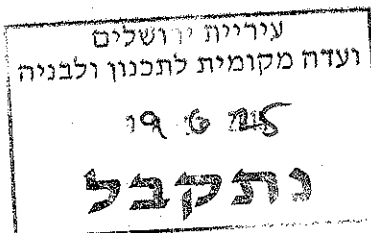


בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תכנית מס' 101-1338862



קליף וכטל, ת.ז. 310429147

מישל לין וכטל, ת.ז. 310429162

מרחוב יחזקאל קוטשר 74, ירושלים

ע"י ב"כ עוה"ד יוסי צור מ.ר. 29816 ו/או

יצחק כהן ו/או איתמר כהן

שמענס למסירת כתבי בי דין הוא

רחוב המלך ג'ורג' 16, ירושלים 9422918

טלפון: 02-6222199 פקס: 02-6259099

Email: yossi@tzur-law.net

המתנגדים

התנגדות להחלטה להפקדת תכנית

מס' 101-1338862 רח' האצ"ג 32

מוגשת בזאת התנגדות על החלטה להפקדת תכנית מס' 101-1338862 (להלן: "התכנית") לתוספת בינוי בהתאם לנספח מנחה ותוספת זכויות עד 50% בחלקה 24 בגוש 30732 ברחוב האצ"ג 32 בירושלים (להלן: "החלקה").

המתנגדים הם ה"קליף ומישל לין וכטל" (להלן: "המתנגדים"), בעלי הזכויות של חלקה 24 המתגוררים במבנה הסמוך לחלקה.

יפוי כח מצ"ב להתנגדות זו.

טענות המתנגדים:

חריגה מקווי בניין

1. המתנגדים יטענו כי המדובר בבקשה שעל פניה, מופרכת לחלוטין, מטעה ואיננה תואמת את מדיניות התכנון באיזור והוראות תכנית 4192 ו-4192א החלות על אזור המגורים ובכלל זה הוראות ביחס

להרחבת דיור באמצעות תוספות בנייה- החורגות מקו בנין -ועל כן, אין סיכוי כי תאושר-באשר אפילו הקלה לא נתבקשה.

2. המתנגדים יטענו כי במידה ותאושר הבקשה להיתר ייפגעו זכויותיהם הקנייניות באופן קשה ביותר, שכן מיקום המעלית המבוקשת הינה בצמידות לבית המתנגדים-מרחק של מטר אחד בלבד!- ותביא לפגיעה בפרטיות, מטרדי רעש וכיו"ב. מדובר בבתים פרטיים חד משפחתיים ואין סיבה המצדיקה להרע את תנאי הצפיפות כאשר ישנה אלטרנטיבה להתקנת מעלית פנימית ללא צורך לקרב בינוי לבית המתנגדים.

3. תכנון ואישור תוספת למעלית ניתנים בהוצאת היתר ע"פ תכנית 5022, 5022'א' מכוחן ניתן להוציא היתר למעלית וצמצום קו הבנין יהיה נתון להסכמת השכנים בלבד! ועליה להתאשר בועדה המחוזית.

4. בלתי מתקבל על הדעת כי הועדה המקומית תצמצם קווי בנין במסגרת תכנית. אין שום סיבה מוצדקת לחרוג מקו בנין עבור שימושים אחרים למבנה הפונה לחלקה פרטית.

הגבהת מפלס הגג והקמת בריכת שחייה על גג המבנה

5. הגבהת מפלס הגג יגרום, בין השאר, לאובדן אור השמש. אובדן אור השמש יפגע אם לא יבטל את יכולת העצים והצמחים בגינה של המתנגדים לייצר פרחים ופירות. בכך הדבר יוביל להרס גינה בה השקיעו המתנגדים רבות, כולל הקמת מפל מים ובריכת קטנה כמו גם צמחים ועצים זורמים ועצי פרי רבים הזקוקים לשמש.

6. הדבר יצור הפרש גבהים ניכר מהקיים ולמעשה תיווצר קומה שלישית מוגבהת ופתוחה.

7. שימוש במרפסת גג בגובה שיא גג הרעפים אינו תואם את מדיניות התכנון בטח לא עבור שימוש כבריכת שחייה.

8. המפלס המוצע מצד צפון-מערב למבנה המוצע להגבהה שרצפתו +7.70, ייצור הסתרה משמעותית משמש ואור מכיוון דרום-מזרח לבית המתנגדים.

9. בנוסף, מוצע שימוש כחצר מרפסת גג מוגבהת ומיקום הבריכה מול המרפסות הדרומיות והחזית הראשית של בית המתנגדים, שכן בית המתנגדים תוכנן ובנה בצורתו ועיצבו לחזית הדרומית.

10. כך שהבינוי המוצע יפגע משמעותית ובאופן ניכר הן בהסתרת אור ושמש והן בפרטיות בית המתנגדים!

11. כמו כן, ע"פ התכנית המבוקשת ישנם הבדלי גבהים משמעותיים של 1.5 מטרים לרעת בית המתנגדים, דבר שייצור צל והרעה משמעותית עוד יותר.

12. תכנון גג ישר במקום גג רעפים כנהוג בשכונה זו מהווה תקדים. שימוש גג כמרפסת ובריכת שחייה בגובה רב וכל האמור לעיל מהווים פגיעה וסטייה ניכרת מכל גורם: גובה, שימוש, תצורת גגות, רעש ופגיעה בפרטיות.

13. הקמת בריכת שחייה על גג המבנה תו"כ הגבהת מפלס הגג וחלף גג רעפים הנה בלתי מתקבלת על הדעת, בניגוד למדיניות התכנון ומהווה הפרה אסתטית ואדריכלית של כל חזות גגות הרעפים בשכונה.

14. מיקום הבריכה המתוכנן יוצר מצב בו הבריכה תהיה רק כמה מטרים ממיקום חדרי השינה של המתנגדים נמצאים בקומה השלישית!!!

15. הדבר יגרום לרעש בלתי נסבל והיזק ראייה סמוך לחדרי השינה של המתנגדים.

16. המשמעות היא שמחזית ביתם של המתנגדים-אנשים דתיים ויראי שמיים- ישתקף גוף של אנשים עירומים למחצה מול פרצופם ממש והם יתצפתו עליהם מלמעלה.

17. אין ספק שמיקום הבריכה ייצור גם רעש בלתי סביר בהרבה כנהוג בבריכות משחק ובילוי.

שינוי מיקום הכניסה למבנה ולחנייה

18. התכנית המוצעת מציגה שינוי למיקום הכניסה למבנה כאשר במקור הכניסה מחזית מזרחית מרחוב יחזקאל קוטשר תשונה לכניסה מרחוב המשורר אצ"ג ממפלס הנמוך מהחלקה. הדבר גם יגרום למחסור במקומות חנייה לתושבים ואורחים המגיעים למקום.

19. יצויין כי במקום נמצאים 4 הוסטלים וכתוצאה מכך יש שימוש רב בחניה הציבורית לרחוב האצ"ג, עומס החניות כבד גם כך ועצם העובדה שהתכנית לא מתייחסת לנגישות לחניה הקיימת מצביעה על השענות על חניה הקיימת ברחוב ומייתרת את השימוש בחניה הפרטית, דבר שיעמיס עוד יותר על החניה הציבורית.

20. בכל ההוסטלים הללו יש צוות ומבקרים קבועים ואנשי מקצוע שנוהגים במכוניות ומשתמשים בפועל בחניה!!

21. ההוסטלים נמצאים בקרבה פיסית!. מדובר בארבעה בניינים המשמשים כהוסטלים במרחק של 50 מטרים בלבד או פחות מהחניה הציבורית ובכולם יש צוות ומבקרים המגיעים ברכב ובחניה.

22. המתנגדים יטענו כי גישה חדשה זו תבטל למעשה את הנגישות לחניה המקורית ושימושה בפועל. המתנגד הנו בעל תעודת נכה והוא נדרש לחניה נגישה.

23. בהתאם למשתמע מהתכנית, המבקש ויזם התכנית אינו מתכוון להשתמש בחניות המיועדות לו בתקן החניה בשטחו הפרטי, ובכך יגרום למצב בו החניות ברחוב ישרתו אותו ויגזלו מקומות חניה ציבוריים.

24. המתנגדים יטענו כי על הועדה לבחון את עניין התנועה והגישה מהחניה לכניסה הראשית של התכנית המוצעת. לא ראוי לאשר כניסה נפרדת במיקום שונה ללא פתרון חניה נגיש. לפי מיקום המעלית המוצעת בתכנית, הרי מתבקשת נגישות מצד יזם התכנית ולא יתכן שמיקום החניה לא יהיה נגיש וקרוב לכניסת ביתו. לא מקובל שיציע פיתרון של שתי כניסות. ברור הרי שאם תתאפשרנה שתי כניסות הוא יוכל לממש לעצמו את ניצול החניות ברחוב אצ"ג המשרת את כולם וחשוב מאוד למתנגדים גם כן.

סטייה בין המצב הקיים בפועל לבין היתר מאושר ולבין התכנית המוצעת

25. המתנגדים יטענו כי ע"פ התכנית בקומת המרתף 3.00- מוצע תוספת קומה ושימוש למגורים ומחסן. אין התייחסות למצב הקיים בפועל בו ישנה כניסה קיימת מחזית מערבית לחלקה המוצעת, הכוללת גישה וכניסה לבניין לקומת מרתף במפלס זה, המוצעת עתה לכניסה ראשית.

26. לא ברור מהתכנית באם באה להכשיר בינוי קיים במרתף ולא ברור מדוע לא סומן השינוי מהקיים בפועל. כן לא סומנה הכשרת פריצת פתח קיים בגדר גבול המגרש המערבי.

27. על כן, יש לבחון את התכנית בהתאמה למצב הקיים ולהתאימה למצב בפועל.

לסיכום:

28. כל הפגמים לעיל מצביעים על מפגעים חמורים כלפי המתנגדים בפרט ולכונה בכלל, וכן מהווים תקדים חמור אשר יפגע בכלל תושבי שכונת בני ביתך.

29. העדר התייחסות הועדה מפרטי התכנית ואישורה להפקדה בתנאים שלא מביעים התייחסות כוללת ובפרט לחלקות צמודות, מדאיגה בשל העדר תשומת הלב עבור הפרט והכלל.

30. צמידות הבינוי; התקנת מעלית במרחק בלתי סביר מבית המתנגדים; הגבהה בינוי לצד המהווה כיוון אור ושמש למתנגדים; בניית בריכה על הגג שתביא לפגיעה בפרטיות ומטרדי רעש; עומסי חנייה בשל ביטול גישה מחנייה פרטית; כל אלו מהווים פגיעה אדריכלית תכנונית ואקוסטית ותוביל לירידת ערך ביתם של המתנגדים ופגיעה באיכות ואורחות חייהם.

31. על כן, נכון וצודק לבטל את ההחלטה ולדחות את הבקשה במתכונתה המוצעת ולהגישה במתכונת מותאמת אדריכלית ומתחשבת גם בפרט ובמרקם השכונתי הכולל.
חו"ד שמאי, מצ"ב כנספח א'.

טיעונים משפטיים

32. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, המתנגדים מבקשים להעלות טענות משפטיות מהותיות כנגד התוכנית המוצעת, וזאת בהתבסס על הוראות הדין והפסיקה הרלוונטית:

חריגה מקווי בניין

- א. התוכנית אינה עומדת בהוראות תכניות 4192 ו-4192א, אשר קובעות מגבלות ברורות ביחס להרחבת דיור באמצעות תוספות בנייה החורגות מקו בניין.
- ב. תכנית 4192 + 4192א קבעו קו בניין צידי מבית המתנגד לתכנית 2 מ', מרחק זה שלעצמו קטן מאוד בין בתים פרטיים חד משפחתיים, מתוך הבנה שהמבנה המוצע בתכנית הינו פינתי ובעל

- קוו בניין מרוחקים יותר בכל החזיתות הקדמיות. אין סיבה מצדקת להרע את תנאי הצפיפות בשל סיבה למעלית. תכנון מעלית יכול להיות פנימי וללא צורך לקרב בינוי לשטח שכן צמוד.
- ג. תכנון ואישור תוספת מעלית ניתנים בהוצאת היתר ע"פ תכנית 5022, 5022א מכוחה ניתן להוציא היתר למעלית וצמצום קו הבניין נתון להסכמת השכנים בלבד. על כן אין מקום לבקש מעלית במסגרת תכנית על מנת לקבל צמצום קווי בניין בבינוי.
- ד. אין זה מקובל שבמסגרת תכנית הוועדות יאמצו הרעת קווי בניין מעבר למינמינום המקובל והנדרש. מעבר לצמצום קווי בניין, לא די בכך שבונים בצמצום של כ 1 מ' מגבול מגרש, שימוש במעלית שהיא בשימוש פרטי וככניסה ראשית שיגרום לפעילות מרובה מאוד ויגרום נזקי רעש תמידיים לחלקת המתנגדים, פגיעה בגינה.
- ה. ללא ספק מעלית שמוצעת עם קיר חיצוני הפונה למתנגדים במרחק לא סביר של 1 מ' תהווה מפגע של רעש תמידי ע"י שימושה התמידי לצורכי גישות בתוך הבית, המעלית מהווה שימוש במידה מרובה. תגרום לרעש מטריד בתדירות משמעותית וזאת במרחק בלתי סביר של 1 מ' בלבד, ובניה שאינה מקובלת בשום אופן במרחק מצומצם המוצע למבנה המעלית ולא מכבדת להתאשר בוועדה מחוזית. כל שכן שניתן במסגרת היתר ובלבד במסגרת פרסום והקלות שלא בהכרח מחייב לאפשרם. ולא לקבוע עובדה של קו בינוי במרחק מצומצם בתכנית.
- ו. מדובר בחלקות פרטיות במתחם של בני בתך ולא "שכונת נחלאות". אין הצדקה לבינוי מעלית או בינוי כל שהוא במרחק מצומצם של 1 מ' בלבד.
- ז. משום בחינה לא מקובל ולא מצופה מהוועדה לצמצום קווי בניין במסגרת תכנית. כשם שהחלטה על ביטול מרפסות מעבר לקו בניין, בחזיתות קדמיות, אין סיבה מוצקת לחרוג מקו בניין עבור שימושים אחרים שפונה לחלקה פרטית.
- ח. לא נתבקשה הקלה, ולכן אין בסיס חוקי לאישור הבקשה להיתר.
- ט. אישור הבקשה יוביל לפגיעה חמורה בזכויות הקניין של המתנגדים, לרבות פגיעה בפרטיותם ובאיכות חייהם, בניגוד להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה.

הגבהת מפלס הגג והקמת בריכת שחייה על גג המבנה

- א. הקמת הבריכה כרוכה בהגבהת מפלס הגג, בניגוד למדיניות התכנון הנהוגה באזור.
- ב. הקמת בריכת שחייה על גג הבניין תוך כדי הגבהת מפלס הגג איננה מקובלת. הדבר ייצור הפרש גבהים ניכר מהקיים, ולמעשה גורמת להגבהת הגג בגובה של שיא גג הרעפים לשמש כגג חצר מרפסת ולמעשה יוצרת קומה שלישית מוגבהת ופתוחה.
- ג. מוצעת לטובת כך הגבהת קיר גמלון גג למצב של גג ישר ושימוש כחצר בגובה שיא הגג. במקום גג רעפים מוצע שימוש כמרפסת חצר גג. בינוי בריכה על הגג מהווה לא רק רק בבריכה, אלה בינוי מוגבה במפלס 7.70 + גבוה מפלס קומת הגג ב 1.6 מ' (מפלס גגות השכונה), המפר את כל חזות גגות הרעפים בשכונה.

- ד. שימוש במרפסת גג בגובה שיא גג הרעפים אינו מקובל ובטח לא עבור שימוש בריכת שחיה. כתוצאה מכך גורם שרוב הבניין מוצא כגג ישר במפלס שיא גג הרעפים במבנה של 2 קומות וגג כמו בכל השכונה, מהווה פגיעה מהותית בחזות השכונה והפרה אדריכלית בוטה.
- ה. השינוי יוביל ליצירת קומה שלישית מוגבהת, אשר תגרום להסתרת אור ושמש לבית המתנגדים. בית המשפט העליון קבע כי פגיעה בזכויות קניין עקב הסתרת אור ונוף מהווה עילה להתנגדות (בג"ץ 445/73 סער נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה).
- ו. השימוש בבריכה יגרום למטרדי רעש משמעותיים, הפוגעים באיכות החיים של הדיירים הסמוכים, בהתאם לפסיקה שקבעה כי מטרדי רעש בלתי סבירים מהווים פגיעה בזכות הקניין (בג"ץ 478/85 אבולעפיה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים).
- ז. הגבהת מפלס הגג יגרום לנזק אדיר לגינת המתנגדים, רעש בחדרי השינה, חדירה לפרטיות, היזק ראייה וצמצום משמעותי של אור שמש.

שינוי מיקום הכניסה למבנה ולחנייה

- א. שינוי הכניסה יוביל למחסור במקומות חנייה ולפגיעה בנגישות, במיוחד עבור בעלי מוגבלויות.
- ב. התוכנית אינה מספקת פתרון חנייה מספק, תוך הסתמכות על חנייה ציבורית קיימת, בניגוד להוראות הדין ולפסיקה שקבעה כי תכנון שאינו כולל פתרונות חנייה מספקים פוגע בזכויות הציבור (ע"א 8797/99 אנדרמן נ' ועד הערר המחוזי).
- ג. יש לבחון את השפעת השינוי על התנועה והגישה, ולוודא כי לא תיווצר פגיעה בזכויות המתנגדים.

סטייה בין המצב הקיים לבין היתר מאושר

- א. התוכנית אינה מתייחסת למצב הקיים בפועל, לרבות כניסה קיימת לקומת המרתף.
- ב. יש לבחון האם הבינוי המוצע נועד להכשיר חריגות קיימות, דבר המחייב בדיקה מעמיקה של הוועדה.
- ג. אי סימון השינויים מהמצב הקיים בפועל מהווה פגם מהותי בתוכנית, המחייב את תיקונה, בהתאם לפסיקה שקבעה כי תוכניות שאינן משקפות את המצב הקיים אינן יכולות להיות מאושרות (בג"ץ 762/86 ליקוויד קלאב בע"מ נ' ראש העיר תל-אביב-יפו).

סיכום

לאור האמור לעיל, המתנגדים דורשים כי הוועדה המקומית תדחה את הבקשה במתכונתה המוצעת, ותבחן את כלל ההשלכות המשפטיות, התכנוניות והסביבתיות של התוכנית המוצעת.

ירושלים חי' סיון תשפ"ה

04 יוני 2025



יוסי צור, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חוות דעת להגשת התנגדות יחזקאל קוטשר 76.	11

נספח 1

**חוות דעת להגשת התנגדות יחזקאל
קוטשר 76.**

עמ' 11

לכבוד:

הוועדה לתכנון ובניה
עיריית ירושלים

חוות דעת להגשת התנגדות על החלטה להפקדת,

תכנית 101-1338862

אני שקולניק אמיר ת.ז. 027438696 בעל תואר הנדסאי אדריכלות רשיון מס' ה/32852
נותן חוות דעת זו על סמך ממצאי היתרי הבניה הקיימים, מידע תכנוני הקיים במערכות העיריה הנגשים, כל
מסמך רלוונטי שהומצא מצד העוררים.

העוררים: משפחת וכלל, האצ"ג 32, חלקה 23, בגוש 30732, מבנה צמוד מדרום לחלקה המוצעת 24.

1. פרטים כלליים

גוש:	30732 חלקה: 24
כתובת:	רחוב א"ג 32, שכונת רמות, ירושלים.
היתר קיים מאושר:	תיק 1993/0561.00,
תכניות מאושרות:	תכנית 4192 – תכנית א/4192 תוקף 23/12/93 קובעת, אזור מגורים 5 מיוחד, 200 מ"ר בניה ב 2 קומות
תכנית מופקדת:	תכנית 4192 קובעת אזור מגורים מיוחד, כפופה לתכנית מתאר 62. 101-1338862 קובעת תוספות בינוי בהתאם לנספח מנחה ותוספת זכויות עד 50%

תרשים GIS עיריית ירושלים



2. תמצית הוראות תכנית 1338862

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

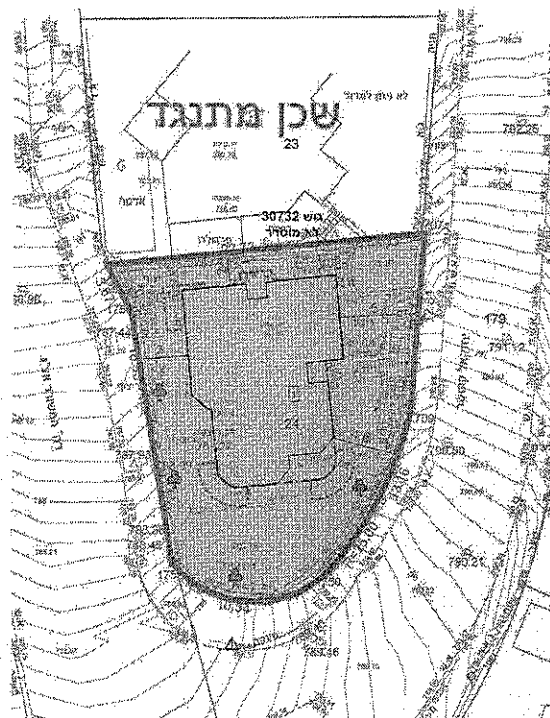
תוספות בניה והגבהת גג רעפים לבית פרטי - אצ"ג 32

2.2 עיקרי הוראות התכנית

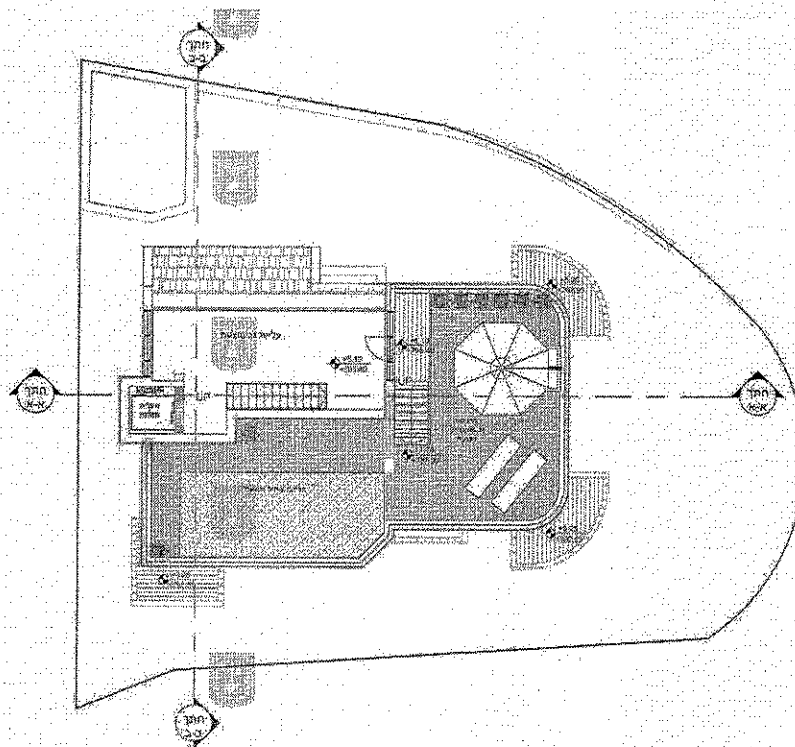
- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות: מרתף, קרקע, וא' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.
 2. קביעת בינוי להריסת גג רעפים קיים וקביעת בינוי להגבהת חלל הגג לשם תוספת קומה בחלל הגג, הכל לשם הרחבת יחיד קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.
 3. תוספת בריכת שחיה פרטית במפלס הגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - ה. הגדלת מספר קומות מ-2 קומות מעל מרתף ל-3 קומות (הקומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים) מעל מרתף.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
 - ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותרנה תוספות בניה בקומות: מרתף (- 3.02), קרקע (0.00) ו- א' (+ 3.25) לשם הרחבת יחיד קיימת בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 2. תותר הריסת גג רעפים קיים וקביעת בינוי להגבהת חלל הגג לשם תוספת קומה למגורים בחלל הגג (+ 6.10) הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 3. תותר תוספת בריכת שחיה פרטית במפלס הגג של תא השטח, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: , גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחים מירביים וקווי בניין מירביים. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 6. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 1 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תרשים מתשריט תכנית 4658



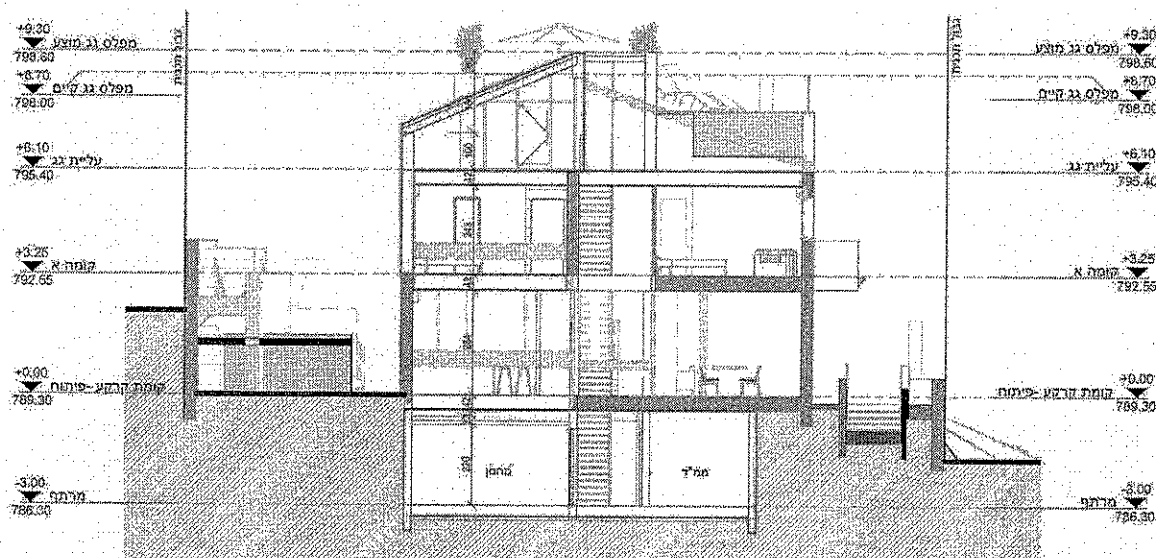
תרשים מנספח בינוי ופיתוח מס' 1 מתכנית 4658 - קומת גג



תרשים מנספח בינוי התכים מס' 2 מתכנית 4658

$$m''_{171} : 100 :$$

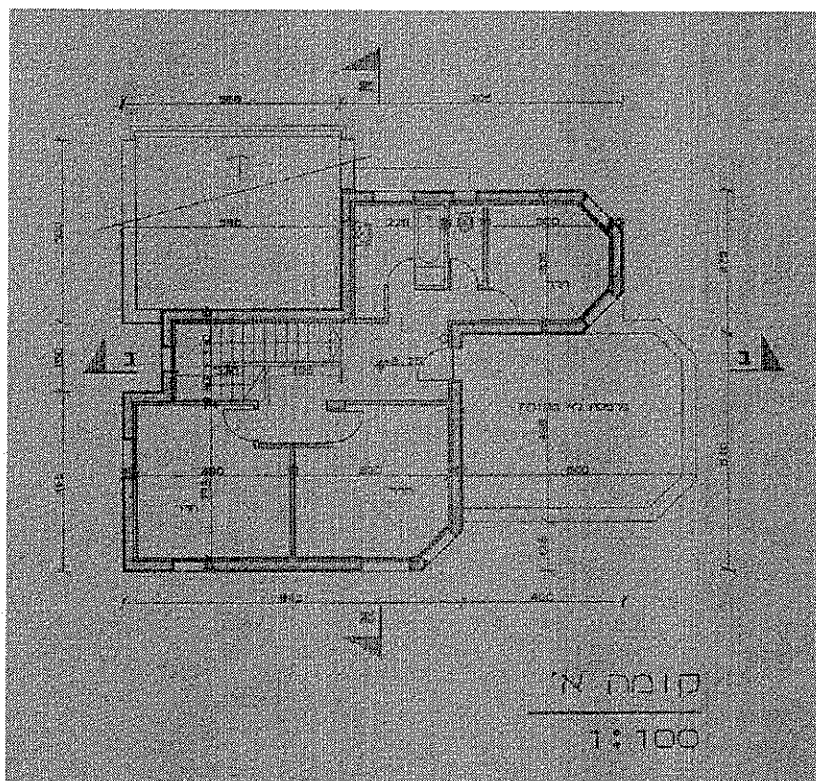
חתך א-א



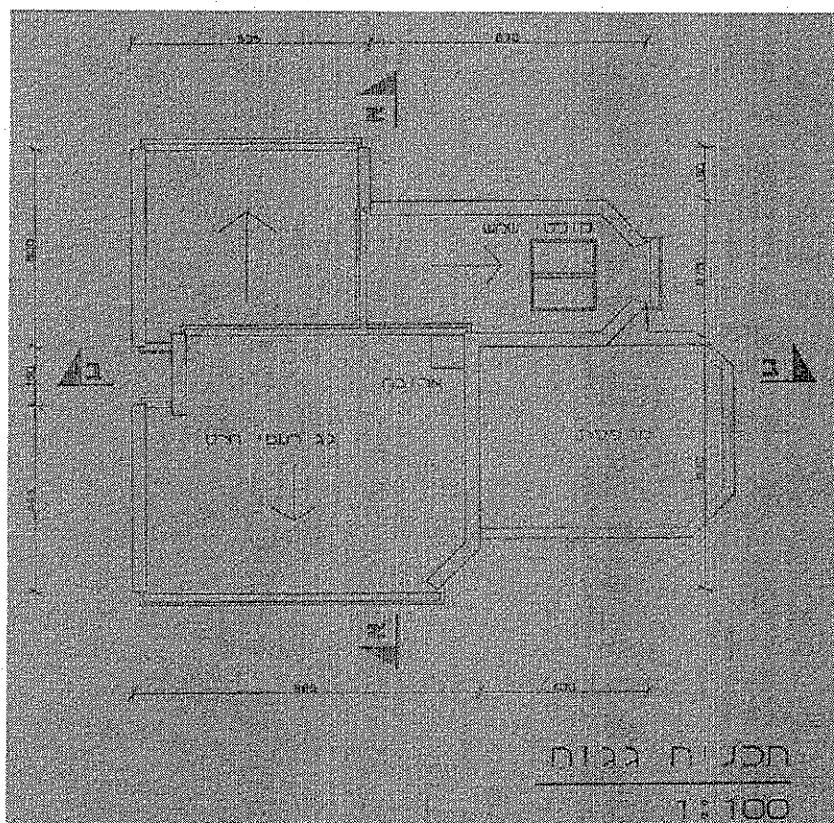
3. היתר בניה שהתקבל מבקשה להיתר 93/56.00.

[illegible]

תרשים קומה א מהיתר בניה מאושר 93/56.00



תרשים קומת גג מהיתר בניה מאושר 93/56.00



4. החלטת וועדה מקומית להפקדה לתכנית מוצעת 101-1338862

מערכת תכ"ע וייעודי קרקע | תיק 1338862 | דיון להפקדה בוועדת משנה מקומית
החלטת וועדה מתאריך: 16/12/2024 להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. לא יוצעו מרפסות ובינוי שחורג מ- 3 מ' מגבול המגרש. יש לצמצם או לבטל את מרפסות הזינו המוצעות. צמצום קו הבניין יהיה עבור מעלית חיצונית בלבד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון. בריכת השחייה תתוכנן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. יש להוסיף הוראה בתקנון. יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

לסמן קו בניין תת קרקעי עבור הצר אנגלית. לסמן בתשריט מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בנקודות בהם המרחק המצומצם ביותר. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור. לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר ולסמן להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכנית, התכנים והזיתות. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשנים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבתה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבתה.

הוראות התכנית:

דברי ההסבר – קיים בנה ביתך יח"ד אחת. יש לתקן את דברי ההסבר. סעיף 1.4 – לפי סעי בחוק - יש לתקן לסעיף 13ב'. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב גם לעניין מספר יח"ד. סעיף 1.2.4א (4) – להוסיף כי הנספח מחייב גם לעניין מספר יח"ד. סעיף 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר יח"ד.

נספח בינוי:

יש לתקן טבלת שטחים בהתאם לסעיף 13ב'.

5. עיקרי הסיבות להגשת התנגדות לתכנית :

א. קווי בניין :

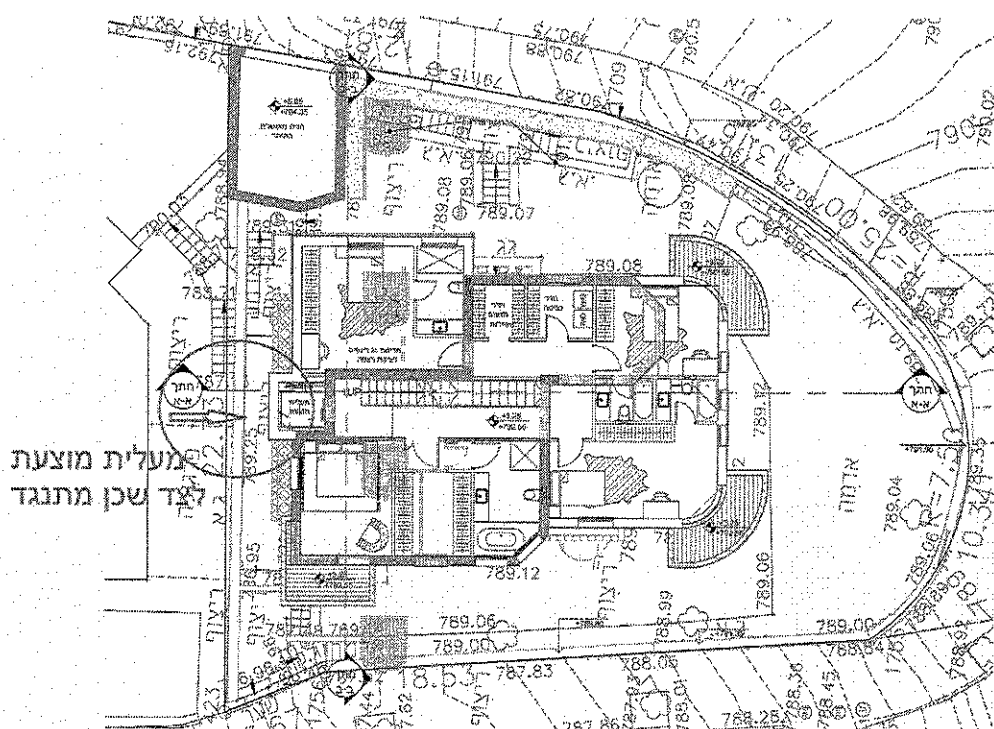
- לא יוצעו מרפסות ובינוי שחורג מ- 3 מ' מגבול המגרש. יש לצמצם או לבטל את מרפסות הזיו המוצעות. צמצום קו הבניין יהיה עבור מעלית חיצונית בלבד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
- לסמן קו בניין תת קרקעי עבור הצר אנגלית.
- לסמן בתשריט מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בנקודות בהם המרחק המצומצם ביותר.

תכנית 4192 + 4192 קבעו קו בניין צידי מבית המתנגד לתכנית 2 מ', מרחק זה שלעצמו קטן מאוד בין בתים פרטיים חד משפחתיים, מתוך הבנה שהמבנה המוצע בתכנית הינו פינתי ובעל קו בניין מרוחקים יותר בכל החזיתות הקדמיות. אין סיבה מצדקת להרע את תנאי הצפיפות בשל סיבה למעלית. תכנון מעלית יכול להיות פנימי וללא צורך לקרב בינוי לשטח שכן צמוד. תכנון ואישור תוספת מעלית ניתנים בהוצאת היתר ע"פ תכנית 5022, 5022 מכוחה ניתן להוציא היתר למעלית וצמצום קו הבניין נתון להסכמת השכנים בלבד. על כן אין מקום לבקש מעלית במסגרת תכנית על מנת לקבל צמצום קווי בניין בבינוי. לא מקובל שבמסגרת תכנית הוועדות יאמצו הרעת קווי בניין מעבר למינימום המקובל והנדרש.

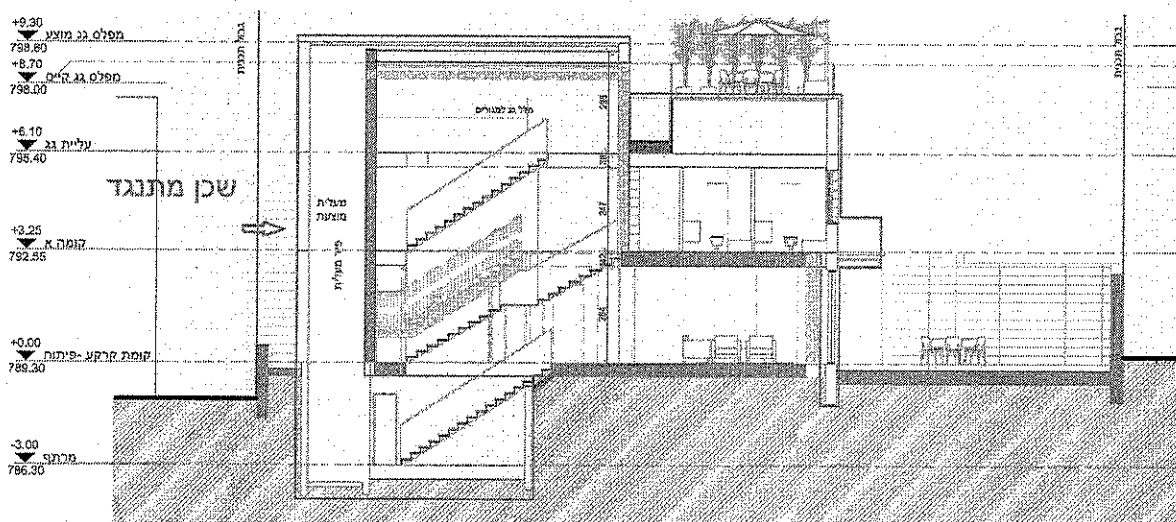
מעבר לצמצום קווי בניין, לא די בכך שבונים בצמצום של כ- 1 מ' מגבול מגרש, שימוש במעלית שהיא בשימוש פרטי וכניסה ראשית שיגרום לפעילות מרובה מאוד ויגרום נזקי רעש תמידיים לחלקת המתנגד. ללא ספק מעלית שמוצעת עם קיר חיצוני הפונה לחמתנגד במרחק לא סביר של 1 מ'. תהווה מפגע של רעש תמידי ע"י שימושה התמידי לצורכי נגישות בתוך הבית, המעלית מהווה שימוש במידה מרובה. תגרום לרעש מטריד בתדירות משמעותית. במרחק בלתי סביר של 1 מ' בלבד, ובניה שאינה מקובלת בשום אופן במרחק מצומצם המוצע למבנה המעלית ולא מכבדת להתאשר בוועדה מחוזית. כל שכן שניתן במסגרת היתר ובלבד במסגרת פרטום והקלות שלא בהכרח מחייב לאפשרם. ולא לקבוע עובדה של קו בינוי במרחק מצומצם בתכנית. מדובר בחלקות פרטיות במתחם של בני בתך ולא "שכונת נחלאות". אין הצדקה לבינוי מעלית או בינוי כל שהוא במרחק מצומצם של 1 מ' בלבד.

משום בחינה לא מקובל ולא מצופה מהוועדה לצמצום קווי בניין במסגרת תכנית. כשם שהחלטיה על ביטול מרפסות מעבר לקו בניין, בחזתות קדמיות, אין סיבה מוצקת לחרוג מקו בניין עבור שימושים אחרים שפונה לחלקה פרטית

מצ"ב תרשים הסבר : קומת קרקע ומעלית מוצעת לצד שכן מתנגד



תרשים חתך א מנספח בינוי :



1:100 קנ"מ

חתך א-א

תמונת המחשה חזית צפונית



ב. הקמת בריכת שחייה על גג המבנה:

בריכת השחייה תתוכנן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. יש להוסיף הוראה בתקנון.

יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכת פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

הקמת בריכת שחייה על גג הבניין תוך כדי הגבהת מפלס הגג איננה מקובלת. יוצרת הפרש גבהים ניכר מהקיים, ולמעשה גורמת להגבהת הגג בגובה של שיא גג הרעפים לשמש כגג חצר מרפסת. למעשה יוצרת קומה שלישית מוגבהת ופתוחה. מוצעת לטובת כך הגבהת קיר גמלון גג למצב של גג ישר ושימוש כחצר בגובה שיא הגג. במקום גג רעפים מוצע שימוש כמרפסת חצר גג. בינוי בריכה על הגג מהווה לא רק רק כבריכה, אלא בינוי מוגבה במפלס + 7.70 גבוה מפלס קומת הגג ב 1.6 מ'. (מפלס גגות השכונה), המפר את כל חזות גגות הרעפים בשכונה. שימוש במרפסת גג בגובה שיא גג הרעפים אינו מקובל ובטח לא עבור שימוש בריכת שחייה. כתוצאה מכך גורם שרוב הבניין מוצא כגג ישר במפלס שיא גג הרעפים במבנה של 2 קומות וגג כמו בכל השכונה, מהווה פגיעה מהותית בחזות השכונה והפרה אדריכלית בוטה.

המפלס המוצע מצד צפון מערב למבנה המוצע להגבה שריצפתו במפלס +7.70, יוצר הסתרה משמש ואור מצד דרום מזרח משמעותי מאוד של המתנגד, קיר גמלון קיים מוצע להגבה ומעליו מתוכנן מעקה בטיחות של 1.1 לטובת חצר המוצעת לשימוש בריכה מעליו. לא רק שמוצע בינוי מוגבהה ומסתיר אלה מוצע שימוש כחצר מרפסת גג מוגבהה ומיקום הבריכה מול מרפסות הדרומיות והחזית הראשית של בית המתנגד, שכן המבנה ביתו היחודי של המתנגד לתכנית מתוכנן בעיצובו ובצורתו ועיצובו לחזית דרומית.

כך שהבינוי המוצע בחזית דרומית זו משמעותה ואישורה מהווה פגיעה בוטה, הן בהסתרת אור ושמש הנצרך מהדרום שחינוי מאוד לביתם של המתנגדים, שכן כל ביתם מתוכנן בהתאם לחזית זו. הן בפרטיות של המתנגד שכל המרפסות בקומה א של המתנגד, חצרות והחזיתות הראשיות מסתמכות על חזית זו ומפרה את פרטיותם באופן ניכר מאוד.

בנוסף לאור כך שמדובר בריצפת מרפסת גג, יוצא מכך שהמתנגד נמוך הקומה ממנו בהפרש של כ 1.5 מ' יוצר גובה משמעותי עוד יותר ומצל עוד יותר והתוצאה מרעה באופן משמעותי בהרבה יותר. מביאה לתוצאת גובה של 9.20 מ' גובה לחצרו של המתנגד, במרחק של 2 מ' בלבד. ועבור שימוש מרפסת לבריכת שחיה. כתוצאה לגובה רב בהרבה מהקיים היום, ללא ספק יביא לצל והסתרת האור מהדרות כלפי חצר המתנגד. בנוסף במרחק קרוב של 2 מ' בלבד. (לא כפי שמקובל בכל השכונה 4 מ').

כתוצאה מכך מבטו הנמוך של המתנגד מלמטה כלפי מעלה, יוצר שיראה את כל המשתמשים הערומים בבגדי ים מול פרצופו ממש. והם יתצפתו מעליו, (הרי שמוצעת גדר קלה מגובה הריפצה) המתנגד שהינו דתי וכך גם רוב השכונה, לא יכול להרשות לעצמו את חוסר הצניעות מול ביתו. במרחק קרוב כל כך.

הבריכה והגג המוצע לשימוש מוצע במרחק קווי הבניין של 2 מ' בלבד, לא רק שמוצעת הגבה והצללה וחסימה של אור ושמש, הפרת הפרטיות באופן בוטה, מוצעת גם בקרבה מצומצמת מאוד עבור ביתו של המתנגד. לא רק שמוצעת מעלית במרחק מצומצם גם הבריכה וגם חצר בגובה שיא גג, הכל בצמוד לביתו במרחק של 2 מ' בלבד. הבריכה והחצר מרפסת הגג אינם מקובלים בשום צורתם ותכליתם מהווים וגורמים להערת תנאים קשים לצד המתנגד.

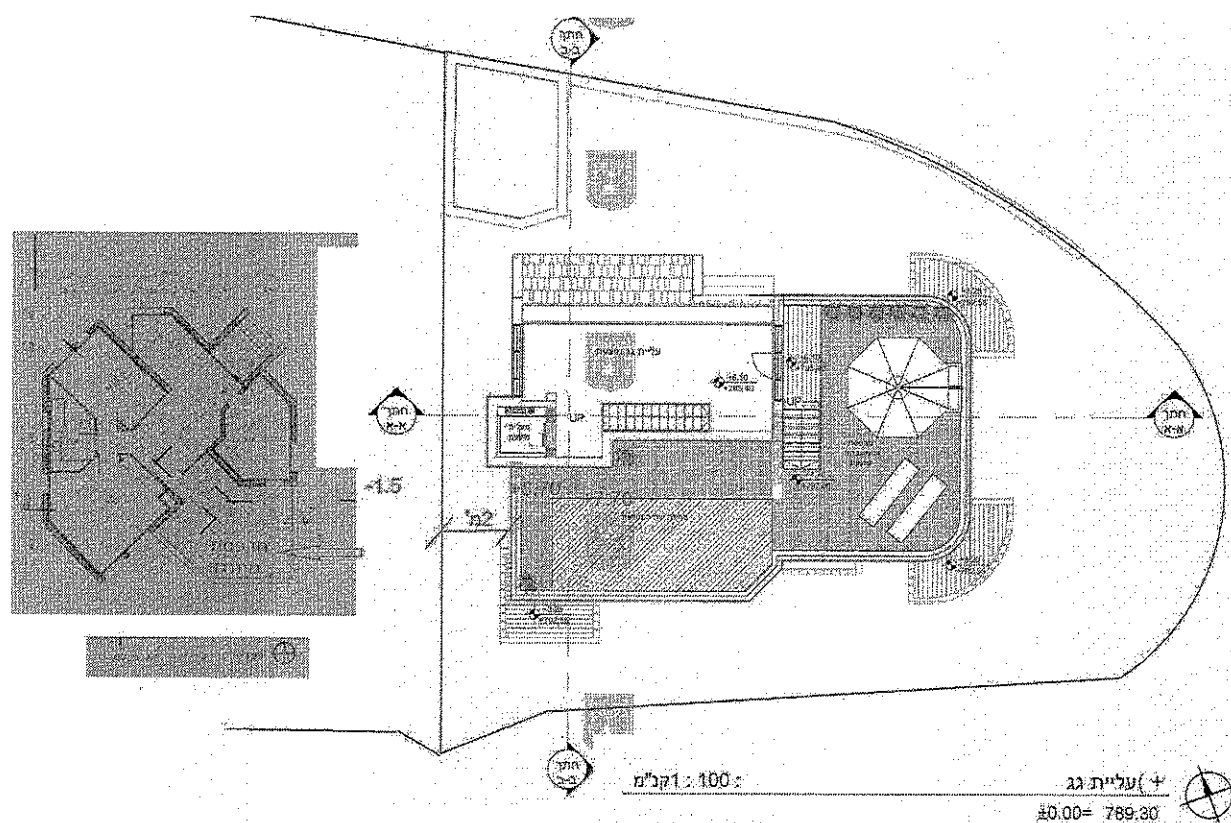
לעניין רעש: אין ספק שבריכה פרטית גורמת לרעש גבוהה, מצופה לשמוע את כל הרוחצים בבריכה ברעשים גבוהים בהרבה כפי שנוהגים בבריכות משחק ובילוי.

התייחסות להגבהת הגג הקיים:

עצם הגבהת הגג הקיים בכ 60 ס"מ. כאשר גמלון הגג פונה לחזית דרום מזרח של המתנגד מהווה מפגע במפני אור ושמש הנזקקים מאוד לביתו של המתנגד. הן בשל צמידותו של בינוי הגמלון הקיים לחלקת המתנגד במרחק של 2 מ' בלבד.

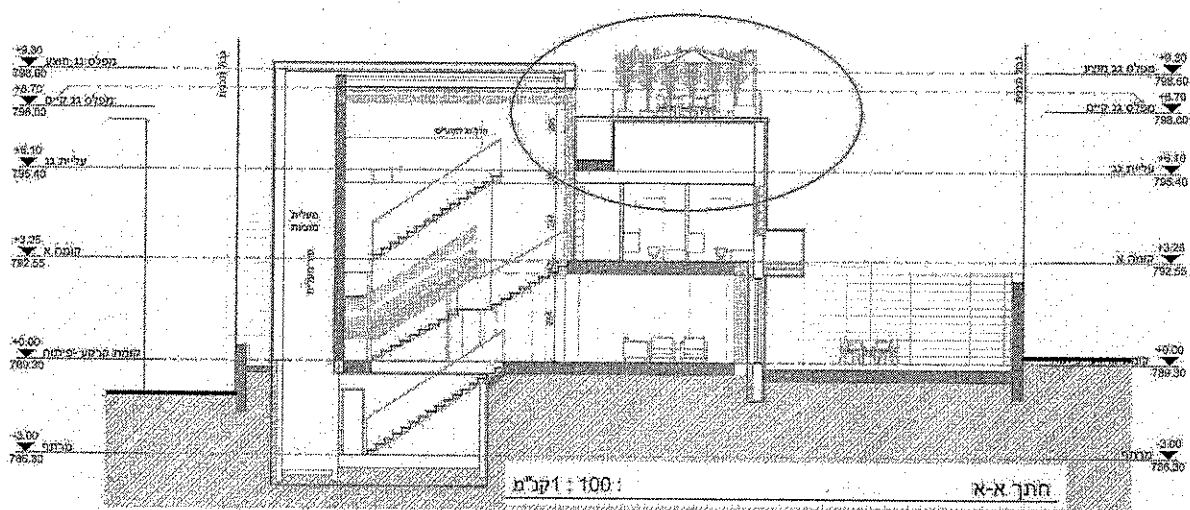
לא מצופה מועדת תכנון ובניה לשקול תכנון גג ישר במקום רעפים לשכונה זו. מה גם שמהווה תקדים מכל השכונה מצורת הגג הסופית וקובעת מרפסת גג בגובה שיא גג. הן בשל סיבת שימוש גג כמרפסת, הן בשימוש של בריכת שחיה בגובה רב, הן בשל הפרט פרטיות באופן בוטה במיוחד, ובהפרש גובה עצום ולא מקובל. ובהסתרת חזית דרום משמעותית מאוד עבור המתנגד. והווה פגיעה וסטיה ניכרת מכל גורם: גובה, שימוש, תצורת גגות, רעש ופגיעה בפרטיות.

תרשת רשים מגספח בינוי - קומת גג מוצעת להגבה ושינוי, לצד קומה א של מתנגד



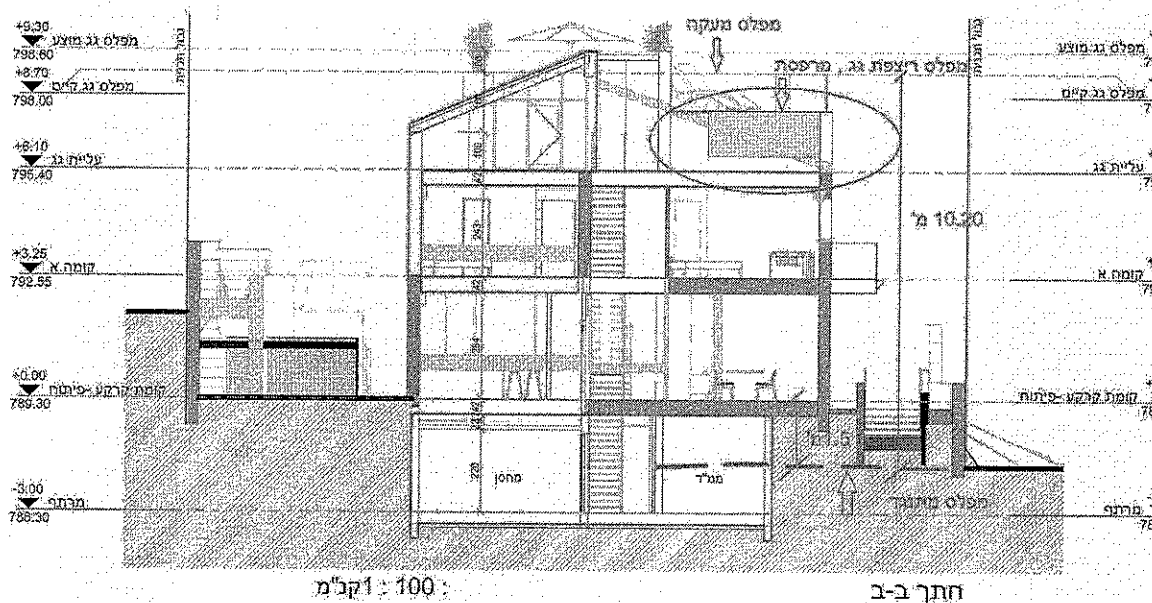
ביתו של המתנגד בנוי לחזית דרום, בניה מצד דרום ושינוי גובה גג השכן מדרום מהווה פגיעה מהותית לביתו ותכנונו היחודי לצד חזית דרום ומזרח.

תרשים חתך א מנספח בינוי לתכנית - המצביע על הגבהת הגג והפרש הגבהים



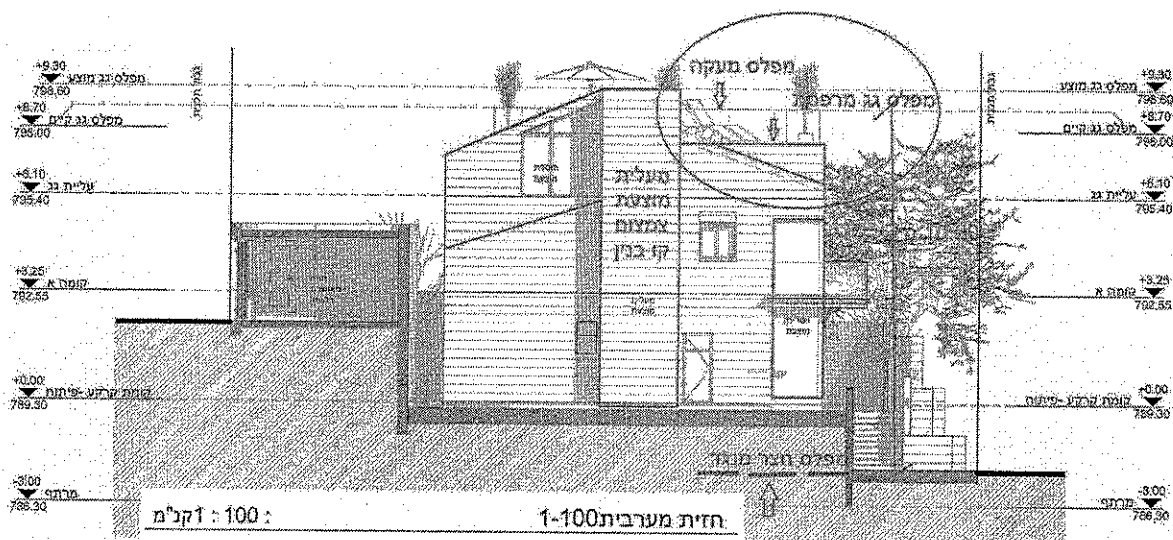
ניתן לראות בבירור את מישור רוב הגג כמישור אחד מוגבה ומהווה לשימוש חצר בגובה שיא גג רעפים. אין הצדקה לבינוי גג שלם בהגבהה וליצור גג ישר במקום רעפים שמתחילים מרצפת קומת הגג.

תרשים חתך ב מנספח בינוי לתכנית - המצביע על הגבהת הגג והפרש הגבהים



מדגיש את גובה תקרת הגג ולמעשה מציע גג לשימוש בגובה שיא גג הרעפים. הפרש הגבהים הנוצר בינו לבין חצר המתנגד של 10.20 מ'

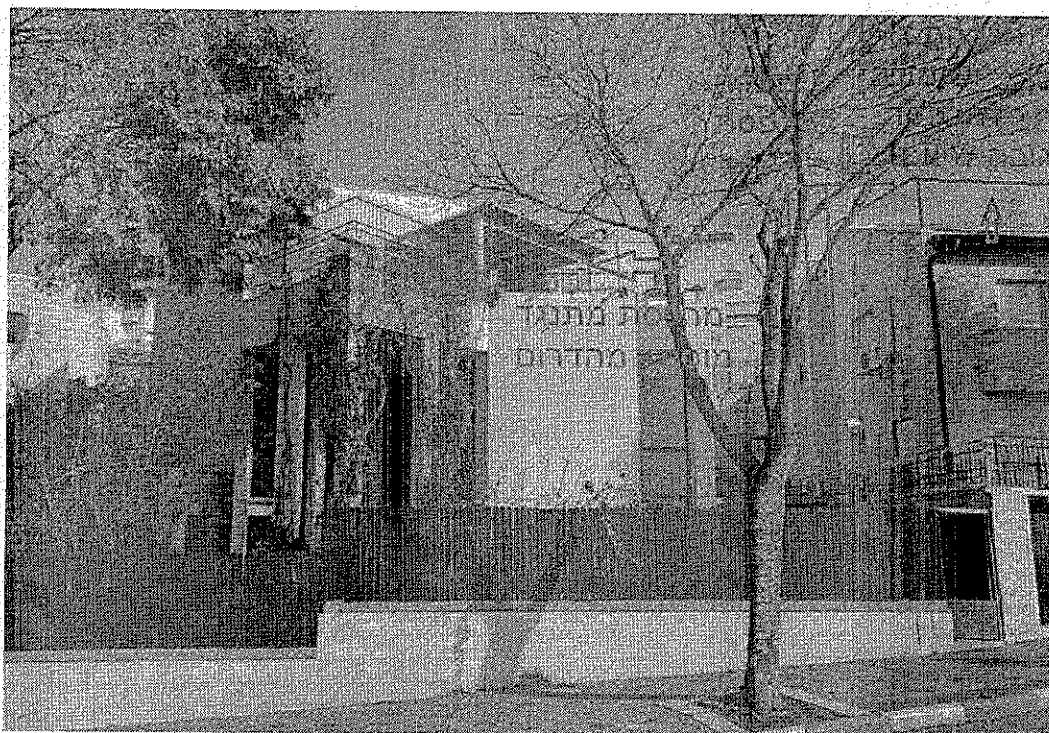
תרשים חזית מערבית מנספח בינוי - (דרומית) טעות ברישום התכנית



מצביע על הגבהת גמלון גג הרעפים, דרום מזרח מול בית המתנגד, גורם לחסימת אור ושמש. שימוש לבריכה ומרפסת בגובה שיא גג הרעפים הופך לגג בשימוש.

הוטרנה "חלון ארוך וגדול" מוצע כלפי חלקת המתנגד שאיננה מקובלת, עוד במרחק של 2 מ' בלבד. הפונה לחצרו של המתנגד ומרעה את פרטיותו.

תמונת המחשה לקירבה והסתרת אור ושמש למרפסת דרומית של מתנגד



מצביע הגבהת גמלון ושימוש בשיא גג למרפסת ומעלית כל זאת בצמוד 2 מ' לחלקת מתנגד, גורמת להרעה חמורה בתנאי המחיה מבחינת אור, שמש, הפרעה פרטיות, עיצוב למצב ישר בגובה רב.

ג. התייחסות לשינוי מיקום הכניסה למבנה ולחניה.

התכנית מציעה שינוי למיקום הכניסה למבנה, במקור הכניסה מזרחית מרחוב יחזקאל קוטשר ומציעה במקום, כניסה מרחוב המשורר אצ"ג ממפלס הנמוך מהחלקה.

גישה חדשה זו למעשה מבטלת את הנגישות מהחניה המקורית ומבטלת את שימושה בפועל. לא יתכן שיוצא מקום כניסה שונה שאינו נגיש לחניה. לטובת כך ידרש "לכאורה" לבצע סיבוב היקף ממערב למזרח בכדי להגיע מהחניה לכניסת ביתו. למעשה הכוונה האמתית היא שימוש בחניות הפנויות ברחוב המשורר אצ"ג שמשמש את כל התושבים ואת האורחים המגיעים. כמו כן משמש גם את מקום החניה הקרוב לביתו של המתנגד מה שיווצר מחסור בחניה נגישה לביתו של המתנגד.

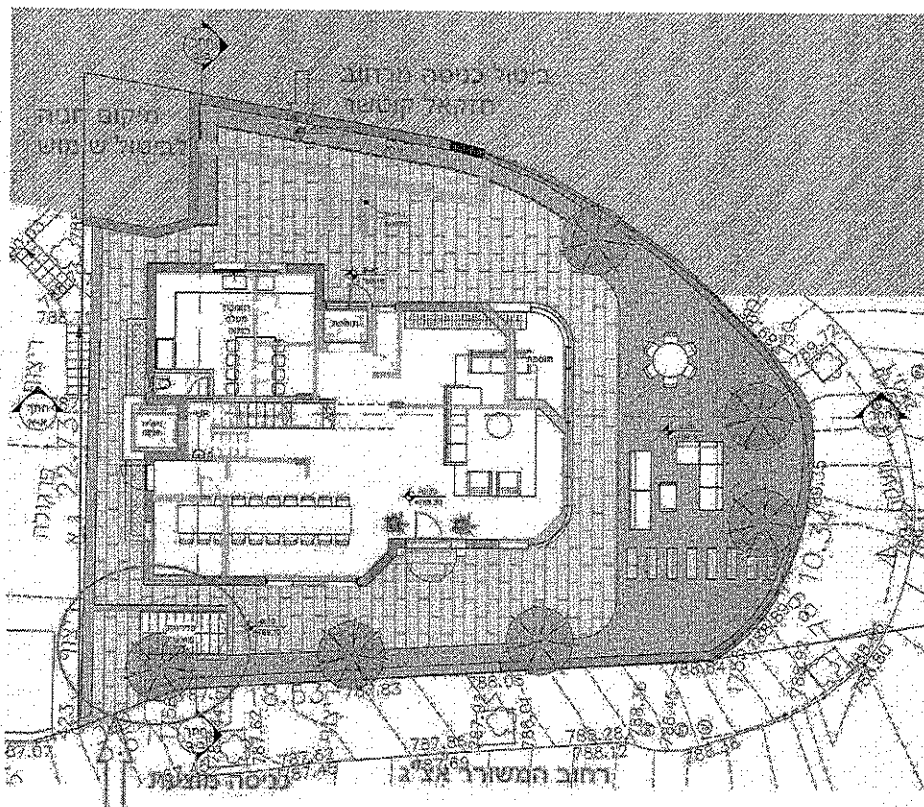
יצוין כי למתנגד קיימת נכות והוא נדרש לחניה נגישה, למעשה החניות מרחוב המשורר אצ"ג משתרות גם אותו לרוב. לאור העובדה שהחניה מהרחוב במפלס זהה לקומת הקרקע של המתנגד, מה שיווצר נגישות מלאה. מלבד החניות מהרחוב העליון יחזקאל קוטשר, שהם בשימוש בשטח הפרטי ואינו נגיש לנכים.

למעשה מסתמן מהתכנית, שהמבקש וזם התכנית, איננו מתכוון להשתמש בחניות המיועדות לו בתקן החניה בשטחו הפרטי שלו, בכך יגרום למצב שהחניות ברחוב ידרשו לשרת את התקן שלו. ויגזלו מקומות חניה ציבוריים.

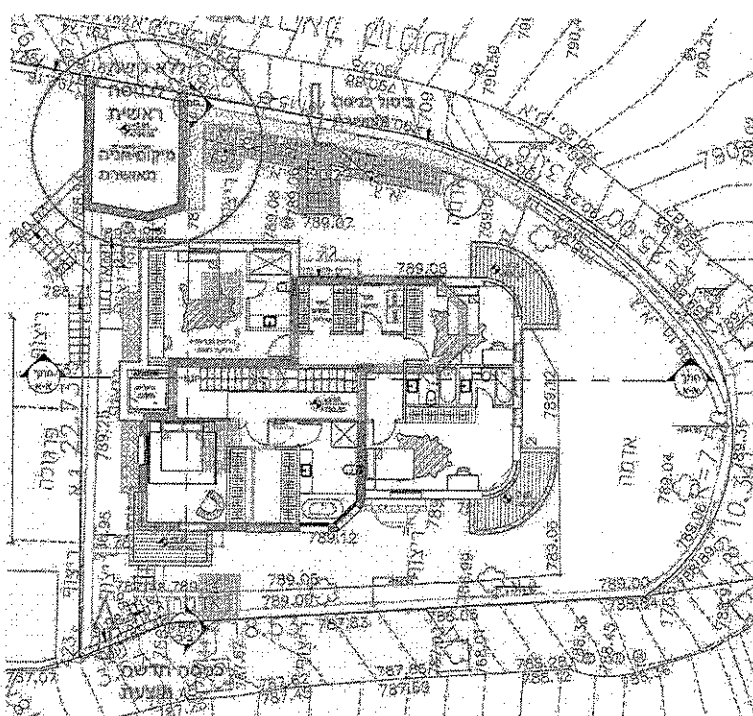
ראוי מצד הוועדה לבחון את עניין התנועה והגישה מהחניה לכניסה הראשית של התכנית המוצעת.

לא ראוי לאשר כניסה נפרדת במיקום שונה ללא פתרון חניה נגיש, הרי שלפי המעלית המוצעת בתכנית אכן מתבקשת נגישות מצד יזם התכנית ולא יתכן שמיקום החניה לא יהיה נגיש וקרוב לכניסת ביתו. לא מקובל שיציע פתרון של 2 כניסות הרי שברור שאם יתאפשר 2 כניסות הוא יוכל לממש לעצמו את ניצול החניות ברחוב אצ"ג. המשרת את כולם וחשוב מאוד למתנגד לניצול המקום גם לטובתו.

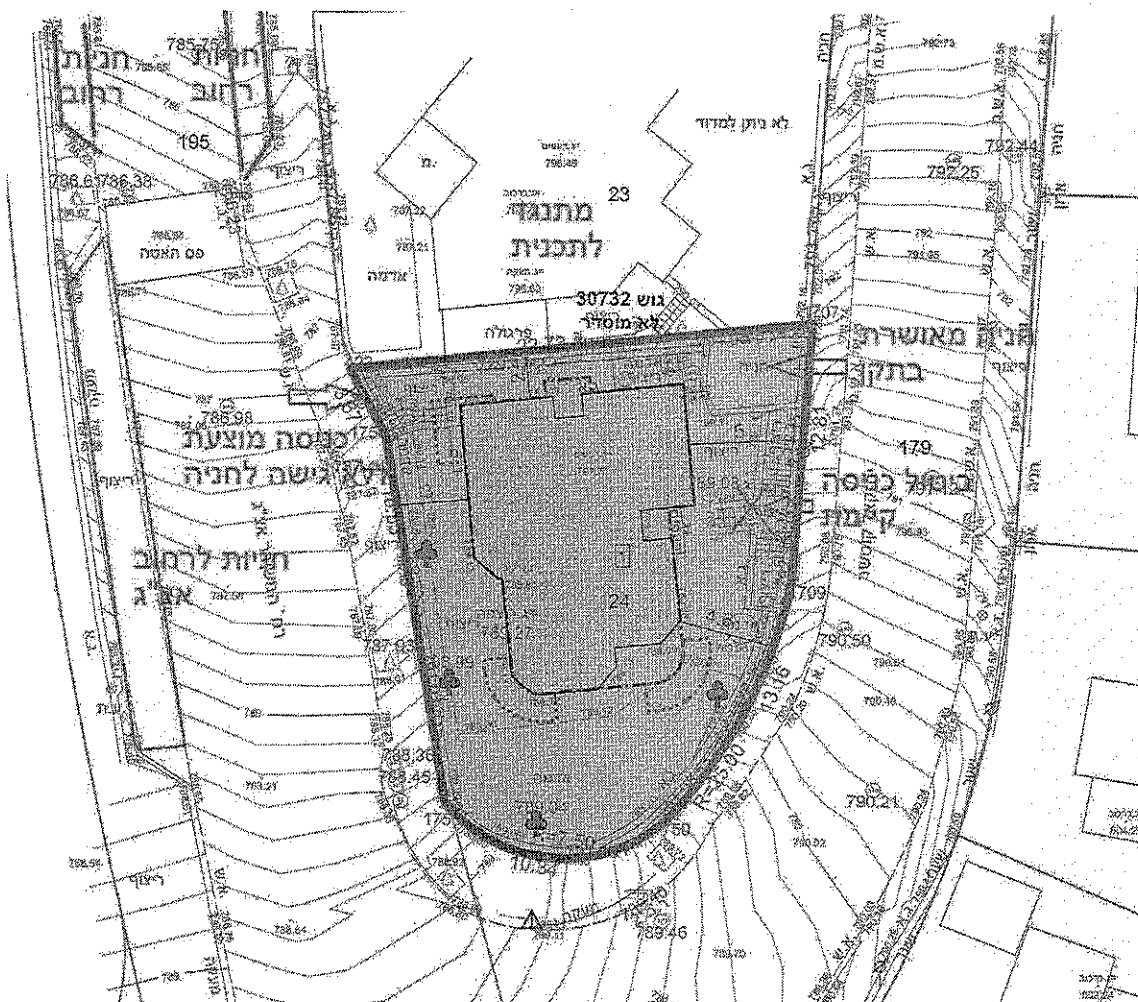
תרשים קומת קרקע מנספח הבינוי - מצביע על ביטול כניסה ממזרח, בקשה לכניסה ממערב ללא כל פתרון חניה.



תרשים קומה א מנספח בינוי - הכולל תכנית פיתוח רחבה לסימון החניות ומשמעות שינוי הכניסה



תרשים מצב מוצע - הכולל תכנית פיתוח רחבה לסימון החניות ומשמעות שינוי הכניסה

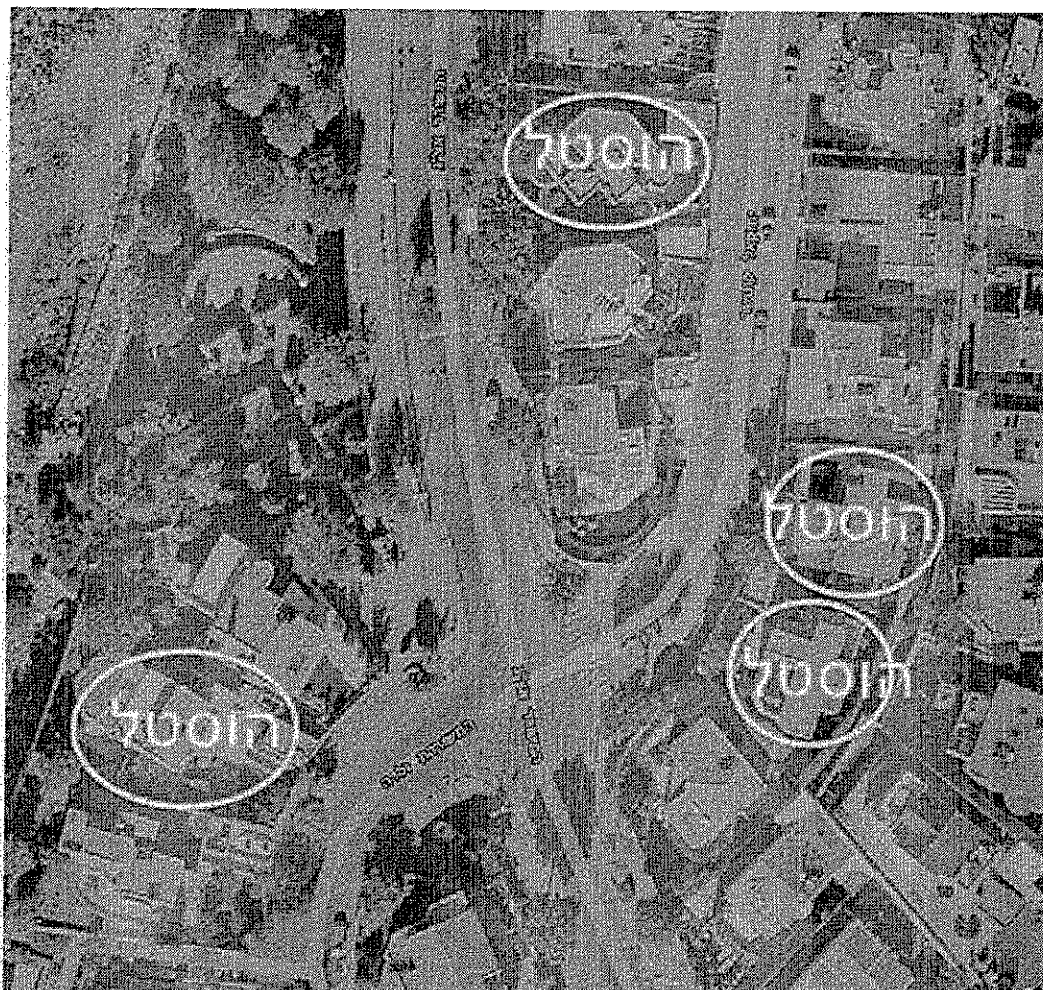


מובן מכך שביטול הכניסה ויצירת כניסה שונה ממלס קומה נמוך יותר, ללא פתרון נגישות מחניה הקיימת וללא פתרון חניה אחר. מהווה להשענות על מקומות חניה ציבוריות המשמשות את המתנגד והסביבה. ולא משמשות לכאורה מבטלות את שימוש החניות במיקומם המאושר.

מבקשים לבטל את האפשרות לכניסה מצד זה של הרחוב ולמנוע אפשרות של חניה ברחוב עבור שימוש פרטי

בנוסף יש לציין את העובדה שמתקיימים 4 הוסטלים בבניינים מסביב, כתוצאה מכך יש שימוש רב בחניה הציבורית לרחוב האצ"ג, עומס החניות כבד גם כך ועצם העובדה שהתכנית לא מתייחסת לנגישות לחניה הקיימת מצביעה על השענות על חניה הקיימת ברחוב ומייתרת את השימוש בחניה בפרטית ותעמס יותר את הצורך להשתמש במקומות חניה הציבוריות.

תרשים תמונה עבור בתים פרטיים המשמשים כהוסטלים, וגורמים לעומס תפוסת חניה ברחובות



מצויינים 4 המבנים המשמשים כהוסטלים וגורמים לשימוש בחניות הרחוב, לצורכי העובדים של ההוסטלים והן לבאים לבקר.

ד. לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר ולסמן להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, תכנים וחזיתות.

על פי בדיקה שנערכה ישנו סטייה בין הקיים בפועל לבין היתר מאושר ולבין התכנית המוצעת.

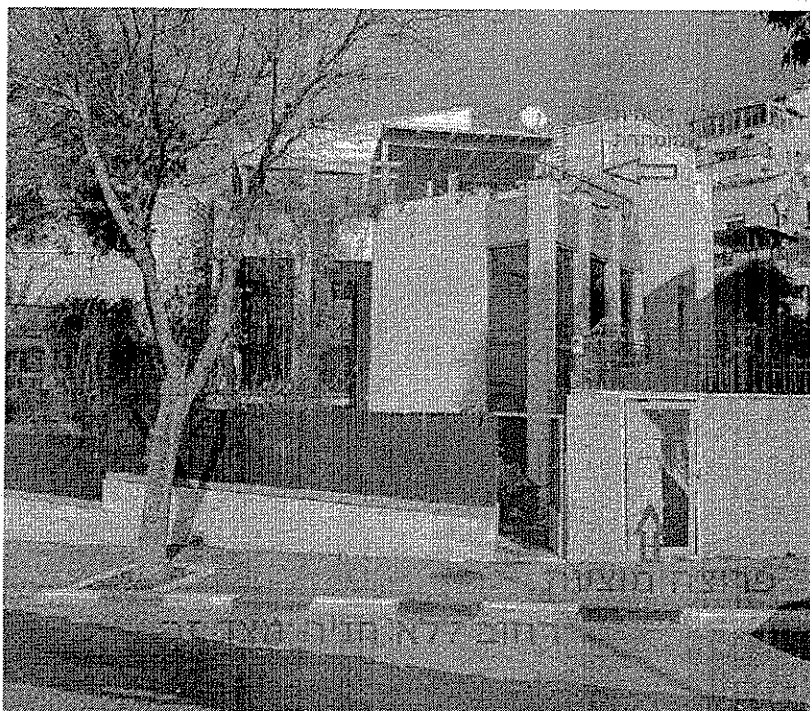
בקומת המרתף 3.00 - , מוצע תוספת קומה ושימוש למגורים ומחסן. אין התייחסות למצב הקיים בפועל, בו ישנה כניסה קיימת (שמוצעת בתכנית לכניסה ראשית) מתחתית מערבית לחלקה המוצעת, הכוללת גישה וכניסה לבניין לקומת מרתף במפלס זה, המוצעת עתה לכניסה ראשית. לא ברור מהתכנית באם באה להכשיר בינוי קיים במרתף, לא ברור מדוע לא סימנה את השינוי מהקיים בפועל. לא סומן הכשרת פריצת פתח קיים בגדר גבול המגרש המערבי.

על כן יש לבחון את התכנית בהתאמה למצב הקיים ולהתאימה למצב בפועל.

תרשים תמונה מחזית מערבית למצב בפועל - פריצת גדר קיימת



תרשים תמונה מחזית מערבית למצב בפועל - פריצת גדר קיימת, מרפסת דרומית מתנגד מוסתרת



ה. לסיכום

הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים.

1. קווי בניין:

תנאי ראשון לאישור להפקדת התכנית לתיקונה לביטול מרפסות החורגות מקו הבניין.
מן הראוי שכך ינהגו שלא לחרוג מקווי בניין צידי כלפי חלקה צמודה 24, פרטית בעוד שמרחק הבינוי כבר צפוף ממילא. במרחק של 2 מ' בלבד באופן חריג מהכלל.
לא ראוי למוסד תכנון לאשר בינוי והרחבות בינוי בצמצום כל כך ניכר לחלקה צמודה. למצב של מרחק של 1 מ' בלבד. בעוד עבור שימוש מעלית מהווה מקור רעש לא מבוקל. שמטרתה לשרת את בני הבית בתוך ביתם בשימוש כמעט בלתי פוסק.
עניין זה מהותי מאוד עבור המתנגד. שכן צד הדרום הוא הצד החשוב והעיקרי לחצרות ולפתחים העיקריים של ביתו של המתנגד מדרום מזרח. שכן צמצום קו הבניין בהפרש גבהים כל כך ניכר של כ 1 מ', ממפלס חצר מתנגד, יגרום להצצלה מדרום וקלסטרופוביה למקום צפוף וגבוהה.
על כן מעלית המוצעת אינה מקובלת כלל וכל סינוי המצמצם את מרחק קווי הבניין לצד דרום אינו מקובל על המתנגד כשם שאינו מקובל על הוועדה מול שטחי ציבור.
שכן רעש תמידי בשימוש מעלית פנימית מהווה שימוש מירבי ותגרום לנזקי רעש, שכן משפיע גם על ירידת ערך.

2. גובה הבניה המוצע לקומת הגג ושימוש למרפסת והקמת בריכה על הגג.

גובה:

גובה מרפסת הגג בגובה רב מעל מפלס קומת גג הרעפים לשימוש במפלס +7.70 ומעל מעקה בטיחות בגובה נוסף של 1.10 מ'. מהווים יחד +8.80 מ', מהווים מפגע הן בעיצוב גגות השכונה בכלל. יוצא שבמקום גג בשיפוע מוצע גג ישר בגובה רב (גובה ממוצע של שיא הגג) בעוד מיועדת לשימוש למרפסת גג הכוללת בריכת שחיה. מהווה מפגע וסטייה ניכרת מכל הוראות אופי השכונה ומתכנית 1492א שחלה. משנה את פני אופי הגגות בשכונה ויוצר מבנה שנראה בן 3 קומות. גובה שונה בחזיתו ובמהותו וחרוג מאוד ביחס לשכונה, שכן הוא פינתי ומשפיע מאוד בנראותו. מהווה פגיעה אדריכלית בוטה וכן פוגעת נקודתית במתנגד מדרום, ע"י פגיעה באור ושמם בצמידות יתרה. מתבקש לביטול מוחלט של יצירת גג ישר במפלס ובגובה המוצע, אין מקום למרפסות גג בקומת הגג.

מוצעת הגבהת גג רעפים מצד דרום מערב גם היא מסתירה ומהווה פגיעה באור ושמש לחצרו של המתנגד בחלקה 24 מדרום מזרח. מספיק בכדי לבטל את מרפסת הגג ולהשמיש את חלל הגג כך שיווצר תוספת מגורים וללא צורך בהגבהת נוספת עבור כך. קיימת התנגדות בכל צורה ואפשרות להגבהת גמלונים וגגות קיימים מצד דרום מזרח ובמרחק צמוד של 2 מ' מגבול חלקת המתנגד 24 מצפון.

מרפסת גג לשימוש ובריכה:

המרפסת גג לשימוש ושימוש בריכה לא רק שנמצאת בגובה רב, צמודה לחלקת מתנגד במרחק של 2 מ' בלבד. אלה שבנוסף מוצעת בריכה במרחק בלתי סביר של 2 מ' בלבד. הגורם מפגע לרעש, חוסר פרטיות, חוסר צניעות, חוסר התחשבות בכל הנוגע למיקום המוצע לבריכה. נראה מחוסר הגיון מוחלט לייצר מרקם בניה באופן המוצע בקרבת חלקות פרטיות. התכנון המוצע לשימוש מרפסת גג ומקום לבריכה, הינו מהווה מפגע חמור ומחוסר כל הגיון תכנוני. שלא יאה לוועדות תכנון. ומתבקש לביטול מוחלט של שימוש במרפסת על פני גגות. ובטח שלא לשימוש בריכה.

3. שינוי כניסה למבנה, ביטול שימוש בחניה מאושרת

שינוי הכניסה למבנה המוצע, ע"י ביטול הכניסה מרחוב יחזקאל קוטשר ממזרח ובמקום כניסה מרחוב משורר אצ"ג ממערב, למעשה גורם לניתוק מוחלט ממקום החניה המאושר. מקום החניה המאושר לא מוגש לכניסה לבית אפילו לא בתכנון. מצביע למעשה בפועל על שימוש בחניות הרחוב המשמשות את הציבור ואת המתנגד אישית. בפועל יגרום לאי שימוש בחניה הפרטית המאושרת וביטולה משימוש בפועל.

לא מקובל ליצור כניסה למבנה ללא גישה לחניה הפרטית, המהווה הישענות על חניות צמודות ברחוב.

לא מקובל להשען על תקן חניה על חשבון ברחוב בפועל. ועל הוועדה לשקול ולחייב פתרון חניה נגיש לכניסה הראשית המקורית. לבטל את הכניסה מצד מערב, בכדי למנוע שימוש חניות הרחוב כהחרח לשימוש פרטי. ושכן חל עומס יתר גם כך על החניות הציבוריות. וצוין שמתקיימים שימושים של 4 מבנים בסמוך המשמשים כהוסטלים, גורמים לעומסי חניה ברחובות הסמוכים הצמודים לבית המבקש והמתנגד. למעשה החניה המוצעת נשענת בפועל על חניות ציבוריות בצמוד לכניסה החדשה המוצעת.

4. התאמות מצב קיים בפועל לתכנית המוצעת

מתבקש להתאים את המצב בפועל ולשקף את הקיים לעניין קומת המרתף והכניסה אליה. חוסר דיוק בין ממצאי המצב הקיים לתכנית המוצעת.

מכל הסיבות שנמנו החשובות במהותם הן במרחק בינוי מקו בניין 1 מ' המוצע בסטטיה ניכרת. הן בגובה מוגזם וחריג במיוחד למפלס שיא גג ולשימוש מרפסת ואף לבריכה. הן בסטייה ניכרת מעיצוב הגגות במתחם בני ביתך, הן במפגע של פרטיות ואוקסיקה וצניעות בכל הנוגע לשימוש מרפסת גג ובריכה בפרט. הן בפגיעה במקומות חניה ע"י ניצול מקומות ציבוריים לחניות פרטיות מחוסר גישה לחניות מאושרות וקושי להשמישם בפועל ע"י התכנון המוצע.

כל אילו מצביעים על מפגעים חמורים עבור המתנגד בפרט ולשכונת בני בתך בכלל, שכן יהווה תקדים חמור ויפגע בהמשך בכל מתחם בני בתך. בצורה בלתי מקובלת. התרשמות הוועדה מהתכנית ואישורה להפקדה בתנאים שלא מביעים התייחסות כוללת ובפרט לחלקות צמודות, אף מדאיגה בשל אי תשומת הלב עבור הכלל והפרט. הן בשל צמידות הבינוי, הן בשל מעלית בפרט ובמרחק בלתי סביר, הגבהת בינוי לצד המהווה כיוון אור ושמש למתנגד, עומסי חניה בשל ביטול גישה מחניה פרטית מביעה על השענות על חניות ציבוריות. כל אילו מהווים פגיעה אדריכלית תכנונית, אקוסטית. משליחות על ירידת ערך משמעותית. על כן טוב, נכון וצודק, לבטל את החחלטה ודחות את הבקשה במתכונתה המוצעת ולהגישה במתכונת מתאימה ובעלת אדריכלות מתחשבת גם לפרט וגם למרקם השכונתי הכולל.

בכבוד רב
שקולניק אמיר

שקולניק אמיר
אדריכלות ועיצוב פנים
32852