

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

סעיף 10	בקשה להיתר: 20130158	תיק בניין: 2741003059
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160004 תאריך: 16/03/2016		

## קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=51&Entity\\_Type=P&Entity\\_Number=20130158](http://v-harel.co.il/PermitApplicationDetails.aspx?Definement_Entity_Type=51&Entity_Type=P&Entity_Number=20130158)

## בעלי עניין

### מבקש

גבי פירו

### בעל הנכס

מ.מ.י.

### עורך

מיכאל מיכאל, אחר 021673710

### מהנדס

פירו גבי

### כתובת:

רחוב ברוש 50, מבשרת-ציון, שכונה מבשרת ירושלים

### גוש וחלקה:

גוש: 30477 חלקה: 3 מגרש: 59

700.00 מ"ר

### תוכניות:

274 / א'

### יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 700.00 מ"ר

### שימושים:

מגורים

## מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים במסגרת פינוי בינוי ובניה 5 יח"ד חדשות.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
			הקלות

## מהות הפרסום:

תוספת בניה לבניין קיים, תוך תוספת יח"ד, מעלית, שינויים במבנה ובפיתוח.

## פרוט הפרסום:

- הקלה בתכסית עד 45.5%.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי אחורי 10% לצורך הקמת מרפסות.
- הקלה בקו בניין צידי מזרחי 10% כולל פתחים ו- 30% בלא פתחים עד 2.70 מ' במקום 3.50 מ'.
- הקלה בתוספת מעלית לבניין קיים מעבר לקווי בניין.
- הקלה לתוספת קומה שלישית למגורים.
- הקלה בגובה בניין עד 11.50 מ'.
- הקלה מהוראות תכנית לדירוג אופקי בקיר תמך 1 מ' במקום 1.20 מ'.
- הקלה מהוראות תכנית להקמת מרפסות זיזיות.
- הקלה להקמת מצללות קלות עד 60% מקו בניין קדמי במקום 40%.
- הקלה לתוספת 20% ליח"ד, 5 במקום 4.
- הקלה לתכנון תאי חניה ברמת שירות 2.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
19/03/2016	18/02/2016	הכנת פרסום	הקלות

## מהות הפרסום:

תוספת בניה לבניין קיים, תוך תוספת יח"ד, מעלית, שינויים במבנה ובפיתוח.

## פרוט הפרסום:

\* הקלה לתוספת 20% לשטחי הבניה בחישוב מתוך הזכויות הכוללות המאושרות,

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130158

לטובת תוספת יח"ד בהקלה.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
נוכחי	פרסום הקלה/שימוש חורג 149	18/02/2016		רות שמחה דדון

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	שטחים	537.54		129.79			
	סה"כ	537.54		129.79			
		537.54		129.79			

## הערות בדיקה:

תאריך: 16/03/2015

\* דיון בהתנגדויות.  
על שטח המבוקש חלות התכניות : מי 340 ד'.  
הל/מח/250 ד'.  
מי/274 א'.

**מבוקש הקמת בנין חדש במסגרת פינוי בינוי לפי תמ"א 38 א'.**

**הקלות:** מבוקש הקלות בקווי בנין צידי ואחורי 10% כולל פתחים.  
מבוקש הקלה בתוספת קומה למגורים.  
והקלה בגובה בנין 12.53 מ' במקום 9 מ'.  
**התנגדויות:** יש, התקבלו מכתבי התנגדות.

**דוח פיקוח:** לאחר ביקור בשטח נמצא כי:

1. המבנה המסומן להריסה בנוי בפועל.
2. הבריכה והמדרגות המסומנות להריסה קיימות בשטח בפועל.
3. קיים בפועל מחסן בחצר המסומן להריסה.
4. לא קיימת התייחסות למבנה מעץ על עמודים.

מבוקש להקים מבנה בן 6 קומות כלפי המגרש השכן, 5 קומות כלפי הרחוב.  
הקומה האחרונה הינה קומה בשטח של כ- 50 מ"ר ונגישה ישירות מחדר המדרגות והמעלית המשותפים.

גובה המבנה המבוקש חורג בהיבט הבינוי ממבנים שמאשרים גם במסגרת תכניות נקודתיות, המבנה כמעט ואינו מדורג, ואינו משתלב בטופוגרפיה הקיימת.

במסגרת תכניות נקודתיות אושרו בעבר מבנים בני יותר מ 3 קומות באופן מדורג בלבד המלווה טופוגרפיה ולא בבניה של קומות טיפוסיות חוזרות.  
בבדיקה נמצא כי לא חושבו כל השטחים הנדרשים לרישוי, השטחים לרישוי(עיקרי ושירות) צריכים לעמוד על כ- 850 מ"ר, מבוקש 667.33 מ"ר.

ע"פ תכנית הל/250 ד ניתן להתיר 525 מ"ר עיקרי ושירות.

אין חלוקה ברורה בבקשה לגבי זכויות הבניה המבוקשות ע"פ תכנית לבין זכויות הבניה המבוקשות ע"פ תמ"א.  
פתרון החניה המוצע עומד על 8 תאי חניה- 1.6 מקומות חניה ליח"ד, נדרשים 2 תאי חניה ליח"ד.

לפי הוראות התכנית החלה ניתן להקים מבנה בן 2 קומות מעל פני הקרקע, ומרתף. תמ"א 38 מאפשרת באופן תיאורטי להוסיף 2.5 קומות, סה"כ 4.5 קומות מעל פני הקרקע, בפועל מדובר במבנה בן 6 קומות כלפי המגרש הגובל מדרום.  
המבנה הקיים צמוד לבית קרקע בן קומה אחת, המבנה מוצע במרחק 3.5 מ' מהמבנה הני"ל.  
לפי הוראות תמ"א 38 22 יכולה הוועדה לשקול שיקולים תכנוניים ואדריכליים בדיון בבקשות.  
מבוקש להרוס מבנה בן 2 קומות הכולל יח"ד אחת, ולא לחזק או להחליף מבנה רב דירות בעל מספר קומות.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר: 20130158

התקבלה התנגדות לבקשה מאת אדר' שי אילון בשם עדנה ומיכאל שולוב מרח' הברוש 48: קיימות חריגות מהוראות התכנית החלה, המתבטאות בגובה הבניין, אחוזי הבניה ושטחי הבניה.

**הוחלט בישיבה מס' 2015004 מתאריך 24/2/15: להעביר לדיון בישיבה הבאה.**  
(10.3.15) מובא לדיון בהתנגדויות לאחר העברת הדיון מהישיבה הקודמת לבקשת המתנגדים.

במליאה מס' 2015004 הוחלט בדיון עקרוני כי דיון בבקשות פרטניות לפי תמ"א 38, ייעשה לאחר קבלת המלצות חו"ד מתכנני תכנית המתאר לעניין התחדשות עירונית בשכונות הקיימות לרבות לנושא צפיפות יחידות הדיון, מאפייני בינוי וגובה מבנים והמלצות לגבי אופי ההתחדשות העירונית בשכונות הוותיקות.

## **התקבלו התנגדויות מפורטות:**

**התנגדות משפחת יסעור ומשפחת שולוב:**

1. נראה כי מתוכנן לבנות בית ענק ברחוב הברוש 50, ויש חשש כי הפיתוח המתוכנן יקטין את השביל הציבורי המשמש גישה רגלית יחידה למבנים ברחוב הברוש 46, 48.
2. הבניה המוצעת תבטל מקומות חניה לאורך הרחוב המשמשים את המתנגדים כיוון שאין נגישות לכלי רכב למגרשי שלהם.
3. המתנגדים סללו את השביל הנ"ל מכספם ולא במלוא רוחבו בשל בעיות כלכליות, נראה כי מבוקש לספח את חלק השביל שלא פותח למגרש המבקשים.
4. התרת המבוקש תמנע פיתוח של השביל במלואו כנדרש, ותציב בלוני גז בגבול השביל.
5. לא ייתכן שמגרשיהם יישארו כלואים בלי אפשרות לחילוץ חירום, גם בהקשר של הקמת מבנה גדול וחדש.
6. הקמת הכניסה לחניה לאורך החזית יבטל חניות ציבוריות רבות.
7. תמ"א 38 נועדה לחיזוק מבנים ולא למבנים חדשים.
8. לפי תמ"א 3/38 יש לבחון את כל ההשלכות הנגזרות מהקמת בנינים גדולים ע"פ התמ"א.
9. לפי התמ"א יש ליידיע את התושבים ולשמוע עמדתם.
10. עברו לגור בסביבה כפרית, הבקשה מהווה שינוי דרסטי לסביבה.

## **התנגדות אדר' שי אילון בשם עו"ד דניאל פלד, עדנה ומיכאל שולוב ושכנים נוספים:**

1. הבקשה כוללת מרכיבים המהווים סטייה ניכרת:
  - א. קיימת חריגה של 142.33 מ"ר בשטח העיקרי מעבר לזכויות הניתנות לרישוי ע"פ תכנית ד/250.
  - ב. בבקשה מתוארות 5 קומות, בעוד שמותר 2 קומות ומרתף ע"פ התכנית.
  - ג. מוצע מבנה בגובה 18.70 מ' מפני קרקע סופיים בעוד מותר מבנה בגובה 9 מ' מעל מרתף הבולט עד 1.2 מ' לפי הוראות התכנית, מדובר בחריגה של 9.70 מ'.
  - ד. תכסית מוצעת 244.85 מ', מותרת תכסית של 210 מ'.
2. קיימות סטיות מהוראות התכנית שלא התבקשו בהקלה:
  - א. 5 יח"ד, מותרות 4 לפי תכנית.
  - ב. שיפוע גג הרעפים עולה על 30% ואינו תואם להוראות התכנית.
3. חישובי השטחים לא בוצעו בהתאם לתקנות.
4. הכניסה לחניות תופסת 15.5 מ' מרוחב החזית ומבטלת חניות ציבוריות רבות המשמשות את דיירי הרחוב.
5. הקומה התחתונה אינה יכולה להיחשב כמרתף, כיוון שהיא גלויה כולה.
6. תמ"א 38 אינה חלה על החלקה.
7. התמ"א מאפשרת חיזוק מבנה קיים ולא הקמת מבנה חדש.
8. התמ"א כלל אינה חלה כיוון שהבניין הקיים אינו עולה על 2 קומות והשטחים המבונים קטנים מ 400 מ"ר.

## **התנגדות אביטל ואליעזר כ"ץ הברוש 52:**

1. מתנגדים לתכנית כמות שהיא ומבקשים להתנות תנאים לפני הריסת הבית הקיים, ביתם בנוי בקיר משותף עם המבנה המיועד להריסה: דורשים הוספת תנאים לגבי דרך ההריסה, חיזוק ואיטום הקיר המשותף, הקמת מחיצה גבוהה בינם ובין המגרש בזמן עבודות הבניה.
2. קו הביוב של המתנגדים עובר מתחת לבית הקיים המיועד להריסה.
3. מעבר לעניין כי המבנה המוצע בעייתי בהיבט כגובה הבניין, כמות היחידות, מיקום הבניין וכמות החניות, התשתיות באזור לא יכולות לתמוך בהיקף הבניה המבוקש.

## **בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 2015005 מתאריך 23/03/2015 הוחלט:**

לדון בהתנגדות:

**התנגדות משפחת יסעור ומשפחת שולוב:**

1. חשש כי הפיתוח המתוכנן יקטין את השביל הציבורי:  
לדחות ההתנגדות מהנימוק שגבולות השביל מוצגים בבקשה וואינם נכללים במגרש, עם זאת לדרוש עדכון מפת מדידה תואמת תקנות לרבות סימון גבולות חלקות רשומים כנדרש.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130158

2. הבניה המוצעת תבטל מקומות חניה לאורך הרחוב : לקבל ההתנגדות ולדרוש תיאום תנועה שיקטין חניות ציבוריות באופן מינימאלי.
3. נראה כי מבוקש לספח את חלק מהשביל : לדחות ההנגדות מהנימוקים בסעיף 1.
4. התרת המבוקש תמנע פיתוח השביל, ותציב בלוני גז בגבול השביל : לקבל חלקית ולדרוש פתרון צובר גז ולא מיכלים בודדים.
5. שמגרשיהם יישארו כלואים בלי אפשרות לחילוץ חירום : לדחות מהנימוק כי ההתנגדות אינה נוגעת למבנה המוצע.
6. הקמת הכניסה לחניה לאורך החזית תבטל חניות ציבוריות רבות : לקבל לפי סעיף 2.
7. תמ"א 38 נועדה לחיזוק מבנים ולא למבנים חדשים- לדחות מהנימוק שהתמ"א מאפשרת הריסה ובניה מחדש, עם זאת הוועדה לא דנה בשלב זה בבקשות לפי תמ"א.
8. לפי תמ"א 3/38 יש לבחון את כל ההשלכות : לקבל, הוועדה מבקשת התייחסות צוות מתכנית תכנית המתאר לנשא תמ"א 38.
9. עברו לגור בסביבה כפרית, הבקשה מהווה שינוי דרסטי לסביבה- לקבל בשלב זה, בהתאם לסעיף 8.
- התנגדות אדרי' שי אילון בשם עו"ד דניאל פלד, עדנה ומיכאל שולוב ושכנים נוספים :
  1. הבקשה כוללת מרכיבים המהווים סטייה ניכרת : לדחות מהנימוק שהבקשה מבקשת לממש זכויות גם ע"פ תמ"א 38.
  2. קיימות סטיות מהוראות התכנית שלא התבקשו בהקלה : א. כמות יח"ד- לדחות מהנימוק שבסעיף הקודם.
  - ב. שיפוע גג הרעפים עולה על המותר לפי להוראות התכנית- לקבל לדרשו שינוי השיפוע בהתאם לתכנית, מהנימוק שהחלל המתקבל מהווה קומה נוספת בפועל.
  3. חישובי השטחים לא תואמים לתקנות- לקבל, לדרוש תיקון חישובי השטחים בהתאם לתקנות בהתאם להערות הבדיקה.
  4. הכניסה לחניות מבטלת חניות ציבוריות רבות : לקבל בהתאם למפורט בסעיפים הקודמים.
  5. הקומה התחתונה גלויה כולה ולא מהווה מרתף- לקבל ולדרוש התאמה לתקנות.
  6. תמ"א 38 אינה חלה על החלקה- לדחות מהנימוק שמדובר בתכנית מתאר ארצית.
  7. התמ"א מאפשרת חיזוק מבנה קיים ולא הקמת מבנה חדש- לדחות מהנימוק שתיקון 2 מאפשר הריסה והקמה מחדש של מבנים.
  8. התמ"א כלל אינה חלה כיוון שהבנוי אינו עומד בדרישות סף- לדחות מהנימוק שהתמ"א מגדירה סף כניסה לפי תכנית ולא לפי מימוש.
- עם זאת הוועדה לא דנה בשלב זה בבקשות ע"פ תמ"א.
- התנגדות אביטל ואליעזר כ"ץ הברוש 52 :
  1. מתנגדים לתכנית כמות שהיא ומבקשים להתנות תנאים לפני הריסת הבית הקיים : לקבל ולהתנות התניות מתאימות בבקשה ובהיתר.
  2. קו הביוב של המתנגדים עובר מתחת לבית הקיים המיועד להריסה- לקבל לדרוש פתרון במסגרת הבקשה.
  3. הבניין אינו תואם לאופי הסביבה, והתשתיות אינן יכולות לתמוך בהיקפי הבניה המבוקשים : לקבל בשלב זה עד לקבלת המלצות ראשונות של צוות מתכנני תכנית המתאר.
- לסרב לבקשה מהנימוקים :
  1. הוועדה המקומית תבחן בקשות לפי תמ"א 38 לאחר קבלת המלצות צוות מתכנני תכנית המתאר, בהתאם להחלטה העקרונית מיום 25.02.15. טרם התקבלו המלצות כמבוקש.
  2. הבקשה כפי שהוגשה חורגת מאופי הבינוי שאושר עד היום לרבות במסגרת תכניות נקודתיות.
  3. הבקשה כשלעצמה חורגת ממספר הקומות הניתנות לאישור גם בתוספת הקומות ע"פ התמ"א.
  4. לא מוצגים פתרונות חניה כנדרש במסגרת הבקשה.
  5. בהתאם להחלטה בהתנגדויות.

**תאריך: 07/02/2016**

**תכניות חלות: מ.י.250, מ.י.274 א', ה.ל.מ.ח.250 ד'.**

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר: 20130158

**זכויות עפ"י תכנית:** 55% עיקרי ו- 20% שירות.  
**זכויות מבוקשות:** 369.76 = 55% ו- 134.67 מ"ר = 20% למרות שעפ"י החישוב 20% בדיוק שווים 134.40 מ"ר.  
**מהות הבקשה:** תוספת בניה לבניין קיים, תוך תוספת יחידות דיור, מעלית, שינויים במבנה ובפיתוח.

**דו"ח פיקוח:**

מבנה קיים המבוקש להריסה.

**פרסום:**

**פרוט ההקלות:**

1. הקלה בתכסית עד 45.5%.
2. הקלה בקו בניין צידי דרומי אחורי 10% לצורך הקמת מרפסות.
3. הקלה בקו בניין צידי מזרחי 10% כולל פתחים ו- 30% בלא פתחים עד 2.70 מ' במקום 3.50 מ'.
4. הקלה בתוספת מעלית לבניין קיים מעבר לקווי בניין.
5. הקלה לתוספת קומה שלישית למגורים.
6. הקלה בגובה בניין עד 11.50 מ'.
7. הקלה מהוראות תכנית לדירוג אופקי בקיר תמך 1 מ' במקום 1.20 מ'.
8. הקלה מהוראות תכנית להקמת מרפסות זיזות.
9. הקלה להקמת מצללות קלות עד 60% מקו בניין קדמי במקום 40%.
10. הקלה לתוספת 20% ליח"ד, 5 במקום 4.
11. הקלה לתכנון תאי חניה ברמת שירות 2.
12. הקלה לתוספת 20% לשטחי הבניה בחישוב מתוך הזכויות הכוללות המאושרות, לטובת תוספת יח"ד בהקלה.

מובא לדיון בבקשה מתוקנת המבקשת להוסיף בניה ע"ג בניין קיים, התוספות המבוקשות כוללת 4 יח"ד בנוסף ליחידת הדיור הקיימת. התוספות הנוספות הן מעלית, שינויים במבנה ובפיתוח השטח.  
סה"כ 5 יח"ד במקום 4 המותרות ע"פ התכנית.

התקבלו התנגדויות מבעלי חלקות גובלות:

1. מיכה ועדנה שולוב ע"י אדריכל שי אלון:
  - \* מבוקשים שטחים שלא תואמים תכנית, חורגים מהשטחים המותרים.
  - \* סכמות השטחים לא תואמות תכנית קומה.
  - \* המדרגות חושבו ללא קירות חיצוניים, מבואה בחלל המרתף לא חושבה, שטח המעלית לא חושב בכל הקומות, ושטח ארון כיבוי אש לא חושב כלל-לא תואם תקנות.
  - \* שטחי המעברים בקומה א' וב' לא נכללו בחישוב השטחים.
  - \* באי התאמות אלו השטחים חורגים מהזכויות עפ"י תכנית.
  - \* חניה- תוספות יח"ד יגבירו את מצוקת החניה הקיימת, מגרש 60 כלאו, ובעיית הגישה עם רכב לגבול מגרש זה עוד תגדל.
  - \* בבקשה מוצגות 4 קומות, חריגה של קומה המהווה סטיה ניכרת, הקומה הנוספת תשפיע על הרגשת המשתמש בבית ובחצר הדרומית-החצר היחידה והעיקרית של דירה זו.
  - \* ההקלה לעניין הגובה יפריע לדיירים במגרש 60.
  - \* ההקלה לעניין התכסית-הגדלת התכסית משפיע על פתרונות הניקוז ולא נראה שהוצעו לכך די פתרונות.
  - \* הקלה ליח"ד נוספת מעמיסה על היישוב ותשפיע על האופי הכפרי שלו.
  - \* הדירה החמישית קטנה מגודל דירה מינימלית.
  - \* הקלה לקווי בניין תפגע בפרטיותם.
  - \* קיר התמך אינו תואם תקנות ומהווה סטיה ניכרת-א. קיר גבוה ב. הקיר מתוכנן בגבול מגרש ג. אינו תואם תקנות.
  - \* המבנה מתוכנן באופן גבוה מאד כלפי המגרשים הסמוכים שהם נמוכים בהרבה והתחושה בהם תהיה של בית קבור וחצר קבורה.
  - 2. עודד ושולה יסעור:
    - \* הקלה בגובה, המבנה יהיה בגובה 18.26 מ' כלפי הבית שלהם, הגובה חורג בהרבה מגובה הבניינים בסביבה ובמבשרת הישנה.
    - \* הקלה בתכסית אינה מוצדקת, השטח המיועד להשאר פנוי מבניה הופך לבניה ויגרום לצפיפות על הנכס וישפיע על איכות חייהם.
    - \* החניון המתוכנן סמוך מאד למגרש הסמוך ויגרום לזיהום אויר.
    - \* ההקלה לשינוי בביצוע קיר התמך מהווה סטיה ניכרת.
    - \* מי הנגר יחלחלו לחצר המגרש הסמוך בגלל ריכוז המים והפרשי הגובה.
    - \* בבקשה מבוקשות 4 קומות בפועל, כולל קומת מרתף.
    - \* המבנה יפגע בערך הדירה.

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130158

3. דני ונורית בזל:

\* חניה לא מספיקה למבנה המתוכנן.

\* ניקוז, יש לדאוג שהניקוז יתוכנן כנדרש ולא יגרום להצפה בשביל הגישה למגרש הכלוא - הפנימי.

\* ההקלות המרובות יגרמו להקמת מבנה גדול אשר אינו תואם לאופי היישוב

\* הבעיה של מגרשים כלואים מצריכה התייחסות במיוחד לגישה של רכבי חירום והצלה.

4. אביטל ואליעזר כ"ץ:

\* אין הצדקה לחריגות והקלות רבות כ"כ,

התקנות לגבי הבניה מקלות ונדיבות, מדובר במבשרת הישנה בעלת אופי מסוים, תשתיות ישנות ולא מספקות.

\* התנגדות לבניה בקו בנין 0 ע"ג הבינוי הקיים, פגיעה חמורה בפרטיותנו.

\* היחידה החמישית מעמיסה יתר על המידה.

\* ההקלה לעניין החניה תפגע במספר החניות הנדרשות.

\* הקומה השלישית והגובה המבוקש גבוה מידי, 9 מ' בהחלט מספיק וישתלב בבניה הקיימת.

\* השינוי בקו הגבול המשותף לא ברור.

\* מצוינים 3 חלונות לא חוקיים ע"ג הקיר המשותף, אנו מבקשים שחלונות אלו יאטמו.

תנאי לתכנית בניה במגרש זה יהיה תכנית ביוב ברורה הנותנת פתרון מידי!

\* תנאי נוסף לכל תכנית בניה והריסה יהיה אישור מטעם מהנדס מומחה לחיזוק ואיטום

הקיר המשותף כדי שהבית הסמוך לא יפגע וינזק.

\* בניית גדר הפרדה קבועה וגבוהה בין שני המגרשים ע"מ לצמצם את ההפרעה לשכנים הסמוכים ובפרט בזמן הבניה.

הערות חו"ד:

הבקשה מתארת תוספת בניה למבנה קיים, בפועל מבוקש להשאיר קירות בודדים ולהרוס את רוב המבנה, מדובר בבנייה חדשה לכל דבר ועניין.

מבוקש להקים קירות תמך גבוהים על גבול המגרש האחורי, ולהקטין את הדירוג בין המבנים.

תקן החניה המוצע הינו ברמת שירות נמוכה יותר מהנדרש (רמת שירות 2 במקום 1).

מבוקש להסתך עלל בניה קיימת בקו 0, בפועל מדובר בבניה חדשה.

מבוקשים שטח שירות גדול ולא סביר צמודים לדירת הגג מס' 5 רבות תכנון בפועל האופייני לשטח עיקרי.

השטחים שמוצגים כקיימים לא מופיעים בקומה הנכונה כפי שהן מופיעים בהיתר קודם.

יש להתאים את השטחים לשטחים המותרים עפ"י תכנית, תיקונים קלים עפ"י הערות הבדיקה.

בסכמות השטחים מוצעים חללים מרובים כשטחי שירות בכל דירה (חדרי משאבות, מחסנים מרובים),

יש להציג שטחי שירות תואמים לתקנות, ובהיקפים לתיאום עם הוועדה.

אם רוצים להסתמך על שטחים שאושרו בהיתר קודם, יש לתארם באופן ברור בסכמות השטחים.

מרפסות הדירות בקומה א' בחלקו הדרומי מקורות שטח בקומת הקרקע - יש לחשב שטח זה כשטח דירות.

בסכמות אין התייחסות לגשר הקל המוצע בקומה ב', יש לחשבו כשטח שירות.

מוצעת גדר חדשה בהיקף המגרש, יש להראותה בשטח המגרש המבוקש או לחילופין להציג חתימות שכנים גובלים.

יש לפרט יותר מידות, מפלסים, ופרוט חומרי גמר בשטח המרפסות בחזית הדרומית.

ישנם חללים המציגים פתח צר יחסית כדלת כניסה, יש לבדוק האם תכנון זה נכון.

לא מוצגים קירות הידך כפי הנדרש ממול דלתות המשמשות חדרי ממ"ד.

כמו"כ, ישנם יח"ד שלא מראות חדרי שירותים, יש לתת על כך את הדעת.

תכנית הפיתוח לא מפרטת מספיק כפי שמוצג בחזית הקדמית, יש להראות ולפרט כפי הצורך.

קומה א' בסכמת השטחים מציגה חללי שירות כגון מזווה אשר אינה תואמת את תכנית הקומה בפועל, יש לתאם תכניות כנדרש ולתקן בהתאם.

מוצעת מצללה בקומה ב', יש לפרטה ע"מ לוודא שהיא עומדת בתקנות המאפשרות לא לחשבה.

חזית דרומית משולבת בחתך, יש להציג חזית מצד הרחוב שלא כוללת חתך בקומת המרתף.

יש להראות מעקות במרפסות המוצעות עפ"י התקנות.

יש להציג מפת מדידה עדכנית וחתומה.

יש לתקן הערות חו"ד המוצגות ע"ג התכנית.

המחסן בקומת החניה מציג חלון יש לבטלו.

## מתנגדים

- אדר' שי אלון

- אליעזר ואביטל כ"ץ

- משפחת בזל

- משפחת יסעור

- עדנה ומיכאל שולוב



## המלצות המהנדס:

לדון בהתנגדות:

1. מיכה ועדנה שולוב ע"י אדריכל שי אלון:

\* ההתנגדות לעניין דרך חישובי השטחים-

לקבל ההתנגדות בחלקה, מבדיקת הבקשה נמצא כי דרך חישוב השטחים תואמת לתקנות לעניין הפחתת עובי קיר, הפחתת עובי מחצית משטח קיר חדר המדרגות, עם זאת יש לתקן חישובי השטחים בהתאם להערות הבדיקה.

\* סכמות השטחים לא תואמות תכנית קומה-לדחות ההתנגדות מהנימוק שפורט בסעיף הקודם.

\* ההתנגדות בעניין אי חישוב שטחי מקירות המדרגות ומבואות במרתף:

לקבל ההתנגדות ולחשב השטחים כנדרש.

\* שטחי המעברים בקומה א' וב' לא נכללו בחישוב השטחים:

- לקבל ההתנגדות ולדרוש חישוב השטח כנדרש.

\* התנגדות לעניין החניה -

לקבל ההתנגדות בחלקה- תקן החניה יותאם ל- 2 תאי חניה לכל יח"ד, ולרמת שירות 1, לדחות ההתנגדות בעניין פתרונות החניה לשכנים מהנימוק שמבוקשת כניסה מינימאלית למרתף חניה, אשר תפחית למינימום את הפחתת החניות ברחוב.

\* ההתנגדות לגבי הקומות:

לדחות ההתנגדות מהנימוק שניתצן להתיר קומה נוספת בהקלה, הבניין הינו בגובה 3 קומות לכיוון הרחוב, המרתף

קבור כולו ביחס לפיתוח.

\* ההקלה לעניין הגובה-

לקבל ההתנגדות בחלקה, המבנה המבוקש אינו גבוה באופן יוצא דופן כלפי רחוב הברוש, המבנה מורחק כ- 7.2 מ' ביחס לשכנים, המרפסת חורגת בכ- 20 ס"מ מקו הבניין, עם זאת יש להנמיך קירות התמך כלפי המגרשים הנמוכים ולהגדיל הדירוג בפיתוח.

\* ההקלה לעניין התכנית ופתרונות הניקוז -

לדחות ההתנגדות מהנימוק שישם שטחים מחלחלים להחדרת מי נגר, עם זאת הבקשה צריכה להציג פתרון להחדרת מי הנגר בתחום המגרש לאישור המועצה.

\* הקלה ליח"ד נוספת מעמיסה על היישוב -

לדחות ההתנגדות מהנימוק שתכנית הל/במ/250 יצרה מצב תכנוני של בניה חצי רוויה, תוספת היחידה החמישית לא תשנה באופן צהותי את פוטנציאלך הבינוי ע"פ תכנית זו, תוספת יח"ד חמישית בלבד מאפשרת עידוד התחדשות עירונית.

\* הדירה החמישית קטנה מגודל דירה מינימלית-

הדירה מבוקשת בשטח של כ- 39 מ"ר, אין גודל דירה מינימאלית בחוק, המבוקש תואם להגדרות לעניין גודל חלקי מבנה, עם זאת יש לתאם תכנון הדירה לקבלת דירה נאותה בלא הסתמכות על שטחי שירות ניכרים.

\* ההתנגדות לעניין קווי הבניין:

לקבל ההתנגדות מהנימוקים:

מהנימוק שמבוקש להתיר קיר עם חלון במרחק 3.04 מגבול המגרש, לעומת 3.15 שניתן להתיר בהקלה.

מהנימוק שהמבנה המבוקש לא מתבסס בצורה משמעותית על המבנה הקיים ולא ניתן לדרוש קו

בניין 0 כפי שהבנוי הישן שהיה קיים.

\* ההתנגדות בעניין קיר התמך:

לקבל ההתנגדות מהנימוק שנוצרת בניה גבוהה מאוד בסמוך למגרש השכנים,

גובה קירות התמך והדירוג בצדו הדרומי של המגרש יותאמו לתקנות ולהוראות התכנית לתיאום עם מהנדס הוועדה.

\* ההתנגדות לעניין גובה המבנה:

לדחות ההתנגדות מהנימוקים שצוינו קודם.

\* ההתנגדות לעניין "קבירת מבנה המתנגדים"-

לקבל ההתנגדות בחלקה, הפיתוח בגבול המגרש הדרומי יתואם עם הוועדה.

2. עודד ושולה יסעור:

\* הקלה בגובה, המבנה יהיה בגובה 18.26 מ' כלפי הבית שלהם:

-לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים, ומהנימוק שגובה המבנה כלפי רח' הברוש הינו 11.48 מ', לעומת 10.2 מ' המותצרים ע"פ תכנית.

\* ההתנגדות לעניין התכנית:

לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים.

\* ההתנגדות לעניין החניון והזיהום:

לדחות ההתנגדות מהנימוק שניתן להקים חניונים מעבר לקו בניין, ומהנימוק שהחניון קבור כולו.

תנאי למתן ההיתר יהיה הטמעת הנחיות איגוד ערים לאזור החניון, שלא כלפי השכנים.

\* ההתנגדות לעניין קיר התמך-

לקבל ההתנגדות בהתאם לנימוקים הקודמים.

\* ההתנגדות לעניין מי הנגר-

# הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

המשך בקשה להיתר : 20130158

- לקבל ההתנגדות ולדרוש תכנית פיתוח מפורטת יותר עם פתרונות להחדרת מי נגר בתחום המגרש.
- \* ההתנגדות לענין הקומות-
  - לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים.
  - \* המבנה יפגע בערך הדירה-
  - לדחות ההתנגדות מהנימוק שאין מדובר בהתנגדות תכנונית.
  - 3. דני ונורית בזל :
  - \* ההתנגדות בעניין החניה :
  - לקבל ההתנגדות ולדרוש 2 תאי חניה לכל יח"ד.
  - \* ההתנגדות בעניין הניקוז :
  - לקבל בהתאם נימוקים הקודמים.
  - \* ההקלות המרובות יגרמו להקמת מבנה גדול אשר אינו תואם לאופי היישוב-
  - לדחות ההתנגדות מהנימוק שהמבנה המבוקש אינו חורג באופן ניכר מהבינוי הקיים באזור.
  - \* ההתנגדות לעניין מגרש כלוא-
  - לדחות ההתנגדות מהנימוק שהבקשה אינה מתייחסת ומשנה מצב המגרש הכלוא.
  - 4. אביטל ואליעזר כ"ץ :
  - \* אין הצדקה לחריגות והקלות הרבות :
  - לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים.
  - \* התנגדות לבניה בקו בניין 0
  - לקבל ההתנגדות מהנימוק שמדובר בפועל במבנה חדש.
  - \* היחידה החמישית מעמיסה יתר על המידה-
  - לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים.
  - \* ההקלה לעניין החניה -
  - לקבל ההתנגדות ולדרוש רמת שירות 1.
  - \* ההתנגדות לקומה השלישית -
  - לדחות ההתנגדות מהנימוקים הקודמים.
  - \* ההתנגדות בעניין קו הגבול :
  - לקבל ההתנגדות כל הבניה תהיה בהתאם לגבולות המגרש.
  - \* ההתנגדות לעניין החלונות :
  - לקבל ההתנגדות, כל החלונות יותאמו לתקנות סטיה ניכרת.
  - \* ההתנגדות לעניין תכנית בניה והריסה בקיר המשותף :
  - לקבל ההתנגדות ולדרוש התייחסות מהנדס בניין לנושא הריסת בניה הצמודה למבנה המתנגדים.
  - \* ההתנגדות לעניין בניית גדר הפרדה קבועה וגבוהה בין שני המגרשים בנמך הבניה :
  - לקבל ההתנגדות ולדרוש גדר יציבה בגבולות המגרש כתנאי למתן היתר.
- לשוב ולדון לאחר :
1. חישוב כלל השטחים כנדרש בתיאום עם הוועדה.
  2. שינויי המהות להריסה ובניה של מבנה, בלא בניה בקו 0.
  3. תיאום הדירוג בגבול מגרש האחורי.
  4. תיאום נושא החניה.
  5. בלא שטחי שירות לא סבירים בהתאם להערות חו"ד.
  6. תיקון בהתאם להחלטה בהתנגדויות.

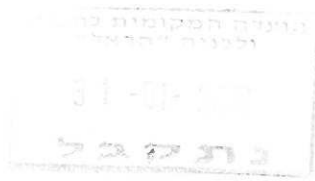
## נספחים

1. התנגדות למתן הקלות הברוש 50 בקשה 20130158 מדני ונורית בזל.pdf
2. התנגדות למתן הקלות הברוש 50 בקשה 20130158 משולה ועודד יסעור.pdf
3. הברוש 50 גוש 30477 חלקה 3 מגרש 59 חווד משי אילון pdf.18.1.16
4. התנגדות אביטל ואליעזר כץ



1.2016

לכבוד:



הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - הרצל  
פקס: 02-5333123; 02-5333124; 02-5348571  
דוא"ל: ishais@v-harel.org.il

הנדון: התנגדות למתן הקלות - מבשרת ציון, ברוש 50  
(בקשה להיתר 20130158 מס' תיק בין 2741003059)

אנו, דני ומרית בזל, גרים 37 שנים ברחוב הברוש 46 במבשרת ציון. מגרשנו נמצא מדרום מערב לברוש 50, מבקשים להתייחס לשני נושאים הקשורים בבקשת מר פירו:

**חנייה** - בקשתו של היזם היא להעלות את אחוזי הבנייה בשיעור גבוה (302 מ"ר). אמנם הוא מכשיר חנייה לדייריו, אך היום יש לרוב המשפחות שני רכבים ואין בחנייה של מר פירו מספיק מקומות לרכבים רבים כל-כך. מנסיונינו בחיים ובמה שמתרחש בשכונה שלנו - אנשים רבים לא מצליחים את החנייה אלא חונים ברחוב מול ביתם וזה המקום שמשמש אותנו - דיירי הברוש 46 ו-48 שסובלים מכך שאנחנו מגרשים כלואים בלי דרך למכוניות לבתינו. כבר היום החנייה בשכונה מאוד בעייתית, בעיקר בערבים ובשבתות וחגים כשהדיירים בבתיהם ומגיעים אורחים. לא הגיוני להוסיף לציפוף מעבר למה שמאפשר החוק כפי שהיזם מבקש.

**ניקוז** - אנו מבקשים לתת את הדעת לכך שעד לבנייה שימש שטח גדול מהמגרש בברוש תמישים גינה. עם הלבשת השטח ב'שלמת בטון ומלט', יצטמצם השטח לניקוז מי נגר עילי. אנו מבקשים לדאוג לכך שמים אלה לא יציפו את שביל הגישה לביתנו - ממערב ולא יזרמו דרומה לשטח של המגרש שלנו (הנמוך ממגרש 50 באופן משמעותי).

אנו מבקשים להזכיר את הסקר החשוב שערך משרדה של אדר' עדנה לרמן: "רובע 2 (שכונות ג', ט' ומבשרת י-ם): ... שכונות ותיקות - בתים צמודי קרקע ושיכונים. **האזור הצפוף והגדול ביותר** - מכיל כרבע מאוכלוסיית היישוב ... אוכלוסייה מעורבת וחדשה תוספות בנייה רבות, פיצול של מגרשים וחוסר התאמה בין מספר התושבים ותשתיות כגון כבישים, חנייה, אשפה, ביוב ... חתך רחוב צר, חנייה לאורך הכביש ועל המדרכות, מכשולים כגון פחי אשפה מקשה על תנועת הולכי רגל ... מבנים צמודי קרקע בני 3-1 קומות. כשליש מהמגרשים עד חצי דונם, היתר מעל חצי דונם..." (3/15 תוכנית מתאר מבשרת ציון דו"ח שלב א' מצב קיים, נספח 4 - תעודות זהות רובעית). תיאור זה הינו תוצאה של מתן הקלות ואי הקפדה על הוראות תוכנית המתאר המקומית מ/250. תוכנית הל/מח250ד (2002) באה "לעשות סדר" ולתת מענה ללחצים ולצורך בהתחדשות עירונית, אך נראה שגם היא לא תעמוד בפרץ, אשר סופו מי יישורנו, ולראיה הבקשה הנדונה להקלות בהיתר הבניה.

וכן: מ/250 סעיף 30: "תנאים למתן הקלות. מקבע בזאת בהתאם לסעיף 63(7) לחוק בתנאי למתן כל הקלה כי ישמר אופיה של הסביבה הקרובה... דהיינו, אופי של בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי כאשר כל תוספת קומות, כל הגבהת בניינים וכל ציפוף בנייה יראו כסטייה ניכרת המשנה את הייעוד שנקבע בתוכנית..."

באזור שלנו יש לא מעט מגרשים שעתידיים להימכר בעתיד הנראה לעין. משמעות מתן היתר לבקשה על ההקלות המבוקשות הינה תקדים אשר יאפשר פריצת דרך לתושבים ויזמים לחריגה מהוראות החוק והתוכניות החלים בענין מחד, ומאידך דחיפה לבקשת הקלות מסופות. התוצאה תהייה ציפוף שלא ברור אם התשתיות העירוניות יוכלו לעמוד בו.

אנו בחרנו לפני ארבעים שנה לעבור מבית הכרם למבשרת, לבנות פה את ביתנו ולגדל את ילדינו ביישוב פרברי בעל צביון ואופי כפרי עם בנייה צמודת קרקע ובצפיפות נמוכה. כך רואים פרנסי מבשרת את המקום

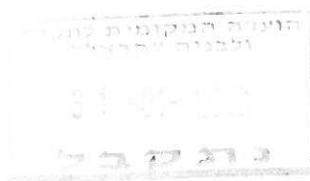
עד היום, ככתוב באתר האינטרנט שלה: "מבשרת ציון הינה יישוב פרברי במחוז ירושלים. הבינוי מאופיין בבנייה צמודת קרקע ובנייה רוויה בצפיפות גמוכה המשתפלת על מורדות הרי ירושלים..." אנו מבקשים שכאשר תדונו בהקלות למר פירו לא תחרגו מן החזון ומן המציאות המאויימת עכשיו על ידי יזמים רבי תאבון, ולא תפגעו בתושבים הוותיקים.

בהזדמנות זו אנו מבקשים מאוד מחברי הוועדה לתת דעתם לבעיית החנייה שלנו - בתים 46 ו-48 הכלואים בלי גישה לדיירים (אנו כבר מבוגרים) ובלי גישה לרכב חירום והצלה, ולקדם מציאת פתרון כולל וממשי למצוקתנו.

תודה,

דני ונורית בזל 0523968893.

הנדון: תכנון ובינוי  
מ"ר



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובינוי – הרצל

הנדון: התנגדות למתן הקלות – מבשרת ציון, ברוש 50  
(בקשה להיתר 20130158 מס' תיק בנין 2741003059)

אנו עודד ושולה יסעור, גרים 35 שנים ברחוב ברוש 48, בבית הגובל מדרום עם הבית ברוש 50, נשוא העניין.

אנחנו מתנגדים למתן היתר בנייה כפי שהבקשה הנ"ל מבקשת, ולהקלות הנכללות בה, מהסיבות כדלקמן:

### הקלה בגובה בנין:

מפלס הקרקע הטבעי של מגרשנו הינו 723.29, וגובה 0.00 (קומת קרקע) של המבנה המבוקש 730.05. הפרש הגבהים בין מפלסי קרקע אלו 6.76 מ' + 11.50 מ', הינו: 18.26 מטר. המבנה המבוקש יתנשא איפה לגובה 18.26 מטר מעל חצר ביתנו. כלומר בגובה של בנין בן 6 קומות! לפי כך, גובה המבנה המבוקש חורג בהרבה מגובה הבתים בסביבה ואף במבשרת הישנה כולה. הדבר מהווה סטייה ניכרת מהוראת תכנית הל/מח/250 ד' סעיף 7 ב' (אזור מגורים 5) לפיה: "... גובה המבנים המכסימלי יהיה 9 מ' + 1.2 מ' (למרתף) מעל מפלס הקרקע הסופי."

### הקלה בתכסית עד 45.5% והקלה באחוזי בנייה:

איננו מוצאים סיבה מוצדקת לחריגה בתכסית מההוראות תכנית הל/מח/250 ד' בסעיף ו' "תותר תכסית מרבית במגרש של עד 30% ו- סעיף י"ב: "תותר הגדלת שטחי השירות ב- 30 מ"ר לצורך הכפלת מספר החניות". למעט הרצון להשיג עוד אחוזי בנייה.

בכלל, נראה לנו שיש בבקשה שטחי שרות שסביר להניח שיהפכו לשטחים עיקריים לאחר קבלת ט' 4, לדוגמה, תכנון חדר דוד ומשאבות סחרור שהכניסה אליו מחדר השינה (דירה מס' 2), אינו מעיד על יתר תום לב. הגדלת התכסית ללא הצדקה פוגעת במטרת התוכנית שמירת שטח פנוי מבניה במיוחד כאשר היקפי הבנייה וכמות יחידות הדיור גדלו באופן ניכר. ברור הוא שהגדלת אחוזי בניה תגדיל הציפוף בנכס ותשפיע על איכות חיינו.

### קומת החניון

קומת חניון, שבחלקה אינה מקורה, מגיעה בצידה הדרומי עד קו המגרש ממש. החלק הבלתי מקורה של החניון (הפינה הדרום מערבית) שדרכו אמורים להיפלט הגזים של 9 מכוניות מתמרנות בכל שעות היממה, נמצא במרחק של כ 5 מטר בקו אויר מחלוננו, הדבר יגרום למפגע זיהום אויר בלתי נסבל שיהווה סיכון ממשי לבריאותנו. אנו מבקשים לא לאשר המצאות החניון בקרבה כזו, ולחייב את היזם למציאת פתרון לאוורור החניון שימנע את מפגע זיהום האויר הזה. בנוסף, העובדה שרמפת הירידה לחניון וחלק מהחניון עצמו אינם מקורים, תיצור בעיה של הצטברות מי גשמים בקומה שהיא מתחת למפלס הכביש וקווי הניקוז הקיימים האמורים לשרת את הבניין, כך שניקוז המים יצטרך להיעשות באמצעים מכניים (משאבות), בהעדר כל דרך אחרת.

### הקלה מהוראות תכנית לדירוג אופקי בקיר תמך

הבקשה מהווה סתירה וסטייה ניכרת להוראות תוכנית מ/ 250 א, סעיף 6 ה': "כשינוי לסעיף 21 בפרק ג' "קירות תמך" יבוא הסעיף כדלקמן:

- קירות תמך יבנו מאבן מסיבית לרבות הכרכב (קופינג) ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או באבן נסורה.
- כל קיר תמך שאינו מדרגת גן נמוכה (טרסה) יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית.
- לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 5 מטרים. אם יש צורך בתמך העולה על 5 מטרים יבנה קיר תמך בגובה של עד 5 מטרים עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מטרים עד לבסיס קיר תמך נוסף שגובהו עד 5 מטרים וכו'."

שיא גובה קיר התמך המבוקש הינו **7.54 מטר**, והוא עולה על שיא גובה ביתנו (729.46) ב **1.37 מטר**. בניית קיר בגובה שכזה מעל פני הקרקע וללא הדירוג הנדרש על פי הנחיות הבינוי ב-מ/250א תיצור מפגע הנדסי ובטיחותי שיסכן את השוהים בחצרותינו.

- לכן, אנו מבקשים **לא לאשר מתן הקלה מהוראות תוכנית לדירוג אופקי בקיר תמך**.  
 כמו כן, אנו מבקשים מהוועדה לדאוג לנושאים הבאים:-
- שקיר התמך יבנה כולו בתוך גבולות מגרשו של המבקש ועל חשבונו ולא כפי שמופיע בבקשתו.
  - שהגדר הבנויה היום בתוך החצר הצפונית שלנו לא תפגע ו/או תינזק.
  - שביל הגישה היחיד המוביל לביתנו - צמוד לדופן המערבית והדרומית של המגרש בברוש 50. יש להבטיח כי השביל (שהוא שביל ציבורי), יהיה בטוח ופתוח למעבר בכל עת. לא יפגע ו/או יינזק ולא יערך בו כל שינוי, וקיר התמך לא יבנה עליו.
  - יש לוודא שלא יפגעו תשתיות שלנו לאורך שביל הגישה: מקלט, צינורות אספקת המים, מכלי וצינורות הדלק להסקה, קווי הטלפון והטלוויזיה.
  - נראות קיר התמך החיצונית כלפי דרום תהיה בתאום איתנו ובהסכמתנו.
  - וכן יש לחייב **הצהרת מהנדס** על יציבות הגדר **ואישור מעבדה** על טיב הבטון.

#### מי נגר :

קיימת סכנה שמי נגר / גשם יחלחלו אל החצר שלנו בגלל ריכוז המים והפרשי הגבהים! - תכנית על שטח נרחב שכזה + גג חניה. מצמצמת עד למאוד את שטחי הגינון ולא מתאפשר **פיזור** של החדרת מי נגר / גשם לקרקע. נראה כי מרבית מי הנגר / גשם מנוקזים לכיוון דרום ובגלל הפרשי הגבהים, ולכן יש חשש כי המים יזרמו לכיוון מגרשנו על כל המשתמע מכך. אנו מבקשים כי הוועדה תיתן את דעתה בנושא זה.

#### תוספת קומה שלישית

בפועל, מבוקשת פה קומה רביעית (כולל המרתף).  
 בעבר אושרו מבנים בני 3 קומות, זאת באופן מדורג בלבד המלווה בטופוגרפיה ולא במבנה של קומות טיפוסיות חוזרות. בבקשה הזו שלוש קומות המגורים המבוקשות הן במבנה של קומות טיפוסיות חוזרות.

#### ירידת ערך הנכס

כאשר רכשנו את המגרש לפני 45 שנה, בחרנו לבנות ביתנו במבשרת על מנת שנוכל לגור ביישוב בעל צביון ואופי כפרי, עם בנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה.  
 המבנה המבוקש הינו בעל מסה גדולה וגבוהה במרחק של מטרים ספורים מביתנו וללא התחשבות במבנה הטופוגרפי, עם מרפסות מהן ניתן לשלוט ולהביט על כל תזוזה בחצר ובכניסה הראשית לבית וכן לראות ולשמוע את הנעשה בחדרי הבית הפונים צפונה.

אישורה של הבקשה זו להיתר על ההקלות המבוקשות בה היא פגיעה מוחשית ובעלת השפעה רבה ורעה על מהלך ואיכות חיינו ופגיעה בערך הנדל"ן של רכושנו.

נראה כי שוב מנסה היזם להשיג בכל דרך, זכויות יתר על מנת למקסם את רווחיו וזאת תוך פגיעה באיכות חיינו והורדת ערך הנכס שלנו.

לצערנו זו לא הפעם הראשונה שאנו נאלצים להגיש התנגדות לבקשות להקלה, בסטייה ניכרת ומהותית מרוב הוראותיהן של התוכניות החלות על המגרש.

בכל הבקשות נראה שאין שינוי מהותי בהיקפי הבניה והגובה החורגים משמעותית בהיקף ובאופי של השכונה ואף של מבשרת.

נשמח אם היזם יציע תכנית העומדת בהוראות החלות על המקרקעין שרכש ולא נצטרך לעמוד על המשמר.

בברכה,

שולה יעודד יסעור

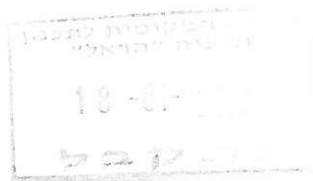


SHAI EILON Architecture Design landscape LTD

שי אילון  
אדריכלות עיצוב נוף בצ"מ  
ח.פ. 515168375

סך כל הדפים כולל דף זה: 10

יום ראשון 17 ינואר 2016



אל:

ועדה מקומית הרצל,

באמצעות מייל [ishais@v-harel.org.il](mailto:ishais@v-harel.org.il)

באמצעות פקס 03-5333124

העתקים:

מיכה ועדנה שולוב, באמצעות מייל [megashul@hotmail.com](mailto:megashul@hotmail.com)

הנדון: חו"ד על בקשה להיתר בניה מתאריך 12/2015 אל מול תכניות תקיפות

הברוש 50 מבשרת, גוש 30477 חלקה 3 מגרש 59

שלום רב,

נתבקשתי ע"י הדיירים השכנים לנדון מדורם מיכה ועדנה שולוב לתת את חוות דעתי על הבקשה שבנדון.

בדקתי את היתר הבניה הקיים ואת תיק הבנין, וכן את התכניות התקפות לנכס ולהלן חוות דעתי:

## 1. נתונים כלליים על הנכס:

הנכס:	חלקה לבנייה
גוש:	30477
חלקה:	3
כתובת:	רחוב ברוש 50, שכונה ט'
ישוב:	ירושלים
זכויות:	חכירה לדורות
שטח המגרש:	672 מ"ר
תכניות חלות:	על הנכס חלה תכנית מ/274 א', תכנית מ/250 ותכנית הל/מח/250 ד' ו מ/250 א' המשנות את תכנית מ/250 שפורסמה למונן היתר תוקף ביום 9/2/1978 י.פ. 2411
תיק הבנין-	

קיים היתר בניה מספר 4680 מיום 18/09/75.

שטח מבוקש בהיתר קיים- 188.75 מ"ר (עיקרי ושירות).

קומות מבוקשות בהיתר קיים- 2.



2. הבקשה כוללת חריגות שבחלקן מוגדרות כסטיה ניכרת מהתכנית, ולדעתי המקצועית אין בסמכות הוועדה לדון בבקשה.

פירוט החריגות:

א. שטחים מבוקשים: (סטיה ניכרת מתכנית)

סוג השטח המבוקש	שטח בניה מבוקש לפי טבלת שטחים:	% משטח המגרש	מותר על פי תכנית (מ"ר)	מותר על פי תכנית (%)
עיקרי	504 מ"ר	75%	385	55%
שירות	323.34 מ"ר	48.12%	140	20%
סה"כ	827.34 מ"ר	123.12%	525	75%

קיימת חריגה של 119 מ"ר בשטח עיקרי מבוקש המהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

קיימת חריגה של 183.24 מ"ר בשטח שירות מבוקש המהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

קיימת חריגה של 302.34 מ"ר בסה"כ שטח מבוקש המהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

לא מבוקשת הקלה לשטחים המבוקשים בחריגה בבקשה.

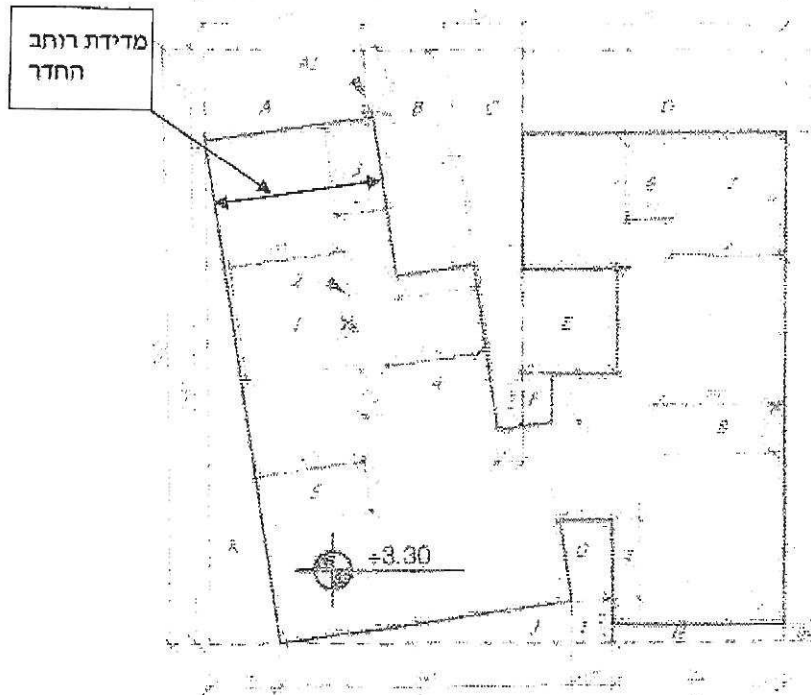
ב. חישובי שטחים שבוצעו באופן שגוי:

ישנן אי התאמות בין תכניות הקומות לבין חישובי השטחים למרות שלא נבדק כל ההיתר בכל פרטיו, בדיקה מדגמית של התכנית מראה כי יש חוסר התאמה בין המידות הרשומות בחישוב השטחים לבין המידות הרשומות בתכניות. למשל תכנית דירה 2 קומה א חדר שינה צפון מערבי בתכנית רוחבו  $5.50 = 4.90 + 0.40 + 0.20$ , ובחישוב השטחים נכתבה המידה  $4.85 = 3.35 + 1.60$ . יש אי התאמה של 65 ס"מ ברוחב.





SHAI EILON Architecture Design landscape LTD

שי אילון אדריכלות עיצוב נוף בע"מ  
ח.פ. 515168375

חישוב שטחים קומה א

	19.7	x	15.49	=	305.33	מסגרת
A	5.05	$(2.52+2.10)/2$	=	12.44	היכל	
AI	0.33	$x 1.13$	=	0.37		
B	2.35	$(7.03+6.67)/2$	=	17.12		
C	11.74	$(2.47+0.83)/2$	=	19.25		
D	5.4	$x 2.35$	=	12.69		
E	3.2	$x 5.12$	=	16.38		
F	0.57	$(1.59+1.63)/2$	=	0.58		
G	2.61	$(1.49+1.31)/2$	=	3.67		
H	0.5	$x 0.25$	=	0.12		
I	1.34	$x 1.34$	=	1.81		
J	2.41	$x 1.34$	=	3.2		
K	2.25	$x 15.83/2$	=	17.96		
L	0.5	$x 0.15$	=	0.08		
				128.45	סך הכל	

117.33 127.49 115.13  
מסגרת מכלול סך הכל

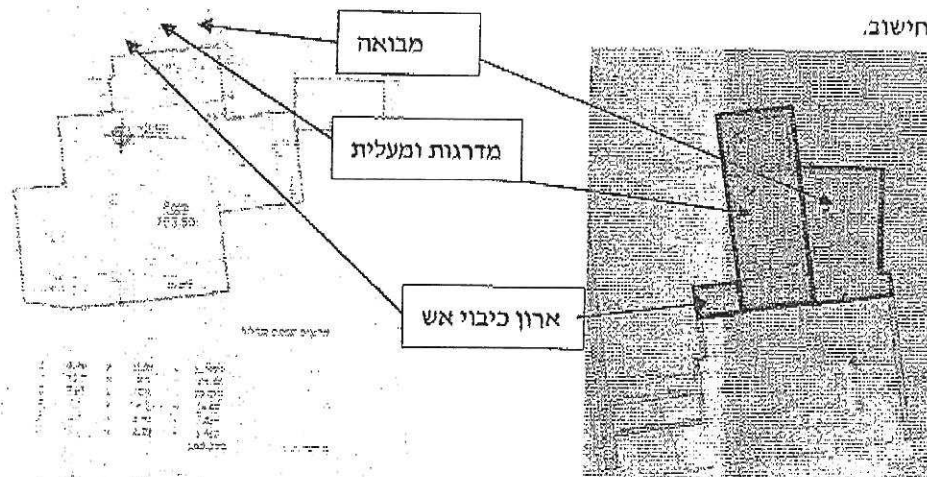
שטחים

1	2.05	x	0.85	=	1.74	גלריה
2	0.7	x	2.7	=	1.92	חדר
3	2.25	x	1.5	=	3.38	חדר
4	3	x	1.3	=	3.9	חדר
5	3.35	x	1.2	=	4.02	חדר
6	1.4	x	0.7	=	0.98	חדר
7	2.65	x	3.2	=	8.52	חדר
8	1.05	x	1.5	=	1.58	חדר
9	2.25	x	1.5	=	3.38	חדר
				31.47	סך הכל	

117.33 127.49 115.13  
מסגרת מכלול סך הכל



שטח מדרגות- חישוב שטחי המדרגות המשותפים- לא נכלל בחישוב השטחים כנדרש. בחישוב נראה שמחושב השטח נטו של המדרגות ללא קירות חיצוניים, לא מחושבת המבואה בחלל המרתף כלל. שטח הקירות של חדר המדרגות ושל המעלית אינם מחושבים בכל הקומות, ושטח ארון כיבוי אש לא נכנס לחישוב.



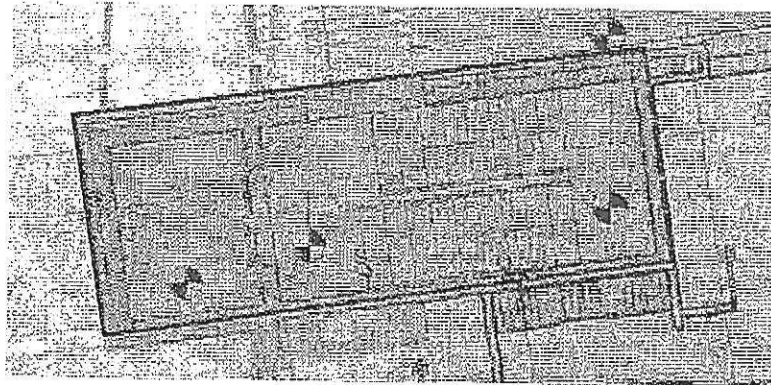
חישוב שלא לפי תקנות לחישוב שטחים- מעבר לחישוב לא נכון של שטחי המדרגות המשותפים, של המעליות, של ארונות כיבוי האש וכו', רואים שחישוב השטחים בין חללים המוגדרים כשירות, מחשבים את מלוא הקיר המשותף בין לבין החללים העיקריים כחלל שירות, בעוד שההנחיה אומרת לחשב מחצית רוחב הקיר כשירות ומחציתו האחרת כעיקרי.

חישוב שטחי המעברים בקומה א' ובקומה ב' לא נכללו בחישוב השטחים- יש לחשב כשטח שירות.





שטח מעלית- לא חושב שטח מעלית כלל- יש להכניס לחישוב השטחים לפי התקנות לחישוב שטחים.



בגלל אי ההתאמות הללו המבנה שמבוקש בפועל חורג בהרבה מהמוצהר בטבלת השטחים בדף הראשון בבקשה (בנוסף על חריגה לא מבוטלת בטבלת השטחים).

ג. חניה:

בבקשה מופיעות 9 חניות במרתף.

לא ניתן פתרון למצוקת החניה הקיימת ושתתגבר עקב הוספת יח"ד על הקיים בגין אישור הבקשה, או פתרון המאפשר למגרש 60 להגיע עם רכב למגרש שלהם.

לדעתי צריכה הוועדה לבדוק באופן מערכתי נושא זה של תשתית חניה ותשתיות אחרות לפני אישור כל בקשה להיתר בשכונה.

לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה ברמת שירות החניה בגלל מצוקת החניה האדירה שקיימת בכל אורכו של רחוב הברוש ובמתחם כיום. כמו כן לקוחותי מבקשים שימצא להם פתרון חניה או כניסה/ גישה עד לגבול מגרש שלהם עם רכב (אולי מכיוון השצ"פ הצמוד).

ד. מס' קומות מבוקש בהיתר:

קומת מרתף (2.80- מ'), קומת כניסה (-+0.00), קומה א' (+3.30), קומה ב' (+6.60) וקומת גגות (+12.40). סה"כ 4 קומות.

מותר על פי תכנית- עד 3 קומות כולל המרתף וכולל גג.

קיימת חריגה של קומה אחת במס' קומות מבוקש מההוזה סטיה מהתכנית- מבוקשת הקלה.

לקוחותי מתנגדים בתוקף לבקשת ההקלה מכיוון שתוספת קומה יותר מהמותר ישפיע על חרגשת המשתמש בבית ובחצר הדרומית (במגרש שלהם), שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם.

ה. גובה המבנה:

מתוכנן מבנה בגובה 11.48 מ' מפני קרקע סופיים ועד למעקה גג שטוח.

מותר על פי תכנית- 9 מ' ועוד 1.2 מ' מקומת המרתף הבולטים מפני קרקע סופיים (לא קיים בבקשה הנדונה). כלומר מותר על פי תכנית 6 מ' ועוד מעקה גג (כ 1.20 בגג שטוח), משמע 7.20 מ' 0.00. (מכיוון שאין בבקשה גג רעפים).



קיימת חריגה של כ 4.30 מ' בגובה מבנה מבוקש המהווה סטיה גדולה מהתכנית – מבוקשת הקלה.

לקוחותי מתנגדים בתוקף לבקשת ההקלה מכיוון שהגבהת המבנה יותר מהמותר ישפיע על הרגשת המשתמש בבית ובחצר הדרומית (במגרש שלהם), ויצור הפרעה גדולה מהמותר בתב"ע לפרטיותם בבית ובחצר המרכזית שלהם, שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם.

#### ו. תכנית:

תכנית לפי בקשה - 45.5%.

מותר על פי תכנית - 30% בלבד.

קיימת חריגה של 15.5% שהם 108.5 מ"ר בתכנית מבוקשת המהווה סטיה גדולה

מהתכנית – מבוקשת הקלה.

(יש לציין כי נושא הניקוז של המגרש מושפע מאד מהתכנית, ולא נראה שהוצעו פתרונות ניקוז בשטח שנותר).

לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה מכיוון שהגדלת המבנה בכללותו יוצר מסה גדולה הרבה יותר מהמותר בכיוונו, מה שמשפיע על הרגשת המשתמש בבית ובחצר הדרומית (במגרש שלהם), שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם

#### ז. מספר יחידות דיור:

מבוקשות 5 יחידות דיור

מותר על פי תכנית - 4 יחידות בלבד.

קיימת חריגה במספר יח"ד מבוקש המהווה סטיה מהתכנית - מבוקשת הקלה.

לקוחותי מתנגדים בתוקף לבקשת ההקלה מכיוון שמס' יחידות גדול יותר מהמותר נוגדת את כוונת תכנית המתאר הקיימת המתווה יישוב בעל אופי כפרי בצפיפות נמוכה, ותגרום לעליה דרסטית במצוקת החניה שכיום כבר בלתי נסבלת, והוועדה לא נתנה כל פתרון מערכתי לנושא עד היום. כמו כן מהווה הגדלה זו העמסה על שאר התשתיות - ראה סעיף יב.

אם רוצים לשנות את תכנית המתאר, יש לבצע זאת כהליך הכנת תכנית מתאר חדשה שתאפשר התנגדות תושבים קיימים לשינוי באופי הסביבה הבנויה, ולא בדרך של הקלה.

#### ח. גודל דירה מינימלית:

דירה 5 (עליונה) אינה עומדת בתנאי של דירה מינימלית הקבועה בתכנית.

גודל דירה משליש מגודל דירה מינימלית בתכנית, ומהווה סטיה ניכרת מהתכנית - לא מבוקשת הקלה.

#### ט. קווי בניין:

a. מבוקשת הקלה בקו בנין אחורי 10% לצורך מרפסות.

לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה מכיוון שהגדלת המבנה בכללותו יוצר מסה גדולה

הרבה יותר מהמותר בכיוונו, מה שמשפיע על הרגשת המשתמש בחצר הדרומית

(במגרש שלהם), שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם

b. מבוקשת הקלה לקו בניין ציד.

SHAI EILON Architecture Design landscape LTD

שי אילון אדריכלות עיצוב נוף בע"מ  
ח.פ. 515168375

c. מבוקשת הקלה לקו בניין קדמי- גם לצורך מרפסות וגם לצורך מעלית. המעלית חורגת רובה ככולה מקו הבניין.

לקוחותי מתנגדים בתוקף לבקשת ההקלה של חריגה לצד דרום מכיוון חריגה כזו מקו בניין מקרבת את המבנה פוגעת בפרטיות ויוצרת תחושה גרועה מאד גם בבית וגם של חצר קבורה אחורית בחצר המרכזית (במגרש שלהם), שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם

#### י. קיר תמך למגרש דרומי:

מבוקש קיר תמך ללא זירוג כנדרש בהוראות התכנית. הדירוג המוצע (1 מ') חורג מהוראות התכנית המנחה 3 מ' לפחות בין שני קירות תמך לקיר העולה בגובהו על 5 מ'. (מי. 250 א סעיף 6 (ה)).

בנוסף, לפי הנחיות התכנית יש לבנות גדר בגובה 1 מ' גם בקיר המדורג. בבקשה לא מופיעה גדר בניה בראש הקיר, ובמידה ותיבנה הגדר יעלה גובה הקיר התחתון מעל 5 מ' מותרים בתכנית.

קיר התמך התחתון מופיע כקיר חדש המתוכנן להבנות בשטח המגרש הצמוד ולא בשטח המגרש הנדון.

קיימות חריגה בתכנון קירות התמך המהווה סטייה מהתכנית.

הוגשה בקשה להקלה עבור הקטנת הנסיגה ב 20 ס"מ בלבד, אולם בפועל הנסיגה קטנה ב 200 ס"מ ומתווה נסיגה של קיר תמך של 33% מול המינימום הנדרש.

בנוסף, ניקוז הקרקע מקיר התמך הזה יגיע לחצר המרכזית של המגרש התחתון- לא ניתן פתרון לנושא.

#### לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה מכיוון ש:

- i. נסיגה מועטה כמי שמופיעה יוצרת בעצם קיר אחד גבוה בגובה של כ 7.00 מ' מכיוון החצר הדרומית (במגרש שלהם), והנסיגה המבוקשת של 1 מ' אינה מספקת כדי לאפיין אותו כשתי קירות. מה שיוצר את ההרגשה של חצר קבורה ונוגד את כוונת התכנית.
- ii. הקיר מתוכנן בגבולות המגרש שלהם ואין הלקוחות מסכימים לבניה בגבולות המגרש שלהם.
- iii. הקיר אינו מתוכנן לפי הנחיות התכנית.
- יא. הקלה מבוקשת יציאת מרפסות זיזות:

הבקשה מבקשת מרפסות זיזות, שיוצאות הרבה מעבר קו בניין מותר (קו בניין הוא 5 מ', מבוקשת מרפסת עד לקו בנין 4.5 מ' לכיוון מגרש 60).

לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה מכיוון שהמרפסות יצפו לחצר המרכזית של מגרש 60 ויפריעו מאד לפרטיות השכנים, ובנוסף ייצרו מסה נוספת קרובה מידי לשכנים בגובה רב- דבר שייצור תחושה גרועה מאד של חצר קבורה אחורית בחצר המרכזית (במגרש שלהם), שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם.

#### יב. ניקוז מי נגר:

נראה בבקשה שהפתרון לניקוז מי הנגר במגרש אינו מספק- השטח המגונן/מנקז קטן מ 20% מהשטח, ולא מוזכר בבקשה פתרון של החדרת מי הנגר לקרקע בתחומי המגרש. מכאן עולה חשש להצפת המבנה הנמוך הצמוד מדרום.



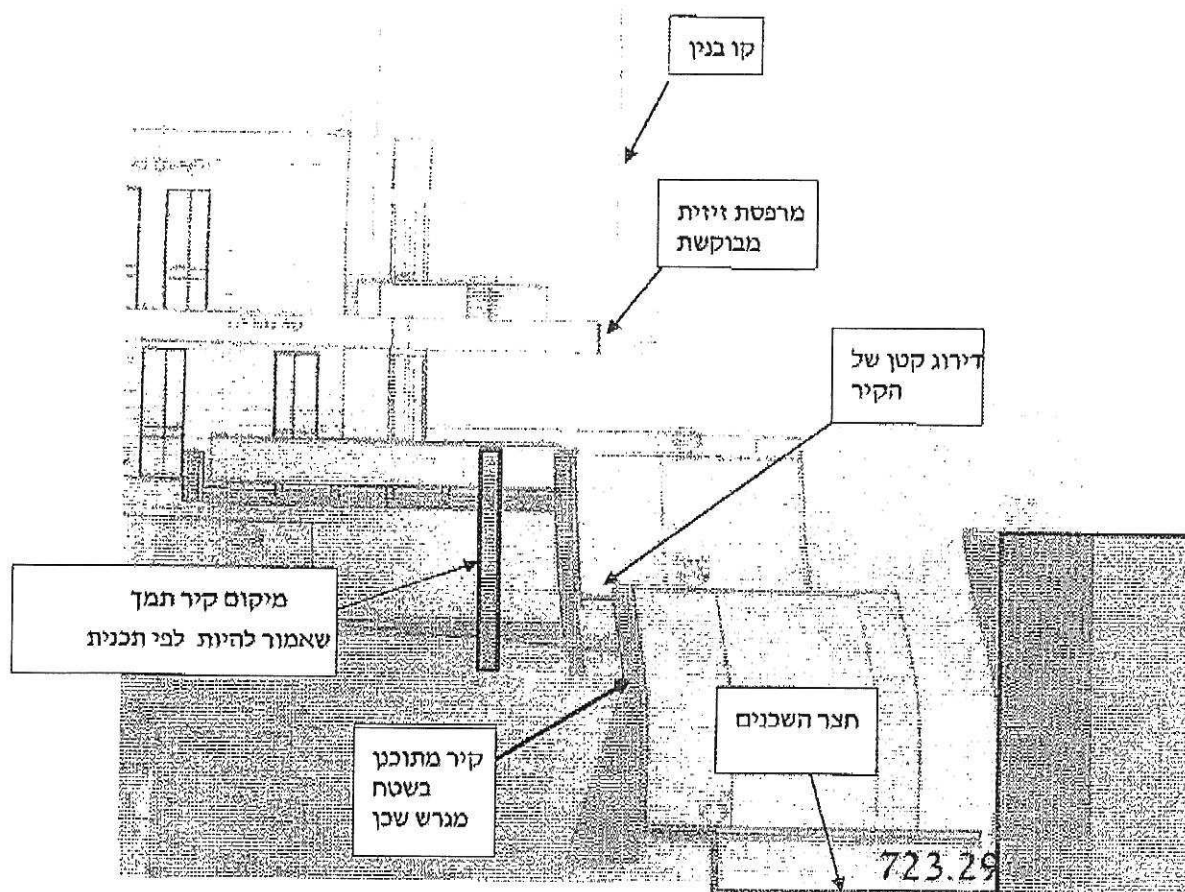
### יג. גובה המבנה המתוכנן וסמיכותו למגרשים התחתונים:

בצמוד למגרש הנדון מדרום ישנן הכניסה לבית וחצר ראשית ופעילה של דיירי המגרש (מגרש 60) שהינה החצר היחידה שלהם שבשימוש כיום. הצמדת המבנה הנדון לקו בנין אחורי, כולל ההקלות המבוקשות, בגובה המבוקש (כ 11.50 מ' מ 0.00 – סה"כ 17.56 מ') תיצור חלל חצר עם תחושה של חצר קבורה- הבנין המבוקש יהיה בגובה של 18.26 מטרים מהחצר ובמרחק של פחות מ 40 ס"מ ממנה.

גובה פני הקרקע של השטח הנדון 730.05 בדופן הצמודה למגרש התחתון (מגרש 60). מפלס השטח המרוצף המהווה כניסה למבנה במגרש התחתון (מגרש 60), וחצר מרכזית ופעילה הוא כ 722.60 (לפי היתר המגרש התחתון) או 723.29 לפי המדידה המופיעה בבקשה הנדונה.

הפרש הגובה בין מפלסי הקרקע של המגרשים הוא כ 4 מטרים כיום. לפי הבקשה ההפרש יהיה 7.45 מ' לפי נתוני ההיתר של מגרש 60 או 6.76 לפי נתוני המדידה בבקשה הנדונה.

הנושא חשוב במקרה הנדון מכיוון שבוקשו הקלות המקרבות מאוד את המבנה לחצר התחתונה של מגרש 60- הקלה בקווי בניין, הקלה בקו מרפסות זיזיות, וחריגה בשטחים המבוקשים הנובעים גם מחישוב לא נכון של שטחי הבניה.



לקוחותי מתנגדים לבקשת ההקלה מכיוון שהמבוקש ייתן הרגשה של בית קבור וחצר קבורה בחצר הדרומית, שהיא החצר היחידה והעיקרית של הדירה שלהם, וירע מאוד את תנאי חייהם.





### 3. הערכת המקצועית לבקשה:

- א. הבקשה מבקשת שטחים הרבה מעבר למותר, גם בהצהרתה בטבלת השטחים בדף ראשון וגם תוך חישוב לא נכון של השטחים המתוארים וחוסר התאמה בין המידות בתכנית למידות בחישוב השטחים. יוצא מזה שהמבנה המבוקש חורג מאד מהמותר, ולכן גם באות לידי ביטוי הבקשות הרבות להקלה- גם בקו בניין, גם בתכנית, גם בקומות וגו'. נראה שהמבקש רוצה לבנות הרבה מעבר למותר והבקשות להקלה אינן בקשות נקודתיות הנובעות מצורת המגרש וכדומה.
- ב. הבקשה מכילה תכנון תמונה ביותר, שניתן לפרש אותו ככוונה להפוך שטחי שירות לשטחים עיקריים לאחר קבלת אישור איכלוס. למשל
- המחסן הענק המופיע בקומה החורגת בגג, ומכיל 4 חלונות,
  - סיכום השטחים המבוקשים כשירות גדול כמעט פי 2 מהשטחים המבוקשים כשטח עיקרי בקומה (לפי הצהרת המתכנן 37 מ"ר שירות מול כ 20 מ"ר בלבד עיקרי). במידה ונחשב גם את הגשר לדירה כשטח שירות (שלפי התקנות יש להכניסו לחישובים), נגיע ליחס גרוע בהרבה.
  - השטחים המוגדרים כשטחי שירות למערכות שונות (כגון חדרי משאבות, סיחורר וכדומה) המתוכננים בגאומטריה שהיו מתוכננים חללים עיקריים שחסרים בדירה (למשל קומה א דירה 2 חד"ש צפון מערבי, שבכל תכנון אחר היה מופיע עם חדר רחצה לחד"ש הורים, כאן נעדר חדר הרחצה ומופיע במקומו חדר דוד וחדר משאבות).
- נראה כי התכנון מנסה למקסם את שטח הבניה, לנצל באופן ציני את הוראת התכנית המאפשרת בניית חללי שירות בקומות, ולעשות שימוש בחללי שירות כחללים עיקריים לאחר איכלוס.
- ג. תמונה בעיני גם תכנון המחסן המבוקש במרתף החניה, ופתרון תכנון הנוף שיוצר חצר שקועה רק בכדי לאפשר לו חלון. לא ברור לי מדוע יש לאפשר חלון למחסן, אלא אם יש כוונות אחרות לשימוש עתידי בשטח המבוקש.
- ד. בגלל התכנון התמונה, אבקש מהוועדה שלא לאשר כל חריגה במבנה, ולדרוש מהמתכנן לתכנן מבנה התואם את רוח התכניות החלות על הנכס.
- ה. מוזרה גם בקשת המתכנן לחרוג מקו בניין לצורך מעלית ולהציב את המעלית כולה מעבר לקו בניין. הרי הבניין תוכנן רובו ככולו כמבנה חדש לגמרי, ויש לצפות לפתרון תכנון מעלית בגבולות קו הבניין ללא צורך בהקלה. הקלה בקווי בניין למעליות ניתנת במקרים בהם אין ברירה ורוצים בכל זאת לאפשר מעלית לבניין.

### 4. סיכום:

- לפי ניתוח הנושא לעיל, אין לדעתי בנמצא תכנית שבכוחה לאשר חריגות המוגדרות כסטיה ניכרת ומופיעות בבקשה להיתר.
- סטיית מהתכנית המופיעות בבקשה, שאינן סטיה ניכרת, הינן רבות מידי ומציגות לדעתי תכנון מבנה גדול בהרבה מכוונת המחוקק.
- מעיון בבקשה נראה כי יש אי דיוקים במידות וחישוב שטחים שלא לפי תקנות חישוב שטחים.
- הבקשה פוגעת מאד ברווחת הדיירים במגרש התחתון (מגרש 60).

SHAI EILON Architecture Design landscape LTD

שי אילון אדריכלות עיצוב נוף בע"מ  
ת.ד. 515168375

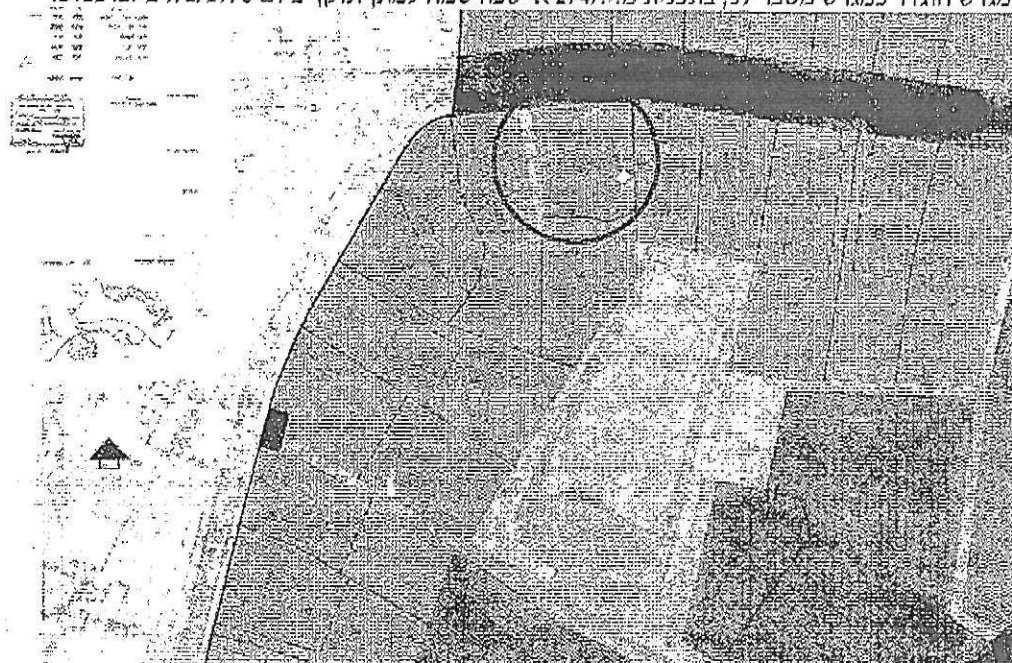
## 5. ניתוח תכנית הל/מח/250' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5045 ביום 7/1/2002

מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי בנייה והגדרת מספר יחידות דיור באזור מגורים 5.

מהוראות התוכנית עולה כי:

- ☐ על מגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר, בהם המגרש נשוא הבדיקה, ניתן לבנות עד 4 יחידות דיור.
- ☐ מספר הקומות המרבי הינו 3 כולל קומת מרתף, בתוספת גג רעפים (שלא מופיע בבקשה).
- ☐ התוכנית מגדילה את זכויות הבנייה ל-75%, מהם 55% שטח עיקרי ו-20% שטחי שירות.
- ☐ שטחי השירות עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, חדר הסקה.
- ☐ גובה מקסימלי של 9 מ' (+ 1.2 מ' לבלטות מרתף שאינה קיימת בבקשה) מעל מפלס הקרקע הסופי.
- ☐ הבנייה תתאפשר במבנה אחד ובו קירות תקרות ורצפות משותפים.
- ☐ מותרת תכסית מרבית של 30%.
- ☐ קו בניין קידמי 5 מ', אחורי 5 מ' וצידי 3.5 מ'.
- ☐ חנייה תתוכנן על-פי התקן ומיקום החנייה בתחום המגרש. תותר הגדלת מרתף עד קווי בניין 0 לצורך הגדלת מקומות החנייה בלבד, וכן תותר הגדלת שטחי השירות ב 30 מ"ר לצורך הכפלת מספר החניות.
- ☐ תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה על-ידי רשויות התעבורה המוסמכות.

המגרש הוגדר כמגרש מספר 59, בתכנית מ.ג. 274/א' שפורסמה למתן תוקף ביום 9/2/1978 בי.פ. 2411.



בברכה,

שי אילון,

אדריכל

19.1.2016

התנגדות לבקשה 20130158 מס' תיק בניין 2741003059 גבי פירו ברוש 50

אנחנו, אביטל ואליעזר כ"ץ גרים ברחוב הברוש 52, וביתנו צמוד (קיר משותף), לבית המבקש.

אנחנו גרים כאן 40 שנה, תורן היו שכנינו.

ההתנגדות שלנו היא לכל חריגה והקלות – איננו רואים הצדקה להקלות ליזם שמטרתו להרוויח כסף על חשבון רווחתנו, ורווחת השכנים.

התקנות לגבי הבנייה באזור הן מקלות ונדיבות, והמבקש יכול לנצל את מה שהחוק מאפשר לו מבלי לחרוג ולבקש הקלות. מדובר במבשרת הישנה, בעלת אופי מסוים ועם תשתיות ישנות – רוחב הכביש והמדרכות ומערכת ביוב ישנה ולא מספקת.

ובפרט:

1. הבקשה מוגדרת כתוספת לבניין קיים. ההגדרה מוזרה, שכן למעשה מדובר בהריסת הבניין ובנייה מחדש, בתוכנית כמעט לא נשאר דבר מן הבניין הישן, למעט חלק מן הקיר המשותף הצמוד לבית שלנו. נראה שהמטרה של המבקש היא לא להיות מוגבל למרחק מן הגבול איתנו אלא להישאר צמוד אלינו ...
2. אנחנו מתנגדים באופן נחרץ למרפסת על קו בניין 0. בתוכנית קומה א יש מרפסת לא מקורה המגיעה עד קו הגבול – לא יעלה על הדעת פגיעה כה חמורה בפרטיות שלנו (שכנים יושבים במרפסת מפצחים גרעינים, והקליפות אצלנו בחצר...)
3. אנחנו מתנגדים לכל הקלה בקו בניין צידי מזרחי, הדבר יפגע מאד בפרטיות שלנו ויוריד את ערך הנכס שלנו.
4. אנחנו מתנגדים ליחידת דיור חמישית, אין הצדקה לכך, גם ללא 5 יחידות יש עומס על התשתיות, ובפרט אנחנו מתנגדים להקלה בחנייה – לכל דייר מגיעים גם אורחים שצריכים חנייה.
5. אנחנו מתנגדים לתוספת קומה שלישית למגורים, ובפרט לגובה של 11.50 מטר, למה לחרוג ולשנות את קו הרקיע? גובה 9 מטר בהחלט מספיק ומשתלב עם הבנייה הקיימת.
6. לא ברור השינוי בקו גבול המגרש המשותף, קיר ההפרדה הקיים הוא כזה כבר 40 שנה לפחות, הקיר נבנה על ידי השכן עוד לפני שרכשנו את הבית. יש לנו מדידות מוסמכות שונות מן המדידה שמוצגת בתוכנית.
7. יש לציין שעל הקיר המשותף יש 3 חלונות לא חוקיים, אנחנו מבקשים שיהיה ברור שהחלונות יאטמו.

8. אנחנו מבקשים שתנאי לכל תוכנית בנייה במגרש השכן, יהיה תוכנית ברורה של קו הביוב הנותנת פתרון מידי. המצב היום הוא שקו הביוב שלנו עובר מתחת לבניין השכן, ולא יתכן אפילו יום אחד ללא קו ביוב תקין. אנחנו היתחנה ' הראשונה בקו העובר מתחת לבניין השכן וממשיך דרך עוד שני מגרשים עד לרחוב הוורד. כל תקלה בקו גורמת לביוב לזרום אצלנו בחצר!

9. תנאי נוסף לכל תוכנית בנייה והריסה הוא תוכנית מסודרת ומאושרת על ידי מהנדס מומחה, של תיזוק ואיטום הקיר המשותף, כדי שהבית שלנו לא יפגע.

10. בקשה נוספת שלנו היא לבנות גדר הפרדה קבועה וגבוהה, בין שני המגרשים לכל אורך הגבול, כדי לצמצם מעט את ההפרעה לחיינו, בפרט בזמן הבנייה: סכנה לילדים, רעש, אבק ונוכחות פועלים.

אנחנו מקווים שהוועדה תקבל את ההתנגדויות שלנו, ותאשר תוכנית לפי התקנות והכללים שנקבעו ללא הקלות וחריגות, לטובת כל תושבי הסביבה.