

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2020/0707.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה למסחר, בניית גדר, בניית קיר תומך.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יצחק זקי
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

אורוגואי 31 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	176	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
339010	תחילת תוקף	14/07/2018	1	מגורים ומסחר	1816

תאור הבקשה

מדובר בבנין קיים הכולל 9 קומות למגורים ו-2 קומות תחתונות למסחר.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת שטח למסחר בקומת מסחר תחתונה מפלס 0.00

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

התיק נדון ואושר ללא שמיעת המתנגדים שפנו לערר. החלטת הערר היתה כי לאור העובדה שחלטת הוועדה המקומית התקבלה ללא שנשמעו בפניה ההתנגדויות, יש להשיב את התיק לוועדה המקומית לשמיעת הצדדים וע"כ הערר נמחק. עוק קבע הערר כי על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תתאפשר זכות ערר בהתאם לדין. בשכונת קרית יובל, רחוב ארגוואי 31 במבנה קיים הכולל 9 קומות למגורים מעל 2 קומות המיועדות למסחר מסחר. מבוקשת תוספת בניה במפלס 0.00 עבור הגדלת שטחי מסחר בחזית צפונית, דרומית ומערבית. חלק מהמוצע הינו הכשרת עבירה כחלק מהליך התב"ע. בחלקה חלות, תכנית 339010 משנת 2018 שקבעה הוראות בניה ונספחי בינוי. תוספת שטח למסחר במפלס 0.00 תואמת לנספח הבינוי, למעט 3 חנויות בקומת המסחר שמופיעות בנספח ואין חלק מבקשה זו. לכך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, מאחר והינם חללים החפורים מתחת לאדמה, אין השפעה חזותית לשינוי זה וע"כ אין מניעה מלאשר את ההקלה. שטח הבניה מבוקשים בהתאם לנספח בינוי. התקבלו האישורים הנדרשים טרם דיון. התקבל נוהל בקרה הנדסית. כתנאי לקבל ההיתר, יש לעדכן בתכניות את שטח זיקת ההנאה ולמלא אחר סעיף 4.1.2 ד' שבהוראות התכנית.	בכפוף לשינויים ובתנאים
---	-----------------------------------

התקבל אישור הסדרי תנועה, נדרש לסמן בתכנית את מקומות החניה כפי שאושרו ע"י המחלקה להסדרי תנועה. יש לסמן בצהוב את כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט. יש לסמן את פתרון איסוף האשפה בהתאם לסעיף 4.1.2' ולקבל אישור אישור אגף תברואה לכך. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרם: המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה. חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח סיכון לקריסת החנות שמעל המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין. יש לזמן מתנגדים. יש לתקן את ההערות שבתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 339010 תחילת תוקף: 14/07/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ומסחר	10/04/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: החלפה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מחייב מנחה , למעט הסעיפים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מירביים לתוספות, שטחי בניה מירביים, הוראות לפיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור ושטח הדרך הציבורית. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : כן, למעט 3 חנויות בקומת המחסר שמופיעות בנספח ואינן חלק מבקשה זו. שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. פורסמה הקלה: הקלה לבניה שלא בהינף אחד - קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/6/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות		
---	--	--

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 9 קומות מעל הכניסה הקובעת למגורין 2 קומות למחסר מס' קומות מוצע: אין קומות מוצעות אך הקיים בשטח אינו חורג מהוראות התכנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 127.23 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 663.35 מ"ר עבור 2 קומות למסחר. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: שטח קיים בקומת מסחר תחתונה: 165.12 מ"ר שטח מוצע בקומת מסחר תחתונה: 127.23 מ"ר סה"כ שטח עיקרי בקומת מסחר תחתונה: 292.35 מ"ר ובנוסף ישנה קומה נוספת למחסר, על פניו אין חריגה משטח הבניה שהינו לפי נספח. עם זאת, נדרש להציג מאזן שטחים של שתי קומות המסחר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה. חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח סיכון לקריסת החנות שמעל המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין.		
---	--	--

יש לזמן מתנגדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 31/3/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 5/5/2021 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה: התקבל ביום: 19/6/2023 חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 15/11/2022 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 9/4/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : כן האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: כן התקבל נוהל בקרה הנדסית, סרוק בארכיב האופטי.		
בשכונת קרית יובל, רחוב ארגוואי 31 במבנה קיים הכולל 9 קומות למגורים מעל 2 קומות המיועדות למסחר מסחר. מבוקשת תוספת בניה במפלס 0.00 עבור הגדלת שטחי מסחר בחזית צפונית, דרומית ומערבית. חלק מהמוצע הינו הכשרת עבירה כחלק מהליך התב"ע. בחלקה חלות, תכנית 339010 משנת 2018 שקבעה הוראות בניה ונספחי בינוי. תוספת שטח למסחר במפלס 0.00 תואמת לנספח הבינוי, למעט 3 חנויות בקומת המסחר שמופיעות בנספח ואינן חלק מבקשה זו.	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לכך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, מאחר והינם חללים החפורים מתחת לאדמה, אין השפעה חזותית לשינוי זה וע"כ אין מניעה מלאשר את ההקלה. שטח הבניה מבוקשים בהתאם לנספח בינוי. התקבלו האישורים הנדרשים טרם דיון. התקבל נוהל בקרה הנדסית. כתנאי לקבל ההיתר, יש לעדכן בתכניות את שטח זיקת ההנאה ולמלא אחר סעיף 4.1.2 ד' שבהוראות התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה, נדרש לסמן בתכנית את מקומות החניה כפי שאושרו ע"י המחלקה להסדרי תנועה. יש לסמן בצהוב את כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט. יש לסמן את פתרון איסוף האשפה בהתאם לסעיף 4.1.2' ולקבל אישור אישור אגף תברואה לכך. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרם: המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה. חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח סיכון לקריסת החנות שמעל המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין. יש לזמן מתנגדים.		
---	--	--

יש לתקן את ההערות שבתכנית a		
בשכונת קרית יובל, רחוב ארגוואי 31 במבנה קיים הכולל 9 קומות למגורים מעל 2 קומות המיועדות למסחר מסחר. מבוקשת תוספת בניה במפלס 0.00 עבור הגדלת שטחי מסחר בחזית צפונית, דרומית ומערבית. חלק מהמוצע הינו הכשרת עבירה כחלק מהליך התב"ע. בחלקה חלות, תכנית 339010 משנת 2018 שקבעה הוראות בניה ונספחי בינוי. תוספת שטח למסחר במפלס 0.00 תואמת לנספח הבינוי, למעט 3 חנויות בקומת המסחר שמופיעות בנספח ואינן חלק מבקשה זו. לכך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, מאחר והינם חללים החפורים מתחת לאדמה, אין השפעה חזותית לשינוי זה וע"כ אין מניעה מלאשר את ההקלה. שטח הבניה מבוקשים בהתאם לנספח בינוי. התקבלו האישורים הנדרשים טרם דיון. התקבל נוהל בקרה הנדסית. כתנאי לקבל ההיתר, יש לעדכן בתכניות את שטח זיקת ההנאה ולמלא אחר סעיף 4.1.2 ד' שבהוראות התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה, נדרש לסמן בתכנית את מקומות החניה כפי שאושרו ע"י המחלקה להסדרי תנועה.	10/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לסמן בצהוב את כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט. יש לסמן את פתרון איסוף האשפה בהתאם לסעיף 4.1.2' ולקבל אישור אישור אגף תברואה לכך. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרם: המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה. חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח סיכון לקריסת החנות שמעל המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין. יש לזמן מתנגדים. יש לתקן את ההערות שבתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 339010 תחילת תוקף: 14/07/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ומסחר	30/11/2023	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: הוחלפה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מחייב מנחה , למעט הסעיפים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מירביים לתוספות, שטחי בניה מירביים, הוראות לפיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור ושטח הדרך הציבורית. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : כן, למעט 3 חנויות בקומת המחסר שמופיעות בנספח ואינן חלק מבקשה זו. שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. פורסמה הקלה: הקלה לבניה שלא בהינף אחד - קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/6/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית:		
--	--	--

9 קומות מעל הכניסה הקובעת למגורין 2 קומות למחסר מס' קומות מוצע: אין קומות מוצעות אך הקיים בשטח אינו חורג מהוראות התכנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 127.23 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 663.35 מ"ר עבור 2 קומות למסחר. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: שטח קיים בקומת מסחר תחתונה: 165.12 מ"ר שטח מוצע בקומת מסחר תחתונה: 127.23 מ"ר סה"כ שטח עיקרי בקומת מסחר תחתונה: 292.35 מ"ר ובנוסף ישנה קומה נוספת למחסר, על פניו אין חריגה משטח הבניה שהינו לפי נספח. עם זאת, נדרש להציג מאזן שטחים של שתי קומות המסחר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה. חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח סיכון לקריסת החנות שמעל המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין.		
---	--	--

יש לזמן מתנגדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 31/3/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 5/5/2021 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה: התקבל ביום: 19/6/2023 חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 15/11/2022 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 9/4/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : כן האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: כן התקבל נוהל בקרה הנדסית, סרוק בארכיב האופטי.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד -	16/02/2021	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

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	תכנית פיתוח שטח הכוללת את תכנון זיקת הנאה בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1 י"3, לאישור אגף שפ"ע
11	תיאום עם האגף לקידום עסקים בנוגע לשילוט למסחר

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון ואושר ללא שמיעת המתנגדים שפנו לערר.

החלטת הערר היתה כי לאור העובדה שחלטת הוועדה המקומית התקבלה ללא שנשמעו בפניה ההתנגדויות, יש להשיב את התיק לוועדה המקומית לשמיעת הצדדים

וע"כ הערר נמחק.

עוק קבע הערר כי על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תתאפשר זכות ערר בהתאם לדין.

בשכונת קרית יובל, רחוב ארגואי 31

במבנה קיים הכולל 9 קומות למגורים מעל 2 קומות המיועדות למסחר מסחר.

מבוקשת תוספת בניה במפלס 0.00 עבור הגדלת שטחי מסחר בחזית צפונית, דרומית ומערבית.

חלק מהמוצע הינו הכשרת עבירה כחלק מהליך התב"ע.

בחלקה חלות, תכנית 339010 משנת 2018 שקבעה הוראות בניה ונספחי בינוי.

תוספת שטח למסחר במפלס 0.00 תואמת לנספח הבינוי, למעט 3 חנויות בקומת המסחר שמופיעות בנספח ואינן חלק מבקשה זו.

לכך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, מאחר והינם חללים החפורים מתחת לאדמה, אין השפעה חזותית לשינוי זה וע"כ אין מניעה מלאשר את ההקלה.

שטח הבניה מבוקשים בהתאם לנספח בינוי.

התקבלו האישורים הנדרשים טרם דיון.

התקבל נוהל בקרה הנדסית.

כתנאי לקבל ההיתר,

יש לעדכן בתכניות את שטח זיקת ההנאה ולמלא אחר סעיף 4.1.2 ד' שבהוראות התכנית.

התקבל אישור הסדרי תנועה, נדרש לסמן בתכנית את מקומות החניה כפי שאושרו ע"י המחלקה להסדרי תנועה.

יש לסמן בצהוב את כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.

יש לסמן את פתרון איסוף האשפה בהתאם לסעיף 4.1.2 י' ולקבל אישור אישור אגף תברואה לכך.

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרם:

המתנגד טוען כי לפי ההסכם המבקש אמור לצרף אותו כחלק מהבקשה, דבר זה לטענתו לא קרה.

חפירת החנות בניגוד לחוק וכתוצאה מכך ישנם נזילות בשטח

סיכון לקריסת החנות שמעל

המבקש לא השתתף בהוצאת תחזוקת המבנה כך שהגדלת אחוזי הבניה יהוו עול נוסף על דיירי הבניין.

יש לזמן מתנגדים.

יש לתקן את ההערות שבתכנית a

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

תיק: 2020/0707.00
מספר

תאריך: 28/02/2021
הגשה: 12:16:01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	24546624	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	שמחה	כלפון ביטון

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
אופקים		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
08-9987784	050-4001610	meirbit@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
8753841	סמדר 6 אופקים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

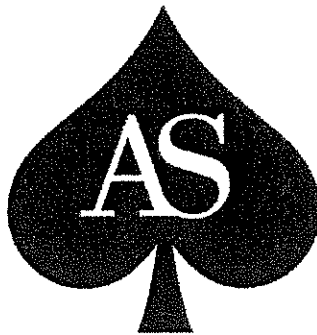
נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בבעלות אחר ☐ בבעלות אחר

נימוקי ההתנגדות

הבחור חפר והגדיל את החנות בניגוד לחוק. (הגשנו תלונה לעירייה שטרם טופלה לפני שנים) ישנם נזילות כתוצאה מעבודה בלתי אחראית ומנוגדת לחוק. (בוצעה ללא היתר) ישנו סיכון לקריסת החנות בקומה 1) אין מצב שנאפשר את הגדלת החנויות משום שהחנות הנ"ל בעבר לא שילמה השתתפות של תחזוקת המבנה המשותף בנזקים שהיו. הגדלת אחוזי הבניה במקרה זה תהווה עול נוסף על הדיירים במקרה של הוצאה



היום, 21 ביולי 2021, ירושלים

- עמוד 1 מתוך 1 - באמצעות פקס:

- מבלי לפגוע בזכויות -

לכבוד

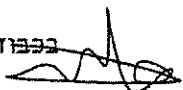
ועדה מקומית לתכנון ובניה – עיריית ירושלים

א.ג.ג

הנדון: התנגדות בתיק 2020/0707.00

בשם מרשי, מר ז'אק אביטון, ת.ז. 065032401 (להלן: "המתנגד"), בעל נכס במרכז המסחרי שברחוב אורוגוואי 31 ירושלים, הידוע כגוש 30415 חלקה 176 (להלן: "הנכס"), הנני מתכבד לפנות לוועדה הנכבדת כדלקמן:

1. המתנגד חתם הסכם עם מר ג'קי כהן ת.ז. 029329984, בעל הבקשה בתיק שבכותרת (להלן: "המבקש"), אשר לפיו המבקש יכול בתוכניות הבקשה בתיק שבכותרת את מימוש זכויותיו של המתנגד בנכס.
2. מעיון בבקשה בתיק 2020/0707.00 עולה כי המבקש הפר את ההסכם מול המתנגד ולא כלל בבקשתו את תכנית הבניה של המתנגד כפי שסוכם בין הצדדים.
3. על כן, המתנגד מתנגד לתכנית המוצעת עד לתיקונה באופן התואם את התביע באופן בכך שהנכס של המתנגד יהיה חלק ממסמכי התכנית.
4. אישור לקבלת ההתנגדות ניתן לשלוח בדואר אלקטרוני: salmanavilaw@gmail.com, ו/או לפקס - 02-6649697.
5. בברכה,

בכבוד רב,

אבי סלמן, עו"ד

16.4.24 ק"מ בקשה
לשיתוף

מס' 1055
רומה (כ"ו)
דברך לך אל מר

טויטו צופיה

מאת:

בשלח:

אל:

עותק:

נושא:

קבצים מצורפים:

שבת יואל

יום ראשון 07 אפריל 2024 10:57

יעקובי רוחמה

טויטו צופיה

FW: בקשה להיתר 2020/0707.00 - פנייה ממועד הבית אורוגואי 31 - החלטה בערר

1017/24

- הודעה מוסכמת מטעם הצדדים-signed.pdf

רוחמה

תוספי אותה כמתנגדת לתיק לכל דבר ועניין כך שתוזמן בעתיד לדין בהתנגדויות בהתאם להחלטת וועדת ערר.

שבת יואל | מנהל אגף רישוי בנייה

מינהל תכנון



טלפון: 02-6295804



From: <YTHADAS@jerusalem.muni.il> יצחקי הדס

Sent: Sunday, April 7, 2024 9:51 AM

To: <bnYael1@jerusalem.muni.il> בן חמו יעל; <rzorit@jerusalem.muni.il> רז אורית

Cc: <STYOEL@jerusalem.muni.il> שבת יואל; <ALDALIA@jerusalem.muni.il> אלדליה; <ZDNELI@jerusalem.muni.il> דודק נלי

בן הרוש בתיה; <BHMALI@jerusalem.muni.il> בן חמו מלכה; <BHRBATIA@jerusalem.muni.il>

Subject: 1017/24 בקשה להיתר 2020/0707.00 - פנייה ממועד הבית אורוגואי 31 - החלטה בערר

יעל ואורית שלום,

בהמשך להחלטה על מחיקת הערר והחזרת התיק לוועדה המקומית לשמירת הצדדים,

ראו בבקשה את פניית הגב' רותם גולדשמיד, נציגת ועדת הבית אורוגואי 31.

אנא ראו לזמן גם אותה לוועדת ההתנגדויות.

בברכה,

הדס יצחקי, עו"ד

ראש צוות בכיר לתכנון ובניה - ליטיגציה

הלשכה המשפטית עיריית ירושלים

טל' 02-6297570 פקס' 02-6295678

From: <org31.v@gmail.com> אעד אורוגואי ירושלים

Sent: Saturday, April 6, 2024 3:31 PM

To: <stavo@iplan.gov.il>; <'hourl@barak.net.il' <hourl@barak.net.il>; <rhlaw3@gmail.com>;

<doronoffice19@gmail.com>; <bchila@jerusalem.muni.il> בכר הלה; <BHRBATIA@jerusalem.muni.il> בן הרוש בתיה;

בן חמו יעל; <YTHADAS@jerusalem.muni.il> יצחקי הדס; <ALDALIA@jerusalem.muni.il> אלדליה; <bnYael1@jerusalem.muni.il>

שניאור מיטל; <BHMALI@jerusalem.muni.il> בן חמו מלכה; <shmeital1@jerusalem.muni.il>

פוטרימילך שלמה; <emanuel_zl@jerusalem.muni.il> זלטס עמנואל; <shlomo_pu@jerusalem.muni.il>

דודק נלי; <ZDNELI@jerusalem.muni.il> צדוק נלי

Subject: Fwd: FW: 1017/24 מצ"ב החלטה בערר

ערר מס' 1017/24

בפני וועדת הערר לתכנון ובניה – מחוז ירושלים

העוררת:

1. שמחה נאווה כלפון ביטון ת.ז. 024546624

רחוב סמדר 6, אופקים טל': 050-4001610

ע"י ב"כ עו"ד רינה חורי

מרח' יד חרוצים 15 ירושלים

טל. 02-6250258 פקס: 02-6256524

דוא"ל: houri@barak.net.il

-נגד-

החלטת:

1. בשים לב לעובדה כי החלטת הוועדה המקומית התקבלה ללא שנשמעו בפניה התנגדות אכן יש להשיב את הדין בחוזר לשולחנה לשמיעת הצדדים.

2. בהינתן הסכמת הצדדים הערר נמחק.

3. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תתאפשר זכות ערר בהתאם לדין.

שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד

יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים

14/03/2024

1. המשיבים: יצחק זקי כהן ת.ז. 029329984

מרחוב אורוגאי 31, ירושלים

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ע"י ב"כ עו"ד חדס יצחקי

מרח' כיכר ספרא 8, ירושלים

טל. 02-6297587 פקס 02-6297125

3. נציגות דיירי הבנין ברחוב אורוגאי

רחוב אורוגאי 31 ירושלים

בקשה מוסכמת מטעם הצדדים

1. בבירור שנערך על ידי המשיבה 2 עלה כי בעקבות תקלה, ההחלטה נשוא הערר (החלטת וועדת המשנה לחיתרי בניה מיום 9.1.24, להלן – החלטת הוועדה המקומית) התקבלה בטרם התקיים דיון בהתנגדויות.

2. לאור האמור, מוסכם על הצדדים כי החלטת חה הוועדה המקומית תושחה; התיק יוחזר אליה לצורך שמיעת התנגדויות הצדדים וטענותיהם, לרבות התנגדות העוררת וכל טענותיה. ההחלטה החדשה של הוועדה המקומית תבוא במקום ההחלטה נשוא הערר שבכותרת.

3. לצדדים שמורה הזכות להגיש ערר על ההחלטה החדשה של הוועדה שתתקבל לאחר שמיעת ההתנגדויות והטענות. וכל טענות וזכויות הצדדים שמורות.

4. לפיכך מתבקשת כב' הוועדה להורות על השחיית החלטת הוועדה המקומית, וכן להורות על החזרת התיק לוועדת המשנה לתכנון ובניה לשם שמיעת ההתנגדויות וטענות הצדדים לרבות ההתנגדויות וטענות העוררת.

5. ב"כ הוועדה המקומית, עו"ד חדס יצחקי, מסכימה לבקשה. עורכת הבקשה מטעם מבקש החיתר, הגב' מרים לב, מסרה את הסכמתה לבקשה לעו"ד יצחקי.

6. בכפוף לאמור לעיל הערר יימחק ללא צו להוצאות.

רינה חורי, עו"ד

ב"כ העוררת

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1976/0646.05
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במסגרת 6% הקלה, חדר מחוזק ומעלית פנימית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סימון אוחנה
עורך הבקשה	גדרון עמוס
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	81

כתובת האתר

הנופך 243, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984			
7508	תחילת תוקף	13/09/2002			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים כאשר מבקשים עבור דירה מספר 67 מש' אוחנה, תוספת בניה מכוח 6% הקלה כמותית ו- 5% השלמת דירת גג.

לפי הצילומים שהוגשו בפתיחת התיק נראה כי קיימת בניה קלה חלקית ע"ג הגג- בניה זו מוצעת להריסה.

קיימים מס' בקשות שהוגשו לגבי השלמות גג בבניין זה: 1976/646.04- בקשה שנדונה ולא אושרה, הוגש ערר בעניינה.

1976/646.03- בקשה שאושרה

1976/646.02- תוספת מעלית ותוספת שטח בגג, השטח לא אושר כיוון שלא הוכח מקור זכויות ולא

התקבלו הסכמות כנדרש.

1976/646.01- בקשה שהוגשה ע"י ממ"י ונסגרה.

1976/646.00- היתר הבניה המקורי של הבניין, נבנה ע"י ממ"י.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-במסגרת 6% הקלה.

- תוספת קומה ל- 4 קומות מותרות עפ"י נספח בינוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 07/05/2024 , התקבלו התנגדות מצד בעלת הזכויות המתגוררת בתת חלקה 33, עפ"י נסח הטאבו.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/06/2023.

חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנא ענבל ב- 04/07/2021.

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 29/12/2021 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, לא הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון- אישור איכות הסביבה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון ההרמוניקה.
	בנוסף, יש להציג הסכמת שכנים כנדרש לבניה ע"ג רכוש משותף, אישור השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ופרסום הקלה לעניין תוספת קומה חמישית.
	הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון, הוצגו הסכמות השכנים

לעניין הבניה על גג משותף, וכן, הושלם הפרסום לעניין תוספת קומה. הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד התנגדויות הינו 07/05/2024, התקבלה התנגדות אחת של שכנה בבניין זה. זכויות הבניה- הבקשה המתוקנת מבוקשת מכוח 6% הקלה המתבססת על 23 בעלי זכויות, הכוללים את המבקש. 3.43 מ"ר עבור כל בעל זכות- התוספת הינה בשטח של 76.86 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65: מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, פורטו מפלסים, ומס' מדרגות מוצע. וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף. תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35: עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים +22 בעלי זכויות בנכס נוספים. התקבלה הסכמה של דירת השכן אשר מעליה מוצע הבינוי, מצורף אישור זה בארכיב האופטי של הבקשה. קיימות הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף- קיימות 40 חתימות של בעלי זכויות בחלקה זו, אשר מוצגים ע"ג טופס 1. ההרמוניקה מציגה גרם מדרגות הכולל ליציאה לגג משותף- ע"י סולם עליה לגג, המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין- פתרון גישה לגג פורסם בהרמוניקה המתוקנת, לא התקבלו התנגדויות לשינוי המוצע. פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה, מעבר ל- 4 קומות שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה, פורסמה הקלה זו כפי שפורט, ניתן לאשר. לגבי ההתנגדות שהוגשה בשלב פתיחת הבקשה.		
--	--	--

פרוט ההתנגדות: גב' לריסה לרנר- מתגוררת בבניין זה, בתת חלקה 461, אשר ממוקמת באותו מבנה, באותה כניסה ובסמיכות לדירה בה מוצעת תוספת הבניה. מתנגדת לבניה בשטח של הרכוש המשותף- הן ע"ג הגג והן בשטח הבניין עצמו בו מוצעת מעלית פנימית עבור המבקשים בלבד. הבקשה לא הוגשה בהסכמת 2/3 מבעלי הזכויות- תנאי בסיסי להגשת בקשה להיתר לבניה ברכוש משותף. הבניה העתידית תהווה עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה. תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית. הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג. הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים. בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל. התייחסות אגף הרישוי לטענות ההתנגדות: הבניה המוצעת מבוקשת ע"ג גג דירת מש' כהן, בעלים בתת חלקה 167, אשר חתם על אישור לבניה זו- מסמך זה מצורף בארכיב האופטי. ע"ב צרפה להרמוניקה חתימות של 40 בעלי זכויות- אין בעיה לעניין 2/3 מהבניין עצמו, הושלמו החתימות שהיו חסרות בפתיחת הבקשה. לגבי הטענה של עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה- בתצהיר מתכנן השלד מצוין כי התוכנית לא כוללת דרישה לביצוע חיזוקים למבנה ומתכנן השלד ציין כי לא נדרשים חיזוקים כתוצאה מתוספת זו, יש להוסיף מסמך בו מפורט מאיזה שנה הבניין קיים ומה הסיבה שבגינה הוא מניח כי הבניה המוצעת לא תפגע ביציבות הבניין הקיים- כולל הצגת חישובים סטטיים. תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית- בבדיקה במערכת ייעודי קרקע לא נמצא נכון ליום הכנת המלצה.		
---	--	--

הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג- הוצג פתרון גישה לכלל הדיירים לגג, וכן העברת המערכות לגג החדש. לגבי הטענה כי הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים- אכן בוקש צמצום פרסום כיוון שמדובר בחלקה הכוללת 180 בעלי זכויות, מספר בעלים רב ואשר בפועל הבניה המוצעת לא מהווה על פניו פגיעה ברכושם. צמצום הפרסום שאושר בפועל הינו פרסום מלא עבור הכניסה המבקשת+ כניסות צמודות+ כניסה 241 א' וליתר החלקה בוצע הדבקת מודעות, דיירי הכניסה קבלו תקנה 36- מסמכי הפרסום הקלוטים בארכיב האופטי כוללים הוכחה כי המתנגדת קבלה הודעה במסגרת הפרסום. לגבי הטענה כי בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל- כל בקשה נבחנת לגופו של עניין ולא ניתן להקיש מבקשה לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7508 תחילת תוקף: 13/09/2002 ייעוד הקרקע: אזורים מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 29/12/2021 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, לא הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון- אישור איכות הסביבה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון ההרמוניקה. בנוסף, יש להציג הסכמת שכנים כנדרש לבניה ע"ג רכוש משותף, אישור השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ופרסום הקלה לעניין תוספת קומה חמישית. הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון, הוצגו הסכמות השכנים לעניין הבניה על גג משותף, וכן, הושלם הפרסום לעניין תוספת קומה.	05/06/2024	חוות דעת תכנונית

הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד התנגדויות הינו 07/05/2024, התקבלה התנגדות אחת של שכנה בבנין זה. זכויות הבניה- הבקשה המתוקנת מבוקשת מכוח 6% הקלה המתבססות על 23 בעלי זכויות, הכוללים את המבקש. 3.43 מ"ר עבור כל בעל זכות- התוספת הינה בשטח של 76.86 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65: מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, פורטו מפלסים, ומס' מדרגות מוצע. וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף. תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35: עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים +22 בעלי זכויות בנכס נוספים. התקבלה הסכמה של דירת השכן אשר מעליה מוצע הבינוי, מצורף אישור זה בארכיב האופטי של הבקשה. קיימות הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף- קיימות 40 חתימות של בעלי זכויות בחלקה זו, אשר מוצגים ע"ג טופס 1. ההרמוניקה מציגה גרם מדרגות הכולל ליציאה לגג משותף- ע"י סולם עליה לגג, המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין- פתרון גישה לגג פורסם בהרמוניקה המתוקנת, לא התקבלו התנגדויות לשינוי המוצע. פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה, מעבר ל- 4 קומות שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה, פורסמה הקלה זו כפי שפורט, ניתן לאשר. לגבי ההתנגדות שהוגשה בשלב פתיחת הבקשה. פרוט ההתנגדות:		
--	--	--

גב' לריסה לרנר- מתגוררת בבניין זה, בתת חלקה 461, אשר ממוקמת באותו מבנה, באותה כניסה ובסמיכות לדירה בה מוצעת תוספת הבניה. מתנגדת לבניה בשטח של הרכוש המשותף- הן ע"ג הגג והן בשטח הבניין עצמו בו מוצעת מעלית פנימית עבור המבקשים בלבד. הבקשה לא הוגשה בהסכמת 2/3 מבעלי הזכויות- תנאי בסיסי להגשת בקשה להיתר לבניה ברכוש משותף. הבניה העתידית תהווה עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה. תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית. הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג. הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים. בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל. התייחסות אגף הרישוי לטענות ההתנגדות: הבניה המוצעת מבוקשת ע"ג גג דירת מש' כהן, בעלים בתת חלקה 167, אשר חתם על אישור לבניה זו- מסמך זה מצורף בארכיב האופטי. ע"ב צרפה להרמוניקה חתימות של 40 בעלי זכויות- אין בעיה לעניין 2/3 מהבניין עצמו, הושלמו החתימות שהיו חסרות בפתיחת הבקשה. לגבי הטענה של עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה- בתצהיר מתכנן השלד מצוין כי התוכנית לא כוללת דרישה לביצוע חיזוקים למבנה ומתכנן השלד ציין כי לא נדרשים חיזוקים כתוצאה מתוספת זו, יש להוסיף מסמך בו מפורט מאיזה שנה הבניין קיים ומה הסיבה שבגינה הוא מניח כי הבניה המוצעת לא תפגע ביציבות הבניין הקיים- כולל הצגת חישובים סטטיים. תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית- בבדיקה במערכת ייעודי קרקע לא נמצא נכון ליום הכנת המלצה. הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג- הוצג פתרון גישה לכלל הדיירים לגג, וכן העברת		
--	--	--

המערכות לגג החדש. לגבי הטענה כי הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים- אכן בוקש צמצום פרסום כיוון שמדובר בחלקה הכוללת 180 בעלי זכויות, מספר בעלים רב ואשר בפועל הבניה המוצעת לא מהווה על פניו פגיעה ברכושם. צמצום הפרסום שאושר בפועל הינו פרסום מלא עבור הכניסה המבקשת+ כניסות צמודות+ כניסה 241 א' וליתר החלקה בוצע הדבקת מודעות, דיירי הכניסה קבלו תקנה 36- מסמכי הפרסום הקלוטים בארכיב האופטי כוללים הוכחה כי המתנגדת קבלה הודעה במסגרת הפרסום. לגבי הטענה כי בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל- כל בקשה נבחנת לגופו של עניין ולא ניתן להקיש מבקשה לבקשה.		
- במסגרת 6% הקלה. - תוספת קומה ל- 4 קומות מותרות עפ"י נספח בינוי	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
- במסגרת 6% הקלה. - תוספת קומה ל- 4 קומות מותרות עפ"י נספח בינוי.	23/02/2023	הכנת נוסח פרסום
לא הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון- אישור איכות הסביבה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון ההרמוניקה. בנוסף, יש להציג הסכמת שכנים כנדרש לבניה ע"ג רכוש משותף, אישור השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ופרסום הקלה לעניין תוספת קומה חמישית. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 1905 ו- 2073 לא ניתן לאשר בניה נוספת מכוח תוכניות אלו, הבניה המוצעת הינה מכוח הקלה כמותית וויתורי זכויות של בעלי הנכס בבניין זה- סה"כ מבוקש לממש זכויות של 12 דיירים. וכן הוגשה הקלה של השלמת דירת גג- מוצג חישוב בהרמוניקה לגבי אופן חלוקת השטחים בין 3 הבניינים בחלקה ומס' דירות הגג הקיימות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65:	29/12/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, לא פורט מפלסים, ומס' מדרגות מוצע. וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף. תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35: עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים + 11 בעלי זכויות בנכס נוספים ו- 5% השלמת דירת גג- תוספת הבניה המבוקשת היא על גג דירה מספר 168 – אין מסמך ברור כי התקבלה הסכמה של דירה זו לבינוי המבוקש מה גם שכאשר מבקשים בינוי על גג זה גורמים לכך שדירה זו לא תוכל לנצל את זכויות הבניה המותרות לה. בנוסף, לא ניתן לאשר הקלה של השלמת דירת גג ע"ג גג שלא אושר בו בינוי/ קיים בינוי בהיתר. יובהר כי תוספת הבניה המבוקשת מתבססת על היתר בניה שניתן בבקשה 76/646.3 כאשר היתר זה לא לקח בחשבון מענה לדירות הגג הנוספות בבניין ואיפשר בינוי על גג של שכן אחר ובכך מנע מאותו שכן אפשרות לבינוי על הגג שלו. מכיוון שכך לא ניתן להתבסס על היתר זה הנוגד את מדיניות המחלקה לעניין תוספת שטחים המהווים השלמת דירת גג . מה גם שלא התקבלו הסכמות של השכנים לבינוי העתידי שהוצג על הגג שלהם בהיתר שניתן בבקשה 1976/646.3. ולכן מכיוון שלא ניתן לאפשר בינוי על גג השכן ללא הסכמתו- כל עוד לא הוכח בפרוש כי הוא מסכים לכך, לא ניתן להתבסס על ההיתר שניתן בבניין כך שאינו מהווה תקדים לבקשה זו. וכן אין הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף כאשר לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון ראוי לטיפול בדודים לכן הבינוי המבוקש נדחה. ניתן לראות כי בעבר הוגשה בקשה לבניה בבניין זה אך היא לא קודמה היות ולא השלימו את התנאים של מחלקת הרישוי- במיוחד הסכמת בעלי זכויות לבניה ברכוש המשותף. יש לראות אם ניתן לאפשר בינוי על גג דירת המבקש עצמו מכוח הקלה זו וזאת רק לאחר הדברים הבאים :		
--	--	--

1. הוכחת שטחי בניה עיקרים לניצול בגג שמעל דירת המבקש כאשר שטח זה יהווה בסיס לתוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לאשר הקלה להשלמת גג ללא בינוי או/ והיתר בניה לתוספת בגג.

במידה ותאושר תוספת בניה מכוח הקלה כמותית ע"ג גג המבקש או בהסכמה מפורשת של השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ניתן יהיה לבחון תוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- ע"י הגשת היתר בפעימה נוספת.

2. פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה וזאת מכיוון ולפי תב"ע מספר הקומות המותרות הן 4 קומות כאשר הבניין כולל 4 קומות וקומה חדשה זו מהווה קומה חמישית כאשר לא פרסמו הקלה לעניין "תוספת קומה" וכן קומה זו תאושר רק כאשר יוכח כי ניתן לניצל שטח עיקרי בקומה חדשה זו .

3. הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף לא התקבלו הסכמות של 2/3 מדיירי החלקה לפי דרישת המחלקה בנושא בינוי על הגג כאשר מדובר בגג משותף

לאחר המצאת דברים אלו המהווים כבסיס להמשך הטיפול בבקשה, נדרש:

4. גישה לכלל הדיירים לגג המשותף - לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון לטיפול בדודים .

5. תכנית צל - לא הוגשה תכנית צל לשאר דירות בקומה עליונה עבור ניצול הזכויות מכוח הקלה דומה.

6. הכשרת מצב קיים - מדובר בעבירת בניה הכוללת בינוי על הגג של השכן, יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר עבור פרוק הבניה אשר לא ניתנת להכשרה.

7. אישור מהנדס עיר: יש לקבל הסכמת מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצג לראש הצוות או מי מטעמו וזאת היות והתוכנית צל אשר אושרה בבקשה אשר לא הוצמדה לדירות לא גותנת מענה לכל דירות הגג ויש להציג פתרון חלופי.

לסיכום: לא ניתן לאשר את תוספת הבניה כמוצע בבקשה זו היות ולא עומדים בהנחיות המחלקה כפי שפורט.

שטחי בנייה:

לפי תוכנית המתאר מדובר בשטח שלא עולה על 15 דונם ולכן אחוזי הבניה הם 93% משטח המגרש כאשר שטח זה מתחלק לכל הבניינים אשר קיימים על חלקה זו בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג חישוב השטח המותר לכל החלקה מכוח הקלה זו: $10314 \times 5\% = 515.7 \text{ מ"ר}$ מכיוון שהחלקה כוללת 3 בנינים כאשר כל בנין כולל 5 כניסות כאשר בכל כניסה יש 3 דירות אשר להן ניתן לאפשר תוספת קומה מכוח הקלה במספר הקומות ולכן מספר דירות הגג הם 45 יש לחלק שטח זה שווה בין כל דירות אלו. יובהר כי לדירה בכניסה הצמודה ניתן היתר בניה בבקשה מס' 1976/646.3 עבור חלוקה שונה כאשר ניתן לראות שחלוקה זו לא נכונה היות ולא לקחה בחשבון את כל דירות הגג. ומכיוון ובבקשה התבססו על חלוקה זו של העבר לא ניתן לאשר את החלוקה כפי שהיא חושבה- יש לתקן את חלוקת השטחים בתאום עם בוחן הרישוי.. לסיכום : עבור כל דירה ניתן לבקש מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג 11.46 מ"ר. כאשר שטח זה יהיה ניתן למימוש רק לאחר שיוצג שטח עיקרי נותר לשימוש עבור תוספת קומה חדשה בכפוף להנחיות אשר פורטו בסעיף בינוי. יש לתקן את התוכנית לפי הערות מצורפות על גבי תכנית a ותכנון התוספת בתאום עם בוחן הרישוי, וכן לציין מיקום קולטים ודודי שמש וגישה חלופית עבור כלל הדיירים בבניין. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לא הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון- אישור איכות הסביבה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון ההרמוניקה. בנוסף, יש להציג הסכמת שכנים כנדרש לבניה ע"ג רכוש משותף, אישור השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ופרסום הקלה לעניין תוספת קומה חמישית. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 1905 ו- 2073	21/12/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר בניה נוספת מכוח תוכניות אלו, הבניה המוצעת הינה מכוח הקלה כמותית וויתורי זכויות של בעלי הנכס בבניין זה- סה"כ מבוקש לממש זכויות של 12 דיירים. וכן הוגשה הקלה של השלמת דירת גג- מוצג חישוב בהרמוניקה לגבי אופן חלוקת השטחים בין 3 הבניינים בחלקה ומס' דירות הגג הקיימות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65: מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, לא פורט מפלסים, ומס' מדרגות מוצע. וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף. תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35: עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים +11 בעלי זכויות בנכס נוספים ו- 5% השלמת דירת גג- תוספת הבניה המבוקשת היא על גג דירה מספר 168 – אין מסמך ברור כי התקבלה הסכמה של דירה זו לבינוי המבוקש מה גם שכאשר מבקשים בינוי על גג זה גורמים לכך שדירה זו לא תוכל לנצל את זכויות הבניה המותרות לה. בנוסף, לא ניתן לאשר הקלה של השלמת דירת גג ע"ג גג שלא אושר בו בינוי קיים בינוי בהיתר. יובהר כי תוספת הבניה המבוקשת מתבססת על היתר בניה שניתן בבקשה 76/646.3 כאשר היתר זה לא לקח בחשבון מענה לדירות הגג הנוספות בבניין ואיפשר בינוי על גג של שכן אחר ובכך מנע מאותו שכן אפשרות לבינוי על הגג שלו. מכיוון שכך לא ניתן להתבסס על היתר זה הנוגד את מדיניות המחלקה לעניין תוספת שטחים המהווים השלמת דירת גג . מה גם שלא התקבלו הסכמות של השכנים לבינוי העתידי שהוצג על הגג שלהם בהיתר שניתן בבקשה 1976/646.3. ולכן מכיוון שלא ניתן לאפשר בינוי על גג השכן ללא הסכמתו- כל עוד לא הוכח בפרוש כי הוא מסכים לכך, לא ניתן להתבסס על ההיתר שניתן בבניין כך שאינו מהווה תקדים לבקשה זו. וכן אין הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף כאשר לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי		
--	--	--

הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון ראוי לטיפול בדודים לכן הבינוי המבוקש נדחה. ניתן לראות כי בעבר הוגשה בקשה לבניה בבנין זה אך היא לא קודמה היות ולא השלימו את התנאים של מחלקת הרישוי- במיוחד הסכמת בעלי זכויות לבניה ברכוש המשותף. יש לראות אם ניתן לאפשר בינוי על גג דירת המבקש עצמו מכוח הקלה זו וזאת רק לאחר הדברים הבאים : 1. הוכחת שטחי בניה עיקרים לניצול בגג שמעל דירת המבקש כאשר שטח זה יהווה בסיס לתוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לאשר הקלה להשלמת גג ללא בינוי או/ והיתר בניה לתוספת בגג. במידה ותאושר תוספת בניה מכוח הקלה כמותית ע"ג גג המבקש או בהסכמה מפורשת של השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ניתן יהיה לבחון תוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- ע"י הגשת היתר בפעימה נוספת. 2. פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה וזאת מכיוון ולפי תב"ע מספר הקומות המותרות הן 4 קומות כאשר הבניין כולל 4 קומות וקומה חדשה זו מהווה קומה חמישית כאשר לא פרסמו הקלה לעניין "תוספת קומה " וכן קומה זו תאושר רק כאשר יוכח כי ניתן לניצל שטח עיקרי בקומה חדשה זו . 3. הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף לא התקבלו הסכמות של 2/3 מדיירי החלקה לפי דרישת המחלקה בנושא בינוי על הגג כאשר מדובר בגג משותף לאחר המצאת דברים אלו המהווים כבסיס להמשך הטיפול בבקשה, נדרש: 4. גישה לכלל הדירים לגג המשותף - לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון לטיפול בדודים . 5. תכנית צל - לא הוגשה תכנית צל לשאר דירות בקומה עליונה עבור ניצול הזכויות מכוח הקלה דומה. 6. הכשרת מצב קיים - מדובר בעבירת בניה הכוללת בינוי על הגג של השכן, יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר עבור		
---	--	--

פרוק הבניה אשר לא ניתנת להכשרה. 7. אישור מהנדס עיר: יש לקבל הסכמת מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצג לראש הצוות או מי מטעמו וזאת היות והתוכנית צל אשר אושרה בבקשה אשר לא הוצמדה לדירות לא נותנת מענה לכל דירות הגג ויש להציג פתרון חלופי. לסיכום: לא ניתן לאשר את תוספת הבניה כמוצע בבקשה זו היות ולא עומדים בהנחיות המחלקה כפי שפורט. שטחי בניה: לפי תוכנית המתאר מדובר בשטח שלא עולה על 15 דונם ולכן אחוזי הבניה הם 93% משטח המגרש כאשר שטח זה מתחלק לכל הבניינים אשר קיימים על חלקה זו בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג חישוב השטח המותר לכל החלקה מכוח הקלה זו: $10314 \times 5\% = 515.7 \text{ מ"ר}$ מכיון שהחלקה כוללת 3 בנינים כאשר כל בנין כולל 5 כניסות כאשר בכל כניסה יש 3 דירות אשר להן ניתן לאפשר תוספת קומה מכוח הקלה במספר הקומות ולכן מספר דירות הגג הם 45 יש לחלק שטח זה שווה בין כל דירות אלו. יובהר כי לדירה בכניסה הצמודה ניתן היתר בניה בבקשה מס' 1976/646.3 עבור חלוקה שונה כאשר ניתן לראות שחלוקה זו לא נכונה היות ולא לקחה בחשבון את כל דירות הגג. ומכיון ובבקשה התבסס על חלוקה זו של העבר לא ניתן לאשר את החלוקה כפי שהיא חושבה- יש לתקן את חלוקת השטחים בתאום עם בוחן הרישוי.. לסיכום : עבור כל דירה ניתן לבקש מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג 11.46 מ"ר. כאשר שטח זה יהיה ניתן למימוש רק לאחר שיוצג שטח עיקרי נותר לשימוש עבור תוספת קומה חדשה בכפוף להנחיות אשר פורטו בסעיף בינוי. יש לתקן את התוכנית לפי הערות מצורפות על גבי תכנית a ותכנון התוספת בתאום עם בוחן הרישוי, וכן לציון מיקום קולטים ודודי שמש וגישה חלופית עבור כלל הדיירים בבניין.		
	16/12/2021	חוות דעת תכנונית

התוכניות החלות: תוכנית 1905 תחילת תוקף 17/04/1977
אזור מגורים 2, תוכנית 2073 תחילת תוקף 12/08/1976
אזור מגורים 2, ותוכנית 7508 אזור מגורים מיוחד.

הוראות סטייה ניכרת

אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה.

נספח בינוי

התוכנית לא כוללת נספח בינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5358.00 שהוגש
מיום: 21/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.
הבניה המוצעת הינה בתחום קונטור בניין קיים, סומן ע"י
עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/2020, הקו
לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני.

מספר קומות

עפ"י תוכנית ניתן לאשר 4 קומות, תוספת הבניה מהווה
תוספת קומה מעל דירה קיימת, סה"כ הבניין יכלול 5 קומות-
לא בוקשה הקלה לעניין תוספת קומה, נדרש להשלים
פרסום לעניין זה.

מספר יח"ד

אין הערה ספציפית לתוספת יח"ד- על פניו התכנון המוצע
נראה כתוספת יח"ד מעל דירה קיימת- יש להציג תכנון
המציע הרחבת דירה קיימת כנדרש- ללא 2 מטבחים בדירה
, כפי המוצג אין בסיס לאשר כהרחבת דירה קיימת.

גובה

אין התייחסות לעניין גובה מירבי של הבניין.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 1905 ו- 2073

לא ניתן לאשר בניה נוספת מכוח תוכניות אלו, הבניה
המוצעת הינה מכוח הקלה כמותית וזיתורי זכויות של בעלי
הנכס בבניין זה- סה"כ מבוקש לממש זכויות של 12 דיירים.

וכן הוגשה הקלה של השלמת דירת גג- מוצג חישוב
בהרמוניקה לגבי אופן חלוקת השטחים בין 3 הבניינים
בחלקה ומס' דירות הגג הקיימות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65:

מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, לא פורט מפלסים, ומס' מדרגות מוצע. וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף. תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35: עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים + 11 בעלי זכויות בנכס נוספים ו- 5% השלמת דירת גג- תוספת הבניה המבוקשת היא על גג דירה מספר 168 – אין מסמך ברור כי התקבלה הסכמה של דירה זו לבינוי המבוקש מה גם שכאשר מבקשים בינוי על גג זה גורמים לכך שדירה זו לא תוכל לנצל את זכויות הבניה המותרות לה. בנוסף, לא ניתן לאשר הקלה של השלמת דירת גג ע"ג גג שלא אושר בו בינוי/ קיים בינוי בהיתר. יובהר כי תוספת הבניה המבוקשת מתבססת על היתר בניה שניתן בבקשה 76/646.3 כאשר היתר זה לא לקח בחשבון מענה לדירות הגג הנוספות בבניין ואיפשר בינוי על גג של שכן אחר ובכך מנע מאותו שכן אפשרות לבינוי על הגג שלו. מכיוון שכך לא ניתן להתבסס על היתר זה הנוגד את מדיניות המחלקה לעניין תוספת שטחים המהווים השלמת דירת גג . מה גם שלא התקבלו הסכמות של השכנים לבינוי העתידי שהוצג על הגג שלהם בהיתר שניתן בבקשה 1976/646.3. ולכן מכיוון שלא ניתן לאפשר בינוי על גג השכן ללא הסכמתו- כל עוד לא הוכח בפרוש כי הוא מסכים לכך, לא ניתן להתבסס על ההיתר שניתן בבניין כך שאינו מהווה תקדים לבקשה זו. וכן אין הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף כאשר לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון ראוי לטיפול בדודים לכן הבינוי המבוקש נדחה. ניתן לראות כי בעבר הוגשה בקשה לבניה בבניין זה אך היא לא קודמה היות ולא השלימו את התנאים של מחלקת הרישוי- במיוחד הסכמת בעלי זכויות לבניה ברכוש המשותף. יש לראות אם ניתן לאפשר בינוי על גג דירת המבקש עצמו		
---	--	--

מכוח הקלה זו וזאת רק לאחר הדברים הבאים : 1. הוכחת שטחי בניה עיקרים לניצול בגג שמעל דירת המבקש כאשר שטח זה יהווה בסיס לתוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לאשר הקלה להשלמת גג ללא בינוי או/ והיתר בניה לתוספת בגג. במידה ותאושר תוספת בניה מכוח הקלה כמותית ע"ג גג המבקש או בהסכמה מפורשת של השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ניתן יהיה לבחון תוספת שטחים מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג- ע"י הגשת היתר בפעימה נוספת. 2. פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה וזאת מכיוון ולפי תב"ע מספר הקומות המותרות הן 4 קומות כאשר הבניין כולל 4 קומות וקומה חדשה זו מהווה קומה חמישית כאשר לא פרסמו הקלה לעניין "תוספת קומה" וכן קומה זו תאושר רק כאשר יוכח כי ניתן לניצל שטח עיקרי בקומה חדשה זו . 3. הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף לא התקבלו הסכמות של 2/3 מדיירי החלקה לפי דרישת המחלקה בנושא בינוי על הגג כאשר מדובר בגג משותף לאחר המצאת דברים אלו המהווים כבסיס להמשך הטיפול בבקשה, נדרש: 4. גישה לכלל הדיירים לגג המשותף - לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים – לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכניות השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון לטיפול בדודים . 5. תכנית צל - לא הוגשה תכנית צל לשאר דירות בקומה עליונה עבור ניצול הזכויות מכוח הקלה דומה. 6. הכשרת מצב קיים - מדובר בעבירת בניה הכוללת בינוי על הגג של השכן, יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר עבור פרוק הבניה אשר לא ניתנת להכשרה. 7. אישור מהנדס עיר: יש לקבל הסכמת מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצג לראש הצוות או מי מטעמו וזאת היות והתוכנית צל אשר אושרה בבקשה אשר לא הוצמדה לדירות לא נותנת מענה לכל דירות הגג ויש להציג פתרון חלופי. לסיכום: לא ניתן לאשר את תוספת הבניה כמוצע בבקשה זו היות ולא עומדים בהנחיות המחלקה כפי שפורט.		
---	--	--

שטחי בנייה: לפי תוכנית המתאר מדובר בשטח שלא עולה על 15 דונם ולכן אחוזי הבניה הם 93% משטח המגרש כאשר שטח זה מתחלק לכל הבניינים אשר קיימים על חלקה זו בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג חישוב השטח המותר לכל החלקה מכוח הקלה זו: $10314 \times 5\% = 515.7 \text{ מ"ר}$ מכיוון שהחלקה כוללת 3 בנינים כאשר כל בנין כולל 5 כניסות כאשר בכל כניסה יש 3 דירות אשר להן ניתן לאפשר תוספת קומה מכוח הקלה במספר הקומות ולכן מספר דירות הגג הם 45 יש לחלק שטח זה שווה בין כל דירות אלו. יובהר כי לדירה בכניסה הצמודה ניתן היתר בניה בבקשה מס' 1976/646.3 עבור חלוקה שונה כאשר ניתן לראות שחלוקה זו לא נכונה היות ולא לקחה בחשבון את כל דירות הגג. ומכיוון ובבקשה התבססו על חלוקה זו של העבר לא ניתן לאשר את החלוקה כפי שהיא חושבה- יש לתקן את חלוקת השטחים בתאום עם בוחן הרישוי.. לסיכום : עבור כל דירה ניתן לבקש מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג 11.46 מ"ר. כאשר שטח זה יהיה ניתן למימוש רק לאחר שיוצג שטח עיקרי נותר לשימוש עבור תוספת קומה חדשה בכפוף להנחיות אשר פורטו בסעיף בינוי. יש לתקן את התוכנית לפי הערות מצורפות על גבי תכנית a ותכנון התוספת בתאום עם בוחן הרישוי, וכן לציין מיקום קולטים ודודי שמש וגישה חלופית עבור כלל הדיירים בבניין.		
במסגרת 6% הקלה - השלמת גג 5% - הוספת חדר מחוזק	08/06/2021	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

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	יש לקבל דו"ח פיקוח לגבי פרוק הבניה שלא ניתן להכשירה.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 29/12/2021 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, לא הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון- אישור איכות הסביבה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון ההרמוניקה.

בנוסף, יש להציג הסכמת שכנים כנדרש לבניה ע"ג רכוש משותף, אישור השכן שעל גגו מוצעת תוספת הבניה ופרסום הקלה לעניין תוספת קומה חמישית.

הושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון, הוצגו הסכמות השכנים לעניין הבניה על גג משותף, וכן, הושלם הפרסום לעניין תוספת קומה.

הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד התנגדויות הינו 07/05/2024, התקבלה התנגדות אחת של שכנה בבניין זה.

זכויות הבניה-

הבקשה המתוקנת מבוקשת מכוח 6% הקלה המתבססות על 23 בעלי זכויות, הכוללים את המבקש.

3.43 מ"ר עבור כל בעל זכות- התוספת הינה בשטח של 76.86 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה עליונה- רביעית מפלס +12.65;

מוצעות מדרגות כגישה לתוספת הבניה, פורטו מפלסים, ומס' מדרגות מוצע.

וכן, מבוקש פיר עבור מעלית פנימית לשימוש מבקשי הבקשה בחלל חדר המדרגות המשותף.

תוכנית קומה חמישית, מוצעת- מפלס +13.35;

עבור דירה מספר 167 מבקשים תוספת בניה וזאת מכוח הקלה כמותית של 6% מהשטח היחסי של המבקשים+ 22 בעלי זכויות בנכס נוספים.

התקבלה הסכמה של דירת השכן אשר מעליה מוצע הבינוי, מצורף אישור זה בארכיב

האופטי של הבקשה.

קיימות הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף- קיימות 40 חתימות של בעלי זכויות בחלקה זו, אשר מוצגים ע"ג טופס 1.

ההרמוניקה מציגה גרם מדרגות הכולל ליציאה לגג משותף- ע"י סולם עליה לגג, המיועד לשימוש טכני לדיירי הבניין- פתרון גישה לגג פורסם בהרמוניקה המתוקנת, לא התקבלו התנגדויות לשינוי המוצע.

פרסום הקלה לעניין תוספת קומה - תוספת זו מהווה תוספת קומה, מעבר ל- 4 קומות שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה, פורסמה הקלה זו כפי שפורט, ניתן לאשר.

לגבי ההתנגדות שהוגשה בשלב פתיחת הבקשה.

פרוט ההתנגדות:

גב' לריסה לרנר- מתגוררת בבניין זה, בתת חלקה 461, אשר ממוקמת באותו מבנה, באותה כניסה ובסמיכות לדירה בה מוצעת תוספת הבניה.

-מתנגדת לבניה בשטח של הרכוש המשותף- הן ע"ג הגג והן בשטח הבניין עצמו בו מוצעת מעלית פנימית עבור המבקשים בלבד.

-הבקשה לא הוגשה בהסכמת 2/3 מבעלי הזכויות- תנאי בסיסי להגשת בקשה להיתר לבניה ברכוש משותף.

הבניה העתידית תהווה עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה.

-תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית.

-הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג.

-הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים.

-בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל.

התייחסות אגף הרישוי לטענות ההתנגדות:

הבניה המוצעת מבוקשת ע"ג גג דירת מש' כהן, בעלים בתת חלקה 167, אשר חתם על אישור לבניה זו- מסמך זה מצורף בארכיב האופטי.

-ע"ב צרפה להרמוניקה חתימות של 40 בעלי זכויות- אין בעיה לעניין 2/3 מהבניין עצמו, הושלמו החתימות שהיו חסרות בפתיחת הבקשה.

לגבי הטענה של עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין אשר אינו חדש וכיום קיימים סדקים במבנה- בתצהיר מתכנן השלד מצוין כי התוכנית לא כוללת דרישה לביצוע חיזוקים למבנה ומתכנן השלד ציין כי לא נדרשים חיזוקים כתוצאה מתוספת זו, יש להוסיף מסמך בו

מפורט מאיזה שנה הבניין קיים ומה הסיבה שבגינה הוא מניח כי הבניה המוצעת לא תפגע ביציבות הבניין הקיים- כולל הצגת חישובים סטטיים.

-תפגע באופציה עתידית של פרויקט התחדשות עירונית- בבדיקה במערכת ייעודי קרקע לא נמצא נכון ליום הכנת המלצה.

-הבניה תפגע בנגישות אל המערכות הטכניות הממוקמות ע"ג הגג- הוצג פתרון גישה לכלל הדיירים לגג, וכן העברת המערכות לגג החדש.

לגבי הטענה כי הפרסום בוצע לאחר אישור צמצום ולא נשלחו הודעות אישיות לכלל בעלי הזכויות בחלקה אלא בוצעה רק הדבקת מודעות בכניסות של הבניינים הסמוכים- אכן בוקש צמצום פרסום כיוון שמדובר בחלקה הכוללת 180 בעלי זכויות, מספר בעלים רב ואשר בפועל הבניה המוצעת לא מהווה על פניו פגיעה ברכושם. צמצום הפרסום שאושר בפועל הינו פרסום מלא עבור הכניסה המבקשת+ כניסות צמודות+ כניסה 241 א' וליתר החלקה בוצע הדבקת מודעות, דיירי הכניסה קבלו תקנה 36- מסמכי הפרסום הקלוטים בארכיב האופטי כוללים הוכחה כי המתנגדת קבלה הודעה במסגרת הפרסום.

לגבי הטענה כי בקשה דומה שהוגשה לפני זמן לא רב נדחתה בגין טעמים דומים שפורטו לעיל- כל בקשה נבחנת לגופו של עניין ולא ניתן להקיש מבקשה לבקשה.

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

תיק: 1976/0646.05
מספר

תאריך: 29/06/2021
הגשה: 23:14:51

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	306429788	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לריסה	לרנר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב

מספר בית	דירה	ת.ד.
243	43	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5395538	madlib@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
5565403	שאול המלך 3/27, קריית אונו 5565403

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

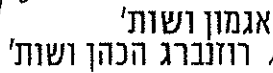
נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
מטר 7.5

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ במעלית
בזמירה ☐ בזמירה ☐ בזמירה

נימוקי ההתנגדות

שלום רב, קבלתי בהפתעה רבה את בקשת הנ"ל לקבלת
היתר בניה לאחר שלא הצליח לגייס חתימות מהדיירים
לטובת הנושא. אבקש לקבל הארכה להגשת ההתנגדות של
יום לפחות על מנת לקבל סיוע משפטי הולם להגשת 14
ההתנגדות. בברכה, לריסה לרנר

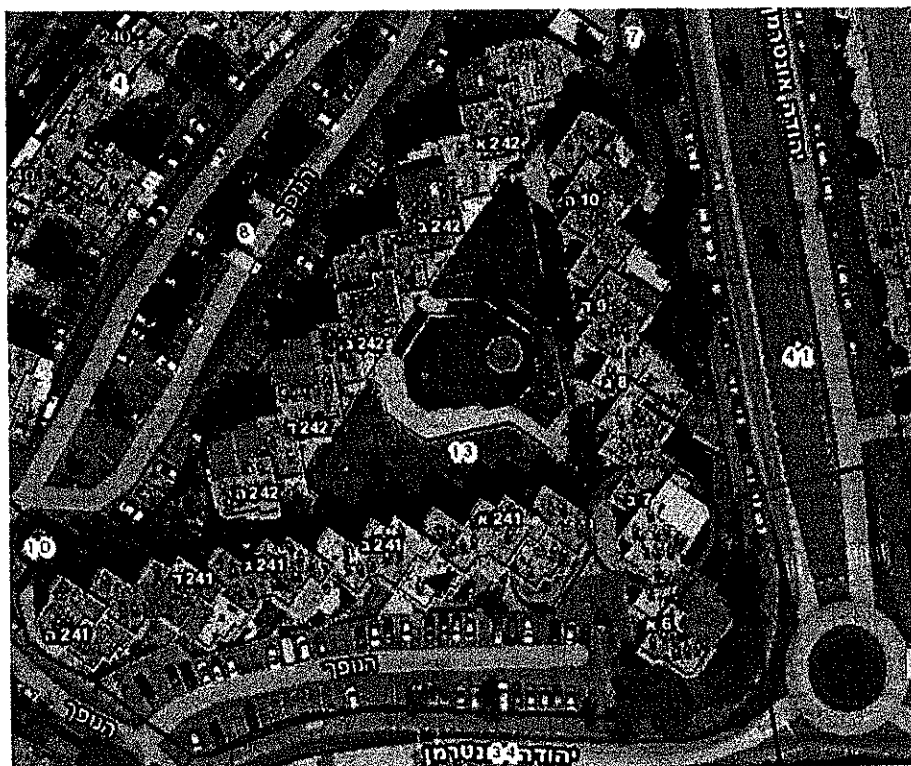


ירושלים, ג באב התשפ"א
12 ביולי 2021

ועדה נכבדה,

WWW.AGMDH-3AW.CD-1L

להלן מפת האזור מתוך אתר ה-GIS ירושלים:

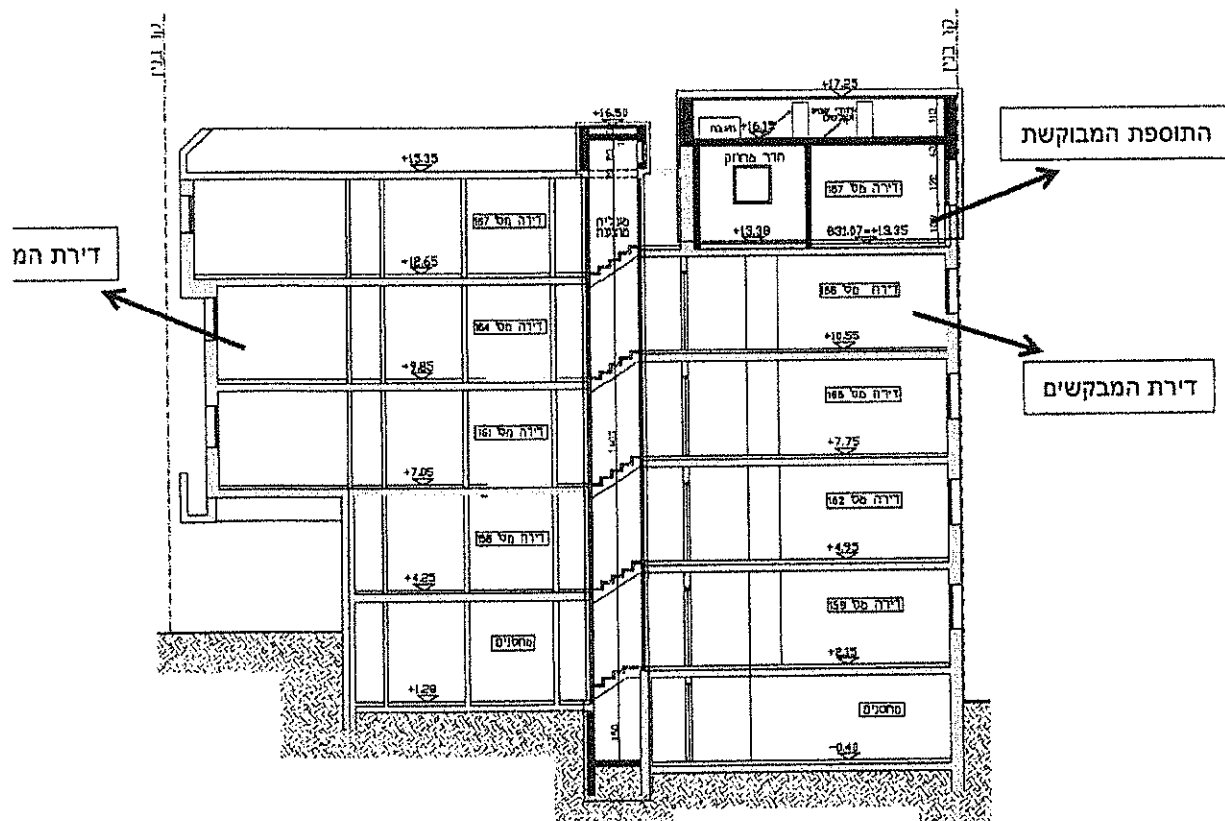


המקרקעין נשוא ההיתר
ומקרקעי המתנגדת

3. על פי הבקשה להיתר, מבוקשת עבור דירה אחת בלבד תוספת בנייה על גג הבניין של כ-76 מ"ר, במסגרת הקלה של 6%, אשר תיבנה בשטח השייך לכל דיירי הבניין כחלק מהרכוש המשותף.

4. כמו כן, מבוקשת בניית מעלית פנימית, אשר תיבנה גם היא בשטח השייך לרכוש המשותף וככל הידוע לנו תשמש רק את מגישי הבקשה להיתר.

ראו מתוך הגרמושקה:



5. לצורך הגשת הבקשה, פנו מבקשי ההיתר לשכניהם, שאר בעלי הזכויות במקרקעין בבקשה לוותר על זכויות הבנייה השייכות להם לצורך קבלת תוספת הבנייה. 11 ד"רים בלבד מתוך 60 דירות בבניין הסכימו לחתום על כתב הוויתור והשאר סירבו לכך.

טענות ההתנגדות

א. פגיעה בקניין המתנגדת וחוסר התכנות קנייני

6. בהתאם לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (להלן- **חוק היסוד**) זכות הקניין מצויה במדרגה של זכות יסוד חוקתית, וזאת בהתאם לסעיף 3 לחוק היסוד אשר קבע: "אין פוגעים בקניינו של אדם". פגיעה בזכות הקניין אפשרית רק בהתאם לתנאים שבסעיף 8 לחוק היסוד המורה כך:

"אין פוגעים בזכויות שלפי חוק-יסוד זה אלא בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו."

7. בית המשפט העליון כבר קבע, כי הוראה זו של חוק היסוד "באה למנוע שלילת זכויותיו של הפרט לקניין וצמצומן. יש לתת לה משמעות של הגנה אפקטיבית. כהוראה חוקתית יש לפרשה באופן כללי ורחב" (ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי, מט(4) 221 (1995); בג"צ 2390/96 יהודית קרסיק נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל, נה(2) 625 (2001), להלן – **הלכת קרסיק**).

8. כאשר מדובר בבית משותף לעתים קיימת התנגשות בין זכויות הקניין של דיירי הבית. בניסיון להגיע לאיזון ראוי נקבע בסעיף 71ב לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן- **חוק המקרקעין**) כי כאשר מבוקשת הרחבת דירה על רכוש משותף ניתן להסתפק בהסכמתם של בעלי 3/4 מהדירות בבית המשותף, אשר 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם:

"71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה"

9. במקרה שבנידון מדובר בבית משותף מורכב, אליו משתייכים שלושה מבנים. תקנון הבית המשותף מגדיר כך את חלוקת הרכוש המשותף:

1א. כי כל חלקי הרכוש-המשותף המצויים בתחומי כל כניסה וכניסה, לרבות חלקי רכוש-משותף שיווצרו בעקבות בניה נוספת, לרבות דלת הכניסה החיצונית של חדר-המדרגות, ולמעט הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים (כהגדרת "קירות חיצוניים" לעיל לא יכללו דלתות הכניסה לחדר המדרגות), והמעבר המקורה שבקומת-הקרקע המחובר בין הכניסות, יהיו צמודים לדירות שכאותה כניסה, לפי חלקם היחסי בהתאם לחלקים ברכוש המשותף ע"פ סעיף 3א להלן.

1ב. כי כל חלקי הרכוש המשותף המצויים בתחומי כל מבנה ומבנה, לרבות חלקי רכוש משותף שיווצרו בעקבות בניה נוספת, ולא הוצמדו לכניסה כלשהי, יהיו צמודים לדירות שכאותו מבנה, (להלן – הרכוש המשותף של המבנה), לפי חלקם היחסי בהתאם לחלקים ברכוש המשותף ע"פ סעיף 3א להלן.

10. הגג עליו מבוקשת תוספת הבנייה למגורים והחלל בין המדרגות בו מתוכננת המעלית שייכים שניהם לרכוש המשותף של הדיירים. הגג שייך לכל דיירי בנין מס' 243 (מבנה 3 לפי מסמכי הבית המשותף) והשטח בין המדרגות שייך רק לדיירים המתגוררים בכניסה ד' באותו בנין.

11. כאמור, לצורך בניית התוספת במקרקעין פנו המבקשים לדיירי הבנין בבקשה שכל אחד מהם יוותר על 3.5 מ"ר מזכויות הבנייה "העודפות" בדירתו לטובת המבקשים. אך בקשה זו אינה מספיקה, לא מדובר רק במימוש זכויות הבנייה השייכות לדיירי הבנין (ראו התייחסות בהמשך), אלא גם בהוצאה של חלק משמעותי מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה אחת ללא הסכמתם.

12. במקרה דנן, אין הסכמה של דיירי הבית המשותף, שאף פעם לא נשאלו על כך. לכן אין תימוכין קניינים לבקשה ויש לדחותה עד לקבלת ההסכמה כאמור.

13. בבג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990) (להלן- הלכת אייזן) נקבע כך:

"אם יוצא לכאורה מהחומר שהומצא על ידי המבקש או בעלי הקניין האחרים בנכס שאין למבקש זכות קניינית, תוכלנה הועדות להפנות את המבקש לבית המשפט המוסמך"

14. זאת אומרת, כאשר נראה על פניו שהמבקש לא יוכל לממש את היתר הבנייה, אין טעם לנהל הליכי סרק ויש להמתין לקבלת הסכמת דיירי הבית המשותף או הכרעת בית משפט המוסמך לדון בדיני הקניין.

15. לעניין זה, יש לתת את הדעת לפסיקות הברורות לעניין דרישת ההסכמה הנדרשת לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין. ראו (המפקח על המקרקעין נצרת) 144/19 מילר ניק נ' כלדיאן מרדכי (נבו 07.10.2019):

"ההלכה מורה כי בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף, נדרש להוכיח כי יש ברשותו הסכמות פוזיטיביות מפורשות של שאר בעלי הדירות לאותה הרחבה, ולעניין זה לא די בהעדר התנגדות או הסכמה משתמעת, שכן מדובר למעשה בויתור על זכות קניינית של שאר בעלי הדירות". (ראה גם בעש"א (ת"א) 61803-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (פורסם בנבו) (להלן- פס"ד דסטגר) עם ההפניות שם לרע"א 259/99 חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיב, פד"י נה(3) 402, 385, ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78)).

16. האמור לעיל נכון לגבי הוצאת חלק מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירה, אך בענייננו כלל לא בטוח שמדובר בהרחבת דירה.

17. מעיון במסמכי הבקשה להיתר נראה שהולכת להיבנות יחידת דיור נפרדת על גג הבניין, הכוללת שלושה חדרים, שירותים, חדר אמבטיה ומטבח בשטח של כ-76 מ"ר. ראו להלן מתוך הבקשה להיתר ("הגרמושקה"):



22. ראשית כל, השטח המבוקש למרחב מוגן הוא בגודל של 9.8 מ"ר ולכן לגבי שאר המתוספת, יידרש הרוב הרגיל.

23. שנית, ה"חדר המחוזק" אינו עונה להגדרת ממ"ד לפי הדין. החדר הנדון הוא בקומה העליונה של הבניין, אין מתחתיו מגדל ממ"דים עד ליסודות הבניין, וכן 75% מקירותיו ההיקפיים אינם מחוברים ליסודות הבניין לכל גובה הבניין. (ראו בפס"ד דסטגר, פסקה 5).

ב. פגיעה בזכויות הבנייה של הבית המשותף

24. המקרקעין נשוא ההיתר נבנו מכוח תכנית 2073 "תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית צפאפא ושרפת – גילה" (אושרה למתן תוקף ביום 12.8.1976).

25. הבנייה במקרקעין ניצלה את כל זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית. עם זאת, לגבי תכניות שהופקדו עד ליום 1.8.1989, קיימת הוראת מעבר בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן- **תקנות סטיה ניכרת**) המאפשרת הקלה של 6% מתוך השטח הכולל שאושר בתכנית.

26. בגרמושקה אשר צורפה לבקשת ההיתר, מחושב השטח המגיע לכל יח"ד במקרקעין:

הערות:
1. חלוקת שטח הקלה 6% בין הדיירים
שטח החלקה הינו 10314 מ"ר
6% הקלה - 618.84 מ"ר
מספר יח"ד ע"פ נסח הטאבו הינו 180
לכל יח"ד מגיע שטח של 3.45 מ"ר.

27. יוצא מכך, שלכל יחידת דיור מגיע שטח של 3.43 מ"ר בלבד ומכוחה המבקשים רוצים לקבלת תוספת בינוי של כ-76 מ"ר, **72 מ"ר יותר מזכויות הבנייה היחסיות המוקנות להם.**

28. כלל ידוע הוא שזכות הקניין כוללת לא רק את הקרקע עצמה אלא בעיקר את הפוטנציאל התכנוני הכלול בה, כלשונה של השופטת בן-פורת בד"נ 4/80 טור נ' הועדה המקומית פ"ד לב(4) 608-600:

"כידוע, לקרקע כקרקע גרידא, אין כל ערך, שכן כל ערכה נובע כל כולו מהפוטנציאל הטמון בה, היינו מאפשרויות ניצולה התלויות (בין היתר) בייעודה, מיקומה ושטחה."

29. בהתאם לכך נקבע בסעיף 71ב(ב) לחוק המקרקעין, שההקלה המאפשרת רוב בהצמדת רכוש משותף לצורך הרחבת דירה לא תחול במקרה של פגיעה בזכויות הבנייה היחסיות של כל בעל דירה ולכן נדרשת הסכמת כל דייר בבית המשותף.

30. לפי האמור במסמכי הבקשה להיתר, 11 דיירים בבנין חתמו על ויתור של זכויות הבנייה היחסיות שלהם, בחינה של שמותיהם מעלה כי שלושה מתוכם כלל לא רשומים בנסח הטאבו מיום 24.3.2021.

31. אם כך, נדרשת חתימתם של עוד 13 דיירים לפחות על מנת שיהיו תימוכין קניינים המאפשרים דיון בבקשה להיתר.

32. בכל מקרה, כפי שנכתב לעיל, גם אם יגיעו למספר הדרוש של יחידות דיור שוויתרו על זכויות הבנייה שלהן, עדיין נדרשת הסכמת רוב בעלי הבניין להוצאת הרכוש המשותף והצמדתו לדירה אחת.

ג. עומס על התשתיות ופגיעה ביציבות הבניין

33. המקרקעין נשוא ההיתר הוקמו בשנת 1978 על ידי חברת עמידר, החברה הממשלתית לדיור ציבורי, לצורך שיכון אלפי העולים שהגיעו לישראל באותם שנים. הקמת המבנים התאפיינה בבנייה מהירה וצפופה, אשר אינה איכותית דיה וכמובן שאינה מספקת הגנה מרעידות אדמה או התקפת טילים.

34. נמסר לנו שכבר כיום קיימים סדקים בקירות המבנה.

35. הקמת קומה נוספת בבניין ללא חיזוק מסיבי של יסודות המבנה עלולה לסכן את חיי הדיירים ולגרום לקריסתו חס וחלילה.

ד. סיכול האפשרות להתחדשות עירונית

36. בהמשך לצורך בחיזוק המבנה, תוספת הבניה המבוקשת תגרום לכך שיהיה קשה עד בלתי אפשרי לקדם תמ"א 38 במקרקעין. הקמת קומה נוספת על הגג עלולה לפגוע בתמריצים הכלכליים המגיעים לשם חיזוק המבנה ותרחיק יזמים פוטנציאליים.

37. בפסק דין (המפקח על המקרקעין חיפה) 156/19 כרמון עומר נ' ח'ורי ויסאם (נבו) (26.03.2020) הדומה לנסיבות דנן נקבע כך:

"התנגדות התובעים בגין רצונם לשמור לעצמם את האפשרות לקדם פרויקט תמ"א 38 בבית היא לגיטימית, ואין כל משמעות לשאלת הזמן שיידרש לצורך כך לסיכוייה להצליח או להתחייבות הנתבע להרוס את הבניה בהינתן תוכנית כאמור. ויטעם, בנייה על הגג, על אף התחייבות הנתבע להרוס אותה, עלולה להבריח קבלנים או יזמים פוטנציאליים מלהציע הצעות או מלנסות לקדם תוכנית כאמור בבית זה, ובנסיבות תיק זה בהן הגתבע נעדר את הרוב הדרוש להתנגדות היא כדן."

ה. פגיעה בנגישות אל גג הבניין ואל דודי השמש

38. ממסמכי הבקשה להיתר לא ברור האם וכיצד יישמר מעבר אל הגג ואל דודי השמש הממוקמים עליו לדיירי הבית המשותף.

39. זכות הגישה לשטחי הבית המשותף הינה זכות יסודית ואין לקבל היתר בנייה הפוגע בה.

ו. חוסר פרסום כנדרש

40. הקלה כפי שנדרשת בהיתר הבנייה שבנידון דורשת את פרסומה לכל בעלי המקרקעין והמחזיקים בה ולכל מי שייפגע או עלול להיפגע ממנה (סעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

41. על אף קביעת החוק, אושרה בקשה לצמצום הפרסום בתיק, כך שיתבצע פרסום מלא רק בכניסה המבוקשת, בכניסות הצמודות אליה ובכניסה 241 א. בשאר המקרקעין הסתפקו בהדבקת מודעות.

העתק אישור הבקשה לצמצום הפרסום מיום 13.5.2021 מצורפת כנספח ב'.

42. כפי שנכתב לעיל, כל דיירי בניין 243 הם בעלי זכויות בגג המבנה ולכן יש ליידע אותם על כך. כמו כן, כל הדיירים בחלקה 13 ייפגעו בשל ניצול זכויות הבנייה עבור דירה אחת בלבד.

43. בעניין זה נציין שלא מזמן נדונה ונדחתה בקשה דומה להיתר באותו בניין ובכניסה צמודה. לבקשה זו הוגשו שמונה התנגדויות של שכנים, עם אותם טעמים שהובאו כאן. באופן מפתיע הדיירים המתנגדים בבקשה הקודמת לא הגישו התנגדות בבקשה שבדין. יש להניח כי זאת אך בשל פרסום לקוי.

העתק הבקשה להיתר 1976/0646.04 והחלטת הועדה בבקשה מצורפות כנספח ג'.

44. כמו כן, ידוע למתנגדת על דיירים נוספים אשר גילו רק עכשיו על הבקשה ומתנגדים לכך.

45. על כן, יש לבצע פרסום חוזר ולאפשר קבלת התנגדויות כנדרש.

סיכום

46. מכל הטענות שלעיל מבוקש לדחות את הבקשה להיתר ולא לאפשר את תוספת הבנייה המבוקשת.

47. המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת באמצעות הח"מ לכל דיון בבקשה להיתר וכן שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את התנגדותה בדיון בעל פה.

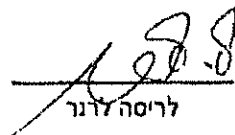
בכבוד רב

שירה קאהן אלכסנדר, עו"ד אשר זליגר, עו"ד

תצהיר

אני החתומה מטה, לריסה לרנר, נושאת תעודת זהות מספר 306429788, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:

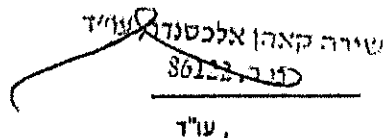
1. הנני בעלת דירה במקרקעין הידועים כגוש 28049 חלקה 13, תת חלקה 154, ברח' הנוך 243 בירושלים.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת מטעמי לבקשה להיתר מספר 1976/0646.05, לאימות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויותי במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בתגובה הינן עצת יועצי.
5. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


לריסה לרנר

אישור

שירה קאהן אלכסנדר, עו"ד

אני הח"מ, מ.ר. 86122, מאשר/ת בזה כי ביום 11.7.11 הופיעה בפניי גב' לריסה לרנר, אשר הזדהתה בת.ז. מס' 365429113, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.


שירה קאהן אלכסנדר, עו"ד
מ.ר. 86122
עו"ד

תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
14	העתק נסח רישום מרוכז מיום 24.3.2021.	א
82	העתק אישור הבקשה לצמצום הפרסום מיום 13.5.2021.	ב
84	העתק הבקשה להיתר 1976/0646.04 והחלטת הועדה בבקשה.	ג

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

הרכוש המשותף

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	10,314.00	181	מוסכם	4004/1989	8815/89

זיקות הנאה	נהנית	גוש שומה	חלקה	זיקת הנאה
לזכות	28049	8	גוש שומה	6241/1986/11

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
55.80	קרקע	א	1	28/6474

בעלויות	מכר	ת.ז.	312986508	1 / 2	2727/2009/1
בגידיונוב לידיה					
בעלויות	מכר	ת.ז.	312986524	1 / 2	2727/2009/1
בגידיונוב קרינה					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	א	1	33/6474

בעלויות	מכר	ת.ז.	052788817	בשלמות	8386/2020/1
אסרף נטלי					

משכנתאות	משכנתה	חברה	520000522	בשלמות	8386/2020/2
בנק מזרחי טפחות בע"מ					
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15091/2014/3
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	א	1	35/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות

13888/2016/1	1 / 2	058886276	ת.ז.	בונג'ק טליה חיה	מכר
13888/2016/1	1 / 2	058464504	ת.ז.	בונג'ק יוסף	מכר

הערות

7258/2016/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.70	ראשונה	א	1	36/6474

בעלויות

14007/2020/1	ת.ז.	063330336	בשלמות	מכר
--------------	------	-----------	--------	-----

הערות

15091/2014/6	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	א	1	35/6474

בעלויות

29842/2016/3	ת.ז.	49451438	1 / 2	מכר
29842/2016/3	ת.ז.	71630065	1 / 2	מכר

הערות

29842/2016/4	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.50	ראשונה	א	1	45/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות

8672/2017/1	1 / 2	038831335	ת.ז.	שבתאי יהודית	מכר
8672/2017/1	1 / 2	052854627	ת.ז.	שבתאי ראם	מכר

משכנתאות

34570/2018/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
34/6474	1	א	שניה	67.90

בעלויות

15091/2014/8	בשלמות	010293405	ת.ז.	נייהאויז יעקב	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	---------------	---------------

משכנתאות

21550/2013/1	בשלמות	720283076	דרכון	אברמס רחל	משכנתה
					דרגה: ראשונה
					הערות: דרכון אמריקאי

הערות

15091/2014/9	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 8

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
34/6474	1	א	שניה	68.50

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל				רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	--	--	--	-----------------

הכירות

26012/2006/1	בשלמות	011631462	ת.ז.	שטיינגרט טלי	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית
					רמה:

תת חלקה 9

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
87.10	שניה	א	1	44/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות	3887/2020/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2028
	נרשמה חכירה מהוננת	חלק בבכס:	בשלמות

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.50	שלישית	א	1	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	מזרחי רמי	ת.ז.	301617825	1 / 2	26379/2020/1
העברת שכירות	מזרחי מקגון דינה	ת.ז.	301451142	1 / 2	26379/2020/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוננת	חלק בבכס:
					בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26379/2020/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.30	שלישית	א	1	35/6474

בעלויות

מכר	סנדרוביץ ישראל	ת.ז.	300740255	1 / 2	14216/2014/1
מכר	סנדרוביץ שרה	ת.ז.	303097257	1 / 2	14216/2014/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14216/2014/2
דרגה:	ראשונה				

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE : وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.40	שלישית	א	1	45/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	וקסלר רחל	ת.ז.	692347	בשלמות	51278/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.20	קרקע	ב	1	28/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	כץ ליאניד	ת.ז.	304025323	1 / 2	3237/2001/1
העברת שכירות	כץ לריסה	ת.ז.	304025372	1 / 2	3237/2001/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	חברה	520017872	בשלמות	3237/2001/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	ב	1	33/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות				
שינוי שם בחוכר	כהן עדה	ת.ז.	077383735	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 15				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	ב	1	35/6474

בעלויות		רישום בית משותף		
		מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989

חכירות				
העברת שכירות	גון יאיר מרדכי	ת.ז.	058853607	1 / 2
העברת שכירות	גון רחל	ת.ז.	024137655	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 16				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	ראשונה	ב	1	36/6474

בעלויות		רישום בית משותף		
		מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989

חכירות				
העברת שכירות	גמבורג אלברט	ת.ז.	011637295	1 / 2
העברת שכירות	גמבורג טטיאנה	ת.ז.	011637303	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 17				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	ב	1	35/6474

בעלויות		רישום בית משותף		
		מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04
נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
העברת שכירות	זכו אליהו	ת.ז.	054722087	בשלמות	15797/1998/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות					
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	15797/1998/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 18				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.70	ראשונה	ב	1	45/6474

בעלויות					
מכר ללא תמורה	כהן שמעון	ת.ז.	311938922	1 / 2	15091/2014/11
מכר ללא תמורה	כהן חנה	ת.ז.	311938948	1 / 2	15091/2014/11

הערות					
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15091/2014/12			
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 19				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	ב	1	34/6474

בעלויות			
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989

חכירות					
העברת שכירות	כהן קיטי	ת.ז.	6724419	בשלמות	8675/1992/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 20				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.50	שניה	ב	1	34/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות					
רישום בית משותף		מדינת ישראל		בשלמות 4004/1989	
חכירות					
העברת שכירות		לוי יעקב		ת.ז. 73838534 1 / 2 17845/1995/1	
העברת שכירות		לוי צביה		ת.ז. 5092278 1 / 2 17845/1995/1	
רמה:		ראשית		תאריך סיום: 31/03/2025	
		נרשמה חכירה מהוונת		חלק בנכס: בשלמות	
משכנתאות					
משכנתה		בנק מזרחי טפחות בע"מ		חברה 520000522 בשלמות 21025/2014/1	
דרגה:		ראשונה			

תת חלקה 21				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
87.10	שניה	ב	1	44/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	יונה רן	ת.ז.	040914772	1 / 2
העברת שכירות	פוגל יונה נועה	ת.ז.	300905338	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	
משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות
דרגה:	ראשונה	21747/2014/2		

תת חלקה 22			
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה
72.60	שלישית	ב	1
החלק ברכוש המשותף			
36/6474			
בעלויות			
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות

8978/1992/1	1 / 2	58324021	ת.ז.	מלכה אסתר אורלי	העברת שכירות
8978/1992/1	1 / 2	53224852	ת.ז.	מלכה שלום	העברת שכירות
חלק בנכס:		גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית
בשלמות					רמה:

תת חלקה 23

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
35/6474	1	ב	שלישית	69.30

בעלויות

15288/2020/1	1 / 2	313376857	ת.ז.	בן נתן אברהם מימון	מכר
15288/2020/1	1 / 2	314003401	ת.ז.	בן נתן הדסה אסתר	מכר

משכנתאות

15288/2020/2	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

29842/2016/8	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 24

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
45/6474	1	ב	שלישית	90.40

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

1819/2019/1	1 / 2	203407143	ת.ז.	רענן יצחק אלעזר	העברת שכירות
1819/2019/1	1 / 2	302386032	ת.ז.	רענן רבקה	העברת שכירות
חלק בנכס:		גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית
בשלמות					רמה:

משכנתאות

1819/2019/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.20	קרקע	ג	1	28/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	שקולניק אלה	ת.ז.	30414373-8	1 / 2 11655/1993/2
העברת שכירות בירושה	שקולניק אלה	ת.ז.	304143738	1 / 2 16796/2009/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	ג	1	33/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	תהילה לירון	ת.ז.	043464445	1 / 2 2232/2020/1
העברת שכירות	תהילה סביון	ת.ז.	300793684	1 / 2 2232/2020/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות
משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות 2232/2020/2
דרגה:	ראשונה			

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	9148/2003/1
------------------------------	-------------------------------------	-------------

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	ג	1	35/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות				
מכר	עקיבא אליהו	ת.ז.	067654160	1 / 2
מכר	עקיבא אושרת	ת.ז.	015782303	1 / 2

הערות				
הערת אזהרה סעיף 126	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	חברה	520024175	בשלמות
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה עד 8.7.2006				

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים	5149/2003/1
הערות:	תיק בימ"ש מס' 03-26751-01-3 הליך 030008281 מיום 25.3.2003	

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29842/2016/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

צו מניעה	בית משפט מחוזי ירושלים	12034/2018/1
הערה: פש"ר 4715-03-17, מיום 13/04/2018, צו איסור דיספוזיציה		

תת חלקה 28				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	ראשונה	ג	1	36/6474

בעלויות				
מכר ללא תמורה	אביעד חי	ת.ז.	021359773	בשלמות

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15091/2014/15
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 29				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	ג	1	36/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות						
22550/2015/1	בשלמות	מדינת ישראל/משרד הבינוי	העברת שכירות	רמה:	ראשית	תאריך סיום:
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025			

תת חלקה 30				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.70	ראשונה	ג	1	45/6474

בעלויות					
מכר	חזן ששי	ת.ז.	043224849	1 / 2	17716/2013/1
מכר	חזן אסתר	ת.ז.	038610101	1 / 2	17716/2013/1

משכנתאות					
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	17716/2013/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 31				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	ג	1	34/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

חכירות						
שכירות	כהן שמעון	ת.ז.	57052870	1 / 2	51212/1990/1	
שכירות	כהן סיגלית	ת.ז.	23667967	1 / 2	51212/1990/1	
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות

הערות				
הערת אזהרה סעיף 126	מוגדשי דינה	ת.ז.	47906946	24896/2018/1
הערות:	בגין הסכם			

הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת מס הכנסה ירושלים 1 המסים (גביה)	סכום: 37,053 ₪	הערות:	תיק 057052870 מתאריך 15/11/2020	31942/2020/1	1 / 2
---	----------------	--------	---------------------------------	--------------	-------

תת חלקה 32

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.50	שניה	ג	1	34/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות בירושה	פרידמן אילן חיים	ת.ז.	55737761	1 / 2
העברת שכירות בירושה	פרידמן ארנון	ת.ז.	58677857	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

הערות				
הערת אזהרה סעיף 126	דביר אור	ת.ז.	300391067	9650/2016/1
הערות: בגין הסכם				

תת חלקה 33				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
87.10	שניה	ג	1	44/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	לרנר לריסה	ת.ז.	30642978	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 34				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.60	שלישית	ג	1	36/6474

בעלויות				
מכר ללא תמורה	בראשי עמוס	ת.ז.	055470215	1 / 2
מכר ללא תמורה	בראשי פנינה	ת.ז.	057359259	1 / 2

משכנתאות				
משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות
דרגה:	ראשונה			13291/2004/2

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

23922/2010/1	בשלמות	520022856	חברה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

15091/2014/18	הערות				
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.					

תת חלקה 35					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	69.30
35/6474	1	ג	שלישית		

בעלויות					רישום בית משותף
4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל			

חכירות					העברת שכירות
15559/2005/1	בשלמות	061433017	ת.ז.	בן חמו שלמה	רמה:
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית

תת חלקה 36					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	90.40
45/6474	1	ג	שלישית		

בעלויות					מכר
32878/2018/27	1 / 2	323264028	ת.ז.	סטוטלנד ניקולאי	מכר
32878/2018/27	1 / 2	323264036	ת.ז.	סטוטלנד אנה	

משכנתאות					משכנתה
18208/2012/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	דרגה: ראשונה

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
32878/2018/28	

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.20	קרקע	ד	1	28/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אסל עוז	ת.ז.	209385087	בשלמות	910/2021/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2074	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בגנסי: בשלמות

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	ד	1	33/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	שוורץ יעקב	ת.ז.	5504779	1 / 2	51202/1990/1
שכירות	שוורץמאירה	ת.ז.	5504289	1 / 2	51202/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בגנסי: בשלמות

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	ד	1	35/6474

בעלויות

מכר	עדיקה מרדכי	ת.ז.	000958322	בשלמות	10014/2013/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	7315/2013/2
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 40

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	ראשונה	ד	1	36/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	בן שלום איילה רחל	ת.ז.	302837174	1 / 2 32119/2015/1
העברת שכירות	בן שלום ראובן ישראל	ת.ז.	201368354	1 / 2 32119/2015/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות
משכנתאות				
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות 32119/2015/2
דרגה:	ראשונה			

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.10	ראשונה	ד	1	35/6474
תת חלקה 41				
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	מילר נועם	ת.ז.	032025520	1 / 2 14558/1998/1
העברת שכירות	מילר חנה	ת.ז.	038610473	1 / 2 14558/1998/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות
משכנתאות				
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות 14558/1998/2
דרגה:	ראשונה			
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות 19734/2011/1
דרגה:	ראשונה			

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
תת חלקה 42				

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

45/6474 1 ד ראשונה 89.70

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

23/2017/1	1 / 2	305454332	ת.ז.	גרשנפלד משה אהרן	העברת שכירות
23/2017/1	1 / 2	206124893	ת.ז.	גרשנפלד יעל	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה: ראשית

משכנתאות

23/2017/2	בשלמות	520029281	חברה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 43

שטח במ"ר 68.30
תיאור קומה שניה
כניסה ד
מבנה 1
החלק ברכוש המשותף 34/6474

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

20622/2012/1	בשלמות	053370359	ת.ז.	מינה יוסף	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 44

שטח במ"ר 68.50
תיאור קומה שניה
כניסה ד
מבנה 1
החלק ברכוש המשותף 34/6474

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

7856/2017/1	1 / 2	066168915	ת.ז.	סעדון אורלי	העברת שכירות
7856/2017/1	1 / 2	037115748	ת.ז.	סעדון שמעון יהונתן	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04
נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות
דרגה: ראשונה	7856/2017/2			

תת חלקה 45				
שטח במ"ר	87.10	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שניה	ד	1	החלק ברכוש המשותף
				44/6474

בעלויות				
מכר	מדינת ישראל/משרד הבינוי	בשלמות	25359/2015/1	

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים		מדינת ישראל	15091/2014/21	
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 46				
שטח במ"ר	72.60	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	ד	1	החלק ברכוש המשותף
				36/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	ספוז'ניקוב מרינה	ת.ז.	304124688	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בבכס: בשלמות
		נרשמה חכירה מהוונת		

תת חלקה 47				
שטח במ"ר	70.60	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	ד	1	החלק ברכוש המשותף
				35/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	בניסה עקיבא	ת.ז.	315563544	1 / 2
				17752/2020/1

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

17752/2020/1	1 / 2	209725308	ת.ז.	בניטה יולנד שירה ברכה	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית רמה:

משכנתאות

17752/2020/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 48

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
45/6474	1	ד	שלישית	90.40

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

30998/2018/1	1 / 2	201509288	ת.ז.	באגד משה שמעון	העברת שכירות
30998/2018/1	1 / 2	304859143	ת.ז.	באגד רות	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2074	תאריך סיום:	ראשית רמה:

משכנתאות

30998/2018/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 49

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
27/6474	1	ה	קרקע	54.50

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

51297/1990/1	בשלמות	55707608	ת.ז.	משה יוסף	שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית רמה:

תת חלקה 50

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
-------------------	------	-------	------------	----------

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

64.80 קרקע ה 1 32/6474

בעלויות

מכר	יעקובי מירב	ת.ז.	038426680	בשלמות	24819/2015/25
-----	-------------	------	-----------	--------	---------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי ספחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9988/2009/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	24819/2015/26
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 51

שטח במ"ר 59.50 תיאור קומה קרקע ה 1 מבנה החלק ברכוש המשותף 30/6474

בעלויות

ירושה	נח ורד	ת.ז.	023850142	1 / 2	3358/2017/2
ירושה	נח איל	ת.ז.	059273458	1 / 2	3358/2017/2

תת חלקה 52

שטח במ"ר 67.80 תיאור קומה ראשונה ה 1 מבנה החלק ברכוש המשותף 33/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	קן דרור טל	ת.ז.	032429896	1 / 2	18425/2000/2
העברת שכירות	קן דרור תמר	ת.ז.	026614610	1 / 2	18425/2000/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהווגת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	11323/2005/1
דרגה:	ראשונה				

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE / وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 53

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
67.10	ראשונה	ה	1	34/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
שכירות	שחורי שלמה	ת.ז.	372185	1 / 2
שכירות	שחורי שרה	ת.ז.	295675	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 54

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
67.60	ראשונה	ה	1	33/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

תת חלקה 55

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.00	שניה	ה	1	34/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
תיקון טעות סופר בחוכר	טויר יוכבד	ת.ז.	042745448	1 / 2
העברת שכירות ללא תמורה	טויר יוכבד	ת.ז.	042745448	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 56

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.70	שניה	ה	1	34/6474

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04
נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
وزارة العدل ! MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות בירושה	סניסה ורדה	ת.ז. 058030891
רמזה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025
	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות		
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה 520000118
דרגה: ראשונה		בשלמות 7797/2021/1

תת חלקה 57				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.20	שניה	ה	1	33/6474

בעלויות		
מכר ללא תמורה	דנינו מרים	ת.ז. 057793747
		בשלמות 15091/2014/23

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15091/2014/24
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 58				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.20	שלישית	ה	1	35/6474

בעלויות		
מכר ללא תמורה	שוקרון סוזן	ת.ז. 069942217
		בשלמות 15818/2016/1

תת חלקה 59				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
67.40	שלישית	ה	1	34/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989



24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
שכירות	בן-שמחון עמרם	ת.ז.	4285371	1 / 2	51289/1990/1
שכירות	בן-שמחון תמר	ת.ז.	6072075	1 / 2	51289/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 60		
שטח במ"ר	65.70	תיאור קומה
החלק ברכוש המשותף	33/6474	שלישית

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

חכירות					
שכירות	לוי אסתר	ת.ז.	1036936	בשלמות	51288/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 61				
שטח במ"ר	71.00	תיאור קומה	כניסה	מבנה
החלק ברכוש המשותף	36/6474	קרקע	א	2

בעלויות				
מכר	שם אור שרה	ת.ז.	069491132	1 / 2
מכר	נריה גילה	ת.ז.	069491108	1 / 2

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32878/2018/30
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 62				
שטח במ"ר	65.70	תיאור קומה	כניסה	מבנה
החלק ברכוש המשותף	33/6474	קרקע	א	2

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות

28021/2018/1	בשלמות	063537351	ת.ז.	אדרי חנה נינט	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה:

משכנתאות

28021/2018/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 63

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
29/6474	2	א	קרקע	57.10

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

5576/1996/1	בשלמות	28994747	ת.ז.	מור משה יגאל	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה:

הערות

6231/2003/1	צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים
	הערות:	בת.פ. 9815/2001 מיום 3/4/2003

תת חלקה 64

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
43/6474	2	א	ראשונה	86.90

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

21083/2007/1	1 / 2	047816640	ת.ז.	לביא יוסף	העברת שכירות
21083/2007/1	1 / 2	000017772	ת.ז.	לביא רוזה	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2023	תאריך סיום:	רמה:

תת חלקה 65

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.00	ראשונה	א	2	34/6474
בעלויות				
מכר ללא תמורה	שבת לבנה	ת.ז.	1 / 2	15091/2014/26
מכר ללא תמורה	שבת לבנה	ת.ז.	1 / 2	15091/2014/26
הערות				
צו הריסה	בית המשפט לעניינים מקומיים ירושלים	הערות: בת.פ. 6868/2001 מיום 7/7/2002	בשלמות	10962/2002/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		15091/2014/27
הערות:		סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
הערה על מינוי אפוטרופוס	שבת ששון	ת.ז.	050864537	8460/2015/1
הערות:	תיק מס' א"פ 47452-11-13 בית משפט לענייני משפחה ירושלים מיום 07/08/2014			

תת חלקה 66

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.00	ראשונה	א	2	34/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	4004/1989
חכירות				
שכירות	מזרחי אילה	ת.ז.	1 / 2	51538/1990/1
העברת שכירות ללא תמורה	מזרחי אילה	ת.ז.	1 / 2	6436/2010/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 67

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.00	שניה	א	2	45/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות	שי נשיא ישעיהו	ת.ז. 061986980
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025
	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 68				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.60	שניה	א	2	36/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
תיקון תנאים בשכירות	ויס דניאל	ת.ז. 054987771
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2074
	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות				
הערת אזהרה סעיף 126	וייס שמואל שאול	ת.ז. 316288711	13166/2020/1	
	וייס לאה	ת.ז. 207290883		
הערות: בגין הסכם				

הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכזי דסקונט בע"מ	חברה	520029281	16163/2020/1
הערות: התחייבות מיום 3.6.2020				
הלוואה: וייס לאה, וייס שמואל שאול				

תת חלקה 69				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.10	שניה	א	2	36/6474

בעלויות		
מכר	דריין מרים יונה	ת.ז. 312567969
		בשלמות 23649/2020/1



24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
23649/2020/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ
				משכנתה
				דרגה: ראשונה

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
15091/2014/30	
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 70				
שטח במ"ר	92.90	תיאור קומה	כניסה	מבנה
		שלישית	א	2
החלק ברכוש המשותף	46/6474			

בעלויות				
מכר	כהן נסים	ת.ז.	034613117	בשלמות
25867/2019/1				

משכנתאות				
25867/2019/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ
				משכנתה
				דרגה: ראשונה

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
29842/2016/24	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

תת חלקה 71				
שטח במ"ר	70.60	תיאור קומה	כניסה	מבנה
		שלישית	א	2
החלק ברכוש המשותף	35/6474			

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	ישר מרים	ת.ז.	207618455	1 / 2
העברת שכירות	ישר דוד	ת.ז.	208833640	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2074	נרשמה חכירה מהוננת
		חלק בנכס:	בשלמות	

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות
דרגה: ראשונה	5076/2020/2			

תת חלקה 72				
שטח במ"ר	71.10	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	א		2
החלק ברכוש המשותף	36/6474			

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

חכירות				
העברת שכירות	מרגו ברכה שירה	ת.ז.	315360578	1 / 2
העברת שכירות	פמיני משה	ת.ז.	206111791	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:		בשלמות

משכנתאות				
משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות
דרגה: ראשונה	24228/2018/2			

תת חלקה 73				
שטח במ"ר	71.00	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	קרקע	ב		2
החלק ברכוש המשותף	36/6474			

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

חכירות				
העברת שכירות	בלמס שרון צילה	ת.ז.	025120999	1 / 2
העברת שכירות	בן מלך יצחק	ת.ז.	027436039	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:		בשלמות

תת חלקה 74				
שטח במ"ר	67.00	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	קרקע	ב		2
החלק ברכוש המשותף	33/6474			

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות					
תיקון טעות סופר בחוכר	זדה יוסף	ת.ז.	01476727	1 / 2	21287/2011/1
תיקון טעות סופר בחוכר	זדה אריאלה	ת.ז.	57049298	1 / 2	21287/2011/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 75				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.40	קרקע	ב	2	28/6474

בעלויות				
מכר	ונטורה מתן	ת.ז.	303174387	1 / 2
מכר	ונטורה חלי	ת.ז.	203878707	1 / 2

משכנתאות				
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות
דרגה:	ראשונה			29993/2016/2

הערות		15091/2014/33		
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.		

תת חלקה 76				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
86.90	ראשונה	ב	2	43/6474

בעלויות				
מכר	בן אדיבה בטי	ת.ז.	009782525	בשלמות
				5535/2002/1

תת חלקה 77				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.00	ראשונה	ב	2	34/6474



תאריך: 24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

נסח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
שכירות	אלמליח בתיה	ת.ז. 5458850 1 / 2 51550/1990/1
שכירות	אלמליח מאיר	ת.ז. 5323810 1 / 2 51550/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025 נרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות		
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה 520014754 בשלמות 8426/1999/1
דרגה:	ראשונה	

תת חלקה 78				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	ב	2	34/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות	ראיש רוזין דליה	ת.ז. 302428701 בשלמות 783/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025 נרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות		
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה 520014754 בשלמות 783/2000/2
דרגה:	ראשונה	

תת חלקה 79				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.20	שניה	ב	2	45/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
העברת שכירות	קלטוביץ רבקה	ת.ז.	023695174	1 / 2	287/2012/1
העברת שכירות	קלטוביץ דב איתי	ת.ז.	059617316	1 / 2	287/2012/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 80				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.30	שניה	ב	2	36/6474

בעלויות		
מכר	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	בשלמות 17019/2020/1

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32878/2018/32
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 81				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	שניה	ב	2	36/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4005/1989

חכירות					
העברת שכירות ללא תמורה	מיסירה אלכסנדר	ת.ז.	304547607	1 / 2	22752/2015/1
עודף	ינובסקי לריסה	ת.ז.	304547631	1 / 2	22752/2015/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 82				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.20	שלישית	ב	2	46/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
12773/2000/1	1 / 2	068580232	ת.ז.	לסרי אברהם	העברת שכירות
12773/2000/1	1 / 2	022787931	ת.ז.	לסרי דבורה	העברת שכירות
חלק בנקס:		גרשמה חכירה מהוננת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמיה: ראשית

תת חלקה 83				
שטח במ"ר	שטח ברוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה
69.30	35/6474	2	ב	שלישית

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות

חכירות					
8426/2006/2	1 / 2	059726489	ת.ז.	כהנא יעל	העברת שכירות
8426/2006/2	1 / 2	056827926	ת.ז.	כהנא צבי	העברת שכירות
חלק בנקס:		גרשמה חכירה מהוננת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמיה: ראשית

תת חלקה 84				
שטח במ"ר	שטח ברוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה
72.30	36/6474	2	ב	שלישית

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות

חכירות					
6416/1997/1	1 / 2	307716423	ת.ז.	שנקר ריטה	העברת שכירות
954/2017/1	1 / 2	307716423	ת.ז.	שנקר ריטה	העברת שכירות ללא תמורה
חלק בנקס:		גרשמה חכירה מהוננת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמיה: ראשית

תת חלקה 85				
שטח במ"ר	שטח ברוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה
71.00	36/6474	2	ג	קרקע

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
העברת שכירות	אוזן משה	ת.ז.	053615969	1 / 2	23617/2015/1
העברת שכירות	אוזן צפורה	ת.ז.	056077688	1 / 2	23617/2015/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות

תת חלקה 86				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.70	קרקע	ג	2	33/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות					
העברת שכירות	ווינטראוב אלכסיי	ת.ז.	011805454	בשלמות	13022/1996/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות

תת חלקה 87				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.40	קרקע	ג	2	28/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות					
שכירות	אברמזון משה דניאל	ת.ז.	04704743	בשלמות	51533/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות

תת חלקה 88				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
86.90	ראשונה	ג	2	43/6474
בעלויות				
מכר	ויזמן חביב	ת.ז.	047801311	1 / 2
מכר	ויזמן עליזה	ת.ז.	010306405	1 / 2

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 89

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.70	ראשונה	ג	2	34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

הכירות

העברת שכירות	נמון ולנטין	ת.ז.	310447073	1 / 2	14706/1993/1
העברת שכירות	נמון סופיה	ת.ז.	310447081	1 / 2	14706/1993/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	14706/1993/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 90

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	ג	2	34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

הכירות

העברת שכירות	בן עמי רוזה	ת.ז.	008354649	בשלמות	4926/2013/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 91

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.00	שניה	ג	2	45/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה	מיזין יבגניה	ת.ז.	321615346	1 / 2	15091/2014/35
מכר	מיזין יבגניה	ת.ז.	321615346	1 / 2	30871/2019/1

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות

16958/2007/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
6580/2019/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

15091/2014/36	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 92

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.30	שניה	ג	2	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	בן פלאי גדעון	ת.ז.	3011013	1 / 2	51536/1990/1
שכירות	בן פלאי אילנה(הל)	ת.ז.	6370623	1 / 2	51536/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 93

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	שניה	ג	2	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אילון יעקב	ת.ז.	6798860	1 / 2	19451/1994/1
העברת שכירות	אילון אילנה	ת.ז.	57132805	1 / 2	19451/1994/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 94

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.90	שלישית	ג	2	46/6474

בעלויות

מכר	ואן זיידן מריה אליזבט	ת.ז.	310913546	1 / 2	29842/2016/33
מכר	ואן זיידן (ואן זיידן) מריה אליזבט (עליזה)	ת.ז.	310913546	1 / 2	29842/2016/33

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29842/2016/34
הערות:	סעיף 4 יס לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 95

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.30	שלישית	ג	2	35/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	ויזל שמעון מאיר	ת.ז.	034370155	בשלמות	29800/2013/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 96

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.30	שלישית	ג	2	36/6474

בעלויות

מכר	נרקיס גילי	ת.ז.	043028216	1 / 2	31929/2015/1
מכר	נרקיס ניר	ת.ז.	036111243	1 / 2	31929/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	31929/2015/2
דרגה:	ראשונה				

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

הערות

15091/2014/39	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 97

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.00	קרקע	ד	2	36/6474

בעלויות

מכר	הלל דוד רן	ת.ז.	040719379	בשלמות	29842/2016/37
-----	------------	------	-----------	--------	---------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	23105/2013/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
29842/2016/38		

תת חלקה 98

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.70	קרקע	ד	2	33/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	ארבלי עמרי	ת.ז.	051048528	בשלמות	1006/1995/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 99

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.40	קרקע	ד	2	28/6474

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות					
מכר	גדניאן אברהם ישעיהו	ת.ז.	305570996	1 / 2	32878/2018/33
מכר	גדניאן רחל	ת.ז.	308420256	1 / 2	32878/2018/33

משכנתאות					
משכנתה	בנק מזרחי ספחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	15328/2017/2
דרגה: ראשונה					

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	32878/2018/34

תת חלקה 100					
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	
86.90	ראשונה	ד	2	43/6474	

בעלויות					
רישום בית משותף	מדינת ישראל	4004/1989 בשלמות			

חכירות					
העברת שכירות	שריקי מרדכי	ת.ז.	57387615	1 / 2	15731/1993/1
העברת שכירות	שריקי חגית	ת.ז.	24030520	1 / 2	15731/1993/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 101					
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	
68.70	ראשונה	ד	2	34/6474	

בעלויות					
רישום בית משותף	מדינת ישראל	4004/1989 בשלמות			

חכירות					
העברת שכירות	ברונר דוד	ת.ז.	050114263	1 / 2	18042/2000/1
העברת שכירות	ברונר אסתר	ת.ז.	050317221	1 / 2	18042/2000/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 102

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	ראשונה	ד	2	34/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה	ליבשיץ אולגה	ת.ז.	308958669	1 / 2	15092/2014/2
מכר ללא תמורה	רקובשצ'יק יעקב	ת.ז.	308958818	1 / 2	15092/2014/2

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15092/2014/3
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 103

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.20	שניה	ד	2	45/6474

בעלויות

מכר	מדינת ישראל/משרד הבינוי	בשלמות	222/2017/5
-----	-------------------------	--------	------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	222/2017/6
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 104

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.30	שניה	ד	2	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

תיקון טעות סופר בחוכר	כהן נסים	ת.ז.	002453009	בשלמות	22620/2017/1
רמזה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בכנס:	בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 105

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	שניה	ד	2	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	וקיים אהובה	ת.ז.	022315741	בשלמות	16110/2000/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 106

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.20	שלישית	ד	2	46/6474

בעלויות

מכר	פוקס איזבלה	ת.ז.	1498548	1 / 2	24423/2015/7
מכר	פוקס איזבלה	ת.ז.	1498548	1 / 2	24423/2015/7

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	7520/1996/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		24423/2015/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 107

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.60	שלישית	ד	2	35/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן יאיר דוד	ת.ז.	032280620	1 / 2	15092/2014/5
מכר ללא תמורה	בן יאיר תמי	ת.ז.	032084642	1 / 2	15092/2014/5

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות

2758/2007/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

15092/2014/6	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 108

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
36/6474	2	ד	שלישית	72.30

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

9735/2018/1	1 / 2	015242944	ת.ז.	זרגרי מנשה	העברת שכירות
9735/2018/1	1 / 2	015779739	ת.ז.	זרגרי שולמית	העברת שכירות
בשלמות	חלק בגנסי:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה:

תת חלקה 109

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
31/6474	2	ה	קרקע	61.30

בעלויות

22982/2009/1	בשלמות	050051226	ת.ז.	כהן יפה	מכר
--------------	--------	-----------	------	---------	-----

תת חלקה 110

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
32/6474	2	ה	קרקע	63.40

בעלויות

26003/2015/1	בשלמות	011646031	ת.ז.	יוסוב בלה	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
26003/2015/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
				דרגה: ראשונה

הערות	
15092/2014/9	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.

תת חלקה 111				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
53.00	קרקע	ה	2	26/6474

בעלויות	
4004/1989	רישום בית משותף מדינת ישראל בשלמות

הכירות				
33173/2020/1	בשלמות	038340345	ת.ז.	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	רמיה: ראשית תאריך סיום:

משכנתאות				
33173/2020/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
				דרגה: ראשונה

תת חלקה 112				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
67.20	ראשונה	ה	2	34/6474

בעלויות	
4004/1989	רישום בית משותף מדינת ישראל בשלמות

הכירות				
520/2018/2	בשלמות	028534774	ת.ז.	העברת שכירות בצוואה
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	רמיה: ראשית תאריך סיום:

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 113

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.40	ראשונה	ה	2	34/6474
בעלויות				
מכר	לוי אורן	ת.ז.	בשלמות	11846/2005/1
הערות				
הערת אזהרה סעיף 126	לוי יעקב	ת.ז.	בשלמות	11846/2005/2
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה				

תת חלקה 114

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.00	ראשונה	ה	2	34/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	4004/1989
חכירות				
העברת שכירות	קרצ'בסקי נדיה	ת.ז.	בשלמות	660/2017/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות
משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	בשלמות	660/2017/2
דרגה:	ראשונה			

תת חלקה 115

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
65.90	שניה	ה	2	33/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	4004/1989
חכירות				
העברת שכירות	מרגולין סוולנה	ת.ז.	בשלמות	9581/2004/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות

9581/2004/2	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

8058/2021/1	308430909	ת.ז.	שם טוב קורל חן	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: התחייבות מיום 10.3.21

תת חלקה 116

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
34/6474	2	ה	שניה	69.70

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

55713/1990/1	1 / 2	6763487-3	ת.ז.	אלפסי אלברט	שכירות
55713/1990/1	1 / 2	5965973	ת.ז.	אלפסי אילנה	שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום: ראשית רמה:

הערות

38016/2020/1	318348133	ת.ז.	גון ישראל יעקב	הערת אזהרה סעיף 126
		206884991	ת.ז.	גון יעל חיה
				הערות: התחייבות מיום 9.1.2020

תת חלקה 117

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
34/6474	2	ה	שניה	68.60

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

36776/2018/1	1 / 2	308219740	ת.ז.	בנון חיים	העברת שכירות
36776/2018/1	1 / 2	314719238	ת.ז.	בנון הודיה	העברת שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום: ראשית רמה:

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות
דרגה: ראשונה	36776/2018/2			

תת חלקה 118				
שטח במ"ר	70.10	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	ה		2
החלק ברכוש המשותף	35/6474			

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

העברת שכירות				
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		ת.ז.	026622597	בשלמות
			3868/2004/1	בשלמות

תת חלקה 119				
שטח במ"ר	68.70	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	ה		2
החלק ברכוש המשותף	34/6474			

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות
4004/1989		

העברת שכירות				
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		ת.ז.	204230379	1 / 2
		ת.ז.	203076823	1 / 2
			2446/2016/1	בשלמות

משכנתאות				
משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	בשלמות
דרגה: ראשונה	2446/2016/2			

תת חלקה 120				
שטח במ"ר	71.90	תיאור קומה	כניסה	מבנה
	שלישית	ה		2
החלק ברכוש המשותף	35/6474			

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות				
מכר	אזולאי מרדכי	ת.ז.	204104343	1 / 2
מכר	אזולאי אלישבע	ת.ז.	204020036	1 / 2

תת חלקה 121				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
57.00	קרקע	א	3	28/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
תיקון תנאים בשכירות	נאור ראובן	ת.ז.	052642105	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2074	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 122				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	א	3	33/6474

בעלויות				
מכר ללא תמורה	זגורי אליאן	ת.ז.	324704949	1 / 2
צוואה	ריבלין סימי	ת.ז.	067916676	1 / 4
צוואה	הראל מוריס	ת.ז.	067916692	1 / 4

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15092/2014/12
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130	בית משפט מחוזי ירושלים	9332/2016/1
הערות:	ה"פ 44261-11-11 מיום 29/03/2016 "המנעות מעשיית כל עסקה בנכס מבלי לקבל את אישורו של מר אליהו הראל בן לולו ת.ז. 67811497, כל עוד מר אליהו הראל בן לולו הינו בחיים"	

תת חלקה 123				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

70.90 קרקע א 3 35/6474

בעלויות

רישום בית משותף מדינת ישראל בשלמות 4004/1989

תת חלקה 124

שטח במ"ר 73.90 תיאור קומה ראשונה כניסה א מבנה 3 החלק ברכוש המשותף 36/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה שמעון יחיא ת.ז. 42220384 בשלמות 15092/2014/14

הערות

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.

תת חלקה 125

שטח במ"ר 70.80 תיאור קומה ראשונה כניסה א מבנה 3 החלק ברכוש המשותף 35/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה רייס דן מריוס ת.ז. 026918144 1 / 2 15092/2014/17
מכר ללא תמורה רייס דן מריוס ת.ז. 2691814 1 / 2 15092/2014/17

הערות

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.

תת חלקה 126

שטח במ"ר 89.70 תיאור קומה ראשונה כניסה א מבנה 3 החלק ברכוש המשותף 45/6474

בעלויות

רישום בית משותף מדינת ישראל בשלמות 4004/1989

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 127

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.10	שניה	א	3	35/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
שכירות	סורה ניסן	ת.ז.	7143661	1 / 2
שכירות	סורה שושנה	ת.ז.	7143684	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 128

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.50	שניה	א	3	34/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	קרסיבו אסתר	ת.ז.	15171077	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	
משכנתאות				
משכנתה	בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ	חברה	520024373	בשלמות
דרגה:	ראשונה			
הערות				
הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) מס הכנסה ירושלים			בשלמות	19842/2004/1
לפקודת המסים				
סכום:	276,962 ₪			

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	24121/2011/1
הערות:	תיק בימ"ש מס' 03-08822-10-0 הליך: 110073888 מיום: 10/10/11	
צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	4995/2017/1

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 0323894148, הליך מס' 0000000109, מיום 15/02/2017

19868/2018/1

לשכת הוצאה לפועל ירושלים

צו עקול

הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 0308822100, הליך מס' 0000000001, מיום 11/07/2018

תת חלקה 129

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
88.90	שניה	א	3	44/6474

בעלויות

מכר	צבאח יהודה אברהם	ת.ז.	302149497	1 / 2	19281/2016/1
מכר	צבאח לאה	ת.ז.	320519820	1 / 2	19281/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	19281/2016/2
דרגה: ראשונה					

הערות

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.

תת חלקה 130

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
75.30	שלישית	א	3	37/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	צובירי יעקב	ת.ז.	000135640	בשלמות	13995/1995/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 131

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.30	שלישית	א	3	35/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות				
מכר	ורשובסקי אברהם משה יהוש	ת.ז.	026490839	1 / 2
מכר	ורשובסקי ברקת	ת.ז.	301771903	1 / 2

משכנתאות				
משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל	חברה	520029083	בשלמות
דרגה: שניה				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29843/2016/10		
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

תת חלקה 132				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.10	שלישית	א	3	45/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	אטל יוסף	ת.ז.	029673720	1 / 2
העברת שכירות	אטל יעל	ת.ז.	311011068	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות
דרגה: ראשונה				

הערות				
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	29990/2019/1		

תת חלקה 133				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
56.20	קרקע	ב	3	28/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות	לב דב	ת.ז. 45531134
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025
	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות
	15480/1996/2	בשלמות

תת חלקה 134				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	ב	3	33/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות	טורצקי ולדימיר	ת.ז. 31018246
העברת שכירות	אורין טטיאנה	ת.ז. 31018248
העברת שכירות בצוואה	אורין טטיאנה בת וולף	ת.ז. 310182480
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025
	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות
	9230/1993/1	1 / 3
	9230/1993/1	1 / 3
	21770/2008/1	1 / 3

תת חלקה 135				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	ב	3	35/6474

בעלויות		
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות 4004/1989

חכירות		
העברת שכירות	פרץ מכלוף	ת.ז. 003175023
העברת שכירות	פרץ איוון אביבה	ת.ז. 064923329
רמה:	ראשית	תאריך סיום: 31/03/2025
	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס: בשלמות
	22305/2007/1	1 / 2
	22305/2007/1	1 / 2

הערות		
צו ניהול ע"י אפוטרופוס	ביטון זהבה	ת.ז. 059701581
הערות:	בית משפט לענייני משפחה ירושלים א"פ 17775-03-11 מיום 6.11.2011	28792/2011/1



נסח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 136

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	ראשונה	ב	3	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	זילברמן אוסקר	ת.ז.	15723281	1 / 2	53240/1990/1
העברת שכירות בצוואה	זילברמן אוסקר	ת.ז.	015723281	1 / 2	12807/2010/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה על הגבלת כשרות סעיף 129	זילברמן סטיב	ת.ז.	017429960	בשלמות	12807/2010/2
הערות: בגין צו מיום 30.01.2009 בתיק תמש 27130/08 בית משפט לענייני משפחה ירושלים.					

תת חלקה 137

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	ב	3	35/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	שלמה דוד אליהו	ת.ז.	046872149	1 / 2	30/2014/1
העברת שכירות	שלמה דוד רג'נה סופיה	ת.ז.	017046566	1 / 2	30/2014/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 138

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.70	ראשונה	ב	3	45/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות						
18062/2016/2	1 / 2	055438774	ת.ז.	מהלב שלום	העברת שכירות	
18062/2016/2	1 / 2	056353543	ת.ז.	מהלב שרה חתון	העברת שכירות	
רמה: ראשית תאריך סיום: 31/03/2030 גרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות						

משכנתאות						
18062/2016/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה	
דרגה: ראשונה						

תת חלקה 139					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח	68.30
34/6474	3	ב	שניה		

בעלויות			רישום בית משותף
4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	

חכירות						
13192/1995/2	בשלמות	03018553	ת.ז.	צחי אסתר	העברת שכירות	
רמה: ראשית תאריך סיום: 31/03/2025 גרשמה חכירה מהוונת חלק בנכס: בשלמות						

הערות						
23003/2020/1		203303169	ת.ז.	נחום אוהד	הערת אזהרה סעיף 126	
		314792011	ת.ז.	נחום אורטל		
הערות: בגין הסכם						

23003/2020/2		520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	
הלויים: נחום אוהד, נחום אורטל						

תת חלקה 140					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח	68.50
34/6474	3	ב	שניה		

בעלויות			רישום בית משותף
4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	

חכירות						
25617/2010/2	1 / 2	006103964	ת.ז.	צוקרמן אמירה	העברת שכירות בצוואה	

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

30683/2010/1	1 / 2	006103964	ת.ז.	צוקרמן אמירה	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנקס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית רמה:

תת חלקה 141

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
44/6474	3	ב	שניה	87.10

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

53236/1990/1	1 / 2	5395653	ת.ז.	ראובן אהרון	שכירות
53236/1990/1	1 / 2	2684465	ת.ז.	ראובן רלה	שכירות
בשלמות	חלק בנקס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית רמה:

תת חלקה 142

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
36/6474	3	ב	שלישית	72.60

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

חכירות

10018/2006/1	בשלמות	025128430	ת.ז.	שמחה רבי	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנקס:	גרשמה חכירה מהוונת	31/03/2025	תאריך סיום:	ראשית רמה:

משכנתאות

10018/2006/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 143

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
35/6474	3	ב	שלישית	70.60

בעלויות

4004/1989	בשלמות	מדינת ישראל	רישום בית משותף
-----------	--------	-------------	-----------------

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

חכירות					
30727/2010/1	1 / 2	300798600	ת.ז.	אלבז מיכאל	העברת שכירות
30727/2010/1	1 / 2	301084729	ת.ז.	אלבז יעל	העברת שכירות
חלק בגנסי:		גרשמה חכירה מהזוגת	31/03/2025	תאריך סיום:	רמה:
בשלמות					

משכנתאות					
30727/2010/2	בשלמות	520000225	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 144					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	90.40
45/6474	3	ב	שלישית		

בעלויות					
12637/2017/2	1 / 2	312514425	ת.ז.	בניאל שלמה	מכר
12637/2017/2	1 / 2	315593350	ת.ז.	בניאל אביגיל	מכר

תת חלקה 145					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	56.20
28/6474	3	ג	קרקע		

בעלויות					
29843/2016/17	בשלמות	068781624	ת.ז.	פרידמן צציליה אורליה	מכר

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
29843/2016/18	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
הערות:	

תת חלקה 146					שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	66.50
33/6474	3	ג	קרקע		

בעלויות					
32878/2018/35	11 / 100	055397210	ת.ז.	שיינפלד אליעזר דוד	מכר
32878/2018/35	89 / 100	058455197	ת.ז.	שיינפלד אסתר	מכר

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
11341/2014/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ
				דרגה: ראשונה

הערות	
32878/2018/36	הערה בדבר העברה לזרים
מדינת ישראל	
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	
הערות:	

תת חלקה 147				
שטח במ"ר	70.90	תיאור קומה	קרקע	כניסה
החלק ברכוש המשותף	35/6474	מבנה	3	החלק ברכוש המשותף

בעלויות				
מכר	יזמטוביאן בנימין	ת.ז.	011884533	בשלמות
24423/2015/15				

הערות	
23531/2015/1	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)
מיסוי מקרקעין (מס שבח) ירושלים	
סכום: ₪ 138,030	

24423/2015/16	הערה בדבר העברה לזרים
מדינת ישראל	
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	
הערות:	

26046/2015/1	הערת אזהרה סעיף 126
יזמטוביאן שהלה	
ת.ז.	
011884541	
בגין הסכם	
הערות:	

תת חלקה 148				
שטח במ"ר	71.40	תיאור קומה	ראשונה	כניסה
החלק ברכוש המשותף	36/6474	מבנה	3	החלק ברכוש המשותף

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

תכירות				
העברת שכירות	פרץ יוסף	ת.ז.	056076516	בשלמות
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
חלק בנכס:		בשלמות		

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 149

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	ג	3	35/6474

בעלויות

מכר	שיליאן יוסף	ת.ז.	308180793	1 / 2	37080/2019/1
מכר	שיליאן חמדת	ת.ז.	311357420	1 / 2	37060/2019/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל	חברה	520029083	בשלמות	30797/2020/1
דרגה: שניה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29843/2016/22
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 150

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.70	ראשונה	ג	3	45/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

תת חלקה 151

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	ג	3	34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	גרינשטיין גלבע שרונה מיכל	ת.ז.	058388802	בשלמות	7988/2018/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בנכס:	בשלמות
		נרשמה חכירה מהוונת			

תת חלקה 152

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------	------	-------------------



תאריך: 24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

נסח מס' 57306

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

69.80 שניה ג 3 34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	אלישע גבריאל	ת.ז.	058666280	בשלמות	8153/1996
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוננת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	אלישע אבלין	בשלמות	6199/2001/1
הערות:	בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	אלישע רפאלה	

תת חלקה 153

שטח במ"ר 87.10
תיאור קומה שניה
כניסה ג
מבנה 3
החלק ברכוש המשותף 44/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות בצוואה	קובלסקי גריגורי	ת.ז.	11362795	בשלמות	10769/2009/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוננת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 154

שטח במ"ר 74.20
תיאור קומה שלישית
כניסה ג
מבנה 3
החלק ברכוש המשותף 36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

תת חלקה 155

שטח במ"ר 70.60
תיאור קומה שלישית
כניסה ג
מבנה 3
החלק ברכוש המשותף 35/6474

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות					
מכר	רוטנשטריך יוסף חיים	דרכון אמריקאי	477071169	1 / 2	32878/2018/37
מכר	רוטנשטריך ברכה	ת.ז. אמריקאי	206241176	1 / 2	32878/2018/37

משכנתאות					
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27374/2015/2
דרגה:	ראשונה				

הערות		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32878/2018/38
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 156					
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	
90.40	שלישית	ג	3	45/6474	

בעלויות					
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989		

חכירות					
העברת שכירות	קריסין גרשון	ת.ז.	306751702	1 / 3	2148/1994/1
העברת שכירות	קריסין בלה	ת.ז.	306751769	1 / 3	2148/1994/1
העברת שכירות בירושה	קריסין גרשון	ת.ז.	306751702	1 / 3	8259/2010/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 157					
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	
56.20	קרקע	ד	3	28/6474	

בעלויות					
מכר	אבולעפיה ג'ויה	ת.ז.	5005649	בשלמות	32879/2018/1

הערות	
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
32879/2018/2	

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE : وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 158

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.50	קרקע	ד	3	33/6474
בעלויות				
מכר ללא תמורה	ריזיקובה סטלה	ת.ז.	בשלמות	15092/2014/23

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15092/2014/24
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 159

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.90	קרקע	ד	3	35/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

תת חלקה 160

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.40	ראשונה	ד	3	36/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות

העברת שכירות	סוויסה יחיאל	ת.ז.	22231831	1 / 2	8933/1993/1
העברת שכירות	סוויסה שרי	ת.ז.	28079291	1 / 2	8933/1993/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 161

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70.80	ראשונה	ד	3	35/6474



24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 28049 חלקה: 13

בעלויות				
מכר	הכסטר רננה	ת.ז.	021765268	בשלמות
			6177/2017/1	

משכנתאות				
משכנתה	הכסטר שמעון מנחם	ת.ז.	000388587	בשלמות
דרגה: ראשונה			7707/2017/1	

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15092/2014/27		
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

תת חלקה 162

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.70	ראשונה	ד	3	45/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
שכירות	אוקון אלכסנדר	ת.ז.	11823697	1 / 3
שכירות	אוקון וורה	ת.ז.	11823705	1 / 3
שכירות	ברמן רחל	ת.ז.	11823721	1 / 3
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 163

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.30	שניה	ד	3	34/6474

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	

חכירות				
העברת שכירות	פטרוב אנדרי	ת.ז.	310996715	1 / 2
העברת שכירות	גרינברג סופיה	ת.ז.	310159546	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 164

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.50	שניה	ד	3	34/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה	לרנר לריסה	ת.ז.	306429788	בשלמות	15092/2014/29
---------------	------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	15092/2014/30
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

תת חלקה 165

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
88.90	שניה	ד	3	44/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	ניצן עזרא	ת.ז.	307157	1 / 2	53262/1990/1
שכירות	ניצן חנה	ת.ז.	63242	1 / 2	53262/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 166

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
72.60	שלישית	ד	3	36/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אלוש דניאלה	ת.ז.	14451033	1 / 2	17373/1994/1
העברת שכירות בירושה	אלוש דניאלה	ת.ז.	014451033	1 / 2	14493/2002/5
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 167

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.30	שלישית	ד	3	35/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
שכירות	כהן יוסף	ת.ז.	68957489	53143/1990/1
שכירות	כהן שולמית אלידה	ת.ז.	17715764	53143/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	

תת חלקה 168

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.40	שלישית	ד	3	45/6474
בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989	
חכירות				
העברת שכירות	אוחנה סימון	ת.ז.	67986653	9262/1994/1
העברת שכירות	אוחנה עפרה	ת.ז.	24291163	9262/1994/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:	בשלמות	
משכנתאות				
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	9262/1994/2
דרגה:	ראשונה			
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	11901/1996
דרגה:	ראשונה			
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	4539/2000/1
דרגה:	ראשונה			

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 169

שטח במ"ר	54.50	תיאור קומה	קרקע	כניסה	ה	מבנה	3	החלק ברכוש המשותף	27/6474
----------	-------	------------	------	-------	---	------	---	-------------------	---------

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אלירז אורן	ת.ז.	22113328	בשלמות	2538/2005/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בגכס:	בשלמות
		נרשמה חכירה מהוונת			

תת חלקה 170

שטח במ"ר	64.80	תיאור קומה	קרקע	כניסה	ה	מבנה	3	החלק ברכוש המשותף	32/6474
----------	-------	------------	------	-------	---	------	---	-------------------	---------

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	חיים אפרת	ת.ז.	200513216	1 / 2	35534/2020/1
העברת שכירות	חיים ליאור	ת.ז.	034711903	1 / 2	35534/2020/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	חלק בגכס:	בשלמות
		נרשמה חכירה מהוונת			

תת חלקה 171

שטח במ"ר	60.70	תיאור קומה	קרקע	כניסה	ה	מבנה	3	החלק ברכוש המשותף	30/6474
----------	-------	------------	------	-------	---	------	---	-------------------	---------

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	מזרחי יעקב	ת.ז.	000247908	בשלמות	16084/2006/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2031	חלק בגכס:	בשלמות
		נרשמה חכירה מהוונת			

תת חלקה 172

שטח במ"ר		תיאור קומה		כניסה		מבנה		החלק ברכוש המשותף	
----------	--	------------	--	-------	--	------	--	-------------------	--

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

67.50 ראשונה ה 3 34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

שכירות	אהרן גילה	ת.ז.	49261563	בשלמות	53141/1990/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 173

שטח במ"ר 67.10
תיאור קומה ראשונה
כניסה ה
מבנה 3
החלק ברכוש המשותף 34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אברהם לוי יאיר שבתאי	ת.ז.	021936802	1 / 2	20355/2017/1
העברת שכירות	אברהם לוי מעין	ת.ז.	300311727	1 / 2	20355/2017/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	20355/2017/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 174

שטח במ"ר 67.40
תיאור קומה ראשונה
כניסה ה
מבנה 3
החלק ברכוש המשותף 34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	אנגלשטיין צביה	ת.ז.	025557752	בשלמות	14296/2014/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	גרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

תת חלקה 175

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.00	שניה	ה	3	34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	שטיבין קסניה	ת.ז.	310629589	בשלמות	1560/2010/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	1560/2010/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 176

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.40	שניה	ה	3	34/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	קים יולי	ת.ז.	317737682	1 / 2	28258/2007/1
העברת שכירות	לוגובוי לידיה	ת.ז.	323420547	1 / 2	28258/2007/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 177

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
67.40	שניה	ה	3	34/6474

בעלויות

מכר ללא תמורה	פטלרסקי מרק	ת.ז.	307550046	1 / 2	15092/2014/32
מכר ללא תמורה	פטלרסקי רוקסנה	ת.ז.	307550145	1 / 2	15092/2014/32



24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04

תאריך

57306 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

משכנתאות				
משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות
דרגה: ראשונה	16947/1996/2			

הערות	
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.

תת חלקה 178				
שטח במ"ר	70.80	תיאור קומה	כניסה	מבנה
		שלישית	ה	3
החלק ברכוש המשותף	34/6474			

בעלויות	
רישום בית משותף	מדינת ישראל
4004/1989	בשלמות

חכירות				
העברת שכירות	אביתן יהודה	ת.ז.	204556690	1 / 2
העברת שכירות	אביתן יוכבד	ת.ז.	203382031	1 / 2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	נרשמה חכירה מהוונת
		חלק בנכס:		בשלמות

משכנתאות				
משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות
דרגה: שניה	7401/2020/1			

תת חלקה 179				
שטח במ"ר	67.40	תיאור קומה	כניסה	מבנה
		שלישית	ה	3
החלק ברכוש המשותף	34/6474			

בעלויות	
מכר	כהן סימון
30723/2017/1	בשלמות

משכנתאות				
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות
דרגה: ראשונה	30723/2017/2			

תאריך
24/03/2021
י"א ניסן תשפ"א
שעה: 10:04
נכח מס' 57306

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש שומה: 28049 חלקה: 13

הערות

15092/2014/36	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 180

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
66.90	שלישית	ה	3	33/6474

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	4004/1989
-----------------	-------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	מזרחי חיים	ת.ז.	054909296	בשלמות	7159/2001/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2025	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בכנס: בשלמות

הערות

צו הריסה	בית המשפט לענינים מקומיים ירושלים	בשלמות	11104/2004/1
הערות:	בת.פ. 409/2001 מיום 7.6.2004		

הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1)	מרכז לגביית קנסות רשות האכיפה והגבייה	בשלמות	20826/2011/1
סכום:	111,307 ₪		

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נכח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת
נכח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



בקשה לצמצום פרסום בתיק מס' 1976, 646.05

למען הסר ספק אין באישור צמצום פרסום אישור למהות הבקשה
כל השדות הינם שדות חובה

חובה לצרף לבקשה

1. מפת מדידה בגודל A4 שעליו סימון המוצע בצבע הכוללת חלקה מבוקשת וחלקות גובלות.

פרטי הבקשה

מהות הבקשה			
מספר בתיק המסומן 16 הקלה והשלמה 25, והפך מחולקת ואלו סנימית			
גוש	חלקה	כתובת הנכס	סיבה
28049	13	רח' הנ/סן 843	ראוי ציור
			החלקה בתוך ק"מ
			5 כניסות
			ציור

חובה לעדכן את הכתובות גם במערכת התפעולית - נוסח פרסום

פרטי עורך הבקשה

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	טלפון כייד
זרע	אמץ	56832025	0507334610
דוא"ל			
kapan.arch@gmail.com			

אני מצהיר כי המבוקש בטופס המצורף תואם לבקשה אשר הוגשה במעמד פתיחת תיק.

עמוס/גדרון - אדריכל

חתימה: חאלוב/7 שורט

מס' רישיון 66417

תאריך: 12/05/21

החלטת המחלקה

גוש	חלקה	כתובת הנכס	סיבה
28049	13	מס' 843 הנ/סן	מס' 843 הנ/סן
		5 כניסות	5 כניסות
		ציור	ציור

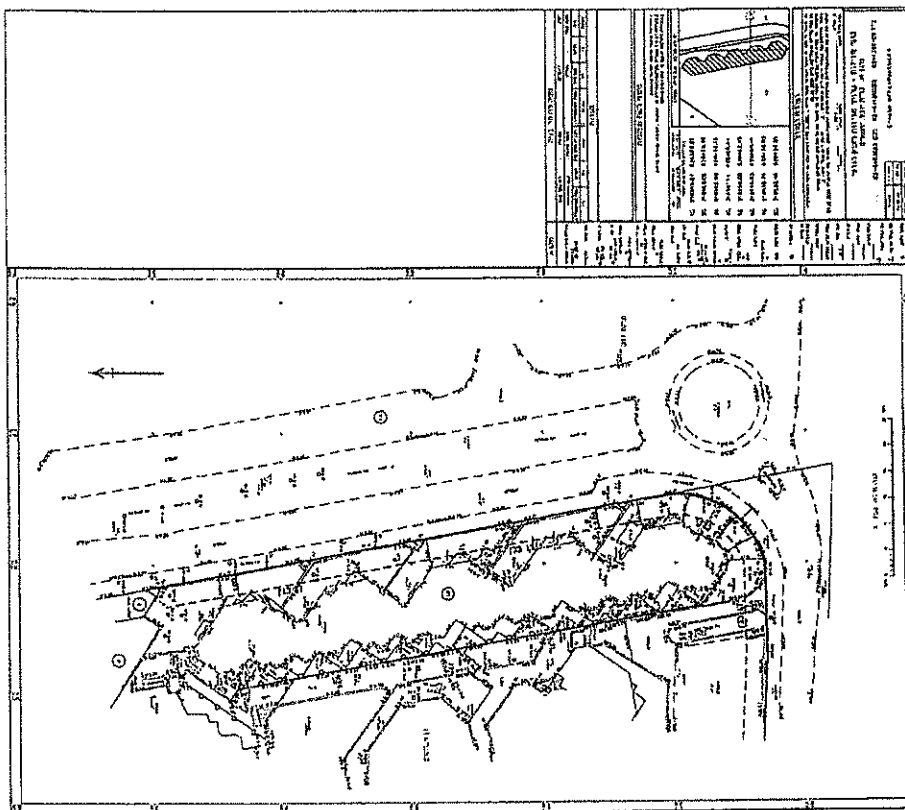
חובה לעדכן את הכתובות גם במערכת התפעולית - נוסח פרסום

מאשר / לא מאשר

שם: חתומה: חותמת המחלקה: תאריך: 13/5/21

מינהל תכנון, אגף רישוי ופיקוח, מחלקת רישוי בניה

טל. 02-6297649, פקס 02-6296597



תכנון בניה וסביבה > תיק רישוי בניה

נגישות

תיאור הבקשה

הכנס

מספר תיק: 0646.04 1976

כתובת:	כתובת: 6-10
סטטוס:	נדונה ברשות הרישוי
תאריך סטטוס:	28/6/2021
מסלול התיק:	רישוי מלא
סוג בקשה:	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
שימוש עיקרי:	מגורים
מהות בקשה:	תוספת בניה מכת השלמת דירת גן
שטח האתר:	-
שטח לזכויות בניה:	-
המבקש:	חיים מזרחי
עורך הבקשה:	יצחק קטורה
אחראי שלד:	קולובסקי דב
מספר שכנים מתנגדים:	8
מספר שכנים שלא חתמו:	22
אחראי תיק:	בן עזרא שמית
צוות:	ד

תאור הבקשה:

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מדובר בבנין מגורים כאשר מבקשים עבור דירה מספר 10 תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גן

קיימת לדירה זו בקשה שהוגשה בעבר בת.ב. 1976/646.2 עבור תוספת מעלית וכן סנירת הגג כמבוקש בבקשה זו.

המעלית אושרה תכנונית על ידי ראש הצוות אך הסגירה לא אושרה היות ולא הוכח שסחי בניה לניצול ולא הגישו הסכמות שכנים כנדרש, עכשיו הגישו שוב את הבקשה

פרסום הקלות - בבקשה לא פרסמו הקלות

ביצעו משלוח הודעות כאשר תום מועד הגשת התנגדויות ניום 5.11.2020 כאשר הוגשו 8 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לבניה על גג משותף ללא קבלת הסכמה של הדירים וזאת כאשר מדובר בעכירת בניה אשר בנויה בפועל וגרמה לסגירת הנישה לטיפול בדודים אשר על הגג מהמעבר המשותף של הדיירים מה גם שהבניה תגרום לרעש ולכלוך

בעלי העניין בכס:

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלוקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנוכחית.

נגישות 

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: נדרש יש לקבל אישור ראש הצוות לתכנון אשר יוצע לאחר תיקון התוכנית

אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנוכחית.

הסכמת שכנים לבינוי על הגג: לפי הנחיות המחלקה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לבינוי המבוקש בגג לא התקבל הסכמה כנדרש וכמפורט בהמשך

החלטת הוועדה



מערכת רישוי בניה < דיון ברשות רישוי

מספר תיק: 1976/0646.04

החלטת ועדה מתאריך 28/6/2021: לדחות את הבקשה

הבקשה הובאה לדחיה היות ומבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג המהווה תוספת קומה חמישית על גג השכן ללא הסכמתו וללא הסכמת 2/3 מדיירי הבניין כאשר מבקשים תוספת על בניה בגג משותף

יש לציין כי בקשה זו לא נחשבת השלמת דירת גג כאשר אין הסכמה לבינוי על גג השכן דבר אשר גורם לכך שהשכן הבעלים של דירה 8 שעל דירתו מבקשים את השלמת דירת הגג לא יוכל למשש הקלה דומה בעתיד.

יובהר כי תוספת הבניה המבוקשת מתבססת על היתר בניה שניתן בבקשה 76/646.3 כאשר היתר זה לא לקח בחשבון מענה לדירות הגג הנוספות בבנין ואיפשר בינוי על גג של שכן אחר ובכך מנע מאותו שכן אפשרות לבינוי על הגג שלו

מכיוון וכך לא ניתן להתבסס על היתר זה הנוגד את מדיניות המחלקה לעניין תוספת שטחים המהווים השלמת דירת גג. מה גם כי לא התקבלו הסכמות של השכנים לבינוי העתידי שהוצג על הגג שלהם בהיתר בת.ב. 1976/646.3

ולכן מכיוון ולא ניתן לאפשר בינוי על גג השכן ללא הסכמתו לא ניתן להתבסס על ההיתר שניתן בבניין כך שאינו מהווה תקדים לבקשה זו

וכן אין הסכמה של 2/3 מהדיירים עבור בניה על גג משותף כאשר לפי היתר הבניה לגרם המדרגות המשותף יש יציאה לגג זה המיועד לשימוש טכני לדיירי הבנין כך שכאשר מבקשים לבנות בגג זה גורמים לסגירת היציאה של כלל דיירי הבניין וחוסמים את הגישה לטיפול בדודים - לא התקבלה הסכמה של הדיירים ולא הוצג בתוכנית השינוי המבוקש מהיתר הבניה הראשוני ופתרון לטיפול בדודים לכן הבינוי המבוקש נדחה

ניתן לראות כי בעבר הוגשה בקשה בת.ב. 1976/646.2 למבקש הנוכחי אשר לא קודמה היות ולא השלימו את התנאים של מחלקת הרישוי טרם דיון.

י"א בסיון תשפ"ד
17/6/2024

לכבוד
סימון אוחנה
רחוב הנופך 243
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 1976/0646.05
כתובת: הנופך 243, גילה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 01/07/2024 בשעה 11:40

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

י"א בסיון תשפ"ד
17/6/2024

לכבוד
גדרון עמוס
יפו 97, מרכז כלל
ירושלים

זיקה לתיק: עורך בקשה

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בבקשה מספר: 1976/0646.05
כתובת: הנופך 243, גילה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

שתתקיים בתאריך 01/07/2024 בשעה 11:40

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:

י"א בסיון תשפ"ד
17/6/2024

לכבוד

לרנר לריסה

שאול המלך 3/27, קרית אוננו 5565403
5565403

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 1976/0646.05
כתובת: הנופר 243, גילה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

שתתקיים בתאריך 01/07/2024 בשעה 11:40

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

י"א בסיון תשפ"ד
17/6/2024

לכבוד
עו"ד קאהן שירה אלכסנדר
גן הטכנולוגי מלחה בנין 1 ירושלים

זיקה לתיק: מתנגד

שלום רב,

הנדון: הזמנה לדיון בהתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בבקשה מספר: 1976/0646.05
כתובת: הנופך 243, גילה

הנני מתכבד להזמין לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

שתתקיים בתאריך 01/07/2024 בשעה 11:40

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2010/0088.04
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע 4535
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	משמור גאולה
עורך הבקשה	הדר יעל
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

יעקב דה - הז 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	14	לא

תב"ע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
א6613	תחילת תוקף	05/07/2002	14	אזור מגורים מיוחד	1515

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה יש היתרים קודמים כדלהלן:

2010/88.0 – תוספת בניה לבניין קיים.

2010/88.1- תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 4 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה שלישית, מפלס +9.80:

בחזית צפונית: תוספת בינוי עיקרי עבור דירה מס' 5 + מרפסת זיז לדירה זו.

בחזית מזרחית: תוספת מרפסת זיז עם פתיחת דלת עבור דירה מס' 5.

בחזית דרומית: תוספת מרפסת גג עם פתיחת דלת עבור דירה מס' 5.

ברחוב יעקב דה-זה 7, רמות, גוש 30719 חלקה 14.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה בעבור בינוי השונה מנספח הבינוי"

הקלה מקווי בניין עבור מרפסות"

התנגדויות:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

עבירות בניה והשתלטות על גג משותף של השכנים.

הזק ראייה ממרפסת זיז המוצעת לתוך הדירה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 14 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני

הבקשה נידונה בועדת משנה בתאריך 17.1.23 והחלטה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" היות והוצע מרפסת גג ללא הצגת תימוכין קנייניים כנדרש, בנוסף היה חסר תנאי איכות הסביבה, אשר אח"כ התברר כי לא נידרש לבקשה והתעכב בשל כך. מאחר ולא הושגו ההסכמות לבינוי ברכוש משותף הוסר ריצוף הגג מהבקשה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית. להלן המלצת האגף: מרפסת גג מרפסת הגג שהוצעה בתחילה הוסרה מהבקשה מאחר ולא הושגו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף. מאחר ומדובר בבניה שקיימת בפועל – יש לוודא כי טרם הפקת היתר הבניה דלת היציאה לגג והריצוף שהוצגו כמבוקשים בעת הגשת הבקשה – נהרסו בפועל וזאת כתנאי למתן היתר בניה וקבלת אישור דו"ח מח' הפיקוח על הבניה על כך. תוספת בינוי עפ"י נספח תואם תב"ע – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית מזרחית- עומד בתקנות התכנון והבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית צפונית – עומד בתקנות התכנון והבניה - אין מניעה לאשר. התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: עבירות בניה והשתלטות על גג משותף של השכנים.	הועדה בהתנגדויות
---	-------------------------

הזק ראייה ממרפסת זיז המוצעת לתוך הדירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6613א תחילת תוקף: 05/07/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4535 תחילת תוקף 15.07.1996, איזור מגורים מיוחד. *כפיפות לתוכנית 2263, 1861. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 17.1.23 והחלטה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" היות והוצע מרפסת גג ללא הצגת תימוכין קנייניים כנדרש, בנוסף היה חסר תנאי איכות הסביבה, אשר אח"כ התברר כי לא נידרש לבקשה והתעכב בשל כך. מאחר ולא הושגו ההסכמות לבינוי ברכוש משותף הוסר ריצוף הגג מהבקשה. וע,כ הבקשה מובאת לדיון חוזר	18/12/2023	חוות דעת תכנונית

בוועדה לקבלת החלטה סופית. להלן המלצת האגף: סטייה ניכרת: בתכנית 4535 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 8.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 4535, 6613 א.6613. נמצאו חריגות מקווי הבנין עבור מרפסות זיז. שטחי בניה: עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 6 (ד): קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, בהתאם לנספחי הבינוי. מוצע בבקשה: תוספת חדר בשטח עיקרי של 18.86 מ"ר, מידות החדר תואמות נספח בינוי, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: מוצע בבקשה: בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 8.20 מ"ר. עפ"י תקנות בניה במרווחים, קו בניין צידי "גזוזטרה החורגת ב%10 או פחות, מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידי המגרש והמשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש", המרחק הינו 26.56 מ"ר, ועומק המרפסת 2.00 מ', המוצע עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. קיימת מרפסת מאושרת בהיתר בקומה מתחת וכך עומד בהנחיות לענין צמד.		
--	--	--

ב-בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 3.97 מ"ר עפ"י תקנות בניה במרווחים , קן בניין קידמי: "בניית גזוזטרא הנמצאת 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. המרחק הינו 6.36 מ' ועומק המרפסת הינו 1.5 מ' , המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר מרפסת גג מרפסת הגג שהוצעה בתחילה הוסרה מהבקשה מאחר ולא הושגו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף. מאחר ומדובר בבניה שקיימת בפועל – יש לוודא כי טרם הפקת היתר הבניה דלת היציאה לגג והריצוף שהוצגו כמבוקשים בעת הגשת הבקשה – נהרסו בפועל וזאת כתנאי למתן היתר בניה וקבלת אישור דו"ח מח' הפיקוח על הבניה על כך. תימוכין קניינים: מוצעת תוכנית עפ"י נספח ומרפסת זיז- אין צורך בהגשת תימוכין קניינים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח תואם תב"ע – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית מזרחית- אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית צפונית – אין מניעה לאשר. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה – לא נדרש פחות מ80 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 28.9.22		
---	--	--

התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. עבירות בניה והשתלטות על גג משותף של השכנים. הזק ראייה ממרפסת זיז המוצעת לתוך הדירה.		
לדחות את הבקשה היות ומוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע +מרפסות זיז וגג, - תוספת הבינוי עפ"י תב"ע - אין מניעה לאשר. -מרפסת זיז בחזית מזרחית- עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. -מרפסת זיז בחזית צפונית - עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. - מרפסת הגג -דורשת 2/3 חתימות שכנים מהכניסה , אין מספיק חתימות ולכן לא ניתן לאשר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסת גג- תימכין קניינים: - יש חתימות שכנים אך לא מתוך העמודה/כניסה המבוקשת יש צורך לקבל חתימות של 2/3 מהעמודה כניסה המבוקשת לאישור.	17/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אישורים טרם דיון: איכות הסביבה - יש להמציא אישור זה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4535 תחילת תוקף: 15/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4535 תחילת תוקף 15.07.1996, איזור מגורים מיוחד. *כפיפות לתוכנית 2263 , 1861. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 4535 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 8.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 4535, 6613 א.6613 נמצאו חריגות מקווי הבנין עבור מרפסות זיז.	08/01/2023	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה:

עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 6 (ד): קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, בהתאם לנספחי הבינוי.

מוצע בבקשה: תוספת חדר בשטח עיקרי של 18.86 מ"ר, מידות החדר תואמות נספח בינוי, אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז:

מוצע בבקשה:

ב-חזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 8.20 מ"ר.

עפ"י תקנות בניה במרווחים, קו בניין צידי: "גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידי המגרש והמשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש", המרחק הינו 26.56 מ"ר, ועומק המרפסת 2.00 מ', המוצע עומד בתקנות, אין מניעה לאשר.

קיימת מרפסת מאושרת בהיתר בקומה מתחת וכך עומד בהנחיות לענין צמד.

ב-חזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 3.97 מ"ר

עפ"י תקנות בניה במרווחים, קו בניין קידמי: "בניית גזוזטרה הנמצאת 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. המרחק הינו 6.36 מ' ועומק המרפסת הינו 1.5 מ' המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר

מרפסת גג

מוצע בבקשה: 42.58 מ"ר מרפסת גג, על גג עמודה סמוכה – יש להציג 2/3 חתימות מבעלי גג זה עבור מרפסת הגג המוצעת.

תימוכין קניינים:

עפ"י מדיניות: בניה על שטח גג משותף או חצר משותפת- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבנין מרובה כניסות). מוצע בבקשה: מרפסת גג על שטח גג משותף יש חתימות שכנים אלך לא מתוך הכניסה המבוקשת- יש לצרף חתימות שכנים 2/3 מהכניסה אשר שייך אליה תוספת המרפסת בגג. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע +מרפסות זיז וגג תוספת בניה- תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית מזרחית- אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית צפונית – אין מניעה לאשר. מרפסת גג- ניתן לאשר בכפוף להצגת ההסכמות הנדרשות.על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה – יש להמציא אישור זה. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 28.9.22 התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. עבירות בניה והשתלטות על גג משותף של השכנים. הזק ראייה ממרפסת זיז המוצעת לתוך הדירה. יש לזמן את המתנגדים לועדה.		
---	--	--

לדחות במתכונת המוצעת: לדחות את הבקשה היות ומוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע +מרפסות זיז וגג, - תוספת הבינוי עפ"י תב"ע - אין מניעה לאשר. -מרפסת זיז בחזית מזרחית- עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. -מרפסת זיז בחזית צפונית - עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. - מרפסת הגג -דורשת 2/3 חתימות שכנים מהכניסה , אין מספיק חתימות ולכן לא ניתן לאשר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסת גג- תימכין קניינים: - יש חתימות שכנים אך לא מתוך העמודה/כניסה המבוקשת יש צורך לקבל חתימות של 2/3 מהעמודה כניסה המבוקשת לאישור. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה - יש להמציא אישור זה.	08/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה בעבור בינוי בשונה מספח הבינוי הקלה מקווי בניין עבור מרפסות הקלה בעבור בנייה שלא בהינף אחד	23/08/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נידונה בועדת משנה בתאריך 17.1.23 והחלטה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" היות והוצע מרפסת גג ללא הצגת תימוכין קנייניים כנדרש, בנוסף היה חסר תנאי איכות הסביבה, אשר אח"כ התברר כי לא נידרש לבקשה והתעכב בשל כך.

מאחר ולא הושגו ההסכמות לבינוי ברכוש משותף הוסר ריצוף הגג מהבקשה.

ע"כ הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית.

להלן המלצת האגף:

מרפסת גג

מרפסת הגג שהוצעה בתחילה הוסרה מהבקשה מאחר ולא הושגו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף.

מאחר ומדובר בבניה שקיימת בפועל – יש לוודא כי טרם הפקת היתר הבניה דלת היציאה לגג והריצוף שהוצגו כמבוקשים בעת הגשת הבקשה – נהרסו בפועל וזאת כתנאי למתן היתר בניה וקבלת אישור דו"ח מח' הפיקוח על הבניה על כך.

תוספת בינוי עפ"י נספח תואם תב"ע – אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז בחזית מזרחית- עומד בתקנות התכנון והבניה - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז בחזית צפונית – עומד בתקנות התכנון והבניה - אין מניעה לאשר.

התנגדויות:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

עבירות בניה והשתלטות על גג משותף של השכנים.

הזק ראייה ממרפסת זיז המוצעת לתוך הדירה.

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

תיק: 2010/0088.04
 מספר

תאריך: 09/09/2022
 הגשה: 10:02:06

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	39037353	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אליהו	אלפר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	הנרי מורגנטאו

מספר בית	דירה	ת.ד.
39	10	10

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5712954	052-7637041	5712954@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הנרי מורגנטאו 39 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אליהו אלפר

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9722312	הנרי מורגנטאו 39 ירושלים

גורמים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 באותו בנין מתחת לגג המוצע כמרפסת והכשרת חלון

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ מדינה ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

בהצעה מופיע הכשרת חלון לדלת. וריצוף מרפסת גג. יצוין כי המבקשת כבר פתחה שם דלת לגג שלנו ומלבד לשימוש לצד דודי השמש וגרימת נזק לאיטום הגג. כמו כן לאחרונה גידרה את השטח ללא רשות באופן שאיננו יכולים להשתמש בכל הגג שלנו. ישנו נזק מתמשך בכך שבמקום בו ממוקמת הדלת הנ"ל היה צינור אויר ובפתיחת הדלת וסגירת סף שם ישנם ריחות לא נעימים בכיורי המטבח. אי לכך אנו מתנגדים לפתיחת הדלת לגג שלנו ובודאי לריצוף והשתלטות על הגג של הבנין שלנו.

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

תיק: 2010/0088.04
 מספר

תאריך: 12/09/2022
 הגשה: 23:41:07

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	35756345	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	שלמה	הרשוביץ

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	הנרי מורנגטאו

מספר בית	דירה	ת.ד.
39	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7113844	6182696@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9722312	

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.
 שכן בכניסה סמוכה גובלת

ב. טטאוס דירת המתנגד ☒ המצטרף למתקן ☐ נפרד ☐ נפרד
 מזגן ☐ מזגן ☐ מזגן

נימוקי ההתנגדות

הבנייה המתוכננת למרפסת הזיז ממקמת ממש מול חלון הסלון והמטבח שלי במרחק של מטרים ספורים באופן שיהיה על ידה היזק ראייה עצום בצפייה בלתי נשלטת ממש לתוך ביתי. (מעבר לכך ריצוף מרפסת הגג הינו על גג הכניסה שלנו ופתיחת פתח אליו, כאשר המטרה היא השתלטות על גג שאינו שלה.)

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

תיק: 2010/0088.04
 מספר

תאריך: 10/09/2022
 הגשה: 14:29:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53927679	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אורי	שלום

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
מבשרת ציון		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9040610	Urishalomex@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9079250	מבשרת ציון, החבצלת 7

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ המגורים ☐ המגורים ☐ המגורים ☐ המגורים

נימוקי ההתנגדות

לכבוד הוועדה לתכנון בנייה, אני אורי שלום ברשותי דירה
ברחוב מורגנטאו 428\12. אני מביע בזאת את התנגדותי
לבנייה של הגברת גאולה משמור מרחוב דהו 7 הגברת הנ"ל
גובלת בדירתי במשך השנים עשתה הרבה עבירות בנייה,
השתלטה על הגג המשותף שהוא לא ברשותה. סגרה לנו
את פתח הניקוז בבניין, התחברה לתעלת הביוב שלנו
בצורה פיראטית וגרמה לנו נזקים רבים. יש לציין שבשנה
האחרונה היא השתלטה על חלק מהגג של הבניין שאין לה
בו שום שייכות, גידרה אותו וקבעה עובדות בשטח. לכן
אני מצרף את התנגדותי לשאר ההתנגדויות של הדיירים
בבנין. תודה מראש, אורי שלום

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2001/0231.05
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת חידוש היתר מס' 2001/231.3, מרפסת זיז ומעטפת למרפסת שכן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שאשא אפרים ברוך שמואל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

צונדק 24 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981	18	אזור מגורים 1..	18600
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987	28	אזור מגורים 3-4 קומות	12763
5237	תחילת תוקף	25/12/2000	3	אזור מגורים מיוחד	
877381	תום תקופת הפקדה	29/03/2022	10	דרך מוצעת	5833

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 26.07.2001 בת.ב 2001/0231.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית".

- בתאריך 08.11.2004 בת.ב 2001/0231.01 ובז אושר "תוספת בניה לשש יח"ד".
- בתאריך 19.11.2004 בת.ב 2001/0231.02 ובז אושר "בניית 4 מרפסות"
- בתאריך 09.02.2016 בת.ב 2001/0231.03 ובז אושר "תוספת קומה ומרפסות".
- בתאריך 27.10.2021 בת.ב 2001/0231.04 ובז אושר "תוספת בניה ומרפסות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב צונדק 24 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30723 חלקה: 69.

מצב מוצע:

חזית מזרחית:

קומה ג' במפלס +5.42 :

דירה מס' 59- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה מס' 60.

קומה ד' במפלס +8.22:

דירה מס' 59- תוספת בינוי למגורים, ח. מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות:

"בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 ובחריגה מקו בניין אחורי".

"בניית חדר מחוזק על הגג – חידוש היתר שנבנה חלקית".

"בניה שלא הינף אחד"

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

#x200f# בונכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.
מידע קודם

מתאריך	
26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 5237 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הד"ז המוצעת שיש להסירה מהבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. קווי בניין: -יש לסמן קו בניין כתום בהתאם לתיק מידע בקונטור הבניין הקיים. מרפסות: מרפסת ז"ז המוצעת בסמוך למרפסת הגג בשטח-3.51 מ"ר- יש להסירה מהבקשה מהווה פגיעה חזותית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדיירים פנחס ורחל צמרת, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש קומה ב'. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: * " פורסם בבקשה להיתר הנ"ל לבניית מרפסת עם קורה היקפית – הקורה הנ"ל אמורה להיות מעל המרפסת שלנו מכיוון שיש לנו מרפסת יחידה והיא מרפסת סוכה אנחנו לא מעוניינים שבעתיד יוכלו לבנות או להגיש בקשה להיתר בניה למרפסת מעלינו מאחר ויש כבר קורה אי לכך אנו מבקשים שלא לאשר את הבניה של הקורה מעלינו." התקבלה התנגדות מאת הדיירים שמואל ויפעת אברהמי,

כתובת המתנגד מהבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: * " מתנגדים לבניה מעל שטח החצר ומרפסת שלנו שמשמשת לסוכה כל עוד זה לא מעל שטח זה אין לנו התנגדות " המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים . נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: " בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 ובחריגה מקו בניין אחורי". " בניית חדר מחוזר על הגג – חידוש היתר שנבנה חלקית " "בניה שלא הינף אחד " לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ע"כ נושא ההקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 877381 תחילת תוקף: 29/03/2022 ייעוד הקרקע: דרך מוצעת	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. * 2745 - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 5237 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע: 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ב'- "החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שע"פ מספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבניה המרביים". במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: " בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 ובחריגה מקו בניין אחורי". " בניית חדר מחוזר על הגג – חידוש היתר שנבנה חלקית ." "בניה שלא הינף אחד " לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ע"כ נושא		
---	--	--

ההקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +5.42 : דירה מס' 59- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי מנחה לעניין זה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 59 וקורה היקפית לדירה מס' 60- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +8.22: דירה מס' 59- תוספת בינוי למגורים, ח. מחוזק ומרפסת גג - בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחים). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7040.00 שהוגש מיום 19.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין כתום- (ראה סעיף מרפסות). יש לסמן קו בניין כתום בהתאם לתיק מידע בקונטור הבניין הקיים. מס' קומות: מוצע תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 5237 ונספח בינוי מס' 1 .		
---	--	--

טבלה שטחי בנייה לתוספות- עבור הבינוי בגג לדירות בקומה ג' – 30 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +8.22: דירה מס' 59- תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק בשטח- 29.79 מ"ר. המוצע בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. יש לציין כי הבינוי המבוקש על הגג אושר בעבר בתיק רישוי מס' 2001/231.3 ולא נבנה במלואו וכעת מבוקש חידושו. הבינוי המוצע תואם לבינוי שאושר בעבר אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קוו בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות: חזית מזרחית: קומה ג' במפלס +5.42 : דירה מס' 59- מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח-10.38 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות. קורה היקפית לדירה מס' 60. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה חזית- המוצע עומד במותר.		
---	--	--

מוצגת תוכנית ע"ג ההרמוניקה כנדרש. קומה ד' במפלס +8.22: דירה מס' 59- מרפסת גג בשטח- 14.25 מ"ר- תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת בסמוך למרפסת הגג בשטח- 3.51 מ"ר- יש להסירה מהבקשה מהווה פגיעה חזותי. שלביות ביצוע: תכנית 5237 סעיף 9 י'- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". - לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 04.12.23- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 13.09.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית:

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 5237 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הזיז המוצעת שיש להסירה מהבקשה.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירים פנחס ורחל צמרת, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש קומה ב'.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגדים:

* " פורסם בבקשה להיתר הנ"ל לבנית מרפסת עם קורה היקפית – הקורה הנ"ל אמורה להיות מעל המרפסת שלנו מכיוון שיש לנו מרפסת יחידה והיא מרפסת סוכה אנחנו לא מעוניינים שבעתיד יוכלו לבנות או להגיש בקשה להיתר בניה למרפסת מעלינו מאחר ויש כבר קורה אי לכך אנו מבקשים שלא לאשר את הבניה של הקורה מעלינו."

התקבלה התנגדות מאת הדיירים שמואל ויפעת אברהמי, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגדים:

* " מתנגדים לבניה מעל שטח החצר ומרפסת שלנו שמשמשת לסוכה כל עוד זה לא מעל שטח זה אין לנו התנגדות "

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .

הכנת נוסח פרסום	16/07/2023	בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר, ובחריגה מקו בנין אחורי - תוספת חדר מחוזק על הגג - חידוש היתר שנבנה חלקית בניה שלא בהינף אחד -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב 5237 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הזיז המוצעת שיש להסירה מהבקשה.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

קווי בניין:

-יש לסמן קו בניין כתום בהתאם לתיק מידע בקונטור הבניין הקיים.

מרפסות:

מרפסת זיז המוצעת בסמוך למרפסת הגג בשטח 3.51 מ"ר- יש להסירה מהבקשה מהווה פגיעה חזותי.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירים פנחס ורחל צמרת, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש קומה ב'.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגדים:

* " פורסם בבקשה להיתר הנ"ל לבנית מרפסת עם קורה היקפית – הקורה הנ"ל אמורה להיות מעל המרפסת שלנו מכיוון שיש לנו מרפסת יחידה והיא מרפסת סוכה אנחנו לא מעוניינים שבעתיד יוכלו לבנות או להגיש בקשה להיתר בניה למרפסת מעלינו מאחר ויש כבר קורה אי לכך אנו מבקשים שלא לאשר את הבניה של הקורה מעלינו ".

התקבלה התנגדות מאת הדיירים שמואל ויפעת אברהמי, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגדים:

* " מתנגדים לבניה מעל שטח החצר ומרפסת שלנו שמשמשת לסוכה כל עוד זה לא מעל שטח זה אין לנו התנגדות "

המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .

נספח בינוי:

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות:

" בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 ובחריגה מקו בניין אחורי".

" בניית חדר מחוזר על הגג – חידוש היתר שנבנה חלקית ".

"בניה שלא הינף אחד "

לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ע"כ נושא ההקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.

23.8.23

מתנדב רחל יעקובי

יעקובי רוחמה

מאת: Rachel T <rt0522045561@gmail.com>
נשלח: יום רביעי 23 אוגוסט 2023 10:25
אל: יעקובי רוחמה
נושא: 2001/0231.05

פנחס ורחל צמרת
נייד: 058-5090908 / 052-2045561
מייל: rt0522045561@gmail.com
'מרחוב צונדק 24 בניסה ב' קומה ב'

שלום וברכה,

אנו פונים בקשר לתיק 2001/0231.05
, גברת קארפ רבקה ומר שאשא אפרים ברוך שמואל לבנית מרפסת עם קורה הקפית "קיבלנו פירסום לבקשה להיתר בניה ע
שהקורה אמורה להיות מעל המרפסת שלנו
מכיוון שלנו יש מרפסת יחידה, והיא מרפסת סוכה, איננו מעוניינים שבעתיד יוכלו לבנות או להגיש בקשה להיתר בניה למרפסת מעלינו
מאחר ויש כבר קורה
אי לכך אנחנו מבקשים שלא לאשר את הבניה של הקורה מעלינו
(ובתקדים) גם אנו הוצאנו היתר לבנית מרפסת שהיה צריך להיות עם קורה לשכן לידינו ומכיון שהשכן התנגד לכך, אישרו את המרפסת
בלי הקורה לשכן.

(תאריך אחרון להתנגדויות רשום עד ה 29.8.23)
נשמח מאד אם תוכלו לעזור לנו בעניין

תודה רבה משפחת צמרת

052-71 97331

יעקובי רוחמה

מאת:
נשלח:
אל:

שמואל אברהמי <s0548475633@gmail.com>
יום שלישי 19 דצמבר 2023 19:55
יעקובי רוחמה

שלום וברכה

מאת שמואל ויפעת אברהמי

הנדון:

2001-231.5

אנו מתנגדים לבנייתו של מר אפריים שאשא מעל שטח החצר והמרפסת שלנו שמשמשים לסוכה

כל עוד וזה לא מעל שטח זה אין לנו כל התנגדות כלל

איננו יודעים מהו המיקום המדויק של הבניה

לקח לנו זמן כח ובסוף להוציא שטח זה ולכן אין שום הסכמה לבנות מעל

תודה רבה

אברהמי צונדק 24/7

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0514.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 25 מ"ר לדירה+תוספת 2 קומות בנות 2 דירות כ"א+סגירת קומה מפולשת ל2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברת תמ"א 38 אליעזר הלוי בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הלוי אליעזר 12 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	72	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/514 - רח' אליעזר הלוי 12 – תמ"א 1/38

גוש: 30153

חלקה: 72

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף/קרקע חלקית ובו 6 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

במסגרת הבקשה יתווספו 2 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד מוצעות. סה"כ

10 יח"ד קיימות + מוצעות.

להלן תיאור הבקשה:

- מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית פנימית.

- קומת קרקע מפלס 0.00 – מוצעת הרחבת מבואת כניסה תחת שטחי הרחבות, מוצע הפיכת ח. הסקה ומקלט למחסנים וכן מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות שטחי מילוי פיתוח שטח וחניות.

- קומת א' מפלס +3.05 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 ריצופי חצר ומרפסות זיז.

- קומה ב' מפלס +6.10 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ומרפסות זיז.

- קומה ג' מפלס +9.15 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ומרפסות זיז.

- קומה ד' מפלס +12.41 - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

- קומה ה' מפלס +15.46 - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 2 יח"ד, מרפסות זיז וגרם מדרגות פנימיות למרפסות גג במפלס הגג.

- קומת הגג מפלס +18.51 - מוצע גג בטון שטוח בגישה דרך גרם המדרגות משותף מתקנים טכניים בחלקו מזרחי של הגג ומרפסות גג לדירות קומה עליונה בחלק מערבי.

היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1960 ת.ב. 1959/0857.00

לא נמצאו היתרים נוספים בתחום החלקה.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

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

התקבלה חו"ד מאת אד' דניאל פרוינד בשם מהנדס העיר:

מידע קודם

מיתאריך

חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית והגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת. המלצת מח' הרישוי: להתאים תכנון חניה בהתאם למאוסר ע"י המחלה להסדרי תנועה. מובא להכרעת וועדה פטור מ-2 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללית חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית, תנאים לטופס 4: ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. 2. יש לדאוג להתחברות לכביש בכניסה לחניה. 3. יש לבנות קירות בגבולות חלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה בתנאים. יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 19,236 ₪ עבור פיצו נופי ושימור עצים (לפיצוי 12,015 ₪) חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה – במערכת מופיע "סיבה לדחיה" אך בפועל התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אישור סרוק בארכיב האופטי.	04/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
--	-------------------	---

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי. להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות, חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. תוספת 4 יח"ד על 6 יח"ד קיימות. הקלה 10% מקו בניין צידי למרפסות זיז. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים ופינת חיזוקים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגות קלות. מעלית וח. מדרגות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד. להציג פתחים למעלית בכל המפלסים. לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים. לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס		
---	--	--

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף חלקית. מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה. יש להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין.		
--	--	--

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

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

יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

יש להוסיף מפלסי פיתוח.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

עצים

חו"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

חסימת אור ואוויר.

פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות.

מצוקת חניה.

פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות.

שמירה על צמחיה ועצים קיימים.

סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית והגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת.

המלצת מח' הרישוי: להתאים תכנון חניה בהתאם למאושר ע"י המחלה להסדרי תנועה.

מובא להכרעת וועדה פטור מ2 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללית

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי. להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א. מעלית וח. מדרגות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד. להציג פתחים למעלית בכל המפלסים. לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים. לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומת גג:		
---	--	--

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף חלקית. מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה. יש להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין. תברואה ח"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות		
---	--	--

הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

יש להוסיף מפלסי פיתוח.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

עצים

ח"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

חסימת אור ואוויר.

פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות.

מצוקת חניה.

פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות.

שמירה על צמחיה ועצים קיימים.

סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a להציג תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין	29/10/2023	חוות דעת תכנונית

יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יזן ע"י הבוחן		

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

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

על פי בקשת ר"צ.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 2 קומות על 4 קומות הקיימות שמעל קומת מסד תוספת 4 יח"ד על 6 יח"ד קיימות. הקלה של 32 ס"מ בקו בניין קדמי לבניית ממ"דים בניית מחסנים בשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.	17/08/2023	הכנת נוסח פרסום
חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: להחלטת הוועדה, מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת. אישור מחלקת תושייה לתוכנית אינו מתייחס לגרסה המופיעה בהרמוניקה. המלצת מח' הרישוי: לא ברור תכנון החניה הוגש: בתכנית קומת קרקע מופיע 2 מק"ח, בתכנית קומה א' מופיע מקום חניה אחד בצורה שונה ובחתך מופיע מכפיל חניה, יש להגיש את אישור המחלקה להסדרי תנועה ולתקן תכנית בהתאם לאישורם. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית, תנאים לטופס 4: ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. 2. יש לדאוג להתחברות לכביש בכניסה לחניה. 3. יש לבנות קירות בגבולות חלקה החוקיים.	30/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה – במערכת מופיע "סיבה לדחיה" אך בפועל התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אישור סרוק בארכיב האופטי. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי. להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות, חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. תוספת 4 יח"ד על 6 יח"ד קיימות. הקלה 10% מקו בניין צידי למרפסות זיז. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים ופינת חיזוקים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגות קלות. מעלית וח. מדרגות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד. להציג פתחים למעלית בכל המפלסים. לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים. לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע. קומות קיימות		
---	--	--

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

קומות חדשות

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לשתי יח"ד מוצע ממ"ד וליח"ד אחת מוצע חדר מחזק – המוצע עומד בדרישה.

לא פורסמה הקלה עבור חריגת ממ"דים מקו בניין – יש לפרסם הקלה

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף חלקית.

מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים, מילוי וקירות יורדים – אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלות: 1. מחסנים עד 20 מ"ר. 2. הקלה מתכנית המתאר עבור מחסנים עיליים.

ניתן להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת. להציג מיקום מסתורי כביסה. יש להוסיף מפלסי פיתוח. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.		
---	--	--

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. עצים חו"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם. להציג אישור שפ"ע. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות. עיקרי התנגדויות להלן: חסימת אור ואוויר. פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות. מצוקת חניה. פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות. שמירה על צמחיה ועצים קיימים. סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי לפרסתם לפי סעיף 149 – לדחות לצורך השלמת תנאים ולהציג תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א. חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: להחלטת הוועדה, מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4		
---	--	--

מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת. אישור מחלקת תושייה לתוכנית אינו מתייחס לגרסה המופיעה בהרמוניקה. המלצת מח' הרישוי: לא ברור תכנון החניה הוגש: בתכנית קומת קרקע מופיע 2 מק"ח, בתכנית קומה א' מופיע מקום חניה אחד בצורה שונה ובחתך מופיע מכפיל חניה, יש להגיש את אישור המחלקה להסדרי תנועה ולתקן תכנית בהתאם לאישורם. חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי. להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א. מעלית וח. מדרגות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד. להציג פתחים למעלית בכל המפלסים. לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים. לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר קומות חדשות		
---	--	--

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לשתי יח"ד מוצע ממ"ד וליח"ד אחת מוצע חדר מחוזק – המוצע עומד בדרישה. לא פורסמה הקלה עבור חריגת ממ"דים מקו בניין – יש לפרסם הקלה מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים, מילוי וקירות יורדים – אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלות: 1. מחסנים עד 20 מ"ר. 2. הקלה מתכנית המתאר עבור מחסנים עיליים. ניתן להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.		
---	--	--

בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת. להציג מיקום מסתורי כביסה. יש להוסיף מפלסי פיתוח. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד. ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. עצים חו"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם		
--	--	--

לשימור\לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם. להציג אישור שפ"ע. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות. עיקרי התנגדויות להלן: חסימת אור ואוויר. פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות. מצוקת חניה. פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות. שמירה על צמחיה ועצים קיימים. סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:	20/06/2023	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות יזן ע"י הבוחן גבהים יזן ע"י הבוחן		
--	--	--

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

יזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		

יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות, חיזוק המבנה מפני רעידת אדמה - תוספת 4 יח"ד על 6 יח"ד קיימות - הקלה 10% מקו בנין צידי למרפסות זיז -	03/01/2023	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
	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
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיכון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12

13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע
17	להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית
18	הגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית
19	שפ"ע - יש להגיש ערבות בנקאית על סך 19,236 ש"ח עבור פיצוי נופי ושימור העצים. (לפיצוי 12,015 ש"ח)

המלצת האגף **לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

חוות דעת אגף רישוי

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית והגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת.

המלצת מח' הרישוי: להתאים תכנון חניה בהתאם למאושר ע"י המחלה להסדרי תנועה.

מובא להכרעת וועדה פטור מ-2 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללית

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית, תנאים לטופס 4:

ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. 2. יש לדאוג להתחברות לכביש בכניסה לחניה. 3. יש לבנות קירות בגבולות חלקה החוקיים.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

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

יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 19,236 ₪ עבור פיצוי נופי ושימור עצים (לפיצוי 12,015 ₪)

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה – במערכת מופיע "סיבה לדחיה" אך

בפועל התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אישור סרוק בארכיב האופטי.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי.

להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א.

פרסום פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות, חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

תוספת 4 יח"ד על 6 יח"ד קיימות.

הקלה 10% מקו בניין צידי למרפסות זיז.

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 2 מ'.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.

חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים ופינת חיזוקים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגות קלות.

מעלית וח. מדרגות

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד.

להציג פתחים למעלית בכל המפלסים.

לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים.

לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע.

קומות קיימות

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

קומות חדשות

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד בדרישה.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף חלקית.

מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה.

יש להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות.

מרפסות

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

בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בנין.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

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

יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

יש להוסיף מפלסי פיתוח.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.

ניקוז מי גר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

עצים

חו"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

חסימת אור ואוויר.

פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות.

מצוקת חניה.

פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות.

שמירה על צמחיה ועצים קיימים.

סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, סה"כ נדרש עבור התוספות 4 מק"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה, חסר 2 מק"ח לא קיים קרן חניה במקום. תנאי להיתר ביצוע תשלום קרן חניה כללית והגשת כתב התחייבות לתשלום קרן חניה כללית. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרוך.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: ע"פ חוות דעת תושייה יש לספק 4 מקומות חניה במגרש. נראה כי למרות המוצע בהרמוניקה, ניתן לספק עוד 2 מקומות חניה. האחד על ידי החלפת מכפיל החניה במשליש (שלוש מקומות). ועוד מקום נוסף בצמוד בהתאם לסקיצה המצורפת.

המלצת מח' הרישוי: להתאים תכנון חניה בהתאם למאושר ע"י המחלה להסדרי תנועה.

מובא להכרעת וועדה פטור מ-2 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללית

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 13.02.2022 ע"י איתי שרעבי.

להגיש תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א.

מעלית וח. מדרגות

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים במפלס אחד.

להציג פתחים למעלית בכל המפלסים.

לחשב חדר מדרגות בכל מפלסים קיימים כשטח קיים.

לחשב מבואות וחדרי מדרגות בקומות חדשות בחישוב השטחים כשטח מוצע.

קומות קיימות

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

קומות חדשות

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד בדרישה.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף חלקית.

מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסות בחישוב השטחים.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה.

יש להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות.

מרפסות

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

בחזית מערבית מוצע מרפסות דמה מחוץ לקו בניין, יש לצמצם לתוך קו בניין.

תברואה

חז"ד תכנון לנושא תברואה: לבניין פתרון אשפה על חזית הרחוב. יש להציע במסגרת התוכנית ופרסית הגדרות פתרון לפינוי אשפה נסתר מחזית הרחוב ככל הניתן.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן מתקן אשפה נוסף בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

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

יש להציג מיקום ארונות תשתיות/חשמל/תקשורת.

להציג מיקום מסתורי כביסה.

יש להוסיף מפלסי פיתוח.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

עצים

ח"ד תכנון עיר: יש לסמן בתוכניות קומת המרתף, הקרקע והפיתוח את כל העצים שבסקר העצים עבור העצים במגרש וכולל בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש לסמן את כל העצים המופיעים במדידה גם בתוכנית לפי סיווגם לשימור/לעקירה. יש למספר את העצים בהתאם לסקר עצים. אין סיבה ברורה לסימון עצים 5, 6 לעקירה (ע"פ סקר עצים) שכן הבינוי שומר על מרחק סביר מהם.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 7 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

חסימת אור ואוויר.

פגיעה באיכות החיים, חדירה לפרטיות ופגיעה בתשתיות.

מצוקת חניה.

פגיה בתכנון עתידי של חלקות הסמוכות.

שמירה על צמחיה ועצים קיימים.

סכנת חיים בזמן פירוק גג האסבסט

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

להציג תכנית חתומה ע"י מהנדס תמ"א.

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 08/01/2023
הגשה 21:11:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	321214025	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	רפאל	דבוסקין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-2555251	raphadvo@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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☐ במבוקשת ☒ במבוקשת ☐ במבוקשת ☐ במבוקשת

☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

גימיקי ההתנגדות

אנחנו גרים כמה מטרים בודדים אווירי מהבניין אליעזר ,
הלוי 12, ועם תחילת הבניה יהיה המון אבק ורעש בדירה
שלנו כשאין לנו חלונות אטומים לרעש, יש לנו תינוק בן
שנתיים שיכול לפגוע בו הרעש ולהפחיד אותו בגלל הקרבה.
הבניה בטח תמשך כשנתיים לפי נסיון שלנו בשכונה ובבניה
של תמ"א 38 אנחנו לא מעוניינים שיהיה לידנו כזאת בניה
תודה

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

תיק: 2022/0514.00
 מספר

תאריך: 24/01/2023
 הגשה: 10:12:18

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51165652	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	לאה	לוגסי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	2	

טלפון בבית	טלפון גייד	דואר אלקטרוני
	050-6284267	lealugasi60@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון גייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 -
 מטר 5

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ "בעלות המתנגד" ☐ "בעלות אחרת" ☐ "בעלות אחרת" ☐ "בעלות אחרת"

בימוקי ההתנגדות

הבניה המבוקשת והמרפסות כפי שמוצעות יחסמו לנו את האור והאוויר המועט שנותר לנו כיום. חשוב שהחלונות לא יפנו ויפגעו בפרטיותינו. עצי הפרי שסק ותיקים חשוב שיהיו כעצים לשימור הצמחיה נותנת את הצביון המיוחד לשכונה וחשוב לנו שלא תפגע. תוספת הדיירים המתוכננת ללא תוספת מקומות חניה תחמיר מאד את מצוקת החניה בשכונה. אנו דורשים מציאת פתרונות לעניין.

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 21/01/2023
הגשה 23:04:07

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	37235132	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	דורון	אלון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5566344	raaya.alon@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630405	הרב עמיאל 3 דירה 4 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 - 3 מטר 5

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במהלך הבנייה ☐ במהלך הבנייה ☐ במהלך הבנייה ☐ במהלך הבנייה

נימוקי ההתנגדות

הבניה המובקשת קרובה לביתנו, מרחק של כ 3-5 מטרים לכל היותר. אנו מתנגדים לבקשת הבניה שהוגשה מהסיבות הבאות: א. החלונות פונים ישירות לביתנו ויפגעו פגיעה בפרטיותנו. - נבקש שינוי מיקום החלונות ב. בבניין הנ"ל קיים גג אסבסט שפירוקו חייב להיעשות על ידי בעל מקצוע מורשה באופן בטיחותי (מצורפת תמונה). לאחר עיון בבקשת הבניה נוכחנו לדעת שלא הצהירו על קיום הגג הנ"ל. אנו דורשים שתנאי זה יהיה מצויין באופן מפורש בהיתר הבניה ושתהיה לנו עילה מידית להפסקת הבניה באם לא יפעלו על פי הנחיות הבטיחות המופרשות בחוק. ג. כיום קימים עצי פרי (שסק) בצמידות לבניה עצים אילו מהווים חוצץ בין הבנינים ומשפרים את חווית המגורים העירונית מצורפת תמונה) אנו דורשים שתהיה התחייבות לשימור העצים וכן התחייבות לאי פגיעה בעצים הנוספים במהלך הבניה. ד. שכונת קרית משה הינה שכונה עם תשתיות ישנות ורעועות הוספת מספר רב של דיירים ללא שיפור תשתיות ומקומות החניה מהווה פגיעה משמעותית באיכות חיינו.

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 22/01/2023
הגשה 10:02:27

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27351022	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	לימור	פרידמן בר שלום

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7646084	limor7440@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630404	הרב עמיאל 3/5 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נחונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 10 מ'

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית המתנגד ☐ בשכרית ☐ בבעלות ☐ בדיור ☐ בבעלות

בימוקי ההתנגדות

בבניין המבקש היתר קיים גג אזבסט וקיים סיכון רפואי. 1.
בפירוק, סמיכות הבניינים מביאה לכך שסיכון מהפירוק
עלול להזיק לדיירי הבניין בו אני מתגוררת 2. קיים היזק
ראיה עקב מיקום החלונות בפרויקט המבקש היתר מול
חלונות הדירה שלי.

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 23/01/2023
הגשה: 23:15:08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	302154356	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	אפרת	בן עטר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	רב צעיר

מספר בית	דירה	ת.ד.
5		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-4242759	reuvn4645@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96146	רב צעיר 5

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 2 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
בדמי מפתח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

שלום וברכה אני מבקשת להתנגד בתוקף לבקשת היתר הבניה בגוש 30315 חלקה 72 (רח' אליעזר הלוי 12 קריית משה). אני בעלת דירה בבניין הסמוך ברח' אליעזר הלוי 10, חלון המטבח שלי פונה אל אליעזר הלוי 12. כפי שעולה בבירור מהשרטוטים המצורפים לבקשה, הבנייה המבוקשת תתקדם לעבר הבניין שלנו בלמעלה מ-4 מטר, עד ממש לשביל הכניסה לבניין שלנו, ולהערכתי עד למרחק של 2 מטר מחלון המטבח שלי. מהנימוקים שלהלן אבקש כי בקשת היתר הבניה תידחה ולכל הפחות לא תאושר עד להשמעת עמדותי ועמדת שכני לבניין. 1. כאמור, מבקשת ההיתר עולה כי הבניין הסמוך מבקש להתקרב אל הבניין שלנו עד כ-2 מטר מחלון המטבח שלי, התקרבות זו תחסום לי את אור השמש הטבעי שנכנס כיום מזווית זו של הבית בכלל, ומבעד לחלון המטבח בפרט. טענה זו מתחזקת אף לאור העובדה כי לבניין יתווספו עוד שתי קומות מעל מספר הקומות הקיים. 2. בהנחה כי אל החדרים שיתווספו יהיו חלונות אשר יפנו אל כיוון הבניין שלנו, הרי שקירבה כזו גדולה אל ביתנו תהווה היזק ראייה ממשי ופגיעה בצנעת הפרט בצורה חסרת תקדים. 3. כיצד ניתן לאשר תכנון תמ"א לבניין אחד בודד, בתוך איזור צפוף מאוד, מבלי לקחת 38 בחשבון רצון עתידי של מבנים נוספים להיכנס אף הם להליכי בנייה. משמעות היענותכם לבקשת היתר בניה זו, פירושה מניעה עתידית מהבניין שלנו לבקש היתר בניה משלנו, ולמצער מצמצם את מרחב התמרון שלנו לבנייה עתידית. 4. מן הראוי כי היתר בניה בהיקף זה יהיה בהסכמה רחבה של כלל השכנים באיזור, תוך מתן אפשרות לבניה עתידית לשאר המבנים בשכונה. 5. מן המפורסמות כי שכונה זו מאופיינת בירק ובעצים אשר מפיחים בה רוח חיים. במקרה שלי מתחת לחלון המטבח שלי ולאורך שביל הכניסה לבניין קיימת צמחייה ענפה, אשר בהינתן והבניין הסמוך יתרחב לעברנו כפי שהוא מבקש לעשות, צמחיה זו תעלם, ומכאן היזק אקולוגי, בריאותי ואסתטי אשר יש לתת עליו את הדעת. 6. כאן המקום להדגיש, כי בשל הרצון לקיום שכנות טובה חשוב לי כי גם רצונותיהם של שכני בבניין הסמוך יבואו לכדי מימוש, אך זאת לא ניתן לעשות מבלי לשמוע את כלל הטענות של כל הצדדים הנוגעים בדבר. 7. אי לכך אני מבקשת כי הבקשה כפי שהיא מונחת לשולחנכם היום תידחה, ותחתיה תיבחן בקשה מחודשת אשר תביא בחשבון את כלל צרכיהם של התושבים הנוגעים בדבר.

בברכה אפרת

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 24/01/2023
הגשה: 11:10:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53927927	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רות	(מאיר) רחנפלד

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-3115501	rutm2@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9630402	

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 כ
מטר 10

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
גדמי משתת ☐ בשכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

הדירה שלי בקומת קרקע מוקפת בבניינים ומקבלת אור שמש סך הכל שעתיים ביממה, אם חס ושלום תצא לפועל התכנית בניה הפוגענית הזו ויגביהו את הבניין המדובר ב-2 קומות זה יפגע במעט שעות אור שיש לנו בדירה ותחושת המחנק תוגבר, מדובר בדירה חשוכה רוב היום מה שפוגע בבריאותי ובבריאות ילדיי כשאינם נחשפים לאור שמש כלל וגורם לדיכאון. כבר היום הבניין קרוב מאוד לבניין שלנו ובניה עד המטר האחרון תחדור ממש לתוך הבתים שלנו מה שלא יעלה על הדעת בשכונה יוקרתית לכאורה בנוסף וחשוב עוד יותר המדובר בבניין בעל גג אסבסט שהפירוק שלו מסכן את בריאותינו - סיבי אסבסט הינם סכנה בריאותית למאות אלפי תושבים, הוסיפו חטא על פשע וכלל לא דיווחו לעירייה על המפגע הזה ואין להקל בכך ראש. בניין אליעזר הלוי הינו בניין ש-90% ממנו מושכר ובעלי הבתים אינם גרים בו כלל כך שמטרתם הינה עיסקית ואין מעניין אותם איכות הדיוור של התושבים. האיזור שבו אני גרה הוא איזור ישן הסובל מתשתיות ישנות מאוד ובעיות רבות של חוסר אספקת מים ובעיות כיווץ מערכתיות וחוסר קיצוני בחניה לתושבים, הוספת דיירים ללא מענה תחבורתי וחנייתי תחמיר ותפגע בכל דיירי השכונה. הארנונה שאנו משלמים היא הכי יקרה בארץ למצער השירות שניתן עבורה שואף ל-0 אנו מבקשים שלא תפגעו עוד באיכות החיים בשכונה יותר מהמצב העגום שכבר קיים. הגיע הזמן שתתיחסו לאיכות החיים של התושבים בעשייה כגון לא לאשר את הבניה הפוגענית הזו והחדירה לפרטיותנו, בתודה.

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

תיק: 2022/0514.00
מספר

תאריך: 12/01/2023
הגשה 09:34:02

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	40077489	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	רעיה	אלון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	הרב עמיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
3	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6521688	054-5566344	raaya.alon@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9030405	הרב עמיאל 3 דירה 4 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 10 מטר הדירה שלנו גובלת בבניה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

בימוקי ההתנגדות

הבניה המובקשת קרובה לביתנו, מרחק של כ 10 מטרים לכל היותר. אנו מתנגדים לבקשת הבניה שהוגשה מהסיבות הבאות: א. החלונות פונים ישירות לביתנו ויפגעו פגיעה בפרטיותנו. ב. בבניין הנ"ל קיים גג אסבסט שפירקו חייב להיעשות על ידי בעל מקצוע מורשה באופן בטיחותי מצורפת תמונה). לאחר עיון בבקשת הבניה נוכחנו לדעת שלא הצהירו על קיום הגג הנ"ל. אנו דורשים שתנאי זה יהיה מצויין באופן מפורש בהיתר הבניה ושתהיה לנו עילה מידית להפסקת הבניה באם לא יפעלו על פי הנחיות הבטיחות המופרשות בחוק. ג. כיום קימים עצי פרי (שסק) בצמידות לבניה עצים אילו מהווים חוצץ בין הבנינים ומשפרים את חווית המגורים העירונית (מצורפת תמונה) אנו דורשים שתהיה התחייבות לשימור העצים וכן התחייבות לאי פגיעה בעצים הנוספים במהלך הבניה. ד. שכונת קרית משה הינה שכונה עם תשתיות ישנות ורעועות הוספת מספר רב של דיירים ללא שיפור תשתיות ומקומות החניה מהווה פגיעה משמעותית באיכות חיינו

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות מאיר / תאריך: 21:16 18/09/2023 / מספר בקשה:

2146961

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מאיר

שם פרטי:

רות

דואר אלקטרוני:

rutm2@walla.com

תעודת זהות:

53927927

מספר תיק רישוי:

2022/0514.00

סטטוס טיפול

15:12 26/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

08:16 19/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

08:13 19/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

08:13 19/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:16 18/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2022/0514.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רות

שם משפחה:

מאיר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

53927927

טלפון נייד:

3115501

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

rutm2@walla.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

10 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900588

רחוב:

16701011

מס' בית:

3

כניסה:

ב

מס' דירה:

1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלי בקומת קרקע מוקפת בבניינים ומקבלת אור שמש סך הכל שעתיים ביממה, אם חס ושלום תצא לפועל התכנית בניה הפוגענית הזו ויגביו את הבניין המדובר ב2 קומות זה יפגע במעט שעות אור שיש לנו בדירה ותחושת המחנק תוגבר, מדובר בדירה חשוכה רוב היום מה שפוגע בבריאותי ובבריאות ילדיי כשאני נחשפים לאור שמש כלל וגורם לדיכאון. כבר היום הבניין קרוב מאוד לבניין שלנו ובניה עד המטר האחרון תחדור ממש לתוך הבתים שלנו מה שלא יעלה על הדעת בשכונה יוקרתית לכאורה בנוסף וחשוב עוד יותר המדובר בבניין בעל גג אסבסט שהפירוק שלו מסכן את בריאותינו -סיבי אסבסט הינם סכנה בריאותית למאות אלפי תושבים, הוסיפו חטא על פשע וכלל לא דיווחו לעיריה על המפגע הזה ואין

למאות אלפי חסידים, והסיכויים על כשעומד לא יחזרו לעיניו על המפגש הזה ואין להקל בכך ראש. בניין אליעזר הלוי הינו בניין ש90% ממנו מושכר ובעלי הבתים אינם גרים בו כלל כך שמטרתם הינה עיסקית ואין מעניין אותם איכות הדיור של התושבים. האיזור שבו אני גרה הוא איזור ישן הסובל מתשתיות ישנות מאוד ובעיות רבות של חוסר אספקת מים ובעיות ביוב מערכות חוסר קיצוני בחניה לתושבים, הוספת דיירים ללא מענה תחבורתי וחנייתי תחמיר ותפגע בכל דיירי השכונה. הארנונה שאנו משלמים היא הכי יקרה בארץ למצער השירות שניתן עבורה שואף ל0 אנו מבקשים שלא תפגעו עוד באיכות החיים בשכונה יותר מהמצב העגום שכבר קיים. הגיע הזמן שתתיחסו לאיכות החיים של התושבים בעשיה כגון לא לאשר את הבניה הפוגענית הזו והחדירה לפרטיותנו, בתודה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דורון אלון / תאריך: 18/09/2023 09:38 / מספר בקשה: 2145311

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אלון
שם פרטי:	דורון
דואר אלקטרוני:	raaya.alon@gmail.com
תעודת זהות:	037235132
מספר תיק רישוי:	2022/0514.00

סטטוס טיפול

12:23 18/09/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:38 18/09/2023
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2022/0514.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	דורון
שם משפחה:	אלון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	037235132
טלפון נייד:	5566344

054	קידומת טלפון נייד:
6521688	טלפון:
02	קידומת טלפון:
raaya.alon@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
3 מטר	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
	כתובת מלאה:
16900588	שכונה:
16701011	רחוב:
3	מס' בית:
1	כניסה:
4	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה המבוקשת קרובה לביתנו, מרחק של כ 3-5 מטרים לכל היותר. אנו מתנגדים לבקשת הבניה שהוגשה מהסיבות הבאות: א. החלונות פונים ישירות לביתנו ויפגעו פגיעה בפרטיותנו. נבקש שינוי מיקום החלונות ב. בבנין הנ"ל קיים גג אסבסט שפירוקו חייב להיעשות על ידי בעל מקצוע מורשה באופן בטיחותי (מצורפת תמונה). לאחר עיון בבקשת הבניה נוכחנו לדעת שלא הצהירו על קיום הגג הנ"ל. אנו דורשים שתנאי זה יהיה מצוין באופן מפורש בהיתר הבניה ושתהיה לנו עילה מידית להפסקת הבניה באם לא יפעלו על פי הנחיות הבטיחות המפורשות בחוק. ג. כיום קיימים עצי פרי (שסק) בצמידות לבניה עצים אילו מהווים חוצץ בין הבנינים ומשפרים את חווית המגורים העירונית (מצורפת תמונה) אנו דורשים שתהיה התחייבות לשימור העצים וכן התחייבות לאי פגיעה בעצים הנוספים במהלך הבניה. ד. שכונת קרית משה הינה שכונה עם תשתיות ישנות ורעועות הוספת מספר רב של דיירים ללא שיפור תשתיות ומקומות החניה מהווה פגיעה משמעותית באיכות חיינו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רעיה אלון / תאריך: 18/09/2023 09:26 / מספר בקשה:

2145290

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אלון

שם פרטי:

רעיה

דואר אלקטרוני:

raaya.alon@gmail.com

תעודת זהות:

040077489

מספר תיק רישוי:

2022/0514.00

סטטוס טיפול

12:26 18/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:24 18/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:26 18/09/2023

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2022/0514.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

רעיה

שם פרטי:

אלון

שם משפחה:

שם משפחה:	א/ן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	040077489
טלפון נייד:	5566344
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6521688
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	raaya.alon@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	3 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900588
רחוב:	16701011
מס' בית:	3
כניסה:	ב
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מתנגדים לתוכנית הבניה המוצעת מהסיבות שלהלן: א. הבניין לגביו הוגשה בקשת הבניה קרוב מאד לביתנו כ-3-5 מטרים בלבד. החלונות המוצעים בתוכנית פונים ישירות לביתנו ויפגעו פגיעה בפרטיותנו. - אנו מבקשים להסיט את כיווני החלונות באופן שלא תפגע הפרטיות שלנו ב. בבניין הנ"ל קיים גג אסבסט שפירקו חייב להיעשות על ידי בעל מקצוע מורשה באופן בטיחותי (מצורפת תמונה). לאחר עיון בבקשת הבניה נוכחנו לדעת שלא הצהירו על קיום הגג הנ"ל. אנו דורשים שתנאי זה יהיה מצויין באופן מפורש בהיתר הבניה ושתהיה לנו עילה מידית להפסקת הבניה באם לא יפעלו על פי הנחיות הבטיחות המפורשות בחוק. ג. כיום קימים עצי פרי (שסק) בצמידות לבניה עצים אילו מהווים חוצץ בין הבנינים ומשפרים את חווית המגורים העירונית (מצורפת תמונה) אנו דורשים שתהיה התחייבות לשימור העצים וכן התחייבות לאי פגיעה בעצים הנוספים במהלך הבניה. ד. שכונת קרית משה הינה שכונה עם תשתיות ישנות ורעועות הוספת מספר רב של דיירים ללא שיפור תשתיות ומקומות החניה מהווה פגיעה משמעותית באיכות חיינו.







סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2020/0145.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור על חלקו לפי המלצת מחלקת שימור, תוספת 2 קומות מעל הקיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארד אריק
עורך הבקשה	ברק דניאל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חכם אברהם פטאל 6, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			

תאור הבקשה

ת.ב. 20/145 רחוב חכם אברהם 6 – תמ"א 38

גוש: 30455

חלקה: 60

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בתחום העיר ההיסטורית עם אלמנטים לשימור בן 2 קומות הבנוי בטופוגרפיה (גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים), והקמת מבנה בן 3 קומות (קומה 3 חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה חלקית וקומת אחסנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.52 - קומת אחסנה (2-) מוצעים שטחי אחסנה וגרם מדרגות.

מפלס 2.75 - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. כמו כן, מוצע מעבר משותף, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלסים +3.06 קומה ראשונה – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלס +6.18 קומה שנייה - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס 9.16 + תכנית קומת גג – מוצע מדרגות לפתח יציאה לגג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה19/ראשית המאה ה20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3718(מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2024	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות לשמיעת טענות הצדדים על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש
27/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה

מתכנית 3718 ולעניין החניה. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ניתן לאפשר פטור מהתקנת 0.5 מ"ח מאחר ואין קרן חניה באזור. חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא: לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנון המוצע כולל שתי חניות עליות בצמידות לחלונות		
---	--	--

דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין. מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם. מרפסות מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג: בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע.		
---	--	--

תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"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. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3718 תחילת תוקף: 24/05/1996 ייעוד הקרקע: חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 01.07.2019	16/11/2023	חוות דעת תכנונית

חוו"ד שימור

הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים :

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 03/06/18 מצורף קובץ החלטה .

1. מבנה הקיים בתחום החלקה הבני והמסומן בסגול מיועד לשימור ושיקום בהתאמה למצבו המקורי משוער במסגרת בקשה זו. יש להביא לידיעת הועדה המקומית סעיף 7 בהחלטת ועדת השימור לשמירה על מרווח (ניתוק) בין חזית הצד המזרחית של הבנין לשימור ותוספת הבניה, מהווה קושי תכנוני ואינו מעודכן בתכנית המוצעת .

2. סעיף 8-9 בהחלטת ועדת השימור כדלקמן

גובה הבינוי ומספר הקומות המרבי הבניה החדשה יהא תואם את מדיניות התכנון לאזור גרעין הכפר מלחה עד שלוש קומות. יש להפנות את תשומת לב מח' תכנון העיר ומח' הרישוי להוראות התכנית החלה מס' 3718 סעיף 10 הקובע הוראות בינוי מפורטות בשטח מתחם לשימור .

יש להתאים את הבניה החדשה להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בסעיפים 29-30 בתכנון תכנית המתאר המאושרת למתחם גרעין הכפר מלחה, מטרתה שמירה על אופי הבינוי בגרעין הכפר ההיסטורי .

3. יש להוסיף תרשים מדידה שרטוט מצב קיים. יש לסמן במסמכי הבקשה להיתר הריסה וחפירה מבוקשת בצהוב, להבין שינויים מבוקשים בחלק המגרש הצפון מזרחי.

יש להשלים בתכנית, חזיתות וחתכים כל שינוי מבוקש בתכנית הפיתוח ביחד למצב קיים - קירות תמך, מדרגות וכל אלמנט קיים לשימור/הריסה או בניה חדשה, מפלסים בתכנית בתכנית וקו קרקע קיים/מוצע. יש להשלים בשרטוטים תיאור הבינוי והפיתוח הקיים בחלקות הסמוכות. יש להשלים בבקשה התייחסות לעצים בוגרים קיימים. כנגד כל עץ המבוקש לעקירה או העתקה יש להציג נטיות חדשות. יש להפריד את תיאור פריסת בגדרות מתיאור החזיתות ולהבהיר את השינויים ביחס למצב הבינוי הקיים. יש לצמצם את גובה הקירות תמך והגדרות למינימום הנדרש.

4. יש לתקן תיאור חזיתות וחתכים בהתאמה לתכנית, לרבות תיאור כיפה הבנין לשימור ללא תוספת מרפסות מעל הבנין לשימור חזית צפונית, מפלס חצר בצמוד לחזית מערבית .

תנאים למתן היתר בניה :

יש להגיש נספח שימור לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח השימור יכלול שרטוט בקנ"מ מפורט 1:50 מבנה קמרון לשימור וחזיתות לשימור, הנחיות שימור ושיקום פרטי בניה. יש להשלים במסגרת נספח השימור התייחסות לנושא מיקום ומאפייני הבינוי של חלל בור מים

אם קיים בשטח החלקה מאחר ומבוקשת חפירה עד קו מגרש. יש להשלים התייחסות לתכנון מפורט המבנה לשימור וחזיתות לשימור עפ"י מצב מקורי משוער כמפורט בהחלטת ועדת השימור סעיף 2-3. · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול המלצות מפורטות בנושא שמירה על מרחק החפירה ממבנה לשימור, הגנות, תמיכות, חיזוק וכל הנדרש. החלטת ועדת שימור מספר 22 מתאריך 02/12/2019 הינה לאשר את הבקשה בתנאים: חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה		
--	--	--

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה.

המלצת המחלקה היא: לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקעה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

קווי בניין

קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.

בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 653 מ"ר, מוצע 539.18 מ"ר. מוצע כמותר.

מחסנים

קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה.

ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם.

מרפסות

מרפסות זיז:

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מרפסות גג:

בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע.

עצים

יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"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.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת(חלקה 61). להלן התנגדותו: לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. מצוקת חניה. התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(תברואה, שפ"ע, איכות סביבה). לאחר השלמת התנאים, הבקשה תובא להרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. חוו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית	09/06/2021	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע		
--	--	--

מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג: בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים- יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"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. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת(חלקה 61). להלן התנגדותו: - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. - מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(תברואה, שפ"ע, איכות סביבה).	20/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים, הבקשה תובא להרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. חוו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלקת תוש"ה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא: לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.		
--	--	--

בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג: בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות לחלול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלול, יש להציג פתרון לחלול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים		
--	--	--

ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת(חלקה 61). להלן התנגדותו: - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. - מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבנייה יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
ת.ב. 20/145 רחוב חכם אברהם 6 – תמ"א 38 גוש: 30455 חלקה: 60 מהות הבקשה: הבקשה היא להריסת בניין קיים בתחום העיר ההיסטורית עם אלמנטים לשימור בן 2 קומות הבנוי בטופוגרפיה(גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים), והקמת מבנה בן 3 קומות(קומה 3 חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה חלקית וקומת אחסנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בבניין החדש. להלן תיאור הבקשה: - מפלס 5.52- קומת אחסנה (2-) מוצעים שטחי אחסנה וגרם מדרגות. - מפלס 2.75- מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. כמו כן, מוצע מעבר משותף, חדר מדרגות ומעלית. - מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. - מפלסים +3.06 קומה ראשונה – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. - מפלס +6.18 קומה שנייה - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג. - מפלס +9.16 תכנית קומת גג – מוצע מדרגות לפתח	20/05/2021	חוות דעת תכנונית

יציאה לגג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה-19/ראשית המאה ה-20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3718 (מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר

תכנית בינוי מס' 15100

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

א. רקע תכנוני

שכונה

כתובת

גוש וחלקה

שטח הבקשה (מ"ר)

מלחה

חכם אברהם 5

30455/60

459

1. תיאור מצב קיים: קיים מבנה בן 2 קומות, הבנוי בטופוגרפיה (גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים).

2. מועד הקמת המבנה: לפי תיק התיעוד- הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה-19/ראשית המאה ה-20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט.

3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:

· המגרש הינו בתחום העיר ההיסטורית

· הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית (המבנה מסומן להריסה בתב"ע 13653 משנת 2015). · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 4. רקע סטטוטורי: · תוכנית מס' 3718 (מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד - הכפר. היקף זכויות בניה 190 מ"ר ב-2 קומות (גובה מירבי 7 מ') · תרש"ץ 5/68/04 משנת 2005 להסדרת רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבניה בשטח, התכנית מייעדת את המגרש למגורים. 5. נתונים סטטוטוריים: זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי 190 מירבי 2 מסומן בתשריט לפי קונטור המבנה הקיים 6. מדיניות תכנונית: שמירה על אופי השכונה: מתחם זה מאופיין במבנים עד 3 קומות ולכן ניתן לאשר בו בינוי בן 3 קומות בכל חתך מעל חניה תת"ק, שמירה על צמחיה, שמירה על גדרות היוצרות סמטאות. 7. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה		
--	--	--

ב. סל זכויות אפשרי מכוח 10038 על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא: מס' יח"ד בקומה טיפוסית x 13 מ"ר (הרחבות) שטח עיקרי בקומה טיפוסית מס' יח"ד קיימות x 13 מ"ר (הרחבות) זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980 x 2.5 "a d*13 c f*13 שטח קומת עמודים מפולשת e לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e). a/b שטחים עיקריים ע"פ תוכנית 62 שחלה במקום		
---	--	--

לפי הקיים 270 מ"ר		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית		
-		
שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
-		
מ"ר		
c		
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
135		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
1		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
-		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
1		
יח"ד		
653		

$$1+0*13+(1*135+13)*270+2.5$$

$$=a''+2.5*(c+13*f)+13*d+e$$

שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים

הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.

ג. תיאור הבקשה

הבינוי המבוקש מכח התמ"א:

1. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2. תוך שמירת חלקי מבנה מטעמי שימור.

2. הבקשה מציעה מבנה חדש בן 3 קומות (קומה שלישית חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה בחלקה (1.2 מ').

3. שטח עיקרי מבוקש 571 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 1071 מ"ר המהווים 233%

4. מוצעות סה"כ 4 יח"ד בפירוט הבא: 1 יח"ד בקומת הקרקע, 1 יח"ד בקומה א', יח"ד אחת בקומה ב' ויח"ד אחת בקומה ג' שטח דירה ממוצע בין 210 מ"ר ל-120 מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד.

5. הבינוי המבוקש בקווי בניין – 3 מ' קדמי ואחורי ו-2 מ' צדי.

6. במסגרת התכנית מוצעים 2 מקומות חניה עיליים

7. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 500.42 מ"ר.

יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי.

ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון

1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1): הבקשה המוגשת אינה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי).

2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת אינה חורגת מהמדיניות בשכונת מלחה, הן בגובה ומס' הקומות, והן באחוזי הבנייה.

3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את

הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש 4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות (קומה שלישית חלקית), מעל קומה תת"ק, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של עד 3 קומות, ובגובה ממוצע של 2 קומות (נתונים ע"פ סיור שנעשה במקום gisi-). 6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 11.12.17 1 בעלים בחלקה. 100% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור: 2. 3. 4. תושי"ה: ו. חוות דעת הוועדה המחוזית מהנדס תמ"א - חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15100 רחוב חכם אברהם 6, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חו"ד הנדסית		
---	--	--

חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 01.07.19: 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: ? תכנית הגשה נכונה לתאריך 03.04.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי מתאריך 16.04.19. ? דו"ח ביסוס מס' 1301/19 של מהנדס מייק דוקטופסקי (מייק דוקטופסקי הנדסה גיאוטכנית בע"מ), מתאריך 28.01.19. ? הצהרה של מהנדס מייק דוקטופסקי לגבי מפלס החניון במבנה השכן במזרח למבנה שבנדון. ? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי בחודש נובמבר 2018. ? הצהרת המהנדס – נספח 1. ? דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. ? טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. ? אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר בשני מבנים שהוקמו בתקופות שונות. החדש מבניהם נבנה בין השנים 1910 ו-1930. הוא בעל שתי קומות וגבנה בשיטות המקובלות באותה תקופה: תקרות על קורות פלדה (ריילסים) וקמרונות קטנים או יציקת בטון דקה ביניהם. קירות אבן או קירות בטון ללא זיון עם גב אבן. עובי הקירות מגיע ל-90 ס"מ, ומבוססים באופן ישיר על סלע, ללא רגל. מבנה זה מיועד להריסה, פרט לקירות החיצוניים המיועדים לשימור. המבנה השני העתיק יותר, נבנה מקירות אבן עבים עם קימרון בתור גג. מבנה זה מיועד לשימור. הבניינים נבנו בתקופה לפני פרסום התקניה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ולכן לא תוכננו לעמוד בעומסים אופקיים האופייניים לפעולה סיסמית. לאור עובדות אלו, ניתן להסיק כי הבניין בכללותו דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.		
--	--	--

לפי חישוב שערכתי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.84 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה.

3. תיאור מבנה המחוזק והמורחב: המבנה החדש כולל שתי קומות תת קרקעיות שיבנו בצד המזרחי של המגרש. קומת המרתף התחתונה טמונה במלואה בקרקע, כאשר קומת המרתף העליונה טמונה חלקית. יציבות המבנה המיועד לשימור תובטח ע"י בניית קיר דיפון בינו לבין קומות המרפס. קיר הדיפון בנוי מכלונסאות בעלי קוטר קטן (מיקרו פיילס). לצד המערבי של קומות החניה לא נדרש דיפון מאחר שגם למבנה השכן קומת חניה תת קרקעית בעלת מפלס תחתון דומה למפלס המתוכנן בתיק זה.

כאמור, הבניין שהוקם בתחילת המאה הקודמת ייהרס, פרט לקירות חזית שיישמרו. הקירות הנ"ל ייתמכו על ידי מערכת פלדה זמנית ויחוזק לצורך שמירת על יציבותם ונשיאת עומסים של הבנייה החדשה. בנייה זאת נשענת על הקירות הנ"ל ועל שתי הקומות התת קרקעיות. המבנה העתיק יחוזק ע"י קירות מבטון מזויין חיצוניים, אך רק בחזיתות הפנימיות.

מערכת ההקשחה של המבנה החדש, מהיסוד עד הקומה העליונה, מבוססת בעיקר על פיר מדרגות רציף, ועל פיר ממ"דים בעל רציפות חלקית. יתר הקירות שעל פניו הינם חלק ממערכת ההקשחה, ברובם לא מגיעים ליסוד. החישובים הדינמיים שהוגשו משקפים את המצב המתואר. המלצתי היא לעבות את האלמנטים הרציפים כמה שניתן, במטרה לשפר את ביצועי המערכת במצב של רעידות אדמה.

מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה.

4. שתית הקרקע וביסוס: באתר נערכו סיורים וסקר גיאולוגי וכן נעשה שימוש במפות הגיאולוגיות של האזור. לא בוצעו קידוחים או בורות ניסיון. עם תחילת העבודות והריסת המבנה הקיים, נדרש לבצע את הקידוחים הנ"ל. עפ"י הסקר הנ"ל, המסלע הצפוי להופיע באתר הינו מתצורות כפר שאול, אך בקרבה למעבר לתצורת עמינדב. הסלע בתצורת כפר שאול מורכב מחילופין לא סדירים של אבן גיר וקרטון בחוזקים משתנים, כאשר אבן הגיר בעל חוזק גבוה יותר ופחות מושפע מתחולת הרטיבות. תתכן הופעת של עדשות קרטון חווארי וחואר בעלי חוזק נמוך. המסלע בתצורת עמינדב מאופיין ע"י אבן גיר קשה בשכבות העליונות. סלע זה קשה ובעל חוזק גבוה. יתכן גם שבאזורים מסוימים הסלע יהיה סדוק עד מרוסק. באתר צפויה להופיע פעולה

קארסטית, המאופיינת בחללים, מערות וסדקים תת-קרקעיים. האחרונים עשויים להיות מלאים בקרקע חרסיתית. מעל הסלע קיימת שכבה קרקע המכילה אדמה חרסיתית מעורבת בצורות. יסודות המבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ורפסודות בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אינג' מייק דוקטופסקי. לא מתוכננת חפירה מתחת למפלס של היסודות הקיימים בקווים שלא יהיה בהם דיפון. במידה והיה צורך בחפירה מתחת למפלס התחתית של היסודות הקיימים, יש לקבל לכך אישור מיועץ הקרקע ולאו לתכנן דיפון נוסף. לצד הדרומי של הבניין קיים ככל הנראה קיר תומך או דיפון. יש לוודא שהחפירה המתוכננת לקומות התת קרקעיות לא תערער את הקיר הזה. יש לקבל התייחסות של יועץ הקרקע בנושא. 5. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אנטולי בורושנסקי, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו: א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות. ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 6. לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. קיימת טעות בסימון קירות הממ"דים בקומת קרקע בתכנית הקונסטרוקציה. 7. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 8. התניות להיתר: א. יש לפנות את די"ר המבנה ממועד תחילת עבודות ההריסה, עד לסיום העבודות ולקבלת טופס 4.		
---	--	--

ב. תירשם הערה בתכנית הביסוס בנושא הקיר התומך/דיפון בצד הדרומי של המגרש בהתאם למפורט בסעיף 4. יש לקבל התייחסות של יועץ הקרקע. 9. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי, בהתבסס על התכנון המוצע, ובכפוף לביצוע עדכונים עפ"י ההערות שניתנו בסעיף 8. ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה מתאריך 1.2.18 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנון תוקן ותואם כעת במידה רבה את חוות הדעת של מתכננת המחוז הן לנושא מספר הקומות ואחוזי הבניה. הבינוי כעת אינו מוצע מעל כיפה היסטורית או בזיז. כמו כן צומצמו מספר יחידות הדיור בבקשה והן עומדות על 4 בלבד. 2. המשך תיאום תכנון פרטי בניה ועיצוב מול מחלקת שימור. 3. דירת הקרקע קבורה חלקית והשאפה התכנונית היא להציע לה חצר איכותית ולכן יש למקם את כניסת הולכי הרגל לבניין (עבור ארבע יחידות בלבד) מהשצ"פ הצפוני על ידי יצירת פתח מינימלי בקיר הפיתוח. 4. הבקשה אינה כוללת כל התייחסות למתקני תשתית, תברואה כו"ב. ככל שיוצעו מתקנים כאלו לעת מילוי תנאים להיתר על גבי החזיתות או הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים יש להחזיר את הבקשה לאישור מחלקת התכנון. ככלל יש להימנע ככל הניתן ממיקום מערכות ותשתיות על גדרות וחזיתות. 5. על גג המבנה יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כפי שמוצע. 6. יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. 7. חניה- התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית-לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות.		
--	--	--

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

חוו"ד הנדסית

התקבלה חוו"ד מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום
01.07.2019.

חוו"ד שימור

הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים:

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 03/06/18 מצורף קובץ החלטה.

1. מבנה הקיים בתחום החלקה הבנוי והמסומן בסגול מיועד לשימור ושיקום בהתאמה למצבו המקורי משוער במסגרת בקשה זו. יש להביא לידיעת הוועדה המקומית סעיף 7 בהחלטת ועדת השימור לשמירה על מרווח (ניתוק) בין חזית הצד המזרחית של הבנין לשימור ותוספת הבניה, מהווה קושי תכנוני ואינו מעודכן בתכנית המוצעת.

2. סעיף 8-9 בהחלטת ועדת השימור כדלקמן גובה הבינוי ומספר הקומות המרבי הבניה החדשה יהא תואם את מדיניות התכנון לאזור גרעין הכפר מלחה עד שלוש קומות. יש להפנות את תשומת לב מח' תכנון העיר ומח' הרישוי להוראות התכנית החלה מס' 3718 סעיף 10 הקובע הוראות בינוי מפורטות בשטח מתחם לשימור. יש להתאים את הבניה החדשה להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בסעיפים 29-30 בתכנון תכנית המתאר המאושרת למתחם גרעין הכפר מלחה, מטרתה שמירה על אופי הבינוי בגרעין הכפר ההיסטורי.

3. יש להוסיף תרשים מדידה שרטוט מצב קיים. יש לסמן במסמכי הבקשה להיתר הריסה וחפירה מבוקשת בצהוב, להבין שינויים מבוקשים בחלק המגרש הצפון מזרחי. יש להשלים בתכנית, חזיתות וחתכים כל שינוי מבוקש בתכנית הפיתוח ביחד למצב קיים - קירות תמך, מדרגות וכל אלמנט קיים לשימור/הריסה או בניה חדשה, מפלסים בתכנית בתכנית וקו קרקע קיים/מוצע. יש להשלים בשרטוטים תיאור הבינוי והפיתוח הקיים בחלקות הסמוכות. יש להשלים בבקשה התייחסות לעצים בוגרים קיימים. כנגד כל עץ המבוקש לעקירה או העתקה יש להציג נטיעות חדשות. יש להפריד את תיאור פריסת בגדרות מתיאור החזיתות ולהבהיר את השינויים ביחס למצב הבינוי הקיים. יש לצמצם את גובה הקירות תמך והגדרות למינימום הנדרש.

4. יש לתקן תיאור חזיתות וחתכים בהתאמה לתכנית, לרבות תיאור כיפה הבנין לשימור ללא תוספת מרפסות מעל הבנין לשימור חזית צפונית, מפלס חצר בצמוד לחזית מערבית.

תנאים למתן היתר בניה: - יש להגיש נספח שימור לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח השימור יכלול שרטוט בקנ"מ מפורט 1:50 מבנה קמרון לשימור וחזיתות לשימור, הנחיות שימור ושיקום פרטי בניה. יש להשלים במסגרת נספח השימור התייחסות לנושא מיקום ומאפייני הבינוי של חלל בור מים אם קיים בשטח החלקה מאחר ומבוקשת חפירה עד קו מגרש. יש להשלים התייחסות לתכנון מפורט המבנה לשימור וחזיתות לשימור עפ"י מצב מקורי משוער כמפורט בהחלטת ועדת השימור סעיף 2-3. · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל - יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. - יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול המלצות מפורטות בנושא שמירה על מרחק החפירה ממבנה לשימור, הגנות, תמיכות, חיזוק וכל הנדרש. החלטת ועדת שימור מספר 22 מתאריך 02/12/2019 הינה לאשר את הבקשה בתנאים: חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה		
---	--	--

להוראות תכנית 3718. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלקת תוש"ה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא: לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. - מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התכנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי 653 מ"ר, מוצע 539.18 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים		
--	--	--

קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג: בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"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. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת (חלקה 61). להלן התנגדותו: - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד.		
--	--	--

- מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים. - בהתאם 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה. מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד - בהתאם 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה.	16/06/2020	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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	15
	1. ת. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית	16
	2. ת. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.	17
כן	- תיקונים עפ"י תכנית A.	18
	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	19
	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	20
	- יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	21
	- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	22

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718 ולעניין החניה. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ניתן לאפשר פטור מהתקנת 0.5 מ"ח מאחר ואין קרן חניה באזור.

חו"ד הועדה המחוזית

התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018:

המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה.

יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור.

בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות.

לאור זאת, עמדת מתכנתת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה.

המלצת המחלקה היא: לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות.

קווי בניין

קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.

בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין.

מחסנים

קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה.

ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם.

מרפסות

מרפסות זיז:

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מרפסות גג:

בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע.

עצים

יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"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.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

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

תיק: 2020/0145.00
 מספר

תאריך: 07/07/2020
 הגשה: 18:11:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27423888	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	רונן	מזרחי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		חכם אברהם פטאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
10		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4671691	romiz7@walla.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	גדעון האזנר 74 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 חלקה
 צמודה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ ממעלית המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי
 מסתה ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות מצורפים בקובץ

7.7.2020

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.ג,

הנדון: התנגדות - תיק בנין 2020/0145.00

בתיק הבניין שבנדון הוגשה בקשה להיתר בניה לחלקה 60 בגוש 30455 ברחוב חכם אברהם במלחה, הגובלת בנכס שבבעלותנו (חלקה 61 בגוש 30455).

ראשית נציין כי נודע לנו על הגשת הבקשה באקראי, לפני זמן קצר (לא התקבלה אצלנו הודעה כמתחייב) ומשכך התנגדות זו מוגשת בשים לב לזמן הקצר שעמד לרשותנו ולכן נבקש לשמור על זכותנו להעלות נושאים נוספים בדיון בהתנגדויות שיתקיים.

עוד נציין, שבטרם הגשת ההתנגדות נערכה פנייה לבעל הנכס אך פנייה זו לא זכתה למענה ולכן התנגדות זו מוגשת במועד האחרון האפשרי.

כבר בתחילת הדברים ייאמר שאין לנו התנגדות עקרונית לבניה.

כפי שיפורט להלן, להבנתנו הבקשה להיתר שהוגשה לא עומדת בקריטריונים בסיסיים הנדרשים בתכנון של בניין חדש, שאותם אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לתקן.

בהתאם לנוסח הפרסום, הבקשה להיתר הוגשה בהתאם לתמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש (על פניו נראה שקיים ספק ביחס לכך).

עיון בבקשה להיתר מלמד כי מדובר במבנה הסטורי וייחודי המיועד לשימור, כאשר מתבקשת בניית 4 יח"ד (תוספת של 3 יח"ד ביחס למאושר), כאמור במסלול של הריסה ובניה מחדש, זאת ללא הסדרת כל פתרון חניה בגין התוספת המתבקשת.

בבקשה שהוגשה מסומנות 2 חניות עיליות בלבד! זאת בהתאם למצב הקיים כיום (בפועל קיימות כיום 2 חניות), ולא מוצעת תוספת של חניות כלל מעבר לקיים, זאת על אף שבהתאם לתקן נדרשת תוספת של 6 מקומות חניה עבור התוספת של 3 יחידות הדיוור אותן מתבקש לבנות (מדובר באזור בו תקן החניה גבוה ונדרשות 2 מקומות חניה עבור יח"ד ששטחה גדול מ- 95 מ"ר). כידוע, באזור הנכס קיימת מצוקת חניה גדולה מאד, משכך לא יעלה על הדעת שלא יינתן פתרון חניה לתוספת היחידות המתבקשת בכלל וכאשר מדובר בהריסה ובניה מחדש בפרט. לא יכול להיות חולק שבמקרה של הריסה ובניה מחדש אפשר

וגם מתחייב למצוא פתרון חניה הנדרש לפי התקן (8 מקומות) בתחום המגרש, ועל הוועדה הנכדה לקבוע זאת בהחלטתה.

זאת ועוד, בהתאם לבקשה שהוגשה, הבנייה העל קרקעית מתבקשת במרחק של 2 מ' בלבד מגבול החלקה שבבעלותנו! (וניתן לומר שאף במרחק קטן מזה). כידוע, קו בנין מקובל הוא במרחק של כ- 4 מ' מגבול החלקה, לכן אין במקרה הנדון כל סמכות ובוודאי שאין הצדקה לאישור קו בניין לבניה במרחק של 2 מ' בלבד (תוך פגיעה מהותית ביותר בשווי הנכסים שבבעלותנו). ונזכיר, מדובר במסלול של הריסה ובניה מחדש כך שברור שבמסלול זה לא ראוי ולא ניתן לאשר קו בניין שכזה. הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע בהחלטתה שהבניה תבוצע במרחק שלא יפחת מ- 4 מ' מגבול החלקה בצד שגובל עם החלקה שבבעלותנו.

זאת ועוד, הבניה התת קרקעית מתבקשת באופן חלקי ב"קו אפס" עם החלקה שבבעלותנו, ביחס לכך נבקש להבטיח כי בהחלטת הוועדה ייקבע במפורש שבמהלך עבודות ההריסה, התפירה והבניה, יהיה פיקוח הנדסי צמוד ויום יומי שיבטיח שלא תיגרם פגיעה למבנה שבבעלותנו, ובנוסף פיקוח צמוד לנושאי בטחון ובטיחות (לרבות גידור תקני וכל האמצעים הנדרשים לצורך כך).

לסיכום, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את התנגדותנו ולקבוע:

- שיש לתכנן חניה ל- 8 רכבים בתחום המגרש.
- שהבינוי העילי יורחק לכל הפחות למרחק של 4 מ' מהחלקה שבבעלותנו.
- שהבינוי התת קרקעי יבוצע תוך פיקוח הנדסי צמוד ותוך פיקוח בטיחותי צמוד (שניהם ברמה יומיומית).

נבקש להיות מזומנים לדיון בהתנגדויות וכאמור אנו שומרים על זכותנו להרחיב ביחס לנושאים שהועלו ולהוסיף נושאים נוספים במידת הצורך.

בכבוד רב,

רון מזרחי

נייד : 0544-671691

מייל : romiz7@walla.com