעיף 1.2 בהחלטת ועדת השימור, התקבל אישור סופי בתאריך 31.10.2022 של 2. מחלקת תוש"ה לתכנית החניה במתכונת המוצעת של מתקן תת קרקעי 16 מ"ח(4 מקומות ב4 מפלסים) המבוקשת בחצר קדמית לרחוב הילדסהיימר. תכנית הגישה העל קרקעית מוצעת ללא מבנה מעלית חניה מבונה אלא מתקן מגודר שקוע ממפלס הפיתוח המתרומם בזמן יציאה. מוצעת גדר בנויה בגיבון לאורך קו מגרש קדמי.

3. הבניה תבוצע בגמר אבן טבעית בגוון צהבהב בהתאם להוראות העיצוב בתכנית האב.

4. יש להטמיע בהרמוניקה תשריט קווי בניין מצב מאושר מתיק מידע תכנוני 2020/5997.

5. יש להטמיע בהרמוניקה אבחה הכוללת מספר עץ, ומצב מוצע בהתאם לסקר העצים ולהוסיף נטיעות חדשות בתחום החלקה בתאום עם מחלקת גננות.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת תוש"ה ולפיה למחלקה אין התנגדות לתכנית. קיימות 8 יח"ד להן 8 מ"ח ע"פ היתר בניה אחרון. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 8 מ"ח חדשים.

מוצעים 16 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות כנדרש.

חוות הדעת שניתנה אינה תואמת את מספר היח"ד הקיימות. ע"פ חוות דעת תוש"ה קיימות 8 יח"ד, בפועל קיימות 9 יח"ד.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

היות ולא נמצא פתרון למיקום מעלית החניה שלא בחזית כלפי הרחוב, המיקום המוצע מקובל. עם זאת, יש לתכנן בתת"ק במלואו עם מפגע מינימלי לרחוב והנמכת המתקן לצורך מילוי קרקע עבור פיצוי נופי בחזית הקדמית. מוצע פתרון חניה עבור כל יח"ד חדשות אך סך החניות בתקן גבוה לא עומד בנדרש. בהתאם לתקן, נדרש 10 חניות עבור 5 יח"ד מוצעות בנוסף ל8 חניות קיימות בהיתר וסה"כ 18 מקומות חניה. מוצעים 16 מקומות חניה, מספר מקומות החניה הינו מקסימלי ומקובל על מחלקת התכנון.

התאמה למדיניות

מדיניות תכנונית של האזור הינה ע"פ תכנית אב המושבות המסמנת את המתחם לשימור מרקמי ותוספת מתונה 4-5 קומות, במרה זה 4 קומות בשלב קרבה של פחות מ-8 מטרים לשכנים. אחוזי בנייה מירביים של 135-155 לשטחים עיקריים. התכנית חורגת מתכנית אב למושבות הן לעניין מספר הקומות(ניתן לבנות עד 4 קומות, מוצע 6 קומות כאשר קומות 6-15 מוצעות בנסיגה), והן לעניין אחוזי בנייה – ניתן לבקש עד 135% לשטחים עיקריים. מבוקש 168%, פער של 33%. יש לבטל את הנסיגה ב-2 הקומות ליצירת קו חזית קדמית אחיד ובמטה לצמצם את הקומה השישי המוצעת בחריגה מהמדיניות. יש להציע את הקומה החמישית במלואה וקומה שישית חלקית בהיקף של חצי קומה בלבד ולא כפי שמוצע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת חניה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית קדמית עד קו 0. תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 1.5 קומות מעל בניין קיים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. תוספת 2 מעליות בחזית צפונית עד 30 ס"מ מקו מגרש. תוספת ממ"דים בחזית צידית ואחורית עד 100 ס"מ מקו מגרש. תוספת מרפסות בעומק של עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמקובל. תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית 615880 ומכוח תכנית מתאר 62. קיים בפועל 9 יח"ד, תוספת של 4 יח"ד בקומות החדשות ובנוסף 1 יח"ד בקומת העמודים הקיימת, סה"כ 14 יח"ד. קיים בפועל 3 קומות מעל קומת עמודים, תוספת בינוי בשטח של 1.5 קומות + שימוש בקומת העמודים כקומת מגורים. ניוד שטחים בין הקומות החדשות.		
--	--	--

קווי בניין

מדובר בבקשה הנמצאת בתחום העיר ההיסטורית ועל כן ע"פ סעיף 4.1.2.1(2) ס"ק ו' בתכנית 10038 קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מ' בחזיתות צידיות.

בחזית קדמית קווי הבניין סומנו במרחק של 2 מטרים מגבול מגרש. יש לצמצם למרחק של 3 מטרים כנדרש.

למרות האמור לעיל, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגות ממ"דים בחזית דרומית מערבים ומעליות בחזית צפונית מזרחית להם פורסמה הקלה כנדרש.

חישוב שטחים

קומות קיימות

קיימות 9 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים. מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה בה ישנו פירוט הרחבות עבור כל היח"ד. מותר 225 מ"ר הרחבות. מוצע 217.98 מ"ר הרחבות. שטח הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. כמות.

קומות חדשות

שטח מותר עבור הקומה וחצי החדשות הינו שטח קומה טיפוסית $372.89 \text{ מ"ר} = 1.5 * 559.33$ מ"ר.

שטח הקומות החדשות המוצע הינו 559.2 מ"ר. מוצע כמות.

ע"פ הנחיית מחלקת תכנון יש לבטל את הנסיגות בקומות החדשות וזאת על מנת ליצור חזית קדמית אחידה. יש להציע את הקומה החמישית כקומה מלאה ואת הקומה השישית כקומה חלקית ובה חצי שטח הקומה המלאה. יש לתקן את התכנית והלציע את הקומות הנ"ל כנדרש ובהתאם לשטחים המותרים.

כמו כן, יש להציע בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ סעיף 4.1.2.1(6) ס"ק ז' בתכנית 10038. יש להציע 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בקומה חמישית מוצעת יח"ד אחת בשטח הנ"ל. יש להשלים עוד שתיים.

מחסנים

על גבי התכנית מוצגים 7 מחסנים כקיימים. מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 אינם קיימים בהיתר מקורי. בהיתר מקורי במיקום המחסנים הנ"ל מוצג בור מים.

מחסן דירה 10 הקיים בהיתר מקורי מצומצם לטובת הרחבת מחסן חדש עבור דירה 6 לו מוצעת גם כניסה חיצונית. לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסנים ובנוסף, ע"פ תכנית מתאר 62, לא ניתן להציע מחסנים חדשים בקומת הקרקע אלא רק בקומת מרתף או בחלל גג, על כן את המחסנים עבור דירות 6 ו13 יש לבטל.

בנוסף, ע"פ היתר מקורי, גובה קומת מחסנים היה 2 מטרים. כעת גובה מחסנים ע"פ חתך עומד על 2.24 מ'. יש להציג בהתאם להיתר מקורי.

מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 יש להציג כמוצעים ע"ג התכנית. בהיתר מקורי מוצג בור מים אותו יש לסמן להריסה.

מחסנים חדשים לדירה 6 ו13 המוצעים בחזית דרומית. יש לבטל את ה כניסה חיצונית למחסנים הנ"ל. יש להציע ולהראות כניסה פנימית בלבד.

שטחי אחסנה עולים על 8% , בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכנית כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות הרחבת מרפסות זיז בקומות הקיימות ומרפסות זיז חדשות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א מכוח תכנית 615880.

מוצג על גבי ההרמוניקה טבלה ובה מפורטים שטחי המרפסות. שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וממוצעי שטחי מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר, כנדרש.

יש להציג שטחים על גבי המרפסות בתכנית.

עצים – חו"ד תכנון עיר

יש להטמיע בהרמוניקה טבלת עצים הכוללת מספר עץ ומסווגת את סוג העץ ע"פ מצב מוצע בהתאם לסקר עצים,

לסמן ולמספר עצים בהתאם לסדר ע"ג תכנית פיתוח וקומת מרתף בסימון הגרפי המקובל. שימור – אדום, כריתה – צהוב, העתקה – כתום, חדש – כחול. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש להשאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. תברואה ע"פ מחלקת תברואה יש להציב 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר. יש להציג בהתאם. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: התנגדות מאת הגברת שולמית מזרחי, דיירת הבניין לפגיעה ברכוש קנייני בדירה, במחסן ובחניה. התנגדות הגברת חמוטל בר יוסף, דיירת בנין סמוך מספר 8 הטוענת כי הבנייה תפגע בפרנסתה המתבצעת מתוך דירתה ובנוסף הינה משכירה 2 דירות בבניין שלה ובגלל הבנייה לא תוכל למצוא שוכרים.		
--	--	--

תוספת חניה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית קדמית עד קו 0 תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 1.5. קומות מעל בניין קיים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר תוספת 2 מעליות בחזית צפונית עד 30 ס"מ מקו מגרש תוספת ממדים בחזית צידית ואחורית עד 100 ס"מ מקו מגרש תוספת מרפסות בעומק של עד 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמקובל תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 קיים בפועל 9 יח"ד, תוספת של 4 יח"ד בקומות חדשות ובנוסף 1 יח"ד בקומת העמודים הקיימת סה"כ 14 יח"ד קיים בפועל 3 קומות מעל קומת העמודים, תוספת בינוי בשטח של 1.5 קומות + שימוש קומת העמודים כקומת מגורים ניוד שטחים בין הקומות החדשות	31/05/2023	הכנת נוסח פרוסום
--	------------	------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות	14

	לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
15	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
16	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	
17	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
18	אישור מחלקת השימור	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חוות הדעת שניתנה מאת הסדרי תנועה אינה תואמת את מספר היח"ד הקיימות. ע"פ חוות דעת תוש"יה קיימות 8 יח"ד, בפועל קיימות 9 יח"ד.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת תוש"יה ולפיה למחלקה אין התנגדות לתכנית. קיימות 8 יח"ד להן 8 מ"ח ע"פ היתר בניה אחרון. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 8 מ"ח חדשים.

מוצעים 16 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות כנדרש.

קווי בניין

מדובר בבקשה הנמצאת בתחום העיר ההיסטורית ועל כן ע"פ סעיף 4.1.2.1(2) ס"ק ו' בתכנית 10038 קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מ' בחזיתות צידיות.

בחזית קדמית קווי הבניין סומנו במרחק של 2 מטרים מגבול מגרש. יש לצמצם למרחק של 3 מטרים כנדרש.

למרות האמור לעיל, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגות ממ"דים בחזית דרומית מערבים ומעליות בחזית צפונית מזרחית להם פורסמה הקלה כנדרש.

חישוב שטחים

קומות קיימות

קיימות 9 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים. מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה בה ישנו פירוט הרחבות עבור כל היח"ד. מותר 225 מ"ר הרחבות. מוצע 217.98 מ"ר הרחבות. שטח הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. כמותר.

קומות חדשות

שטח מותר עבור הקומה וחצי החדשות הינו שטח קומה טיפוסית 372.89 מ"ר*1.5 = 559.33 מ"ר.

שטח הקומות החדשות המוצע הינו 559.2 מ"ר. מוצע כמותר.

ע"פ הנחיית מחלקת תכנון יש לבטל את הנסיגות בקומות החדשות וזאת על מנת ליצור חזית קדמית אחידה. יש להציע את הקומה החמישית כקומה מלאה ואת הקומה השישית כקומה חלקית ובה חצי שטח הקומה המלאה. יש לתקן את התכנית והלציע את הקומות הנ"ל כנדרש ובהתאם לשטחים המותרים.

כמו כן, יש להציע בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ סעיף 4.1.2.1(6) ס"ק ז' בתכנית 10038. יש להציע 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בקומה חמישית מוצעת יח"ד אחת בשטח הנ"ל. יש להשלים עוד שתיים.

מחסנים

על גבי התכנית מוצגים 7 מחסנים כקיימים. מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 אינם קיימים בהיתר מקורי. בהיתר מקורי במיקום המחסנים הנ"ל מוצג בור מים.

מחסן דירה 10 הקיים בהיתר מקורי מצומצם לטובת הרחבת מחסן חדש עבור דירה 6 לו מוצעת גם כניסה חיצונית. לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסנים ובנוסף, ע"פ תכנית מתאר 62, לא ניתן להציע מחסנים חדשים בקומת הקרקע אלא רק בקומת מרתף או בחלל גג, על כן את המחסנים עבור דירות 6 ו13 יש לבטל.

בנוסף, ע"פ היתר מקורי, גובה קומת מחסנים היה 2 מטרים. כעת גובה מחסנים ע"פ חתך עומד על 2.24 מ'. יש להציג בהתאם להיתר מקורי.

מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 יש להציג כמוצעים ע"ג התכנית. בהיתר מקורי מוצג בור מים אותו יש לסמן להריסה.

מחסנים חדשים לדירה 6 ו13 המוצעים בחזית דרומית. יש לבטל את ה כניסה חיצונית למחסנים הנ"ל. יש להציע ולהראות כניסה פנימית בלבד.

שטחי אחסנה עולים על 8% , בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכניות כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות הרחבת מרפסות זיז בקומות הקיימות ומרפסות זיז חדשות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א מכוח תכנית 615880.

מוצג על גבי ההרמוניקה טבלה ובה מפורטים שטחי המרפסות. שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וממוצעי שטחי מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר, כנדרש.

יש להציג שטחים על גבי המרפסות בתכניות.

עצים – חו"ד תכנון עיר

יש להטמיע בהרמוניקה טבלת עצים הכוללת מספר עץ ומסווגת את סוג העץ ע"פ מצב מוצע בהתאם לסקר עצים, לסמן ולמספר עצים בהתאם לסדר ע"ג תכנית פיתוח וקומת מרתף בסימון הגרפי המקובל. שימור – אדום, כריתה – צהוב, העתקה – כתום, חדש – כחול.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש להשאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה.

תברואה

ע"פ מחלקת תברואה יש להציב 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר. יש להציג בהתאם.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

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

תיק: 2023/0196.00
מספר

תאריך: 14/06/2023
הגשה 11:42:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	3366143	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חמוטל	בר יוסף

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושבה גרמנית	עזריאל הילדסהיימר

מספר בית	דירה	ת.ד.
8		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5638787	050-9387870	baryosef@bgu.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9311507	עזריאל הילדסהיימר 8 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הילדסהיימר 8 מרחק 10 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכורות
בזכרון ☐ אחר ☐

בימוקי ההתנגדות

דירתי בקומת קרקע סמוכה מאד לדירה שבה מתוכננת בניית
תמא , בדירה זו אני עובדת לפרנסתי. אני גם משכירה שתי
דירות בקומה א ובקומה ב מהצד הסמוך לבנייה, ובגלל
הבנייה לא אוכל למצוא לדירות אלה שוכרים.

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

תיק: 2023/0196.00
מספר

תאריך: 08/06/2023
הגשה: 13:25:24

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	854265	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	נוגה סטלה	לנגפטר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושבה גרמנית	עזריאל הילדסהיימר

מספר בית	דירה	ת.ד.
10	7	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5636132	054-6272827	nogatreve@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9311511	הילדסהיימר 10 דירה 7 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדיור
☐ מבוטא

נימוקי ההתנגדות

אינני מעוניינת לבצע שינויים כאלה ואחרים בבניין בו אני גרה.
 אני אישה מבוגרת ומוגבלת והדירה עונה על צרכי במלואם.
 מבקשת להתנגד לשינוי

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
חברה הילדסהיימר 10 תמ"א 38 בע"מ
עזריאל הילדסהיימר 10\1
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 2023/0196.00
כתובת: עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 13:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6Lyrl>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
אדריכל קליגר אורית
צפירה ברכה 217
ירושלים 96920

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0196.00
כתובת: עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 13:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
בר יוסף חמוטל
עזריאל הילדסהיימר 8 ירושלים
9311507 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0196.00
כתובת: עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 13:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:



לביא אורן - האגף לרישוי בניה

כ"ז באייר תשפ"ד
4/6/2024

לכבוד
מזרחי שולמית
עזריאל הילדסהיימר 10\0
ירושלים 0

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 2023/0196.00
כתובת: עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 27/06/2024 בשעה 13:15

בבנין העיריה, כיכר ספרא 1 קומה 6, באולם המועצה.

ייתכן כי הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י דרישת המחלקה הנכם מתבקשים לבדוק זאת באתר האינטרנט של

המחלקה טרם הדיון בכתובת הבאה: <https://did.li/6LyrI>

או סרקו את הברקוד



בכבוד רב:

רע

- האגף לרישוי בניה

לביא אורן