

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/11
מספר בקשה	2013/1065.03
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ע"פ נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמעוני דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גינזברג שרה חיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

חיל האויר 39 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
316554	תחילת תוקף	18/11/2017			
3339	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/53/15	תחילת תוקף	11/03/1998			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, ביום 22.02.2021 הופק היתר בנייה עבור תוספת בניה הכוללת ממד"ים, מחסן ומרפסת. תיק רישוי מספר 2013/1065.01. בהיתר זה אושרו 167.42 מ"ר למניין שטח עיקרי.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2013/1065.02 בסטטוס "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" – טרם הוגשו תנאים במערכת. בבקשה זו מאושרים בכפוף 84.29 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב חיל האוויר 39 שבשכונת פסגת זאב, מדובר בבקשה בגוש: 30668 , חלקה: 2.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים , בן 4 קומות מעל קומה תת קרקעית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת שמעוני מיח"ד מספר 9 מוצע:

במפלס 1.72- קומה, כהרחבה ליח"ד וכוללת חדרי שינה, חדר רחצה, חדר כביסה והנמכת חצר.

במפלס 1.08+ הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/04/23 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: עפ"י נספח חישוב שטחים, שטח יח"ד מספר 9 עומד על 195.55 מ"ר, בשתי קומות. מוצע בנוסף לקיים בשטח של 195.62 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את המוצע לשטח המותר.

הערות גרפיות: הממ"ד המוצע מבוקש ללא גישה. יש למקם דלת לממ"ד בתיאום מול ראש צוות. לא ברור מדוע שונו מפלסי הבנייה. יש להתאים למפלסים כפי נספח בינוי במדויק. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הבנייה קיימת בשטח מחומרים קלים אשר אינם מאפשרים מימוש תכנית לבנייה שמעל. נטען לשימוש של שנים בשטחים משותפים. מבקשים שיוצב תנאי להיתר עבור תשלום שכירות. נטען כי בוצע פרסום לקוי. נטען כי החלונות במפלס 1.72- מבוקשים בשונה מנספח. נטען כי הנמכת החצר מבוקשת בשונה מנספח בינוי. נטען כי המבקש עושה שימוש בשטח משותף ללא רשות. התייחסות המחלקה: הבקשה תואמת תכנית מאושרת. בכל טענה כי קיימת בנייה בשטח ללא היתר, יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה. הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. בבדיקת המערכת נמצא כי באחריות דסק רישוי בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה. חלון ממ"ד אכן מבוקש בשונה מנספח אולם לכך מתבקש ע"ב להמציא אישור ראש צוות – התקבל אישור ראש צוות ואף פורסמה הקלה - בשונה מנספח. הנמכת החצר מבוקשת כפי נספח בינוי.		
---	--	--

מדובר בבקשה התואמת תכנית מאושרת. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/15 תחילת תוקף: 11/03/1998 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.07.05 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149. נקלטה הרמוניקה מתוקנת ב ביום 24.08.2023 ועתה היא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדת משנה: נספח בינוי: מבוקשים שינויים ללא פגיעה בנושאים מחייבים. עבור שינוי מיקום חלון הממ"ד יש להמציא אישור ראש צוות. התייחסות המחלקה: יובהר כי מדובר על חלון יסודות ממ"ד - לנידון התקבל אישור ראש צוות מאחר וליח"ד צמודה מספר 2 קיים חלון זהה, הגם שמדובר באזור מוגמר, כך שחלון זה אינו נצפה מהרחוב. שלביות ביצוע:	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

הבנייה המוצעת מבוקשת בשונה מסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע. (יציאה לפרסום רק לאחר הוכחת זכויות בנייה) התייחסות המחלקה: ביום 12.10.23 הוחל בפרסום בדבר "בנייה בשונה משלביות ביצוע ושלא בהינף אחד". תום מועד להגשת התנגדויות ביום 14.11.2023. לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות חדשות. שטחי בניה: מאחר ובוצע חישוב נקודתי לא ניתן לבחון אל מול נתון הזכויות. יש לבצע ולהציג חישוב מלא לבניין, לשם ווידוא עמידה בנתון הזכויות המותר. את השטחים יוכיח עורך הבקשה לצוות המקצועי טרם היציאה לפרסום. התייחסות המחלקה: עפ"י נספח חישוב שטחים, שטח יח"ד מספר 9 עומד על 195.55 מ"ר, בשתי קומות. מוצע בנוסף לקיים בשטח של 195.62 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את המוצע לשטח המותר. חו"ד אדריכלית: לעניין החצר הכלואה יש לתאם מול ראש צוות. התייחסות המחלקה: בהתייעצות עם ראש צוות נקבע כי עורכת הבקשה תציע אדנית גינון, כפי המוצג בבקשה. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. התייחסות המחלקה: הממ"ד המוצע מבוקש ללא גישה. יש למקם דלת לממ"ד בתיאום מול ראש צוות.		
---	--	--

לא ברור מדוע שונו מפלסי הבנייה. יש להתאים למפלסים כפי נספח בינוי במדויק. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הבנייה קיימת בשטח מחומרים קלים אשר אינם מאפשרים מימוש תכנית לבנייה שמעל. נטען לשימוש של שנים בשטחים משותפים. מבקשים שיוצב תנאי להיתר עבור תשלום שכירות. נטען כי בוצע פרסום לקוי. נטען כי החלונות במפלס 1.72- מבוקשים בשונה מנספח. נטען כי הנמכת החצר מבוקשת בשונה מנספח בינוי. נטען כי המבקש עושה שימוש בשטח משותף ללא רשות. התייחסות המחלקה: הבקשה תואמת תכנית מאושרת. בכל טענה כי קיימת בנייה בשטח ללא היתר, יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה. הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. בבדיקת המערכת נמצא כי באחריות דסק רישוי בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה. חלון ממ"ד אכן מבוקש בשונה מנספח אולם לכך מתבקש ע"ב להמציא אישור ראש צוות. הנמכת החצר מבוקשת כפי נספח בינוי. מדובר בבקשה התואמת תכנית מאושרת.		
1. "הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי". 2. "הקלה בדבר בנייה בשונה משלבויות ביצוע ושלא בהינף אחד"	27/09/2023	הכנת נוסח פרסום
	05/07/2023	דיון בועדת משנה

לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק: נספח בינוי: מבוקשים שינויים ללא פגיעה בנושאים מחייבים. עבור שינוי מיקום חלון הממ"ד יש להמציא אישור ראש צוות. שלביות ביצוע: הבנייה המוצעת מבוקשת בשונה מסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע. (יציאה לפרסום רק לאחר הוכחת זכויות בנייה) שטחי בניה: מאחר ובוצע חישוב נקודתי לא ניתן לבחון אל מול נתון הזכויות. יש לבצע ולהציג חישוב מלא לבניין, לשם ווידוא עמידה בנתון הזכויות המותר. את השטחים יוכיח עורך הבקשה לצוות המקצועי טרם היציאה לפרסום. חו"ד אדריכלית: לעניין החצר הכלואה יש לתאם מול ראש צוות. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.		: לפרסם לפי סעיף 149
מומלץ לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק: נספח בינוי: מבוקשים שינויים ללא פגיעה בנושאים מחייבים. עבור שינוי מיקום חלון הממ"ד יש להמציא אישור ראש צוות. שלביות ביצוע: הבנייה המוצעת מבוקשת בשונה מסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – יש לפרסם הקלה בדבר	18/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בנייה בשונה משלביות ביצוע. (יציאה לפרסום רק לאחר הוכחת זכויות בנייה) שטחי בניה: מאחר ובוצע חישוב נקודתי לא ניתן לבחון אל מול נתון הזכויות. יש לבצע ולהציג חישוב מלא לבניין, לשם ווידוא עמידה בנתון הזכויות המותר. את השטחים יוכיח עורך הבקשה לצוות המקצועי טרם היציאה לפרסום. חו"ד אדריכלית: לעניין החצר הכלואה יש לתאם מול ראש צוות. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הבנייה קיימת בשטח מחומרים קלים אשר אינם מאפשרים מימוש תכנית לבנייה שמעל. נטען לשימוש של שנים בשטחים משותפים. מבקשים שיוצב תנאי להיתר עבור תשלום שכירות. נטען כי בוצע פרסום לקוי. נטען כי החלונות במפלס 1.72- מבוקשים בשונה מנספח. נטען כי הנמכת החצר מבוקשת בשונה מנספח בינוי. נטען כי המבקש עושה שימוש בשטח משותף ללא רשות. התייחסות המחלקה: הבקשה תואמת תכנית מאושרת. בכל טענה כי קיימת בנייה בשטח ללא היתר, יש לפנות		
--	--	--

למחלקת פיקוח על הבנייה. הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. בבדיקת המערכת נמצא כי באחריות דסק רישוי בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה. חלון ממ"ד אכן מבוקש בשונה מנספח אולם לכך מתבקש ע"ב להמציא אישור ראש צוות. הנמכת החצר מבוקשת כפי נספח בינוי. מדובר בבקשה התואמת תכנית מאושרת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/15 תחילת תוקף: 11/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 316554 תחילת תוקף 2017/11/18. - מדיניות מהנדס העיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5.	15/06/2023	חוות דעת תכנונית

מספר יח"ד מרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט – לא תותר תוספת בינוי מעבר ל- 3 מ' מגבול החלקה למעט ממ"דים. גובה מבנה קומת המסחר המרבי כמצוין בנספח הבינוי. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקי. נספח בינוי מחייב לעניין: גובה מבנה. מספר יח"ד. שטחי בנייה. קווי בניין מרביים. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק למעט: במפלס 1.72-: פתח ממ"ד, שינוי במיקום מדרגות וכן תכנון שונה בחדרי השירות. במפלס 1.08+: שינוי במיקום מדרגות. מבוקשים שינויים ללא פגיעה בנושאים מחייבים. עבור שינוי מיקום חלון הממ"ד יש להמציא אישור ראש צוות. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, לעניינים הבאים: הרחבות דיור בעמודות – הבנייה תעשה בהינף אחד. תוספת קומה חדשה – הבנייה תעשה בהינף אחד לכל כניסה. הבנייה המוצעת מבוקשת בשונה מסעיף זה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע. (יציאה לפרסום לאחר הוכחת זכויות בנייה)		
--	--	--

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2018/10/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחומי קווי הבניין המאושרים למעט הנמכת החצר המבוקשת. יובהר כי הנמכת החצר תואמת נספח תכנית. שטחי בניה: עפ"י סעיף 5 – טבלת זכויות: עיקרי מעל הקרקע מותר: 1,758.2 מ"ר ("כולל מרפסות בשטח עיקרי"). עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירתו בלבד התואם את נספח הבינוי. מאחר ובוצע חישוב נקודתי לא ניתן לבחון אל מול נתון הזכויות. יש לבצע ולהציג חישוב מלא לבניין, לשם ווידוא עמידה בנתון הזכויות המותר. את השטחים יוכיח עורך הבקשה לצוות המקצועי טרם היציאה לפרסום. ממ"ד: מוצע ממ"ד כפי המותר עפ"י נספח בינוי במדויק. מספר קומות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: מעל הכניסה הקובעת: 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת: 1 קומה.		
---	--	--

קיים: 4 קומות מעל הקרקע בנוסף לקומה 1 מוצעת מתחת לכניסה הקובעת – כמותר. מספר יחידות דיור: ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות - מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד קיימת. חז"ד אדריכלית: המוצע תואם נספח בינוי. לעניין החצר הכלואה יש לתאם מול ראש צוות. אישור הסדרי תנועה: אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. הערות גרפיות: יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. בקרה הנדסית: עפ"י סעיף 6.2 לתקנון התכנית, נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבחינת ההיתר המקורי נמצא כי הבניין נבנה בשנת 1994 ואף מתכנן השלד מסמן כי המוצע בבקשה אינו נדרש בחיזוק – אין דרישה לתנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען כי הבנייה קיימת בשטח מחומרים קלים אשר אינם מאפשרים מימוש תכנית לבנייה שמעל. נטען לשימוש של שנים בשטחים משותפים. מבקשים שיוצב		
---	--	--

תנאי להיתר עבור תשלום שכירות. נטען כי בוצע פרסום לקוי. נטען כי החלונות במפלס 1.72- מבוקשים בשונה מנספח. נטען כי הנמכת החצר מבוקשת בשונה מנספח בינוי. נטען כי המבקש עושה שימוש בשטח משותף ללא רשות. התייחסות המחלקה: הבקשה תואמת תכנית מאושרת. בכל טענה כי קיימת בנייה בשטח ללא היתר, יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה. הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. בבדיקת המערכת נמצא כי באחריות דסק רישוי בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה. חלון ממ"ד אכן מבוקש בשונה מנספח אולם לכך מתבקש ע"ב להמציא אישור ראש צוות. הנמכת החצר מבוקשת כפי נספח בינוי. מדובר בבקשה התואמת תכנית מאושרת. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
	19/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

עפ"י נספח חישוב שטחים, שטח יח"ד מספר 9 עומד על 195.55 מ"ר, בשתי קומות.
מוצע בנוסף לקיים בשטח של 195.62 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את המוצע לשטח המותר.

הערות גרפיות:

הממ"ד המוצע מבוקש ללא גישה. יש למקם דלת לממ"ד בתיאום מול ראש צוות.
לא ברור מדוע שונו מפלסי הבנייה. יש להתאים למפלסים כפי נספח בינוי במדויק.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן תמציתן:
נטען כי הבנייה קיימת בשטח מחומרים קלים אשר אינם מאפשרים מימוש תכנית לבנייה שמעל.

נטען לשימוש של שנים בשטחים משותפים. מבקשים שיוצב תנאי להיתר עבור תשלום שכירות.

נטען כי בוצע פרסום לקוי.

נטען כי החלונות במפלס 1.72- מבוקשים בשונה מנספח.

נטען כי הנמכת החצר מבוקשת בשונה מנספח בינוי.

נטען כי המבקש עושה שימוש בשטח משותף ללא רשות.

התייחסות המחלקה:

הבקשה תואמת תכנית מאושרת.

בכל טענה כי קיימת בנייה בשטח ללא היתר, יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה.

הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים.

בבדיקת המערכת נמצא כי באחריות דסק רישוי בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה.

חלון ממ"ד אכן מבוקש בשונה מנספח אולם לכך מתבקש ע"ב להמציא אישור ראש צוות –
התקבל אישור ראש צוות ואף פורסמה הקלה - בשונה מנספח.

הנמכת החצר מבוקשת כפי נספח בינוי.

מדובר בבקשה התואמת תכנית מאושרת.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 2013/1065.03
מספר

תאריך: 23/04/2023
הגשה 10:02:15

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	211726898	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת		רוזנברג

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה יעקב	כפר עברי

מספר בית	דירה	ת.ד.
18		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	058-5401851	as5401851@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2
קומות מעל המבקש

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

בימוקי ההתנגדות

המבקש כבר בנה את המבוקש לפני שנים רבות, חלק 1. משמעותי לדירים שמעליו בבניה קלה ואינו מאפשר לבנות מעליו, נדרש התחייבות לפירוק הבניה הבלתי חוקית לפני מתן ההיתר. 2. מבוקש התחייבות מצד המבקש לבנות על פי היתר שיינתן, בתנאים מגבילים בזמן, וקנסות במקרה ולא יבנה בבניה לפי ההיתר. 3. לאור ניסיון עם המבקש, של בניה לא חוקית במשך שנים, מבוקש שההיתר יבוטל אם המבקש לא יממש אותו בבניה חוקית תוך פרק זמן סביר. 4. מבוקש שההקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות. 5. המבקש משתמש בשטחים האלו כבר שנים רבות, מבוקש כתנאי להיתר תשלום שכירות על השימוש במשך השנים. 6. מבוקש איזון תשלומים לדיירים. 7. מסיבה לא מובנת לפחות 3 דיירים שלא חתמו על התוכנית לא קיבלו את דפי הפרסום, סביר שכלל לא פורסם, נדרש פרסום מחדש כדין. 8. החלונות המבוקשים בקומת מינוס אינם לפי נספח בינוי, ואנו מתנגדים לזה. 9. הנמכת החצר אינה לפי נספח בינוי ואנו מתנגדים לה. 10. המבקש השתלט על החצר האחורית שהיא רכוש משותף, ואנו דורשים את פינויה כתנאי למתן היתר. לאור הסתרת הפרסום והתוכנית מאיתנו, אנו מבהירים כי נשארת לנו הזכות להוסיף סיבות התנגדות לתוכנית, והטענות שהעלנו הם בחטף לאור חוסר הזמן והבהילות בהגשת ההתנגדות. וככל שיהיו נעלה אותם בפני הוועדה

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

תיק: 2013/1065.03
 מספר

תאריך: 23/04/2023
 הגשה: 09:51:21

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300449527	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יוחאי	אלגרבל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת אשכול	משמר הגבול

מספר בית	דירה	ת.ד.
10	9	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7697709	yna952010@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9743703	בוקסבאום 3/5 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
 אותה כתובת ובניין, 2 דירות מעל

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשטחית
☐ בבעלות ☐ בבעלות

נימוקי ההתנגדות

המבקש כבר בנה את המבוקש לפני שנים בבניה קלה. 1. ואינו מאפשר לבנות מעליו נדרש התחייבות לפירוק הבניה הבלתי חוקית לפני מתן ההיתר. 2. מבוקש התחייבות מצד המבקש לבנות על פי היתר שיינתן, בתנאים מגבילים בזמן וקנסות במקרה ולא יבנה בבניה לפי ההיתר. 3. מבוקש שההיתר יבוטל אם המבקש לא יממש אותו בבניה חוקית תוך פרק זמן סביר. 4. מבוקש שהקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות. 5. המבקש משתמש בשטחים האלו כבר שנים רבות, מבוקש כתנאי להיתר תשלום שכירות על השימוש במשך השנים. 6. מבוקש איזון תשלומים לדיירים. 7. מסיבה לא מובנת 3 דיירים שלא חתמו על התוכנית לא קיבלו את דפי הפרסום ואף לא על גבי הבניין, ובבדיקה ספונטנית באתר העירייה גילינו (יומים קודם תום הפרסום) שישנו פרסום. סביר שכלל לא פורסם כחוק, נדרש פרסום מחדש כדין. 8. החלונות המבוקשים בקומת מינוס אינם לפי נספח בינוי, ואנו מתנגדים לזה.

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

תיק: 2013/1065.03
מספר

תאריך: 23/04/2023
הגשה 16:55:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304504509	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	אלנה	גלזמן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב	חיל האויר

מספר בית	דירה	ח.ד.
39	11	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-2632117	elenagluzman@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

ב. סטאטוס ידיות המהנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ במעלות ☐ במעלות
בדמי מלחמה ☐ במעלות

נימוקי ההתנגדות

המבקש כבר בנה את המבוקש לפני שנים, חלק בבניה. 1. קלה ואינו מאפשר לבנות מעליו נדרש התחייבות לפירוק הבניה הבלתי חוקית לפני מתן ההיתר. 2. מבוקש התחייבות מצד המבקש לבנות על פי היתר שיינתן, בתנאים מגבילים בזמן ובקנסות במקרה ולא יבנה בבניה לפי ההיתר. 3. מבוקש שההיתר יבוטל אם המבקש לא יממש אותו בבניה חוקית תוך פרק זמן סביר. 4. מבוקש שההקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלשיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות. 5. המבקש משתמש בשטחים האלו כבר שנים רבות, מבוקש כתנאי להיתר תשלום שכירות על השימוש במשך השנים. 6. מבוקש איזון תשלומים לדיירים. 7. מסיבה לא מובנת לפחות 3 דיירים שלא חתמו על התוכנית לא קיבלו את דפי הפרסום, סביר שכלל לא פורסם, נדרש פרסום מחדש כדין. החלונות המבוקשים בקומת מינוס אינם לפי נספח בינוי, 8. ואנו מתנגדים לזה. 9. הנמכת החצר אינה לפי נספח בינוי ואנו מתנגדים לה. 10. המבקש השתלט על החצר האחורית שהיא רכוש משותף, ואנו דורשים את פינויה כתנאי למתן היתר. לאור הסתרת הפרסום והתוכניות מאיתנו, אנו מבהירים כי נשארת לנו הזכות להוסיף סיבות להתנגדות לתוכנית, והטיעונים שהעלנו הם בחטף לאור חוסר הזמן והבהילות בהגשת ההתנגדות. וככל שיהיו נעלה אותם בפני הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/11
מספר בקשה	2022/0486.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרת בניין מגורים קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה משכאת בנייה ויזמות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אבו מאדי סמטה 17, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997	90	אזור מגורים 5 מיוחד	
7465	תחילת תוקף	17/02/2007	24ג	אזור מגורים 1 מיוחד	4265
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במגרש המיועד לאזור מגורים אחד מיוחד המבקשים ע"פ תכנית 7465, בהיתר זו מוצע הכשרת בנין מגורים קיים בן 2 קומות עם 4 יח"ד, והקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת מרתף עם 8 יח"ד.

בסה"כ יצא שמוצעים כאן 12 יח"ד על שטח של 1.708 דונם.

להלן הפירוט לבניינים ב' – ו-ג' :

שני בנייני מגורים חדשים אשר מוצעת בכל קומה יח"ד אחת בלבד, כל בניין מוצע 4 יח"ד.

בסה"כ שני הבניינים מוצעות 8 יח"ד.

-מפלס 2.50- מוצע קומת חניה עם כניסה אחת משותפות מחסנים מעלית וחדר מדרגות משותף לכל בניין בנפרד.

מפלסים 0.00, +3.38, +6.76, +10.14 :

קומת קרקע עד קומה ג' – מוצעת יח"ד אחת בכל בניין בכל קומה סה"כ 4 יח"ד בכל בניין 8 יח"ד בשני הבניינים יח"ד, לכל יח"ד מוצעת מרפסת זיז.

להלן פירוט בניין א':

מוצע הכשרת בנין מגורים קיים בן 2 קומות בכל קומה מוצע 2 יח"ד.

-מפלס 0.00 – בקומה זו מוצע 5 מקומות חניה ושני יח"ד ומדרגות משותפות.

-מפלס +3.12 מוצעת קומה משולבת 2 יח"ד ומרפסות.

גובה הבניין:

מוצע +16.22 = 770.22

גג:

הגג המוצע שטוח.

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות שטחים עיקריים: ע"פ סעיף 9(ב) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 75% משטח המגרש ($1281 = 1708 * 75\%$) מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות. שטח עיקרי מוצע : 1280.88 מ"ר , מותר: 1281 מ"ר עומד במותר, לפיכך אין מניעה לאשר.

שטחי שרות:

מותרים ע"פ אותו סעיף:

מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי.

חישוב שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992.

חניה תת קרקעית בהתאם לתקן – יש להתאים לנספח בינוי מחייב.

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

שטח שירות מוצע:

חניה :

מוצעת 491.38 מ"ר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 19/02/2023 אין התנגדות לתוכנית מוצע 16 מק"ח עבור 12 יח"ד בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

מפלס חניה 751.50+ מפלס עליון של הרמפה 754.40+ כך שרצפת החניה הנה 2.2 מ' מתחת למפלס הפיתוח כך שנחשבת לתת קרקעית הגישה לחניה דרך רמפה מחזית מזרחית.

מדרגות כולל מעלית – מוצע 207.83 מ"ר , יש לתקן חישוב עפ"י תכנית 1992.

מחסנים – מוצע מחסן בגודל 62.48 מ"ר העומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 1281 מ"ר.

ממדים:

מוצע 12 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף.

מרפסות זיז:

ניתן לקבל לכל יח"ד 12 מ"ר לפיכך כל המרפסות המוצעות לא עומדים במותר ולכן על מנת לאשרם יש לתכנן לכל יח"ד מרפסת בגודל עד 12 מ"ר. חלקם מוצעות מחוץ לקו בניין ובוצע עבורם הקלה מתאים.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7465 תחילת תוקף: 17/02/2007 ייעוד הקרקע: יעוד אזור מגורים 1 מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה: 7465 תחילת תוקף: 0720/20/17 אזור מגורים 1 מיוחד. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 00.5653/2022 מיום: 2022/50/18 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות בחזיתות הקדמיות דרומית מזרחית חורגות מקווי הבניין בוצע הליך פרסומי מתאים.	18/06/2023	חוות דעת תכנונית

מספר קומות: מס קומות המותר עפ"י התוכנית הינם 3 קומות. מס' קומות מוצע הינו 4 קומת מעל קומת חניה. המוצע אינו עומד במספר הקומות המותר. בוצע הליך פרסומי מתאים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת(8)"הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התוכנית". ניתן לאפשר תוספת קומה בהקלה. ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת הקומה המקובלת בהקלה. גבהים: הגובה המוצע הינו 16.22+ מטרים וגובה אבסולוטי 770.22. מאחר ומוצעת קומה נוספת בהקלה, הגובה המוצע חורג מהמותר, מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור: ע"פ הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הוא 6 יח"ד נטו לדונם, מעבר לדונם תותר תוספת יח"ד לכל 200 מ"ר. שטח המגרש הינו 1.708 דונם ניתן להוסיף עוד 3 יח"ד בס"ך $9 = 3 + 6$ יח"ד, בנוסף פורסמה הקלה בגין תוספת 20% יהיה 3 יח"ד. מוצע 12 יח"ד אין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ סעיף 9(ב) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 75% משטח המגרש $(75\% * 1708 = 1281$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות. שטח עיקרי מוצע: 1280.88 מ"ר, מותר: 1281 מ"ר עומד במותר, לפיכך אין מניעה לאשר.		
--	--	--

שטחי שרות: מותרים ע"פ אותו סעיף: מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי. חישוב שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן – יש להתאים לנספח בינוי מחייב. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. שטח שירות מוצע: חניה : מוצעת 491.38 מ"ר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 19/02/2023 אין התנגדות לתוכנית מוצע 16 מק"ח עבור 12 יח"ד בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מפלס חניה 751.50+ מפלס עליון של הרמפה 754.40+ כך שרצפת החניה הנה 2.2 מ' מתחת למפלס הפיתוח כך שנחשבת לתת קרקעית הגישה לחניה דרך רמפה מחזית מזרחית, התוכנית תואמת לאישור הסדרי תנועה. מדרגות כולל מעלית – מוצע 207.83 מ"ר , יש לתקן חישוב עפ"י תכנית 1992. מחסנים – מוצע מחסן בגודל 62.48 מ"ר העומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 1281 מ"ר. ממדים: מוצע 12 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז: ניתן לקבל לכל יח"ד 12 מ"ר לפיכך כל המרפסות המוצעות לא עומדים במותר ולכן על מנת לאשרם יש לתכנן לכל יח"ד מרפסת בגודל עד 12 מ"ר. חלקם מוצעות מחוץ לקו בניין ובוצע עבורם הקלה מתאים.		
--	--	--

תנאים טרם דיון: איכות סביבה – מאושר מיום 30/01/23. אגף שפ"ע – מאושר מיום 22/01/23 אגף תברואה – מאושר מיום 22/12/22 הסדרי תנועה – מאושר מיום 19/02/23 בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מחלקת דרכים – מאושר 02/02/23 תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות צוות בקרת תכנון תנועה. מחלקת המאור - מאושר מיום 12/12/22 במידה ובמסגרת העבודות נדרשת העתקת תשתית עמודי תאורה - יש לאשר תכנית במחלקת המאור כתנאי להיתר. מחלקת שימור – פטור אין עניין שימורי מיום 28/12/22 . חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 11/12/22 התנגדויות: התקבלה התנגדויות אחת. להלן פירוט ההתנגדות: -המתנגד טוען שיש פגיעה בשטח דירתו מעצם בקשת היתר בניה. -המתנגד טוען עניין קנייני על בעלות בקרקע. -המתנגד טוען בפגיעה וניצול בזכויות הבניה המגיעת לו מצד המבקשים. חוות דעת אדריכלית התקבל אישור אדריכל העיר ע"כ הבנוי מקובל מבחנה תכנונית.		
הקלה מקו בניין קדמי מדרום ומזרח - מוצע הקלה עד 1.5 מ עבור הקמת מרפסות עפ"י תכנית המתאר הקלה בגין תוספת יח"ד בשיעור של 20% - מוצע תוספת של	15/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

2 יח"ד מעבר למותר עפ"י תכנית 10 יח"ד		
הקלה במספר הקומות - מוצע 4 קומות בשונה מהמותר עפ"י תכנית 3 קומות		
הקלה בגובה - מוצע גובה של 16.22 מ בשונה מהמותר 11 מ		
הקלה במספר הבניינים - מוצע הקמת 3 בניינים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	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 משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שטחים עיקריים:

ע"פ סעיף 9(ב) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 75% משטח המגרש ($1281 = 1708 * 75\%$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות.

שטח עיקרי מוצע : 1280.88 מ"ר , מותר: 1281 מ"ר עומד במותר, לפיכך אין מניעה לאשר.

שטחי שרות:

מותרים ע"פ אותו סעיף:

-מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי.

-חישוב שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992.

-חניה תת קרקעית בהתאם לתקן – יש להתאים לנספח בינוי מחייב.

-מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

שטח שירות מוצע:

חניה :

מוצעת 491.38 מ"ר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 19/02/2023 אין התנגדות לתוכנית מוצע 16 מק"ח עבור 12 יח"ד בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

מפלס חניה 751.50+ מפלס עליון של הרמפה 754.40+ כך שרצפת החניה הנה 2.2 מ' מתחת למפלס הפיתוח כך שנחשבת לתת קרקעית הגישה לחניה דרך רמפה מחזית מזרחית.

-מדרגות כולל מעלית – מוצע 207.83 מ"ר , יש לתקן חישוב עפ"י תכנית 1992.

מחסנים – מוצע מחסן בגודל 62.48 מ"ר העומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 1281 מ"ר.

ממדים:

מוצע 12 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף.

מרפסות זיז:

ניתן לקבל לכל יח"ד 12 מ"ר לפיכך כל המרפסות המוצעות לא עומדים במותר ולכן על מנת לאשרם יש לתכנן לכל יח"ד מרפסת בגודל עד 12 מ"ר. חלקם מוצעות מחוץ לקו בניין ובוצע עבורם הקלה מתאים.

-תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .

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

תיק: 2022/0486.00
 מספר

תאריך: 29/11/2022
 הגשה: 14:04:30

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	27613447	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	מוחמד עווד	עוודאללה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית חנינה	איליא אבו מאדי

מספר בית	דירה	ת.ד.
17	6	27520

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5450800	awadallam2021@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
59751057	משה מל רוזן עו"ד

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	mel@mmrlaw.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
077-4252049	054-4252049

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	שד' הרקס 13 א קומה 4

בחירות

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 בעל דירה בבניין שמבוקש להכשיר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקף המתנגד ☐ במעקף
☐ בד"ר ממוחזר ☐ בד"ר

נימוקי ההתנגדות

הנדון: כתב התנגדות לאישור הבקשה להיתר בניה
 המתנגד: עוודאללה מוחמד עווד ת.ז. 2022/0486.00
 מוגשת בזו התנגדותו של המתנגד שבנדון 027613447
 תמצית ההתנגדות 1. המתנגד טוען כי הבקשה להיתר בניה
 הוגשה בשם מי שאין להם זכויות בקרקע עליה הם מבקשים
 לבנות הם לא הגישו תימוכין קנייניים כנדרש לבעלותם
 בשטח הספציפי נשוא הבקשה, במיוחד לאור הפסיקה והליכי
 עיריית ירושלים ביחס לקרקע זו וככל שאין להם אפשרות
 להוכיח וכאמור אין להם בכלל זכויות פתוחה בפניהם הדרך
 לפנות בהליך לבית משפט אזרחי. 2. המתנגד טוען כי
 הבקשה מתעלמת מזכויותיו על פי הסכם מכר ופסקי דין של
 בית משפט השלום והמחוזי. 3. המתנגד טוען כי חלק
 מזכויות הבניה הן של המתנגד. 4. המתנגד טוען כי מדובר
 בפגיעה בזכויותיו של המתנגד ברכוש המשותף, (ראה פסק
 דין עת"מ 38144-07-15 בלומה לב נ' ועדת ערער לתכנון
 ובניה מחוז ת"א). 5. המתנגד טוען מדובר בהפרעה לאור
 השמש ממנו נהנה המתנגד – שמש שתוסתר ע"י המבנים
 המסומנים כבניין א' ו- ב' בתכנית שהוגשה. ואילו נימוקי
 ההתנגדות 6. המתנגד הוא בעלים של זכויות בקרקע מושא
 בקשת ההיתר ולטענתו מבקשי ההיתר חסרי זכויות בה. 7.
 המתנגד הוא מי שעל פי הסכם מכירה משנת 2003 זכאי
 להירשם כבעל זכויות בדירה אחת מתוך 6 בבית המשותף
 הקיים על הקרקע שחלות עליו הוראות פרק ו-1 לחוק
 המקרקעין. ... מצורף ההסכם ותרגומו לעברית כנספח 1. 8.
 מר עזאת תאיה דרכון ארצות הברית מס' 569378353 הוא
 בעלים הזכויות בתת חלקה 24 ג (חלק מ- 24 שבחלקה 90
 בגוש 30607 שטרם הוסדרו הזכויות בו), עליה בנה בניין
 בשנת 1998 שאת אחת מדירותיו מכר למתנגד. 9. המתנגד
 יטען כי אין לחברה שהגישה את הבקשה להיתר בניה ו/או
 למי מטעמה ו/או למבקשים הנוספים שום זכויות בחלקה 24
 ג. 10. בתביעה שהגיש מר עזאת תאיה כבעלים נגד המתנגד
 בת.א. 4784/08/16 בית המשפט קבע כי הסכם המכר
 מחייב שריר וקיים. ... העתק של פסק הדין של כב' השופטת
 קרן מילר מבית משפט השלום בירושלים מצורף כנספח 2.
 ערעור שהגיש מר תאיה לבית המשפט המחוזי בע.א. 11.
 נדחה פעמיים!!! ... העתק של פסק הדין 14118-07-19
 הראשון בערעור מצורף כנספח 3. ... העתק של פסק הדין
 השני בערעור מצורף כנספח 4. 12. המתנגד טוען כי אין
 לבעלים הנטענים מר השאם עבדללה תאיה ת.ז. 8031784-
 ומר האשם עבדאללה תאיה ת.ז. 8031786-0 זכויות 5
 בחלקה 24 ג. הזכויות שלהם בכלל במגרש אחר בחלקה
 הגדולה ולא במגרש מושא הבקשה להיתר. 13. המתנגד
 טוען כי אלה שבשם מוגשת הבקשה הם בעלים של
 מגרשים אחרים בחלקה 90 כפי שמפורט בעמוד 2 ללוח
 הזכויות אשר הוגש, והגשת הבקשה בשם מטעה שמציגה
 מצג לא נכון. 14. המתנגד טוען כי הבקשה להיתר בניה
 מציעה שינויים מהותיים ופגיעה בשטח של דירת המתנגד
 לרבות ברכוש המשותף ומונעת מעבר או גישה בטוחים
 לדירת המתנגד, וללא הסכמתו לתכנית. 15. המתנגד טוען כי
 הבקשה מנצלת מלוא זכויות הבנייה ללא הסכמת המתנגד.
 המתנגד מתנגד להקמת הבניינים הנוספים ולכל ההקלות. 16.
 המבוקשות, בין היתר מהטעמים הללו. א. הוא סבור שקומת
 המרתף המוצעת מסכנת את הבניין הקיים (המסומן בתכנית

כבניין א). ב. יישום הבקשה תחייב פגיעה בעצי זית בוגרים שמצויים בשטח ולא צוינו בתכנית. ג. הוא סבור שקרבת הבניינים וגובהם הנדרש יסתיר את אור השמש ממנו נהנה המתנגד בדירה שבה הוא חי משנת 2003. 17. בחודש מאי בשנת 2020, הגיש בא כוחו של מר עזאת תאיה, תביעה נגד המתנגד בגין השימוש ברכוש המשותף של הנכס בשם שוכר ששכר דירה בקומה הראשונה. בית המשפט התייחס לנושא הרכוש המשותף ודחה את התביעה וחייב בהוצאות משמעותיות. על פסק הדין הוגש ערעור שטרם נדון ... העתק פסק דין בת.א. 37721-05-20 מצורף כנספח 5. 18. מר עזאת תאיה הגיש בקשה להכשרת הבית בתיק רישוי מס' לארבע דירות בשתי קומות. 19. בחודש 833/2014 פברואר 2015 בוטלה על ידי מר עזאת תאיה הבקשה המאושרת מספר 833/2014 והוחלפה בבקשה חדשה מספר להכשרת שתי קומות ותוספת עוד שתי קומות, 157/2015 יחידות דיור ובנית מבנה נוסף (במגרש אחר, עבור 9 שותפים שלו) של שלוש קומות ו 5 יחידות דיור. 20. אומנם הבקשה אושרה ללא שום התנגדות מבני המשפחה או מבעלי הזכויות בבכל החלקה 24 אך מר עזאת תאיה בחר לזנוח את הבקשה ולא שילם את האגרות וההוצאות שהוטל עליו לשלם (קנס בניה ללא היתר, אגרת סלילה, היטל השבחה, תשלום החלק השני של אגרת הרישוי והוצאות נוספות, הציע למכירה ללא הצלחה את כל הזכויות בנכס כולל אלה שכבר מכר בעבר למתנגד. 21. לפי סעיף 1 להסכם המכר בין הצדדים ככל שלא יתקבל היתר בניה או ככל שהבית ייהרס הופך המתנגד לשותף במגרש עד לגובה שווי דירה מסוג זה. במיוחד ששווי הדירה היום הוא יותר משווי מחצית המגרש. 22. שעה שיש פסק דין כאמור והליכים של עיריית ירושלים נגד מר עזאת תאיה אין למבקשי ההיתר וההקלות כל "תימוכין קניינים" ביחס למגרש עליו מבקשים לבנות כפי שהדין, ובהיעדר כאלה כצפוי, פתוחה בפניהם הדרך לפנות לבית משפט אזרחי. בכבוד רב, מ. רוזן, עו"ד

מדיעין, 29 נובמבר, 2022

בדוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

לכבוד

עיריית ירושלים

האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

ככר ספרא 1 קומה 4, טלפון 02-6298033

א.ג.נ,

הנדון: כתב התנגדות לאישור הבקשה להיתר בניה 2022/0486.00

המתנגד: עודאללה מוחמד עוד ת.ז. 027613447

מוגשת בזו התנגדותו של המתנגד שבנדון

תמצית ההתנגדות

1. המתנגד טוען כי הבקשה להיתר בניה הוגשה בשם מי שאין להם זכויות בקרקע עליה הם מבקשים לבנות הם לא הגישו תימוכין קנייניים כנדרש לבעלותם בשטח הספציפי נשוא הבקשה, במיוחד לאור הפסיקה והליכי עיריית ירושלים ביחס לקרקע זו וככל שאין להם אפשרות להוכיח וכאמור אין להם בכלל זכויות פתוחה בפניהם הדרך לפנות בהליך לבית משפט אזרחי.
2. המתנגד טוען כי הבקשה מתעלמת מזכויותיו על פי הסכם מכר ופסקי דין של בית משפט השלום והמחוזי.
3. המתנגד טוען כי חלק מזכויות הבניה הן של המתנגד.
4. המתנגד טוען כי מדובר בפגיעה בזכויותיו של המתנגד ברכוש המשותף, (ראה פסק דין עת"מ - 38144-07-15 בלומה לב נ' ועדת ערער לתכנון ובניה מחוז ת"א).
5. המתנגד טוען מדובר בהפרעה לאור השמש ממנו נהנה המתנגד – שמש שתוסתר ע"י המבנים המסומנים כבניין א' ו- ב' בתכנית שהוגשה.

ואילו נימוקי ההתנגדות

6. המתנגד הוא בעלים של זכויות בקרקע מושא בקשת ההיתר ולטענתו מבקשי ההיתר חסרי זכויות בה.
7. המתנגד הוא מי שעל פי הסכם מכירה משנת 2003 זכאי להירשם כבעל זכויות בדירה אחת מתוך 6 בבית המשותף הקיים על הקרקע שחלות עליו הוראות פרק ו-1 לחוק המקרקעין.
- ... מצורף ההסכם ותרגומו לעברית כנספח 1.
8. מר עזאת תאיה דרכון ארצות הברית מס' 569378353 הוא בעלים הזכויות בתת חלקה 24ג (חלק מ- 24ג שבחלקה 90 בגוש 30607 שטרם הוסדרו הזכויות בו), עליה בנה בניין בשנת 1998 שאת אחת מדירותיו מכר למתנגד.

9. המתנגד יטען כי אין לחברה שהגישה את הבקשה להיתר בניה ו/או למי מטעמה ו/או למבקשים הנוספים שום זכויות בחלקה 24.
10. בתביעה שהגיש מר עזאת תאיה כבעלים נגד המתנגד בת.א. 4784/08/16 בית המשפט קבע כי הסכם המכר מחייב שריר וקיים.
- ... העתק של פסק הדין של כב' השופטת קרן מילר מבית משפט השלום בירושלים מצורף כנספח 2.
11. ערעור שהגיש מר תאיה לבית המשפט המחוזי בע.א. 14118-07-19 נדחה פעמיים !!!
- ... העתק של פסק הדין הראשון בערעור מצורף כנספח 3.
- ... העתק של פסק הדין השני בערעור מצורף כנספח 4.
12. המתנגד טוען כי אין לבעלים הנטענים מר השאם עבדללה תאיה ת.ז. 8031784-5 ומר האשם עבדאללה תאיה ת.ז. 8031786-0 זכויות בחלקה 24. הזכויות שלהם בכלל במגרש אחר בחלקה הגדולה ולא במגרש מושא הבקשה להיתר.
13. המתנגד טוען כי אלה שבשמים מוגשת הבקשה הם בעלים של מגרשים אחרים בחלקה 90 כפי שמפורט בעמוד 2 ללוח הזכויות אשר הוגש, והגשת הבקשה בשמים מטעה שמציגה מצג לא נכון.
14. המתנגד טוען כי הבקשה להיתר בנייה מציעה שינויים מהותיים ופגיעה בשטח של דירת המתנגד לרבות ברכוש המשותף ומונעת מעבר או גישה בטוחים לדירת המתנגד, וללא הסכמתו לתכנית.
15. המתנגד טוען כי הבקשה מנצלת מלוא זכויות הבנייה ללא הסכמת המתנגד.
16. המתנגד מתנגד להקמת הבניינים הנוספים ולכל ההקלות המבוקשות, בין היתר מהטעמים הללו.
- א. הוא סבור שקומת המרתף המוצעת מסכנת את הבניין הקיים (המסומן בתכנית כבניין א).
- ב. יישום הבקשה תחייב פגיעה בעצי זית בוגרים שמצויים בשטח ולא צוינו בתכנית.
- ג. הוא סבור שקרבת הבניינים וגובהם הנדרש יסתיר את אור השמש ממנו נהנה המתנגד בדירה שבה הוא חי משנת 2003.
17. בחודש מאי בשנת 2020, הגיש בא כוחו של מר עזאת תאיה, תביעה נגד המתנגד בגין השימוש ברכוש המשותף של הנכס בשם שוכר ששכר דירה בקומה הראשונה. בית המשפט התייחס לנושא הרכוש המשותף ודחה את התביעה וחייב בהוצאות משמעותיות. על פסק הדין הוגש ערעור שטרם נדון
- ... העתק פסק דין בת.א. 37721-05-20 מצורף כנספח 5.
18. מר עזאת תאיה הגיש בקשה להכשרת הבית בתיק רישוי מס' 833/2014 לארבע דירות בשתי קומות.
19. בחודש פברואר 2015 בוטלה על ידי מר עזאת תאיה הבקשה המאושרת מספר 833/2014 והוחלפה בבקשה חדשה מספר 157/2015 להכשרת שתי קומות ותוספת עוד שתי קומות, 9 יחידות דיור ובנית מבנה נוסף (במגרש אחר, עבור שותפים שלו) של שלוש קומות ו 5 יחידות דיור.

MOSHE MEL ROSEN, ADV

משה מל רוזן, עו"ד

Law Office, Mediator & Notary

13 a HaReches Blvd
Platinum Center, Building A (4th Floor)
Modiin, 7178628
Tel: (972-77) 4252049, (054) 5252049
E. Mail: mel@mmrlaw.co.il

משרד עורך דין, מגשר ונוטריון

שדרות הרכס 13א
מרכז פלטינום, בנין A (קומה 4)
מודיעין, 7178628
טל': (054) 5252049, (077) 4252049
דוא"ל: mel@mmrlaw.co.il

20. אומנם הבקשה אושרה ללא שום התנגדות מבני המשפחה או מבעלי הזכויות בבכל החלקה 24ג אך מר עזאת תאיה בחר לזנוח את הבקשה ולא שילם את האגרות וההוצאות שהוטל עליו לשלם (קנס בניה ללא היתר, אגרת סלילה, היטל השבחה, תשלום החלק השני של אגרת הרישוי והוצאות נוספות, הציע למכירה ללא הצלחה את כל הזכויות בנכס כולל אלה שכבר מכר בעבר למתנגד.
21. לפי סעיף 1 להסכם המכר בין הצדדים ככל שלא יתקבל היתר בניה או ככל שהבית ייחרס הופך המתנגד לשותף במגרש עד לגובה שווי דירה מסוג זה. במיוחד ששווי הדירה היום הוא יותר משווי מחצית המגרש.
22. שעה שיש פסק דין כאמור והליכים של עיריית ירושלים נגד מר עזאת תאיה אין למבקשי החיתר וההקלות כל "תימוכין קניינים" ביחס למגרש עליו מבקשים לבנות כפי שהדין, ובהיעדר כאלה כצפוי, פתוחה בפניהם הדרך לפנות לבית משפט אזרחי.

בכבוד רב,
מ. רוזן, עו"ד

נספח 1

**הסכם מכר דירה
ותרגומו לעברית**

بسم الله الرحمن الرحيم

اتفاقية بيع شقة سكنية

الفريق الأول :- عزات محمد تايه - من بيت حنينا وسكانها - جواز سفر أمريكي رقم (١١١٧٨٤٦١٠)

الفريق الثاني :- محمد زكي عوض عوض الله - بيت حنينا وسكانها - هوية رقم (٠٢٧٦١٣٤٤٧)

مقدمة الاتفاقية :- حيث أن الفريق الأول يملك ويتصرف بكامل قطعة الأرض رقم (٩ / ٩٠) من حيوض رقم (٧) من موقع العقبة من أراضي بيت حنينا حسب مشروع المخطط التفصيلي المقدم لدى بلدية القدس وما عليها من بناء مكون من طابقين (طابق أرضي وطابق أول) يتكون كل طابق من ثلاث شقق وحيث أن الفريق الأول يرغب في بيع الشقة الواقعة في الطابق الأول من الجهة الشرقية الشمالية في العمارة (شقة رقم (٦)) والبالغة مساحتها (٨٠ مترا مربعا) وتتألف من ثلاث غرف نوم ومنافعها وبلكون وصالون وحيث أن الفريق الثاني وافق على شراء هذه الشقة فقد اتفق الفريقان على ما يلي من الشروط :-

أولاً :- تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزء لا يتجزأ عن بنود الاتفاقية وتقرأ معها كوحدة واحدة .

ثانياً :- اتفق الفريقان على أن يكون سعر الشقة الموصوفة أعلاه (٧٥,٠٠٠ ألف دولار أمريكي) دفعة أولى (\$ ٣٥,٠٠٠) دولار أمريكي وباقي المبلغ يدفع بموجب أقساط كل ستة أشهر بواقع (٥,٠٠٠ آلاف دولار أمريكي) مدة التقسيط (أربع سنوات) .

ثالثاً :- لدى إتمام الفريق الثاني تسديد ثمن الشقة كاملاً حسب ما ورد سابقاً فإن الفريق الأول يتعهد بالتنازل عن الشقة وذلك عن طريق وكالة دورية ، يتحمل الفريق الثاني رسومها أو أي رسوم ومصاريف أخرى لنقل الملكية وأي ضرائب حكومية .

رابعاً :- لا يجوز للفريق الثاني القيام بأية أعمال من شأنها التأثير على متانة البناء أو استعمال الشقة لغايات غير مشروعة .

خامساً :- لا يتحمل الفريق الأول أية مسؤولية ناجمة عن تأخره في تسليم الشقة مشطوبة وجاهزة (مفتاح) للفريق الثاني في حال وقوع ظروف قاهرة تعمل على تعطيل أعمال الإنشاءات لأن الفريق الثاني ملزم بالتشطيب لكامل الشقة .

سادساً :- يتعهد الفريق الأول (المالك) على إجراء اللازم من ترخيص للبناء المذكور أعلاه ويعمل على تسليم الفريق الثاني كل مايلزم من أوراق ثبوتية وسندات ملكية على أن يدفع الفريق الثاني رسوم ترخيص شقته .

تمت
نasser O. Rashed

سادساً :- في حالة عدم إحضار الترخيص اللازم للبناء و/أو في حالة مخالفة صاحب البناء من قبل الجهات المعنية أو إزالة هذا البناء فإن الفريق الثاني يصبح شريكاً مع الفريق الأول (المالك) في قطعة الأرض المقام عليه البناء بمقدار قيمة الشقة المذكور أعلاه .

سابعاً :- لا يحق للفريق الأول في حالة العدول عن البيع للأسباب التي ذكرت في البند السادس مطالبة الفريق الثاني بأية مبالغ بدل المدة التي سكنها .

أ- سابعاً :- يتعهد الفريق الأول بربط الشقق التي تتكون منها العمارة بالكهرباء ولا يشمل تركيب عداد الشقق وربط العمارة بالمياه ولا يشمل تركيب عداد الشقق .

• على هذه الشروط تم الاتفاق وجرى هذا العقد بعد تفهم مضمونه وجرى التوقيع بدون ضغط أو إكراه وهما يتمتعان بكامل الصفات المعتبرة شرعاً وقانوناً وعرفاً .
تحريراً في ٢٧/٧/٢٠٠٣ م .

الفريق الأول شاهد شاهد الفريق الثاني

فخار محمد محمد محمد محمد

أنا المحامي ناصر عمر رامية قمت بتنظيم هذه الاتفاقية بناءً على طلب الفريقان وتكليف منهم وأصادق على صحة ما جاء بها من بنود وعلى صحة التوقيعات حيث تمت أمامي وبحضوري .

المحامي

ناصر عمر رامية
Nasser O. R. watch

12174

מסמך ראשון: הסכם מכר

בשם אללה הרחמן והרחום
הסכם למכירת דירות מגורים

צד א': - עזאת מוחמד תאיה, מבית חנינא ותושב הכפר, דרכון אמריקאי מס' 111784610.

צד ב': - מוחמד זכי עודד עורדאללה, מבית חנינא ותושב הכפר, ת.ז. מס' 027613447.

המבוא להסכם: - היות וצד א' הינו הבעלים ובעל החזקה על מלוא חלקת הקרקע מס' 90/9 בגוש מס' 7 באתר אלעקבה מאדמות בית חנינא, על פי תוכנית המתאר המפורטת שהוגשה לעיריית ירושלים, כולל הבניין הדו-קומתי (קומת קרקע וקומה ראשונה) שעומד שם, כאשר בכול קומה יש שלוש דירות, והיות וצד א' רוצה למכור את הדירה הנמצאת בקומה הראשונה מצד צפון- מזרח של הבניין (דירה מס' 6) ששטחה 80 מ"ר וכוללת שלושה חדרי שינה ושירותים, מרפסת וסלון, וחיות וצד ב' הסכים לקנות את הדירה הזאת, הרי ששני הצדדים הסכימו על התנאים הבאים:

א: - המבוא להסכם נחשב לחלק בלתי- נפרד מסעיפי ההסכם וייקרא יחד אתם כמקשה אחת.

ב: - שני הצדדים הסכימו שמחיר הדירה המתוארת לעיל יהיה 75,000 דולר אמריקאי, (מתוכם) תשלום ראשון בסך 35,000 דולר אמריקאי ויתרת הסכם תשולם בתשלומים כול שישה חודשים בסך 5,000, תשלומים שיתפרסו על פני ארבע שנים.

ג: - כאשר צד ב' ישלים את פירעון מחיר הדירה במלואו, בהתאם לטאמר לעיל, צד א' מתחייב לוותר על הדירה וזאת באמצעות ייפוי- כוח בלתי- חוזר, כשצד ב' ישא בעלויות חספיות של האגרות הניגבות בגין ייפוי- הכוח או בכול אגרה והוצאות אחרות כלשהן לצורך העברת הבעלות ובכול מס ממשלתי כלשהו.

ג: - (הערת המתרגם: הטעות במקור) לצד ב' אסור לבצע עבודות כלשהן שעלולות להשפיע על יציבות המבנה או להשתמש בדירה למטרות לא- לגיטימיות.

ד: - צד א' לא ישא באחריות כלשהי כתוצאה מהעיכוב מצדו במסירת הדירה כשהיא לאחר עבודות גמר ומוכנה (מפתח) לצד ב' במידה ויקרה מקרה של כוח עליון שיגרום לשיבוש בעבודות הבנייה, מכיוון שצד ב' מחויב בעבודות הגמר למלוא הדירה.

ה: - צד א' (הבעלים) מתחייב לבצע את הדרוש בנוגע לקבלת רישיון לבניין חני"ל, ומתחייב לפעול על מנת למסור לצד ב' את כול מה שנחוץ: מסמכים מזהים ושטרי בעלות, בתנאי שצד ב' ישלם את האגרות בגין רישוי דירתו.

ו: - במידה ולא יובא הרישיון הנחוץ עבור הבניין ו/או במידה שבעל הבניין יועמד לדין על ידי הגופים הרלבנטיים או שהבניין ייחרס, הרי שצד ב' יהפוך לשותף עם צד א' (הבעלים) בחלקת הקרקע עליה הוקם הבניין על פי שווי הדירה כמצוין לעיל.

ז: - לצד א', במקרה שהמכירה לא יוצאת לפועל מהסיבות שצוינו בסעיף ו', אין זכות לתבוע מצד ב' סכומי כסף כלשהם בתמורה לפרק חזמן בו גר בדירה.

ז' (1): - צד א' מתחייב לחבר את הדירות מהן מורכב הבניין לחשמל, לא כולל התקנת מונה חשמל לדירות, ולחבר את הבניין למים, לא כולל התקנת מונה מים לדירות.

- על התנאים האלה חושג הסכם, וחזרה זה נערך לאחר שתוכנו הובן, והוא נחתם בלי לחץ או כפייה, כששניהם נמצאים במלוא חכשרות חנדרשת מבחינה שרעית ומשפטית ועל פי הנוהג.

נכתב ב- 27/7/2003

חתימות: צד א' עד: נואר אלחטב עד: ראני(?) איוב שאור צד ב': מוחמד זכי עודד
 עורדאללה

הריני מאשר שהתרגם זה
 הינו מדויק ומתאים למקור
 חבר התרגומים בע"מ
 רח"ב יהודה 1 ת"א

אני, עורך הדין נאצר עמר ראמיה, ערכת את החסכם הזה לבקשת שני הצדדים ובהנחייתם, ואני מאשר את נכונות תוכן הסעיפים ואת אמיתות החתימות, שנעשו לנגד עיניי ובנוכחותי.

עורך הדין

נאצר עמר ראמיה

חותמת: עורך הדין נאצר עמר ראמיה

NASSER O. RAMEIAH

הריני מאשר שד"ר גוס ז"ל
הינו מדויק ומתאים למקור
חבר הדגומים בע"מ
רח' בן יהודה 1 ת"א

נספח 2

**פסק הדין של כב' השופטת
קרון מילר מבית משפט
השלום בירושלים**



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת קרן מילר

עזאת תאיה

תובע

נגד

מוחמד עוודאללה

נתבע

ב"כ התובע עו"ד ג'ורג' שוכרי
ב"כ הנתבע עו"ד מל רוזן

פסק דין

- 1
- 2 בפני תביעה לפינוי הנתבע מדירה הנמצאת בבניין בבית חנינה בירושלים.
- 3 2. התובע הוא מבעליו של הבניין הבנוי על חלקה מס' 9/90 בגוש אלעקבה 7 (ירדני) המחולק
- 4 לשתי קומות ו-6 יחידות דיור. התובע הוא אזרח אמריקאי המתגורר בארצות הברית.
- 5 3. בין הצדדים נחתמו ביום 27.7.2003 שני הסכמים בערבית, אשר תרגומם המאושר צורף
- 6 לתצהיר הנתבע.
- 7 4. ההסכם הראשון הוא הסכם לביצוע עבודות גמר בבניין (נספחים א' ו-ב' לתצהיר הנתבע).
- 8 הסכם זה מפרט את העבודות שמתחייב הנתבע לבצע בבניין עבור התובע. בהתאם להסכם
- 9 התחייב הנתבע למסור את הדירות מוכנות למגורים תוך שלושה חודשים. ההסכם אינו
- 10 מפרט דבר בעניין התשלומים המגיעים בגין העבודות וכיצד ישולמו.
- 11 5. ההסכם השני בין הצדדים הוא הסכם למכירת דירת מגורים מס' 6 הנמצאת בקומת
- 12 הקרקע בבניין ששטחה 80 מ"ר (נספחים ג' ו-ד' לתצהיר הנתבע). ההסכם קובע כי הנתבע
- 13 ירכוש את הדירה מהנתבע תמורת 75,000 דולר. מתוך הסכום האמור 35,000 דולר ישולמו
- 14 כתשלום ראשון, ויתר הסכום ישולם בתשלומים של 5,000 דולר כל 6 חודשים שיתפרשו על
- 15 פני 4 שנים.
- 16 6. בשל חשיבותם של סעיפים ה' עד ז' להסכם המכר אביא אותם כלשונם בהתאם לתרגום
- 17 שהוגש, כאשר יובהר שהתובע, המוכר, מכונה בהסכם צד א'; והנתבע, הקונה, מכונה צד
- 18 ב':



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

- 1 "ה. צד א' מתחייב לבצע את הדרוש בנוגע לקבלת רישיון לבניין הנ"ל, ומתחייב
- 2 לפעול על מנת למסור לצד ב' את כל מה שנחוץ: מסמכים מזהים ושטרי בעלות,
- 3 בתנאי שצד ב' ישלם את האגרות בגין רישוי דירתו.
- 4 ו. במידה ולא יובא הרישיון הנחוץ עבור הבניין ו/או במידה שבעל הבניין יועמד
- 5 לדין על ידי הגופים הרלבנטיים או שהבניין ייהרס, הרי שצד ב' יהפוך לשותף עם
- 6 צד א' בחלקת הקרקע עליהם הוקם הבניין על פי שווי הדירה כמצוין לעיל.
- 7 ז. לצד א', במקרה שהמכירה לא יוצאת לפועל מהסיבות שצוינו בסעיף ו', אין זכות
- 8 לתבוע מצד ב' סכומי כסף כלשהם בתמורה לפרק הזמן בו גר בדירה".
- 9 7. ביום 19.5.2007 חתמו הצדדים על מסמך נוסף שכותרתו "תצהיר יתרה ואישור תשלום"
- 10 (נספחים ה', ו' לתצהיר הנתבע) (להלן "התצהיר"). על פי מסמך זה מאשר התובע קבלת
- 11 סכום של 50,300 דולר מהנתבע תמורת הדירה. עוד נכתב במסמך כי היתרה לתשלום עבור
- 12 הדירה היא 24,700 דולר.
- 13 8. התובע טוען כי הנתבע לא השלים את יתרת התשלום עליה התחייב בהסכם. לטענתו, מאחר
- 14 שהנתבע הפר את ההסכם יש לראות אותו כמבוטל ולהורות על פינויו של הנתבע מהדירה.
- 15 9. להשלמת התמונה יש להוסיף כי בתקופה כלשהי פעל הנתבע להשכרת הדירות בבניין
- 16 לשוכרים וגבה את כספי השכירות עבור התובע. התובע צירף לתביעה שלושה נתבעים אשר
- 17 שכרו את הדירות, דרש את פינויים, וכן דרש חשבונות מהנתבע לגבי דמי השכירות שנגבו
- 18 עבור הדירות. במהלך ההליך פינו הנתבעים את הדירות ולפיכך הסכים התובע למחיקת
- 19 התביעה נגדם וויתר אף על הסעד של מתן חשבונות. נותר, אם כן, לדון בסעד יחיד של פינוי
- 20 הנתבע.
- 21 10. בישיבות ההוכחות העידו התובע ושני עדים שהוזמנו מטעמו- עו"ד נאסר ראמיה, אשר ערך
- 22 את הסכם המכר בין הצדדים; והמהנדס נזאר אלחטיב (להלן "נזאר"), שביצע עבודות עבור
- 23 הנתבע בבניין נשוא ההליך וחתום כעד על הסכם המכר. מטעם הנתבע העיד הנתבע בעצמו.
- 24 **טענות הצדדים**
- 25 11. התובע טוען כי בשנים 2006 ו-2007 שילם הנתבע חלק מהתשלומים על פי הסכם המכר, אך
- 26 נותרה תמורה על סך של 24,700 דולר נכון ליום 19.5.2007 אשר לא שולמה. לפיכך, נטען,
- 27 הנתבע הפר את ההסכם.
- 28 12. התובע סבור כי אי תשלום מלוא התמורה על פי ההסכם מהווה הפרה יסודית שלו. התובע
- 29 שולל את טענת הנתבע כי מדובר בחיובים שלובים בהסכם, שכן הדבר אינו עולה מלשון
- 30 החוזה ואף לא מהתנהגות הצדדים, והוא אף נשלל מהאמור בתצהיר שנחתם בין הצדדים.
- 31 באשר למשלוח הודעת ביטול טוען התובע כי עצם הגשת כתב התביעה מהווה הודעה
- 32 כנדרש. באשר למועד מסירת ההודעה טוען התובע כי בשנת 2016 התקיים בין שני הצדדים



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

- 1 מפגש בו הוסכם על תשלום יתרת התמורה. מאחר שהנתבע לא מילא את התחייבותו
- 2 במפגש זה, הוגשה התביעה מספר חודשים לאחר מכן, דהיינו זמן סביר לאחר ההפרה.
- 3 13. לטענת התובע, התנאים בהסכם להפיכתו של הנתבע לבעל זכויות במקרקעין לא התקיימו,
- 4 שכן לא הוצג כל צו הריסה, והעדרו של היתר בנייה לבניין היה ידוע לנתבע כבר במועד
- 5 חתימת ההסכם. לטענת התובע, הנתבע לא הצליח לענות בבית המשפט מהו המועד בו הפך
- 6 לטענתו להיות שותף במקרקעין.
- 7 14. עוד טוען התובע כי יש לפרש את ההסכם כך שבהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף ו', רשאי
- 8 התובע לבטל את ההסכם בהתאם לסעיף ז', וזאת כל עוד לא ידרוש מהנתבע תשלום דמי
- 9 שימוש בתמורה למגוריו בדירה עד אז.
- 10 15. הנתבע טוען כי החיוב בתשלום יתרת התמורה שלוב בחיוב התובע להשיג היתר בנייה.
- 11 הצדדים הסכימו על כך מפורשות, והדבר עולה גם מהתצהיר עליו חתמו הצדדים. לטענתו,
- 12 בתצהיר התחייב התובע לדרוש מהנתבע רק את יתרת התמורה הכספית ותו לא. בעניין זה
- 13 הוא מפנה לסעיף 23 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן "חוק המכר"). עוד נטען כי הסברו
- 14 של התובע לכך שלא פעל לביטול ההסכם במשך 12 שנה אינו הגיוני. הנתבע טוען כי היה
- 15 צריך מנגנון ביטחון כלשהו למקרה שהבניין ייהרס, ובמצב כיום הוא אינו יכול להירשם
- 16 בלוח הזכויות, ולפיכך סוכם על הותרת יתרת התמורה בידיו עד שיינתן היתר בניה.
- 17 16. הנתבע גורס כי ניתן היה להוציא את ההיתר בקלות לפי התוכניות הקודמות שהוגשו, אך
- 18 התובע החליט לשנות את התוכניות והגיש תוכניות חדשות עם הצהרות מרמה שלא ניתן
- 19 לאשרן. עוד הוא טוען כי התובע פועל לעקוף את הנתבע על ידי הגשת בקשה להיתר בניה
- 20 מטעם קרובי משפחתו שאף להם יש זכויות בקרקע.
- 21 17. לטענת הנתבע התביעה אינה לביטול ההסכם, ואף אינה להצהיר כי ההסכם בוטל כדין.
- 22 ההסכם מעולם לא בוטל ולא נשלחה הודעה על ביטולו.
- 23 18. הנתבע סבור כי התובע גילה כי העסקה אינה כדאית עבורו ולפיכך החליט על הגשת
- 24 התביעה, על אף שטעות בכדאיות העסקה אינה עילה לביטולו.

דיון והכרעה

- 25
- 26 19. כפי שפורט לעיל אין מחלוקת באשר להסכם המכר שנחתם בין הצדדים, לפיו רכש הנתבע
- 27 דירה בבניין השייך לתובע תמורת סך של 75,000 דולר. אין גם מחלוקת כי הוסכם שסכום
- 28 של 35,000 דולר ישולם לתובע באמצעות עבודות השיפוץ שיבצע הנתבע בבניין, עבודות
- 29 שאכן בוצעו. הנתבע הוסיף ושילם בשנים 2006-2007 סכומים נוספים לתובע עד לסך של
- 30 50,300 דולר. הצדדים מסכימים כי נותרה יתרה של 24,700 דולר שלא שולמו על ידי הנתבע,
- 31 וסכום זה עוגן אף בתצהיר שנחתם על ידי הצדדים בשנת 2007. יש להעיר כי הנתבע טוען
- 32 כי מסכום זה יש לקזז תשלומים נוספים הקשורים למבנה ואשר הוא שילם במהלך השנים,
- 33 אך אין צורך להידרש לכך במסגרת זו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

20. לאור הסכמות אלו שתי הסוגיות המרכזיות שיש לדון בהן הן האם הופר הסכם המכר על ידי הנתבע, וככל שהתשובה לכך חיובית האם בוטל ההסכם כדין.

3

4

5

האם הופר ההסכם?

21. מהסכם המכר בין הצדדים עולה בבירור חובתו של הנתבע לשלם לתובע סך של 75,000 דולר עבור הדירה. סעיף ה' של החוזה מעגן את חובתו של התובע לבצע את כל הדרוש על מנת להשיג היתר בנייה לבניין, ובכלל זה לדירה שרכש הנתבע. מאחר שאין מחלוקת כי הנתבע לא השלים את תשלום מלוא התמורה לתובע בהתאם לחוזה, יש לבחון האם אכן, כטענת הנתבע, החיובים האמורים הינם חיובים שלובים.

22. יש להבחין בין שלושה סוגי חיובים בחוזה: חיובים שלובים, חיובים עצמאיים וחיובים מותנים. ההבחנה בין חיובים אלו מעוגנת בסעיף 43 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973:

א) המועד לקיומו של חוב נדחה –

- (1) אם נמנע הקיום במועדו מסיבה תלויה בנושה - עד שהוסרה המניעה;

- (2) אם תנאי לקיום הוא שיקויים תחילה חיובו של הנושה - עד שקויים אותו חיוב;

- (3) אם על הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד - כל עוד הנושה אינו מוכן לקיים את החיוב המוטל עליו.

23. על מהותם של סוגי החיובים האמורים עמד בית המשפט העליון בע"א 7938/08 מונסנגו נ' מכביאן (11.8.2011) (להלן "עניין מונסנגו"):

"חיוב עצמאי הוא חיוב חד-כיווני, ללא תלות בחיוב הנגדי, ונפקותו כי על צד לחוזה לקיים את חיוביו במועד המוסכם גם אם הצד השני לחוזה אינו מקיים את החיובים המוטלים עליו. ...

חיוב מותנה משמעו שהתחייבותו הנגדית של צד לחוזה, היא מאוחרת ומותנית בכך שהצד השני יקיים תחילה את חיובו...

חיובים שלובים/מקבילים משמעם, שעל הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד, וכשהדבר לא ניתן, להראות נכונות חד משמעית לקיים את חיובם (כמו הפקדת הסכום שצריך להשתלם על פי החוזה)" (פסקה 22).

24. לצורך הכרעה בשאלה האם בהסכם קיימים חיובים שלובים או מותנים יש לעמוד על פרשנות החוזה, תוך בחינה של לשון החוזה ואומד דעת הצדדים, כפי שהם נלמדים ממכלול



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

- 1 הראיות. את החוזה יש לבחון כמקשה אחת תוך תשומת לב לקשרים שבין הוראותיו
2 השונות. פרשנותו של החוזה צריכה להגשים את התכלית הכלכלית של העסקה לאור חובת
3 הצדדים לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת (ע"א 623/10 כהן נ' אטיה (21.3.2012); ת.א.
4 (מחוזי ת"א) 15041-04-10 גורי מוצרי צריכה (1991) בע"מ נ' מישל מרסייה
5 בע"מ (18.7.2013)).
- 6 25. בנסיבות העניין דנן, כאשר מדובר על חוזה מכר, ובפרט חוזה מכר דירה, יש לשים לב
7 להוראה ספציפית לעניין חיובים מקבילים המופיעה בסעיף 23 לחוק המכר, לפיה "חובת
8 המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את מחירו הם חיובים מקבילים שיש
9 לקיימם בד בבד". ואכן, בחוזי מכר דירה מקובל להתנות את התשלום האחרון במסירת
10 החזקה בדירה (עניין מונסנגו, פסקה 22). עם זאת יש להדגיש כי מדובר בחוראה
11 דיספוזיטיבית אשר הצדדים רשאים להתנות עליה (שם).
- 12 26. בענייננו אין מדובר בחוזה מכר דירה קלאסי, שכן מתצהירו של הנתבע עולה כי הוא שכר
13 את הדירה עוד בשנת 2002, ולמעשה מאז הוא מחזיק בדירה זו עד היום. כמו כן, מלשון
14 הסכם המכר משנת 2003 עולה לכאורה כי אין מדובר בחיובים שלובים. ההסכם מפרט
15 מועדים ברורים לתשלום סכום התמורה, מועדים שאינם תלויים בחיוב כלשהו. כך מפורט
16 כי התשלום הראשון יעמוד על סך של 35,000 דולר, וכי יתרת הסכום תשולם בתשלומים
17 על סך של 5,000 דולר כל שישה חודשים שיתפרשו על פני 4 שנים. מכך עולה, אם כן, כי
18 החיובים, של תשלום התמורה והשגת היתר בניה, אינם שלובים על פי הסכם המכר
19 המקורי.
- 20 27. עם זאת, אין להתעלם מהסכמות מאוחרות של הצדדים. על בסיס הראיות שנשמעו יש
21 לקבוע כי בשנת 2007 הוסכם בין הצדדים כי יתרת התמורה שנתורה, על סך של 24,700
22 דולר תשולם במקביל להוצאת היתר בניה על הדירה אותה רכש הנתבע. מסקנה זו נתמכת
23 במספר ראיות שיופרטו להלן.
- 24 28. ראשית, מסקנה זו עולה מעדותו של הנתבע שהיתה מהימנה בעיני. מתצהירו ומעדותו של
25 הנתבע בבית המשפט עולה כי בעת חתימת הסכם המכר בשנת 2003 סבר כי הקרקע היא
26 בבעלות התובע לבדו, דבר שעולה גם מההצהרה הכלולה בחוזה עצמו. עוד נאמר לנתבע על
27 ידי המהנדס נזאר, שכאמור עבד עבור התובע, כי הוא פועל להכשרת המבנה, וכי צפוי
28 להתקבל היתר בניה למבנה (סעיף 31 לתצהיר הנתבע).
- 29 29. בשנת 2005 הגיע לידי הנתבע צו הריסה לבניין. הנתבע שהופתע מצו זה החל לערוך בירורים
30 ואז נודעו לו עובדות שלא היו ידועות לו בעת הסכם המכר. כך, התברר כי הוצאו צווי
31 הריסה בעבר אשר עורך דין מטעם התובע פועל לביטולם (מסמכי הבקשה לקבלת צו הריסה
32 צורפו כנספח כ"ד לתצהיר הנתבע; כן ראו עדותו של נזאר בעמ' 14 לפרוטוקול שי' 3-7).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

30. עוד התברר לו כי התב"ע שהיתה באותה העת בתוקף הגדירה את הקרקע כחקלאית באופן שאינו מאפשר בנייה עליה. בנוסף נודע לנתבע כי התובע אינו הבעלים היחיד של הקרקע, וכי ישנן מחלוקות לגבי בעלי הזכויות במגרש (סעיפים 71-76 לתצהיר הנתבע; וראו עדותו של התובע המאשרת כי יש בעלי זכויות נוספים בקרקע- עמ' 22 לפרוטוקול ש' 34-35).
- בירורים אלו העלו אצל הנתבע חשש כי לא יוכל לרשום את שמו על הקרקע כפי שהוסכם בסעיף ו' לחוזה במקרה שלא ינתן היתר בניה או שהבניין ייהרס.
31. בעקבות התרחשויות אלו, ולאחר ששולמו מספר תשלומים נוספים, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יתרת התשלום, על סך 24,700 דולר תוקפא ותשולם לאחר קבלת היתר בנייה לבניין (סעיפים 43-44 לתצהיר הנתבע; עמ' 16 לפרוטוקול ש' 25-26).
32. טענה זו של הנתבע נתמכת בתצהיר עליו חתמו הצדדים בשנת 2007. לכאורה, בשנת 2007 היה אמור להשלים הנתבע את תשלום מלוא התמורה עבור הדירה לפי הסכם המכר המקורי. עצם החתימה על התצהיר מלמדת כי הצדדים הגיעו בשלב זה להסכמות שונות, ככל הנראה על רקע הבירורים שערך הנתבע, ועל רקע העיכובים בקבלת היתר הבניה לבניין. אמנם, התצהיר אינו קובע מפורשות את התניה האמורה, אך הנסיבות שפורטו לעיל תומכות בהסבר הנתבע למשמעותו של תצהיר זה. התצהיר עצמו אינו כולל מועד לתשלום יתרת התמורה, אינו מכיל התחייבות לתשלום התמורה במועד כלשהו, ואינו עוסק בביטול ההסכם, וזאת על אף שלכאורה היה יכול התובע, על פי גרסתו, לטעון להפרת ההסכם כבר באותו מועד.
33. בנוסף על האמור, משנת 2007 ועד הגשת התביעה בשנת 2016, דהיינו במשך כמעט עשור, לא מופיעה כל דרישה כתובה ומפורשת מטעם התובע לתשלום יתרת התמורה על ידי הנתבע. ההיפך הוא הנכון. בין הצדדים ממשיכה להתנהל מערכת יחסים עסקית תקינה, במסגרתה משכיר הנתבע עבור התובע את יתרת הדירות בבניין, מנהל עבורו את העניינים הכספיים של הבניין ואף את תחזוקתו של המבנה. בנוסף, במהלך כל השנים הללו ממשיכים ניסיונות כאלה ואחרים להשגת היתר בנייה למבנה, אשר אף הנתבע שותף להם (ראו למשל נספח י"א לתצהיר הנתבע; בקשה להיתר בניה משנת 2015; שסומנה נ/1; תיק בניין בעירייה שסומן ת/4; עמ' 17 לפרוטוקול ש' 5). עובדות אלו תומכות בגרסת הנתבע לפיה ההסכמה היתה כי יתרת התשלום תימסר במקביל להוצאת היתר בנייה למבנה.
34. ואם בכך לא די, הרי שהנתבע הציג ראיה משמעותית נוספת התומכת בגרסתו העובדתית בעניין זה. בתחילת שנת 2016 ביקש התובע למכור את המבנה לאחרים. הקונים והתובע הגיעו לפגישה עם הנתבע, פגישה שהוקלטה על ידי הנתבע, ותמלול מתורגם שלה הוגש כראיה (נספח י"ג לתצהיר הנתבע).
35. מהשיחה עולה כי התובע אינו חולק על זכותו של הנתבע בדירה שרכש. כך למשל אומר התובע לנתבע במהלך השיחה: "החוזה שביני לביןך הוא על הדירה שלך, אני לא לקחתי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

- 1 ממך ולא אמרתי שברצוני לקחת ממך". גם בהמשך מבהיר התובע: "זכויותיך שמורות",
- 2 "הדירה שלך שמורה", "הבית שלך שמור, אתה תשלים את ההיתרים והדירה היא שלך".
- 3 התובע אף מוסיף ומבהיר כי הקונים מעוניינים ברכישת 5 הדירות הנותרות: "החברה"
- 4 רוצים לרכוש את ה-5 דירות, ואתה יש לך דירה".
- 5 36. בשיחה עולה כי גם הקונים הפוטנציאליים רואים בנתבע כשכן שלהם אם ירכשו את המבנה.
- 6 הקונה הפוטנציאלי מרגיע את הנתבע באומרו: "אם אתה רוצה להישאר אהלן וסהלן, לאף
- 7 אחד אין מה להגיד, כי אתה קנית ויש לך זכות". בתגובה לדברים אלו אף התובע חוזר
- 8 ואומר "בעל זכות".
- 9 37. התובע אף לא מכחיש במהלך השיחה את טענתו המפורשת של הנתבע כי תשלום התמורה
- 10 ישולם במקביל להוצאת היתר בנייה, וטענתו היחידה היא כי העיכוב בהוצאת היתר הבנייה
- 11 אינו תלוי בו. במהלך השיחה הנתבע אומר לתובע כי הוא מוכן לשלם את יתרת התמורה,
- 12 אך על התובע לסיים את ההיתרים. הנתבע אומר כי הוא ממתין כבר 15 שנה להיתרים אלו,
- 13 והתובע, שאינו מכחיש את חטיו, עונה בתגובה: "האם הדבר הוא בשליטתו?". גם
- 14 בהמשך אומר הנתבע לתובע: "אני נשארתי חייב לך 24,700 פחות 1,700 יש ניירות
- 15 ברישום... אבל אתה נשארת חייב לי כפי שהתחייבת להעביר לי את הבעלות על הדירה
- 16 ולתת לי את ההיתרים שלה תמורת זה שאני אשלם את דמי ההיתר". התובע בתגובה שוב
- 17 אינו מכחיש את הדברים ועונה: "ההיתר, האם העיכוב בגלליו אתה יודע יותר טוב ממני".
- 18 38. מהשיחה ברור כי המחלוקת היחידה היא על זכותו של הנתבע להמשיך ולהשכיר את יתר
- 19 הדירות בבניין. התובע והקונים מבקשים למעשה לשמוע כי לנתבע אין כל דרישות נוספות
- 20 מלבד הדירה שרכש במבנה, והנתבע מבקש להתייעץ מספר ימים בעניין זה.
- 21 39. שיחה זו תומכת, אם כן, בבירור בגרסתו העובדתית של הנתבע, לפיה הוסכם על תשלום
- 22 יתרת התמורה לאחר קבלת היתר בניה והבטחת זכויותיו של הנתבע בדירתו.
- 23 40. המסקנה העולה מן האמור היא כי הנתבע לא הפר את החוזה בכך שלא שילם את יתרת
- 24 התמורה לאור הסכמת הצדדים כי יתרה זו תשולם לאחר שיינתן היתר בנייה. שאלה נפרדת
- 25 היא מה יקרה אם לא יינתן היתר בניה, או אם ייגרס הבניין, ומה זכויותיו של הנתבע כבר
- 26 כעת לאחר שטרם הוצא היתר בנייה למרות חלוף 16 שנה מאז הסכם המכר. עם זאת,
- 27 שאלות אלו לא הועלו בתביעה זו, ולפיכך אין מקומן להתברר במסגרת זו.
- 28 **ביטול ההסכם**
- 29 41. מאחר שקבעתי כי ההסכם לא הופר על ידי הנתבע למעשה לא עמדה לתובע זכות לבטל את
- 30 ההסכם. למעלה מהדרוש אוסיף כי גם אם הייתי קובעת כי ההסכם הופר על ידי הנתבע,
- 31 הרי שאיני סבורה כי ההסכם בוטל כדין.
- 32 42. נפגע זכאי לבטל את החוזה בהתקיים הפרה יסודית (סעיף 7(א) לחוק החוזים (תרופות בשל
- 33 הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן "חוק התרופות"). אני מוכנה להניח כי אי תשלום



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

- 1 יתרת התמורה מהווה הפרה יסודית של החוזה (ראו דיון בעניין זה אצל גבריאלה שלו
- 2 ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות, בעמ' 595-598 (2009) (להלן "שלו ואדר")).
- 3 43. סעיף 8 לחוק התרופות קובע כי "ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר
- 4 לאחר שנודע לו על ההפרה". אכן, כפי שטוען התובע, הפסיקה הכירה באפשרות לראות
- 5 בהגשת תביעה משום הודעה לביטול החוזה (ע"א 294/92 דרוק נ' אליאסיאן, פ"ד מז(3) 23
- 6 (1993); ע"א 367/83 מ' שושן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' רמות גזית בע"מ, פ"ד לט(1)
- 7 633 (1985)).
- 8 44. עם זאת, תנאי נוסף הוא כי הודעת הביטול ניתנה תוך זמן סביר לאחר שנודע לנפגע על
- 9 ההפרה. נפגע שאינו מוסר הודעת ביטול תוך זמן סביר מאבד את זכותו לבטל את החוזה,
- 10 לפחות כל עוד לא ניתנת ארכה נוספת לעמידה בהתחייבות (ראו שלו ואדר, בעמ' 649, ה"ש
- 11 395; רע"א 7956/99 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים, פ"ד נו(5) 779,
- 12 786-787 (2002)). קביעתו של הזמן הסביר תלויה בנסיבות כל מקרה ומקרה בהתאם
- 13 לנסיבותיו (ע"א 7862/11 חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ נ' מרקור, פסקה
- 14 23 (1.10.2013)).
- 15 45. בנסיבות העניין לא ניתן לומר כי הודעת הביטול, בדמות הגשת תביעה זו, ניתנה זמן סביר
- 16 לאחר שנודע לתובע על הפרת החוזה. התובע ידע כבר בשנת 2007, בעת החתימה על
- 17 התצהיר, כי קיימת יתרת תמורה שטרם שולמה על אף שלכאורה הגיע מועד התשלום על
- 18 פי החוזה. מהחתימה על אותו תצהיר ועד הגשת התביעה חלפו כ-9 שנים. לא ניתן בשום
- 19 צורה לראות תקופה ארוכה זו כזמן סביר להגשת הודעת ביטול.
- 20 46. התובע מנסה לטעון כי הנתבע שב והבטיח לו שוב ושוב להשלים את יתרת התמורה, ואף
- 21 במסגרת השיחה המוקלטת בשנת 2016 חזר והבטיח זאת. לאחר שהפר שוב את ההבטחה
- 22 הוגשה התביעה זמן סביר לאחר מכן. אין לקבל טענה זו. ראשית, לא הוכח כי אכן הנתבע
- 23 שב והבטיח לאורך השנים את תשלום יתרת התמורה. כאמור לעיל, דווקא מהשיחה
- 24 המוקלטת עולה כי הנתבע אינו מסכים לשלם את יתרת התמורה בטרם יושגו היתרי
- 25 הבנייה. שנית, אין בטענה זו כדי להפוך תקופת זמן של 9 שנים לזמן סביר. יתכן, כאמור,
- 26 כי התובע היה רשאי ליתן לנתבע הודעה על ארכה לקיום התחייבותו, אך בהעדר ארכה כזו
- 27 לא היה רשאי התובע להודיע על ביטול החוזה.
- 28 47. המסקנה היא כי גם אם הייתי קובעת כי הנתבע הפר את החוזה, הרי שחלף הזמן הסביר
- 29 להודיע על ביטול החוזה. בהעדר הודעת ארכה לקיום התחייבות הנתבע ואי עמידה של
- 30 הנתבע בהתחייבותו זמן סביר לאחר מתן ההודעה, לא היה רשאי התובע לבטל את החוזה.
- 31 48. טענה נוספת שיש להתייחס אליה במסגרת זו היא פרשנותו של התובע, לפיה סעיף ז' לחוזה
- 32 נותן בידי התובע את הכוח לחזור בו מההסכם בשל אחת מהנסיבות המנויות בסעיף ו'
- 33 לחוזה, וזאת מבלי שיוכל לדרוש מהנתבע דמי שימוש בגין מגורים בדירה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה

תיק חיצוני:

49. איני סבורה כי פרשנות זו מתיישבת עם לשון החוזה או עם נסיבותיו. פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף ו' לחוזה. מסעיף זה עולה כי בהתקיים אחת מהנסיבות המנויות בו יחפוך הנתבע לשותף עם התובע בחלקת הקרקע עליה הוקם הבניין על פי שווי הדירה. מובן, אם כן, כי סעיף זה אינו מתיישב עם זכות ביטול הקיימת לתובע בהתקיימותן של אחת הנסיבות שצוינו בסעיף. סעיף ז', כך נראה, בא להוסיף על סעיף ו' תנאי נוסף, לפיו בהתקיים אחת הנסיבות המצוינות בסעיף ו' לא יוכל התובע לדרוש מהנתבע דמי שימוש עבור מגוריו בדירה.
50. מכל מקום יש לומר כי לא הוכח שהתקיימה אחת הנסיבות הנזכרות בסעיף ו'. סעיף זה נועד למצב בו לא ניתן לממש את העברת הזכויות בדירה לידי הנתבע, שכן הבניין נהרס או לא הוצא לו היתר בנייה. הבניין עדיין עומד על תילו, ולא הוכח כי לא ניתן כיום להכשיר אותו באמצעות הוצאת היתרי בניה, התחייבות שהתובע נטל על עצמו. למעשה, אף התובע טוען בעדותו כי הוא עדיין פועל לקבל היתר בנייה (עמ' 18 לפרוטוקול ש' 11-12). הנתבע טוען כי היתר תוכנית להיתר שהיתה אמורה להיות מאושרת אך התובע משך אותה (עמ' 17 לפרוטוקול ש' 6-7). גם בסיכומיו טוען הנתבע כי הוא עומד על קיום התחייבותו של התובע לפעול להוצאת היתרי בנייה לבניין (סעיף 35).
51. אשר על כן גם דין טענה זו להידחות.

התוצאה

52. משלא הופר החוזה על ידי הנתבע ולפיכך לא בוטל החוזה כדין, אין עילה לפינויו של הנתבע מהדירה. לפיכך, התביעה נדחית. התובע ישא בשכ"ט עו"ד בסך של 18,000 ₪ ובהוצאות משפט שישולמו לנתבע תוך 30 יום.

ניתן היום, כ"א אייר תשע"ט, 26 מאי 2019, בהעדר הצדדים.



קרן מילר, שופטת

23
24
25
26

נספח 3

**פסק הדין
הראשון בערעור**



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
לפני כבוד השופטים רפאל יעקובי, משה בר-עם, חנה מרים לומפ**

ע"א 14118-07-19

21 ינואר 2021

המערער

בעניין: עזאת מוחמד תאיה

נגד

המשיב

מוחמד זכי עוודאללה

בשם המערער: עו"ד ג'ורג' שוכרי
בשם המשיב: עו"ד משה מל רוזן

פסק דין

בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת ק' מילר) דחה תביעת פינוי שהגיש המערער נגד המשיב (פס"ד מיום 26.5.19 בת"א 4784-08-16). מכאן הערער.

בית משפט קמא ביסס את הקביעה האמורה על מסקנתו כי המשיב לא הפר את ההסכם בין הצדדים וכי המערער ביטל את ההסכם שלא כדין.

במסגרת הדיון בערעור הצענו לצדדים להגיע לפשרה כוללת, אשר תביא תועלת לשני הצדדים. בהמשך הדרך הוגשו הודעות שונות אשר לפיהן הצדדים לא הצליחו להגיע לפשרה ואין מנוס ממתן פסק דין בערעור.

לאחר שקילת המכלול, הגענו למסקנה כי יש לדחות את הערעור תוך שימוש בתקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (המקבילה לתקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984).

לא מצאנו בפסק הדין טעות שבעובדה או בדין וגם לא טעות ביישום הדין על העובדות ומשכך דין הערעור להידחות כאמור.

הערעור נדחה.





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
לפני כבוד השופטים רפאל יעקובי, משה בר-עם, חנה מרים לומפ**

21 ינואר 2021

ע"א 14118-07-19

על המערער לשלם למשיב הוצאות הערעור ושכ"ט בסכום של 20,000 ש"ח.

המזכירות מתבקשת להעביר למשיב, באמצעות בא-כוחו, את העירבון שהפקיד המערער, לסילוק החיוב האמור.

ניתן בהעדר הצדדים היום, ח' בשבט התשפ"א, 21 בינואר 2021.
המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין אל באי כוח הצדדים.

רפאל יעקובי, שופט, משה בר-עם, שופט חנה מרים לומפ, שופטת



נספח 4

פסק הדין השני בערעור



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
לפני כבוד השופטים רפאל יעקובי, משה בר-עם, חנה מרים לומפ**

03 פברואר 2021

ע"א 14118-07-19

המערער

בעניין: עזאת מוחמד תאיה

נגד

המשיב

מוחמד זכי עוודאללה

בשם המערער: עו"ד ג'ורג' שוכרי
בשם המשיב: עו"ד משה מל רוזן

פסק דין

1. בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת ק' מילר) דחה תביעת פינוי שהגיש המערער נגד המשיב (פס"ד מיום 26.5.19 בת"א 4784-08-16). מכאן הערער.
2. בית משפט קמא ביסס את התוצאה האמורה על מסקנתו כי המשיב לא הפר את ההסכם בין הצדדים וכי המערער ביטל את ההסכם שלא כדין.
3. במסגרת הדיון בערעור הצענו לצדדים להגיע לפשרה כוללת, אשר תביא תועלת לשני הצדדים. בהמשך הדרך הוגשו הודעות שונות, אשר לפיהן הצדדים לא הצליחו להגיע לפשרה ואין מנוס ממתן פסק דין בערעור.
4. ביום 21.1.21 ניתן פסק דין הדוחה את הערעור.
5. המערער עתר לביטולו של פסק הדין, שכן הוא ניתן בטרם נתאפשרו לצדדים השלמות טיעון שהוסכם כי תתאפשרנה להם. בהסכמת המשיב בוטל פסק הדין האמור ובהמשך לכך נקבע לוח זמנים להגשת השלמות טיעון וכן כי לאחר מכן יינתן פסק דין חדש.
6. לאחר שהוגשו השלמות הטיעון, ערכנו בחינה מחודשת של המכלול והגענו למסקנה כי יש לדחות את הערעור, תוך שימוש בתקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (המקבילה לתקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984).





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
לפני כבוד השופטים רפאל יעקובי, משה בר-עם, חנה מרים לומפ**

03 פברואר 2021

ע"א 14118-07-19

7. כל טענות המערער לא שכנעונו כי יש בפסק הדין טעות שבעובדה או בדין או טעות ביישום הדין על העובדות. במצב דברים זה, דין הערעור להידחות כאמור.
8. הערעור נדחה.
9. על המערער לשלם למשיב הוצאות הערעור ושכ"ט בסכום של 20,000 ש"ח.
10. לסילוק החיוב האמור, המזכירות מתבקשת להעביר את העירבון שהפקיד המערער למשיב, באמצעות בא-כוחו.

ניתן בהעדר הצדדים היום, כ"א בשבט התשפ"א, 3 בפברואר 2021.
המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין אל באי כוח הצדדים.

רפאל יעקובי, שופט, משה בר-עם, שופט חנה מרים לומפ, שופטת



נספח 5

פסק דין
בת.א 37721-05-20



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחייל ואח' נ' עוודאללה

בפני כבוד השופטת מוריה צ'רקה

תובעים

1. חאלד רחייל

2. עזאת תאיה

ע"י ב"כ עוה"ד ג'ורג' שוכרי

נגד

נתבע

מוחמד עוודאללה

ע"י ב"כ עוה"ד מל רוזן

פסק דין

1 בפני תביעה ליתן צו מניעה האוסר על הנתבע לעשות שימוש כלשהו או לחילופין שימוש שאינו סביר
2 בחצר ובגג המבנה בו מצויה דירתו.

3 מבוא

4 1. התביעה הוגשה במקורה על ידי חאלד רחייל, אשר לטענתו שכר את הדירה המצויה
5 בקומת הקרקע של הבניין נשוא הסכסוך. אלא שמר רחייל לא הגיש תצהיר עדות ראשית,
6 ולא התייצב לדיון ההוכחות. במקומו, התייצב לדיון מר עזאת תאיה, מס' דרכון אמריקאי
7 569378353, מי שטוען לבעלות בקרקע ובדירות, ומי שלטענתו מכר את הזכות באחת מהן
8 לנתבע.

9 2. בסיכומיו, טען התובע שמר תאיה הוא הצד הנדרש העיקרי. על כן, ביום 30.8.22 הוריתי
10 לתובע ולמר תאיה להבהיר אם הם מבקשים לתקן את התביעה, כך שמר תאיה יירשם
11 כתובע במקומו של מר רחייל. בהתאם, ביום 6.9.22 הודיעו השניים שהם מבקשים לרשום
12 את מר תאיה כתובע במקומו של מר רחייל.

13 3. באותו היום הגיש הנתבע התנגדותו לחילופין המוצעים, וביקש שמר תאיה יצורף כתובע
14 נוסף. לתובע ניתנה זכות תגובה, אולם הוא נמנע מלהגיש תגובתו.

15 4. לפיכך, אני מורה על תיקון כתב התביעה, וצירוף מר עזאת תאיה שפרטיו נזכרו לעיל, כתובע
16 נוסף.

17 רקע וטענות הצדדים

18 5. הרקע לסכסוך בין הצדדים פורט בהרחבה בפסק דינה של חברתי, כבוד השופט ק. מילר,
19 בת"א (שלום י-ם) 4784-08-16 עזאת תאיה נ' מוחמד עוודאללה (26.5.19). בקצרה רק
20 ייאמר, כי התובע 2 מכר לנתבע את דירה מס' 6 בבניין בן 6 דירות. אין מחלוקת כי יתר



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחיל ואח' נ' עוודאללה

- 1 הדירות נותרו ברשות התובע 2, וכי הוא השכיר אחת מהן לתובע מס' 1. הבניין כולו אינו
- 2 רשום כבית משותף, אף שאין מחלוקת שהוא מתאים להירשם ככזה.
- 3 6. לטענת התובעים, הנתבע רכש מהתובע אך את הדירה, ואין לו זכות בשטחים המצויים
- 4 מחוץ לשטח דירתו, ועל כן הם מבקשים לאסור עליו לעשות שימוש בשטחי החצר והגג.
- 5 בכל הנוגע לחצר, טוענים התובעים שנוכח העובדה שהדירה שהושכרה לתובע 1 היא בקומת
- 6 הקרקע, שימוש של הנתבע בחצר פוגע בפרטיותו.
- 7 7. מנגד, טוען הנתבע שהן החצר והן גג המבנה הם רכוש משותף, ועל כן אין לאסור עליו
- 8 לעשות בהם שימוש סביר, שאינו מונע שימוש דומה משכניו.
- 9 8. אדגיש כי בפי הצדדים טענות רבות אודות אלימות, פגיעה בפרטיות, הטרדות וכיוצ"ב,
- 10 טענות שהתבררו במהלך השנים במסגרת בקשות לצווי מניעה וצווים לפי חוק למניעת
- 11 הטרדה מאיימת, תשס"ב-2001, אולם איני סבורה שיש צורך להידרש לטענות אלו במסגרת
- 12 הליך שבפני, כפי שיפורט להלן.
- 13 **המסגרת המשפטית**
- 14 9. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), מבחין בין בתים שנרשמו כבתים
- 15 משותפים בפנקס הבתים המשותפים, לבין כאלה הכשרים להיות רשומים בפנקס, אולם
- 16 טרם נרשמו, וקובע שעל בתים, בהם יש לפחות שתי דירות, שאינם רשומים כבתים
- 17 משותפים, יחול פרק 11 לחוק.
- 18 10. ס' 77א' לחוק, קובע שגם בבתים שאינם רשומים כבית משותף, ישנו רכוש משותף, ואף
- 19 מגדיר מהו הרכוש המשותף:
- 20 "רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות,
- 21 הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני
- 22 הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או
- 23 מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."
- 24 11. הגדרה זו זהה כמעט לחלוטין להגדרה המצויה בס' 52 לחוק, הנוגעת לרכוש המשותף בבית
- 25 הרשום כבית משותף, ועל כן אין הבדל מעשי בין הגדרת הרכוש המשותף בבית הרשום
- 26 כבית משותף לבין בית שאינו רשום ככזה (ר' ע"א 447/07 לאה הלברשטיין נ' הדס
- 27 קולובסקי-גוברין, פורמלי (16.9.10)).
- 28 12. שטח החצר והגג על פי טיבם הם רכוש משותף:
- 29 "במסגרתו של השלב הראשון יש כאמור לבחון אם השטח הנתון אכן נחשב
- 30 לרכוש משותף או שמא מדובר ב"דירה" או בחלק מ"דירה". בסעיף 1 בחוק
- 31 המכר (דירות) הוגדרה "דירה" כ"חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים,
- 32 שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר" (ראו





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 20-05-37721 רחייל ואח' נ' עוודאללה

- 1 גם סעיף 52 בחוק המקרקעין). הפרשנות המקובלת ל"דירה" היא "כל חלל
2 בנוי במבנה של קבע, התחום ברצפה, [ב]גג ו[ב]קירות" ... שטח שאינו "דירה"
3 ייחשב לרכוש משותף. " (ע"א 7260/12 עמליה פרנק כחן נכסים והשקעות
4 בע"מ נ' חברת "וזהב נכסים בע"מ" (20.11.16))
- 5 על פי הגדרה זו, לא יכול להיות חולק שהחצר והגג מטיבם אינם דירה, ועל כן, על פי
6 ההגדרה השירותית בחוק, הם בגדר רכוש משותף.
- 7 13. מבחן נוסף לסיווג שטחים בבניין כשטח משותף הוא מבחן הייעוד:
8 "הגדרתו של רכוש משותף היא שירותית בעיקרה (ע"א (מחוזי י-ם) דיבון נ'
9 הממונה על מרשם המקרקעין, פ"מ התשמ"ה(2) 265, 267 (1985); אבי וינרוט
10 דיני קניין – פרקי יסוד 374 (2016)) ... בהתאם להגדרה זו נשענת ההכרעה
11 אם חלק מסוים בבית משותף נחשב ל"רכוש משותף" על מבחן הייעוד. מבחן
12 זה כולל שני תנאים מצטברים. האחד, שהחלק הרלוונטי בבית המשותף נועד
13 על-פי מהותו לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם. השני, שניתנה לכל
14 בעלי הדירות או למרביתם זכות או למצער רשות לעשות בשטח זה שימוש
15 (ע"א 698/85 בו צור נ' ששון, פ"ד מא(3) 144, 150-151 (1987); ע"א 686/02
16 עמותת בעלי ודיירי קריית וולפסון בירושלים נ' קריית וולפסון בירושלים
17 חברה לניהול ושירותים בע"מ, פ"ד נט(1) 943, 955 (2004))." (שם)
- 18 14. במאמר מוסגר אציין כי בית המשפט העליון השאיר בצריך עיון את השאלה האם מבחן
19 הייעוד חל על כל חלקי ההגדרה, דהיינו גם על הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים וכיוצ"ב,
20 או רק על הסיפא, דהיינו על מתקני הסקה או מים (ר' לעניין זה ע"א 8148/06 ברכה אליהו
21 נ' נפתלי שימבורסקי (31.12.08) בס' 11 וכן ע"א 374/08 צדוק קטן (איטון) נ' דיצה ברכה
22 הורנשטיין (מינץ) (25.12.12) בס' 33).
- 23 15. סי' 77 לחוק מכיל על בתים שאינם רשומים חלק מהסעיפים החלים על בתים שנרשמו
24 בפנקס הבתים המשותפים. התובעים מצביעים על כך שבבית הרשום כבית משותף יחול
25 סעי' 55 לחוק הקובע ש"לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף",
26 סעיף זה אינו חל בנוגע לבתים שאינם רשומים כבתים משותפים. על אף האמור, ועל אף
27 שבהעדר רישום לא ניתן באופן פורמלי להצמיד לדירות חלקים מהרכוש המשותף, אין
28 הדבר פוגע בזכות בעלי הדירות לשימוש והנאה ברכוש המשותף:
- 29 "גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש ולהנאה
30 בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77 לחוק, אלא אם הוצאו חלקים
31 ממנו והועברו לשימוש בלעדי של אחד הדיירים בדרך המוכרת על-פי הדין.
32 גריעה כזו מחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים." (רע"א 259/99 חב'
33 פליצ'ה ראובן בע"מ נ' ציפורה סופיוב, נה(3) 385 (2001))



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחיל ואח' נ' עוודאללה

16. משמעות הדבר היא ש"כל אחד מבעלי הדירות רשאי לעשות שימוש ברכוש המשותף בצורה נאותה ובאורח סביר" (ע"א 708/72 פולה ו-משה פרשקר נ' הלן רוזנברג, כח(2) 817 (1974)).

3

4

מן הכלל אל הפרט

5

החצר והגג הם רכוש משותף

17. כאמור, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת סיווג החצר והגג של המבנה, והאם הם בגדר רכוש משותף, בו יש לכל הדיירים זכות שימוש, אם לאו.

7

18. אני סבורה שבשאלה זו הדין עם הנתבע. כאמור לעיל, הגדרת הרכוש המשותף בחוק היא הגדרה שיוויונית, וכל חלק של הנכס שאינו דירה הוא בגדר רכוש משותף, אלא אם הוצא ממנו, למשל על דרך הצמדה.

9

19. החצר והגג אינם מקורים בגג ואינם תחומים בקירות, ולכל הדעות אינם דירה העומדת בפני עצמה. לפיכך, מתקיימת בהם ההגדרה השיוויונית של "רכוש משותף".

12

20. יתר על כן, גם אם תתקבל פרשנותם המרחיבה של התובעים בנוגע למבחן הייעוד, על פי התשריט שצורף לבקשת התובע 2 להיתר בניה למבנה, החצר נועדה למעבר של בעלי הדירות מהשטח שסומן בבקשה ככזה שנועד לחנייה לבין הכניסה הראשית לבניין (ר' ת/2 ונ/1). אם לא די בכך, אין חולק שבפועל ב- 20 השנים האחרונות הנתבע עשה שימוש הן בחצר לצורך חנייה והן בגג (עמ' 21 ש' 12 – 30 וכן עמ' 25 ש' 10). בנוסף, על פי עדות הנתבע, שכנים נוספים עשו שימוש במקום, לצורך חנייה ובהתקנת נדנדות במקום (עמ' 25 ש' 21-27). עדויות אלו לא נסתרו בשום שלב, שכן התובע 1 לא העיד כלל, בעוד התובע 2 העיד שאינו יודע מה בדיוק קורה במקום (פ' עמ' 15 ש' 16). אם השטח היה מוגדר כשטח פרטי של התובע 2, יש להניח שהוא היה מוחה על כך במשך כל אותם שנים, או לפחות במסגרת התביעה הראשונה שהגיש נגד הנתבע.

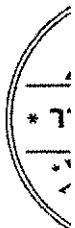
22

21. אם לא די בכל האמור לעיל, במספר הזדמנויות הצהיר ב"כ התובעים הצהרות מהן משתמע שמדובר ברכוש משותף. כך, בדיון בבקשה לצו מניעה ביום 20.5.20 נרשמה הסכמה בפרוטוקול: "הצדדים מסכימים לשימוש סביר בלבד ברכוש המשותף ללא התקהלויות". בדומה, ביום 5.5.20, בהליך ח"ט 1380-05-20, נרשם בפרוטוקול מפי עו"ד שוכרי, שייצג את התובע 2: "החניה לא שלו (של הנתבע – מ.צ.), והוא בבית משותף והחניה לא שלו ולא צמודה אליו" (נספח ד לתצהירי הנתבע, עמ' 3 ש' 12). מהצהרה זו משתמע שהחצר היא רכוש משותף.

29

22. מעבר לצריך נאמר שבשום שלב לא נטען (ולא הוכח) שהתובעים הוציאו את החצר והגג מהרכוש המשותף והצמידו אותם לדירות מסוימות, ולא הוצג הסכם או מסמך כלשהו התומך בטענה זו.

32





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחיל ואח' נ' עוודאללה

23. לסיכום נקודה זו, מכל הטעמים אני קובעת שהחצר והגג הם רכוש משותף.

2

3

שימוש הנתבע ברכוש המשותף הוא שימוש סביר

24. טענתו החילופית של התובע, היא שהנתבע עושה שימוש שאינו סביר הן בחצר והן בגג. לדבריו, הנתבע הקים בחצר קונסטרוקציה מברזל והשליך סחורה שמסכנת חיי אדם ומהווה מטרד להולכי רגל, וכן העמיד שם מחסן. הנתבע הכחיש את הדברים. עדותו של הנתבע נתמכת בתמונות והייתה אמינה בעיני, וממילא היא לא נסתרה בעדות התובעים, אשר כאמור, הראשון בהם בחר לא להעיד, והשני העיד שאינו יודע מה נעשה במקום.

25. יחד עם זאת, הנתבע הודה שהיו תקופות בהן הוא היה היחידי מבין הדיירים שהחנה את רכבו בשטח המשותף, אלא שלדבריו הוא קיבל על כך הסכמה מכלל הדיירים, ואפילו נאמר לו על ידי עו"ד חסן שגם התובע 2 מסכים לכך (עמ' 25 ש' 27). עם זאת, הנתבע הוסיף שבשל הסכסוך, הוא כבר אינו מחנה את רכבו בחצר (ס' 64 לכתב ההגנה). התובע בסיכומיו (ס' 26) טען מנגד שטענה זו שניתנה הסכמה לחנייה היא שינוי חזית, ואדרבא מוכח ממנה שהנתבע עצמו הבין שצריך לקבל רשות כדי לחנות ברכוש המשותף. יש להעיר שטענה זו אינה ברורה, שכן ההסכמה הוזכרה הן בכתב ההגנה (ס' 64) והן בתצהיר הנתבע (ס' 23-24), ומשכך היא איננה הרחבת חזית.

26. נראה שלעניין זה יפים הדברים שנאמרו בע"א 549/73 אנטוני ו-הלן וינטרס, ואח' נ' אלונגי זמורה, כח(1) 645 (1974):

"במקומנו ובזמננו שימוש במכונית הוא נפוץ עד כדי כך, וכתוצאה מזה הצורך במציאת מקום חניה למכונית (לאו דווקא ברשות הרבים) נעשה חיוני ודוחק עד שיש לראות בחניה במקום מתאים בתוך שטח הבית שימוש רגיל שהוא כורח המציאות. אבל ברור כי בכך אין בעל המכונית רוכש לעצמו כל זכות או חזקה במקום החניה. וכאן נעוץ ההבדל בין מקום חניה מוצמד לבין חניה חופשית, שיש בה גם מעלות וגם מגרעות... מגרעתה היא, שאינה מקנה זכות חניה בלעדית, ולא-כל-שכן זכות קניינית כלשהי. המקום נשאר רכוש משותף ובתור שכזה עומד הוא במידה שווה לרשותם של כל בעלי הדירות בבית לשם חניה. הוא יכול בכל עת להיתפס על-ידי כל בעל דירה למטרה זו, וכל הקודם זוכה. כמו-כן, אסיפה כללית יכולה בכל עת לייעד את המקום למטרה אחרת, ואז תימנע אפשרות החניה במקום מכל בעלי הדירות".

ורי גם רע"א 9645/16 איסק פארי עילית נ' נחמיאס משה (10.1.17).

31





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחיל ואח' נ' עוודאללה

27. אשר על כן, אני קובעת שהנתבע רשאי להחנות את מכוניתו בחצר, משום שזהו שימוש סביר, ובלבד שיובהר שאין מדובר בזכות חניה בלעדית, ובכל עת יכול כל אחד מדיירי הבניין להחנות שם את מכוניתו לפי הכלל של "כל הקודם זוכה".
28. בנוגע לגג, הודה הנתבע שהוא הקים "הפרדה של החלק של הגג לבית שלי" (עמ' 25 ש' 31), בשטח של 80 מ"ר (ש' 33), אלא שטען שהפרדה זו הייתה קיימת "משנת 2004 בהסכמת התובע תאיה" (התובע 2 – מ.צ., שם, ש' 35). עוד טען שמחיצה זו הייתה "פתוחה", ולא מנעה מאיש לעשות שום שימוש (ס' 107 לכתב ההגנה וס' 13 לתצהיר). כמו כן, במספר מקומות נטען (בכתב ההגנה ס' 1, 4, 6, 107, בתצהיר ס' 9, 13, 42 ובסיכומים ס' 51-50) שהתובע 1 הרס את המחיצה בעזרת בריונים ביום 20.6.24. הנתבע לא נשאל על כך במהלך עדותו בפני, והתובע 1 כאמור לא העיד, כך שעובדה זו לא הוכחה.
29. אין חולק כי שימוש ייחודי בגג, ובניית מחיצה המונעת כניסה של דיירים אחרים לגג, אינם בגדר שימוש סביר. (ר' למשל עש"א (מתוז' ת"א) 61803-03-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (2.12.15)). יחד עם זאת, שוכנעתי שמעת שחזר בו התובע 2 מהסכמתו לשימוש ייחודי של הנתבע בגג, חדל הנתבע מלעשות כן. בנסיבות אלה, אין מקום להוצאת צו מניעה נגדו.
- סוף דבר**
30. כתב התביעה יתוקן כמפורט ברישא של פסק הדין.
31. הן החצר והן הגג בבניין בו מתגורר הנתבע הם רכוש משותף, ועל כן אין מקום להוציא צו מניעה האוסר עליו לעשות בהם שימוש סביר, שאינו מונע מדיירי יתר הדירות לעשות שימוש דומה. לפיכך דין התביעה להידחות.
32. אשר על כן אני מחייבת את התובעים לישא בהוצאות הנתבע בסך 50,000 ₪. בכך הבאתי בחשבון את העובדה שההליך נפתח בבקשה לצו מניעה זמני, שהתקיימו במסגרת ההליך 4 דיונים, שלכולם התייצבו הנתבע ובא כוחו, וכי הוגשו סיכומים בכתב. בנוסף, הבאתי בחשבון, שהתביעה הוגשה על ידי התובע 1 שהוא תושב ישראל, אף שמלכתחילה היה ברור שהתובע האמיתי הוא התובע 2, שהוא תושב ארה"ב, ונראה שהדבר נעשה על מנת שלא יידרש להפקיד ערובה להוצאות הנתבע, וכי רק בסוף ההליך הוגשה בקשה לתיקון כתב התביעה.
- ניתן היום, י"ז אלול תשפ"ב, 13 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 37721-05-20 רחיל ואח' נ' עוודאללה

מ.ק.ר.

מוריה צירקה, שופטת

1
2





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

בפני כבוד השופטת מיקה בנקי

עזת תאיה

תובע

נגד

מוחמד עוודאללה

נתבע

פסק דין

דחייה על הסף של תביעה לסעד הצהרתי לביטול הסכם ולפינוי הנתבע מהדירה מושא המחלוקת.

הצדדים ומסגרת המחלוקת

1. התובע על פי טענתו הוא אחד מבעלי הזכויות בבניין שנבנה ללא היתר בשכונת בית חנינא (להלן: "הבניין"). הבניין עומד על מקרקעין שלהם בעלי זכויות רבים.
2. ביום 27.7.2003 חתמו התובע והנתבע על שני הסכמים שמשמעותם, כפי שנקבע בהליך קודם שנוהל ביניהם, היא שהנתבע ירכוש דירה בבניין תמורת 75 אלף דולר כאשר חלק מהתמורה ישולם בביצוע עבודות גמר בבניין ויתרתה תשולם בתשלומים.
3. עוד נקבע באותו הליך שבשנת 2007 הסכימו הצדדים שיתרת התשלום נכון לאותה עת, שעמדה על סך 24,700 דולר, תשולם לאחר קבלת היתר בניה לבניין.
4. בהליך הקודם תבע התובע את פינוי הדירה בטענה להפרת ההסכם באי תשלום יתרת התמורה אך התביעה נדחתה תוך קביעה כאמור לעיל שהיתרה תשולם לאחר קבלת היתר הבניה (ת"א (שלום י-ם) 4784-08-16 תאיה נ' עוודאללה, 26.5.2019; ערעור לבית המשפט המחוזי נדחה ע"א (מחוזי י-ם) 14118-07-19 תאיה נ' עוודאללה).
5. בתביעה דגן טוען התובע לשינוי נסיבות שהתגבשו לאחר ההליך הקודם שכן כיום ברור לטענתו שלא ניתן לקבל היתר בניה לבניין ועל כן לדידו ההסכם בטל ויש לפנות את הנתבע.
6. לטענת התובע השותפים במבנה הפסיקו בשנת 2017 לשתף פעולה ביניהם ומכאן שלא ניתן להגיע להסכמה משותפת כדי להוציא היתר בניה. לטענתו, גם לאחר שניתן פסק הדין בהליך הקודם הוא פנה לשותפים וביקש לקדם איתם את התוכנית אך הם הודיעו לו שאין להם כוונה לעשות כן.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

7. התובע מוסיף וטוען שהוצאת היתר בניה היא 'תנאי מתלה' לקיומו של ההסכם ועל כן יש לקבוע שבהעדר היתר בניה – ההסכם בטל.
8. לטענת התובע בית המשפט בהליך הקודם לא הכריע בשאלה מה יקרה אם לא יינתן היתר בניה, והוא מפנה בעניין זה לסעיף 40 בפסק הדין בו נכתב: "שאלה נפרדת היא מה יקרה אם לא יינתן היתר בניה, או אם ייהרס הבניין, ומה זכויותיו של הנתבע כבר כעת לאחר שטרם הוצא היתר בניה למרות חלוף 16 שנה מאז הסכם המכר. עם זאת, שאלות אלו לא הועלו בתביעה זו, ולפיכך אין מקומן להתברר במסגרת זו".
9. לטענת הנתבע התובע מושתק כעת מלהעלות טענה זו לשינוי נסיבות שכן אלו היו ידועות זה מכבר ובוודאי במהלך ניהול ההליך הקודם ואף נבלעו בפסק הדין לעיל.
10. עוד טוען הנתבע שיש לסלק את התביעה על הסף מחמת העדר סמכות עניינית, התיישנות ומעשה בי-דין, שכן כבר נקבע שלתובע אין עילה לביטול ההסכם בהעדר היתר בניה.

דחייה על הסף בהעדר עילה ומכח מעשה בי דין

11. פסיקה ענפה חוזרת וקובעת שנדרשת זהירות רבה בדחיית תביעה על הסף וזאת בפרט במקרים בהם נדרש בירור עובדתי לטענות הסילוק על הסף. אף כאשר לא נדרש בירור עובדתי יש סברה שיש לשמור סעד זה למקרים חריגים בהם ברור שאף אם תתקבל התביעה כלשונה – עדיין לא יוכל התובע לזכות בסעד המבוקש.
12. הנתבע העלה שורת טענות לסילוק התביעה על הסף ואולם נראה שבראש ובראשונה ניתן לגדר את המחלוקת ולקבוע, גם על פי פסק הדין בהליך הקודם, שמתקיים החריג המתאים להורות על סילוק התביעה על הסף - שכן על פי נוסח ההסכם בין הצדדים לעומת טענות התביעה דן - אין לתובע עילה לביטול הסכם המכר שחתם עם הנתבע.
13. לזו טענת התובע היא שלא ניתן לקבל היתר בניה ועל כן יש להורות על ביטול הסכם המכר.
14. דא עקא, סעיף ו' בהסכם בין הצדדים צפה מצב כזה וקבע במפורש שבמקרה כאמור יהפוך הנתבע לשותפו של התובע בחלקת הקרקע עליה הוקם הבניין. סעיפי ההסכם הרלוונטיים הם כדלקמן, כאשר התובע הוא צד א' והנתבע הוא צד ב':

"ה. צד א' מתחייב לבצע את הדרוש בנוגע לקבלת רישיון לבניין הנ"ל, ומתחייב לפעול על מנת למסור לצד ב' את כל מה שנוחץ: מסמכים מזהים ושטרי בעלות, בתנאי שצד ב' ישלם את האגרות בגין רישוי דירתו.

ו. במידה ולא יובא הרישיון הנחוץ עבור הבניין ו/או במידה שבעל הבניין יועמד לדין על ידי הגופים הרלבנטיים או שהבניין ייהרס, הרי שצד ב' יהפוך



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

לשותף עם צד א' בחלקת הקרקע עליהם הוקם הבניין על פי שווי הדירה כמצוין לעיל.

ז. לצד א', במקרה שהמכירה לא יוצאת לפועל מהסיבות שצוינו בסעיף ו', אין זכות לתבוע מצד ב' סכומי כסף כלשהם בתמורה לפרק הזמן בו גר בדירה".

15. אם לא די במילותיו הברורות של ההסכם עצמו, ניתן להפנות גם להכרעת כב' השופטת קרן מילר בהליך הקודם בין הצדדים שם קבעה בסעיפים 48-49 בפסק הדין כדלקמן:

"48. טענה נוספת שיש להתייחס אליה במסגרת זו היא פרשנותו של התובע, לפיה סעיף ז' לחוזה נותן בידי התובע את הכוח לחזור בו מההסכם בשל אחת מהנסיבות המנויות בסעיף ו' לחוזה, וזאת מבלי שיוכל לדרוש מהנתבע דמי שימוש בגין מגורים בדירה.

49. איני סבורה כי פרשנות זו מתיישבת עם לשון החוזה או עם נסיבותיו. פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף ו' לחוזה. מסעיף זה עולה כי בהתקיים אחת מהנסיבות המנויות בו יהפוך הנתבע לשותף עם התובע בחלקת הקרקע עליה הוקם הבניין על פי שווי הדירה. מובן, אם כן, כי סעיף זה אינו מתיישב עם זכות ביטול הקיימת לתובע בהתקיימותן של אחת הנסיבות שצוינו בסעיף. סעיף ז', כך נראה, בא להוסיף על סעיף ו' תנאי נוסף, לפיו בהתקיים אחת הנסיבות המצוינות בסעיף ו' לא יוכל התובע לדרוש מהנתבע דמי שימוש עבור מגוריו בדירה".

16. היינו, וכפי שכבר נקבע, אין בידי התובע לתבוע את ביטול ההסכם מחמת העדר אפשרות, כטענתו, להוציא היתר בניה. משמעות הטענה שלא ניתן לקבל היתר בניה היא שהנתבע יהיה שותפו של התובע כאמור בהסכם - ועל הצדדים לפתור את המחלוקת הכספית ביניהם שלא הועלתה בהליך זה.

17. נראה כי די בכך על מנת לחתום פסק דין זה ולדחות את התביעה על הסף, ואולם משעה שהצדדים התייחסו לטענות סף נוספות אבחן אותן בקצרה להלן.

סמכות עניינית

18. לטענת הנתבע עתירת התובע להצהיר על בטלות הסכם המכר מביאה את הסוגיה לפתחו של בית המשפט המחוזי – המוסמך לדון שירותית בענייני מקרקעין שאינם חזקה או שימוש ובוודאי בביטול הסכם מכר (רע"א 7451/10 נבון יפתח נ' אדם אורן, 27.03.2012; ע"א 476/88 אשתר נ' נפתלי, פ"ד מה(2) 749).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

19. התובע בסיכומיו טוען שהסמכות היא לבית משפט השלום שכן הסעד העיקרי הנתבע הוא פינוי, ואילו ביטול ההסכם נלווה לכך. אין בידי לקבל טענה זו של התובע לעניין מהות הסעד שכן לא כך נוסחה התביעה וממילא ברי שהסעד העיקרי המבוקש הוא ביטול ההסכם (לכאורה בהעדר אפשרות לקיימו), ואילו הפינוי הוא התוצאה הנלווה.
20. עם זאת אינני סבורה שהוכח שבית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה וזאת לאור הפסיקה המבחינה בין זכויות במקרקעין לזכויות אובליגטוריות. מאחר שהמקרקעין דן אינם רשומים נבדקת על פי גישה זו שאלת הסמכות על פי שווי המקרקעין (רע"א 9890/16 שלמה חבוט נ' משה תייר, 13.02.2017; ע"א 4796/95 איברהים חסין אלעוברה נ' איברהים עלי אלעוברה, נא(2) 669 (1997)).
21. בעניינינו לא הובאה אינדיקציה עדכנית לשווי המקרקעין ועל אף ההסתייגות בפסיקה יש לציין שהצדדים העריכו את שווי הדירה ב 75 אלף דולר ולא חלקו על שווי זה גם נכון להיום. במצב דברים זה סבורני שכאשר שווי ההסכם הוא 75 אלף דולר לזכויות בדירה לא רשומה – נותר ההליך בגדר סמכותו של בית משפט זה.
22. התובע ביקש לטעון עוד שנטילת הסמכות מבית משפט זה בהליך דן תשליך גם על ההליך הקודם ותביא לבטלותו. דא עקא, כפי שנקבע בפסיקה, המבחן הקובע הוא מבחן הסעד, (רע"א 1924/16 עבדאללה אבו ג'אנם נ' נכסי רמלה 3 בע"מ, 20.04.2016) ובעוד שבהליך זה הסעד העיקרי הוא הצהרה על בטלות ההסכם – בהליך הקודם הסעד היה פינוי מחמת הפרת ההסכם. היינו, בהליך הקודם נקנתה סמכות עניינית ללא עוררין או ספק.

התיישנות

23. הנתבע טוען להתיישנות התביעה שכן ההסכם נחתם בשנת 2003 וההפרה הנטענת לדידו היא באי תשלום יתרת התמורה בשנת 2007. דא עקא, זו אינה עילת התביעה.
24. עילת התביעה כאן היא 'שינוי נסיבות' לכאורה משנת 2017, אז הבין התובע לטענתו שאין סיכוי לקבלת היתר בניה.
25. ביחס לעילה נטענת זו חלפו רק כארבע שנים ובהכרח אין התיישנות.

מעשה בית דין

26. ההליך הקודם נפתח בשנת 2016 ופסק הדין בו ניתן בשנת 2019. על פי הדין נבלעות בפסק הדין כל הטענות והנסיבות שקדמו לו. לפיכך אין בידי התובע לפתוח הליך חדש בטענה ל'שינוי נסיבות' שאירעו בשנת 2017 בשעה שההליך הקודם עוד התנהל.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

27. ודוק, בהליך הקודם נדונה בעדויות הצדדים סוגיית המחלוקות עם הבעלים הנוספים במקרקעין כאשר הנתבע חשש בשל כך לאפשרות רישום זכויותיו ואילו התובע טען שהוא עדיין פועל לקבלת היתר בניה (סעיפים 30 ו-50 בפסק הדין הקודם).
28. כיום מבקש התובע בתביעתו לסתור עדות זו ולטעון שכבר בשנת 2017 למד שלא ניתן להוציא היתר בניה, ובחכר אין לאפשר טענה שכזו מחמת השתק.
29. היינו, לא רק שהתובע סתר את טענת תביעה זו בעדותו בתביעה הקודמת אלא שממילא טענה לשינוי נסיבות' בשנת 2017 נבלעה בתביעה הקודמת שפסק הדין בעניינה ניתן בשנת 2019.
30. כפי שכבר נקבע – כללי ההשתק ומעשה בי-דין משתיקים תובע לא רק מלחזור על טענות שכבר טען אלא גם מלהעלות טענות שיכול היה להעלות ולא העלה. על תובע למצות את תביעתו וטענותיו בהליך הראשון המוגש על ידו ולא לשיעורין (ע"א 4576/17 Air Via OOD נ' השטיח המעופף בע"מ, 18.12.2018; רע"א 8798/16 מאזן דוויק נ' זרביב מרדכי, 26.3.2017; ה"פ (מחוזי ירושלים) 2289/03 אבו אברהם ורוחמה נ' בית נקופה, מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, 15.04.2004).
31. גם בטענת התובע, שפנה לשותפיו למקרקעין לאחר קבלת פסק הדין, אין כדי להועיל.
- ראשית, שכן הקושי בחוצאת היתר בניה היה ידוע ולא השתנה, ואין בסכסוכי המשתנים של התובע עם שותפיו כדי להשליך על זכויות הנתבע או לקבוע בנקודת זמן מסוימת שבעטיין של מחלוקות אלו 'אפשר' או 'אי אפשר' להוציא היתר.
- שנית, וחשוב מכך, שכן גם אם תתקבל טענת התובע שאי אפשר לקבל היתר בניה – הרי שהסעד הנובע מכך הוא לא ביטול ההסכם אלא כאמור בפתח פסק דין זה – מימוש סעיף ו להסכם הקובע שהנתבע יהא שותפו של התובע בחלקת הקרקע עליה עומד הבניין.
- מסקנה זו נקבעה כאמור כבר בפסק הדין הקודם ועל כן גם בעניין זה חל מעשה בי דין המשתיק את התובע מלטעון אחרת.

סוף דבר

32. ענייננו בתביעה לסעד הצהרתי לביטול הסכם מכר ופינוי הנתבע מהדירה מושא ההסכם.
33. התביעה נדחת על הסף מחמת מעשה בי דין והעדר עילה.
34. ראשית, טענת התביעה היא שלא ניתן לקבל היתר בניה לבניין ועל כן משמעות הדבר היא ביטול ההסכם. דא עקא, כפי שגם נקבע בהליך הקודם, ההסכם בין הצדדים קובע שאם לא ניתן יהיה לקבל היתר בניה משמעות הדבר היא שהנתבע יהפוך להיות שותף של התובע בחלקת הקרקע עליה בנוי הבניין. היינו – אין עילה לביטול ההסכם במקרה כאמור.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 57539-06-21 תאיה נ' עוודאללה

בית המשפט בהליך הקודם אומנם הבהיר שלא עמדה בפניו השאלה "מה יקרה" במקרה כאמור אך זאת ביחס ליישום ההסכם במקרה שכזה (מימוש השותפות, יתרת התמורה וכיו"ב) ולא ביחס למשמעות ההסכם שאותה הבהיר מפורשות.

35. שנית, באותו הליך קודם לא העלה התובע את טענותיו להיעדר אפשרות לקבלת היתר בניה וזאת למרות שלגרסתו כבר בעת ניהול ההליך הקודם הוא ידע על הקושי הנטען כעת בהוצאת היתר כאמור. התובע באותו הליך אף טען שהוא עדיין פועל להוצאת היתר כנדרש. התובע מנוע לפיכך מלהעלות בהליך חדש טענות שיכול וצריך היה להעלות בהליך הקודם.

36. התביעה נדחית לפיכך על הסף.

37. משעה שלא היה מקום להגיש תביעה זו מלכתחילה ולגרור שוב את הנתבע להליך משפטי מיותר - יישא התובע בהוצאות הנתבע ושכר טרחת עורך דין בסך 18,000 ש"ח.

ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ג, 28 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

מיקה בנקי, שופטת



סדר יום לוועדה מתאריך - 03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/11
מספר בקשה	1987/0519.02
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת קרקע בלבד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חזקיה משה
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חזקיה יאיר
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הצפירה 19 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30010	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	א32	אזור מגורים 1 מיוחד	2085

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

במושבה היוונית קיים בניין מגורים כאשר עבור דירה צמודת קרקע בפניה הדרומית - משפחת חזקיהו מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים .

היתרים קודמים :

לבקשה זו ניתן היתר בניה בבקשה 1987/519 אשר עבור בינוי זה מבקשים שימוש חורג .

פרסום הקלות – פרסמו את ההקלה הבאה :

שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 7.9.2021 כאשר הוגשו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה

לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים :

אישור הסדרי תנועה: נדרש והתקבל מיום 7.12.22

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: יידרש טרם קבלת היתר בניה עבור השימוש חורג המבוקש

אישור מחלקת איכות הסביבה: התקבל מיום 13.10.2021

אישור מחלקת תברואה : התקבל מיום 4.10.2021

הבקשה מובאת לזימון מתנגדים לפי החלטת הוועדה

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
20/07/2023	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לפי החלטת הוועדה מיום 10.5.2023 חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 19.9.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכן לא הציגו באופן נכון את השימוש חורג בתוכניות ולכן נדרשו להגיש תכנית מתוקנת עוד הוחלט בוועדה זו כי לגבי הסכמות השכנים במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. לאחר וועדה זו הגישו תכנית מתוקנת כנדרש ואף קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 7.12.22 האומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש

חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים כאשר לא הצליחו לקבל הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ולכן הבקשה הובאה להכרעת הוועדה בעניין בתאריך 10.5.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה וזאת כאשר הוועדה דרשה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות היות ומדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת כאשר מבקשים יציאה מהגן לחצר המשותפת ולא הושגו הסכמות לשימוש בשטח משותף. המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית: "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר איג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. וכן לעניין פטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים להלן התייחסות לבינוי לפי הוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967 – אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 27.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה יינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית. נספח בינוי:		
---	--	--

התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב. 1987/519 . קווי בניין: לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים מס' קומות: אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לצין כי דירת המבקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג ל2 הקומות כנדרש . מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפניה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים- להלן התייחסות : 1.פרסום הקלה , פרסמו הקלה כנדרש .וזאת כי מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש כאשר החלטת וועדה מיום 19.9.2022 אמרה כי במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ולא הגישו הסכמות שכנים . 4.שימוש חורג מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב. 1987/519 . 5.אישור מחלקת הסדרי תנועה – התקבל מיום 7.12.22 כאשר החלטת מחלקת חניה אומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן		
---	--	--

ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166 ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים -הובא להכרעת הוועדה . שטחי בנייה: מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בניה המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית: "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר"- התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. שלביות הביצוע : אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות: התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	10/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית בתאריך 19.9.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכן לא הציגו באופן נכון את השימוש חורג בתוכניות ולכן נדרשו להגיש תכנית מתוקנת עוד הוחלט בוועדה זו כי לגבי הסכמות השכנים במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. לאחר וועדה זו הגישו תכנית מתוקנת כנדרש ואף קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 7.12.22 האומר כי יש	27/04/2023	חוות דעת תכנונית

להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים כאשר לא הצליחו לקבל הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ולכן הבקשה מובאת לוועדה להכרעה בעניין להלן התייחסות לבינוי לפי הוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967 – אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 27.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה יינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית. נספח בינוי: התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב. 1987/519 . קווי בניין: לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים מס' קומות: אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לצין כי דירת המבקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג ל2 הקומות כנדרש . מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים		
---	--	--

בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפונה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים- להלן התייחסות : 1.פרסום הקלה , פרסמו הקלה כנדרש .וזאת כי מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש כאשר החלטת וועדה מיום 19.9.2022 אמרה כי במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ולא הגישו הסכמות שכנים . 4.שימוש חורג מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 . 5.אישור מחלקת הסדרי תנועה – התקבל מיום 7.12.22 כאשר החלטת מחלקת חניה אומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים-הובא להכרעת הוועדה . שטחי בנייה: מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בניה המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית : "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר"- התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. שלביות הביצוע : אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית .		
---	--	--

התנגדויות: התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין		
הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם לזמן את הצדדים היות ולא הושגו הסכמות לשימוש בשטח משותף. המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית: "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. וכן לעניין פטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים.	27/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
הבקשה הובאה לדחיה היות ומבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכמובן לא הגישו את כל המסמכים הנדרשים לשימוש החורג המוצע. על ע"ב להגיש הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים ע"פ הפירוט להלן: להלן פרוט המבוקש עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפינה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1.פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מהוראות התב"ע, פרסמו הקלה כנדרש. יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3. הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לציין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף. הוועדה החליטה שבמידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. 4. שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב. 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה. ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה, דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים, לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2. לפיכך, לא ניתן לאשר שימוש חורג עבור חלק מדירה. לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה הקיימת. 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה – הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל3 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדה. יש לתאם מול הסדרי תנועה מפרץ להעלאת והורדת נוסעים וקבלת אישורם כאשר במידה ולא יימצא מקום לחניות אז הוועדה תבחן אפשרות מתן פטור ע"פ תנאי 5166 א. לסיכום: לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
--	--	--

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	07/09/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכמובן לא הגישו את כל המסמכים הנדרשים לשימוש חורג המבוקש להלן פרוט המבוקש עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפונה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1.פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע , פרסמו הקלה כנדרש . יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לציין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף . 4.שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה . ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה , דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2 . מכיוון ומהות הבקשה לא כוללת גם פיצול הנכס לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה	08/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הקיימת. 5.אישור מחלקת הסדרי תנועה – הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל3 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדה . לסיכום :לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967 אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 27.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה ינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית. נספח בינוי: התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 אשר לא סרוק בארכיב אופטי ולכן נדרשים לצרפו ולהתאים את הבינוי להיתר זה קווי בניין:	20/07/2022	חוות דעת תכנונית

לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים מס' קומות: אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לצין כי דירת המבקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג בקומה אחת, לא ניתן לאפשר שימוש חורג לחלק מהדירה ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי. מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפניה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1.פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע, פרסמו הקלה כנדרש. יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לציין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף. 4.שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב. 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה. ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה, דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2.	
--	--

מכיוון ומהות הבקשה לא כוללת גם פיצול הנכס לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה הקיימת.

5. אישור מחלקת הסדרי תנועה –

הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל³ מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדה .

לסיכום: לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב

שטחי בנייה:

מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בניה

אך מכיוון והיתר הבניה לא סרוק בארכיב האופטי יש לצרף את ההיתר שניתן בת.ב 1987/519 כיוון שעבור השטח שאושר בת.ב זה מבקשים שימוש חורג .

לאחר הגשת היתר הבניה יבחן הנושא שוב שאין תוספת שטחים בבקשה .

הוראות התכנית:

לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית: "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - בבקשה זו מבקשים שימוש חורג במידה ויגישו את הנדרש לאישור הבקשה הנושא יובא לאישור מהנדס העיר

חסרים גרפיים בהרמוניקה

: יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a וכן להגיש עותק של היתר הבניה שניתן בת.ב 1987/519.

שלביות הביצוע :

אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית .

התנגדויות:

התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין

שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים -	25/07/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מחלקת הסדרי תנועה	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לפי החלטת הוועדה מיום 10.5.2023

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

תיק: 1987/0519.02
מספר

תאריך: 05/09/2021
הגשה 15:08:04

פרט המכתב

זהות המתנגד

סוג הזהות מספר זהות שם התאגיד / הגוף
14769582

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	צבי	שוסטק

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
רות	מושב גרמניה	ירושלים

מספר בית : דירה : ת.ד. 11

טלפון בבית טלפון בייד דואר אלקטרוני
054-2131579 tschostak@gmail.com

מכתוב למשלוח תשובה

מיקוד

פרטי במה קמתנגד

מספר זהות **שם**

המספר הזהות הוא מספר זהות ייחודי לכל אדם, המיוחס על ידי משרד הפנים. המספר הזהות הוא מספר זהות ייחודי לכל אדם, המיוחס על ידי משרד הפנים. המספר הזהות הוא מספר זהות ייחודי לכל אדם, המיוחס על ידי משרד הפנים.

תואר **דואר אלקטרוני**

התואר מיועד לבעלי תוא ראשון במתמטיקה או במדעי המחשב, או בעלי תוא ראשון במדעים מדויקים או במדעים מדויקים ובעלי תוא שני במתמטיקה או במדעי המחשב. התוא מיועד לבעלי תוא ראשון במתמטיקה או במדעי המחשב, או בעלי תוא ראשון במדעים מדויקים או במדעים מדויקים ובעלי תוא שני במתמטיקה או במדעי המחשב.

טלפון בבית **טלפון נייד**

כתובת למשלוח תשובה מיקוד

מתייג

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

ב. טאטש זיך האנדלד

נימוקי ההתנגדות

גן הילדים הפועל בנכס המדובר מהווה מטרד רעש משך כל שעות הבוקר ואחר הצהריים. הנצחת המצב הבלתי חוקי ואישור להפעיל את המקום כעסק ישפיעו על ערך הדירה שלי בצורה משמעותית ויקשה על היכולת שלי למכור את הדירה בעתיד.

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

תיק: 1987/0519.02
מספר

תאריך: 05/09/2021
הגשה: 16:50:59

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	29721354	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	גל	חצור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושב גרמנית	רות

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9909926	hatzor@012.net.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93101	רות 11, 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 בין
סמוך צד מערב

ב. סטאטוס דירת המתנגד Ⓢ במעלות המותנגד Ⓢ במעירות Ⓢ בדני
ספנות Ⓢ במעירות

נימוקי ההתנגדות

גן ילדים המהווה מטרד של רעש לאורך כל שעות היום ללא כל
התחשבות בשכנים

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

תיק: 1987/0519.02
מספר

תאריך: 03/09/2021
הגשה 17:33:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	50057116	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שמואל	פוקס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושב גרמנית	רות

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6450075	054-5699453	mrfoox@yahoo.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 0 מטרים

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בבעלות אחרת
אני מודיע ☐ מידע נכון ☐ מידע לא נכון

בימוקי ההתנגדות

כפנסיונרים חיפשנו איזור שקט ונוח למגורים כדירה אחרונה עבורנו ולכן קנינו את דירתנו זו בשנת 2016 כאשר אז לא היה גן ילדים בבית מולנו וללא ספק לא היינו קונים את הדירה. לפני שנתיים נפתח גן ילדים עם חצר משחקים מלאה במתקנים כמו ג'ימבורי ומאז אנו סובלים מרעש שפוגע מאוד באיכות חיינו. בשיחת שכנים בבנין עם צביה בעלת הגן היא אמרה כי הכל חוקי והיא פועלת על פי החוק וכעת מסתבר כי לא כך הדבר. לדעת סוכן נדל"ן ששאלנו קשה מאוד יהיה למכור את הדירה ולדעתו נצטרך להוריד את מחירה באחוזים רבים. במשך היום הילדים נמצאים זמן ארוך בחצר (לפחות שעה וחצי לפי דברי בעלת הגן) ומשחקים במיתקנים שבחצר בהנאה רבה אך כמו ילדים הם אינם שקטים כלל. בבוקר כשהילדים מגיעים לגן יש רעש ומהומה גם מהאחים והאחיות שלהם שבאים איתם וכן כשאוספים את הילדים האחים והאחיות משתמשים בג'ימבורי שהוקם בחצר בצעקות הנאה רמות. יש ימי בריכה שהילדים משתוללים בבריכה מתנפחת וימי כיף במתקנים מתנפחים וכן קייטנות כשהילדים בעיקר בחצר. איכות חיינו נפגעת וערך הנכס יורד ועל כן אנחנו מתנגדים לקיום גן הילדים. מצורפות תמונות של הגן מהגדר שבין הבתים, המרחק מהגדר לבנין שלנו שני מטר ושישים סנטימטר

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

תיק: 1987/0519.02
מספר

תאריך: 05/09/2021
הגשה 16:12:55

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	540757	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	ישראל	קיסר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושבה גרמנית	רות

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5664411	054-4788736	israelke65@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	ישראל קיסר

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93101	רות 11 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת שתי קומות מעל לגן ולחצר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלות המיתונות ☐ משכורות ☐ מדיני משפחה ☐ מחירית

נימוקי ההתנגדות

רעש של הילדים במשך שעות רבות כולל שעות מנוחה. כפי שהסבו תשומת ליבנו המשך קיומו של הגן יוביל לירידת ערך הנכס

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

תיק: 1987/0519.02
 מספר

תאריך: 22/08/2021
 הגשה 14:45:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51195899	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	ישראל	קנוהל

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מושב גרמנית	רות

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5636767	054-6352064	iknohl@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
93101	רות 11 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

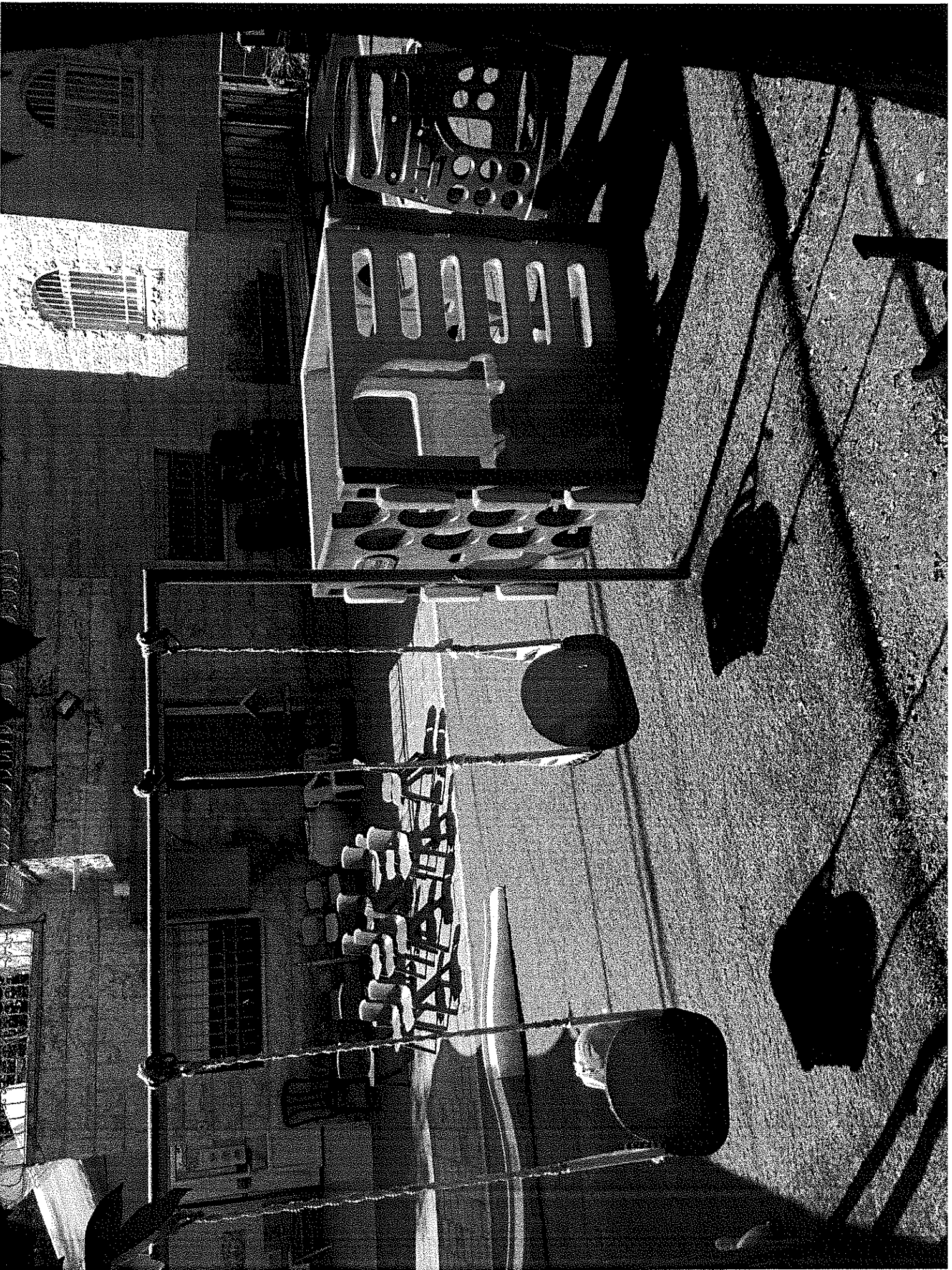
נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 הדירה שלי גובלת בחצר של הגן שלגביו הוגשה הבקשה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעורבות המתנגד ☐ במעורבות
 בדמי מפתוח ☐ בחכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

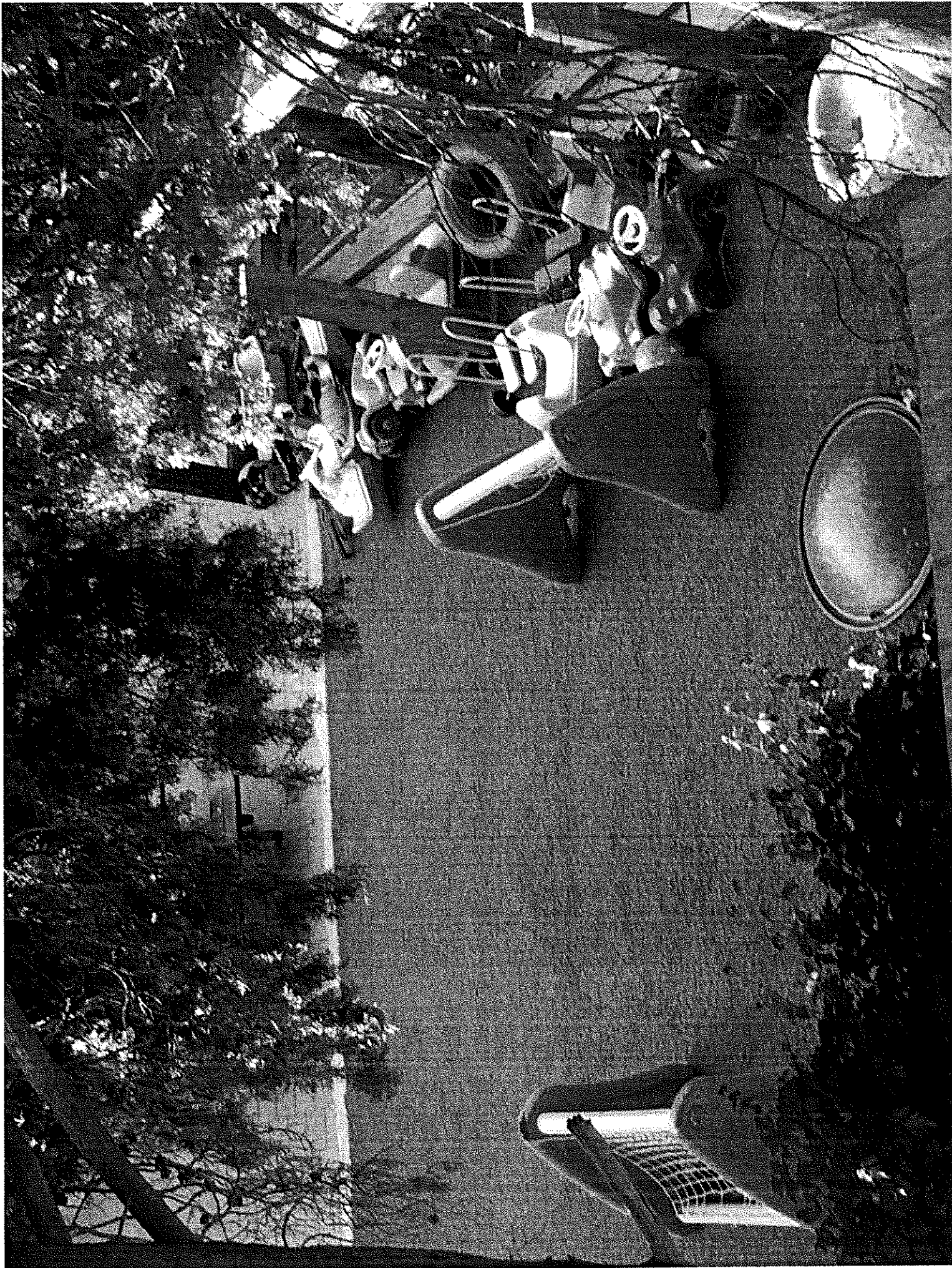
לפני שנתיים הפעילו מבקשי הבקשה גן ילדים בקומת הקרקע ובחצר ללא רישוי. בשנתיים האלה נגרם לי ולמשפחתי סבל גדול בשל הרעש של הילדים המשחקים בחצר של הגן הגובלת כאמור עם דירתי. הגן פועל בכל יום עד שעה 4 והילדים יוצרים רעש חזק ומטריד. הגן פועל גם בחודשי הקיץ. בחודשי הקיץ מציבה הגננת בריכה מתנפחת ומתקנים נוספים בחצר והרעש גדול מאוד. לסיכום, מדובר בפגיעה חמורה באיכות החיים של ושל משפחתי ולכן אנו מתנגדים בכל תוקף לאישור הבקשה לשימוש חורג











סדר יום לוועדה מתאריך - 03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/11
מספר בקשה	1999/0519.04
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זיגדון אברהם
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	מהנדס מאיר יובל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			
6990א	תחילת תוקף	27/07/2007			
108/תל	פורסם לפי 77-78	03/06/2020			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד בכל מפלס,

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה במפלס הקרקע עבור מש' זיגדון, תת חלקה 3.

התוספת הינה שטחים עיקריים בשטח כולל של 30.80 מ"ר, כולל ממ"ד.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1989/489.03 , 1999/519.00 היתרי בניה-

עבור הדירה בו מבוקשת הבקשה, 1989/489.03 , 1989/489.04 , 1989/489.05 , 1989/489.06 , 1989/489.07 ,

1995/519.02 בקשות נוספות בבניין זה- .

הבקשה שהוגשה כוללת התייחסות להיתרים שאושרו בבניין זה מציגה את מיקומי ההיתרים, יש להציג כנדרש את-

השינויים הרלוונטיים לדירה בו מבוקשת הבקשה בהתאם להיתר האחרון הקיים.

בעלויות

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

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של מבקש הבקשה ובעל זכויות נוסף בדירה מס' 3.

צורף טופס 20 המציג פרוט עבור הבעלים בכל תת חלקה והכניסה הרלוונטית בה הם מתגוררים. סה"כ קיימות 2 כניסות

א' ו ב', והבקשה מתייחסת לתוספת בניה בכניסה ב- .

התקבלה חתימה של המבקש ושכן נוסף מכניסה זו ותתי חלקות 7 ו - 8 הממוקמות בדירה בקומה הראשונה שייכות לאותו בעלים אשר לא חתם בפועל על טופס 1 וכן מצורפת התנגדותו לבקשה, כפי שיפורט, ניתן להסתמך על חתימות אלו כתנאי לפתיחת הבקשה - 2 חתימות מתוך 3 בעלי זכויות סה"כ.

מידע קודם

מתאריך	
03/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	כאשר התקבלה הסכמה מעו"ד אילנית מיכאלי מיום 19.12.2023 ומתויד בארכיב האופטי- לשיבוץ לדיון בהתנגדויות למרות שהתימוכין הקנייניים שהוגשו אינם 50% מהכניסה, כאשר האישור ניתן לשיבוץ בלבד והעניין של התימוכין ידון בהרחבה במהלך הדיון ותתקבל החלטה סופית של הוועדה. הבקשה נדונה בוועדת משנה ב- 20/12/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. בוצע פרסום חוזר, הפרסום כלל שוב את ההקלות שפורסמו בעבר רק בניסוח מדויק וברור יותר, פרוט ההקלות: -חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים. -ניוד 12 מ"ר משטח עיקרי מאושר לדירה בקומה תת קרקעית לבניה בקומת כניסה. -בניית ממ"ד בגודל נדרש לפי תקן הג"א והזנתו ממקום מאושר בתב"ע ב- 30 ס"מ.

-חריגה משלבי ביצוע לבניה רק בקומה תחתונה עם גמר מרפסת תקינה עם מעקה תקני, לירידה לגינה, כי היא קיימת לכל דירות קומה א' ושאר הדירות בקומת כניסה. -הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 19/10/2023, התקבלו 2 התנגדויות סה"כ מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

גב' רחמה דוידאן- אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחזית את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו.

גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר, הבניה המוצעת תחסום אור ואויר לביתם

הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איורור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה.

הבניה המוצעת יוצרת מעבר צר ברוחב של כ- 70 ס"מ בין דירתם לדירה בו מבוקשת הבניה מה שיגרום להצטברות של לכלוך ופינה למגורי חיות רחוב, ועלול להוות מקור למחלות כתוצאה מתברואה נמוכה.

בנוסף, מצורף פס"ד אשר מונע מהמבקשים לפרוץ פתחים בקיר בחזית צפון מזרחית של ביתו ע"מ לשמור על פרטיות הדירה ומתן אור ואויר בדירה בה המתנגדים מתגוררים.

ביצוע קומת מרתף עפ"י הזכויות של המבקש יכולה להתבצע בעלות מינימאלית של כלי עבודה ללא כל קושי.

הוועדה תשמע את טענות המתנגדים ותחליט האם נכון תכנונית לבצע את כלל הבינוי במפלס הקיים או לבצע חפירה בהתאם לנספח הבינוי ולמנוע בכך את הפגיעה באיכות חיי

השכנים הסמוכים לדירת המבקש. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6990 א' בהתאם לנספח הבינוי: שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00 - 285.00 מ"ר. שטחי בניה עיקריים מעל למפלס ה- 0.00 - 390.00 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00 במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית. תוספת הבניה כוללת 36.29 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 2.641 מ"ר. הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, ניתן לאשר את הבינוי בכפוף לפרוט המצורף. תוספת הבניה מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי, בהתבסס על ההקלה "חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים"- הוצג פרוט לעמידה בתנאי זה, ניתן לאשר. הבקשה תוקנה כך שמיקום הממ"ד הינו זהה לנספח הבינוי ובעתיד ניתן יהיה לבצע את הממ"ד לדירה מעל בהתאם לנספח הבינוי, כיוון שבעלי הזכויות בדירה מעל לא חתמו על הסכמתם לבניה המוצעת. הוצגו השינויים כמקובל בצהוב ובכחול- ניתן לאשר. הוגש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי. בחזית הקדמית מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך		
--	--	--

לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- המבקשים מעוניינים להשאיר את הפתח הזה בהתאם ליתר הדירות בחזית זו, ולכן עניין זה יוחלט במסגרת הדין בהתנגדויות. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקש מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכו"ב לרווחת הדירה שמעליה- ניתן לאשר. נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, ניתן לאשר. שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1: הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הושלמה הקלה הנדרש, ניתן לאשר. תכנית הבניה 35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- הוצג חישוב תכנית המוכיח כי אין חריגה משטח התכנית המותרת, 47.83% תכנית מוצעת וניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה ב- 20/12/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. בוצע פרסום חוזר, הפרסום כלל שוב את ההקלות שפורסמו	19/12/2023	חוות דעת תכנונית

בעבר רק בניסוח מדויק וברור יותר, פרוט ההקלות: -חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים. -ניוד 12 מ"ר משטח עיקרי מאושר לדירה בקומה תת קרקעית לבניה בקומת כניסה. -בניית ממ"ד בגודל נדרש לפי תקן הג"א והזזתו ממקום מאושר בתב"ע ב- 30 ס"מ. -חריגה משלבי ביצוע לבניה רק בקומה תחתונה עם גמר מרפסת תקינה עם מעקה תקני, לירידה לגינה, כי היא קיימת לכל דירות קומה א' ושאר הדירות בקומת כניסה. -הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 19/10/2023, התקבלו 2 התנגדויות סה"כ מצד שכנים גובלים. פרוט ההתנגדויות: גב' רחמה דוידאן- אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחתים את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו. גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר, הבניה המוצעת תחסום אור ואויר לביתם הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איורור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה. הבניה המוצעת יוצרת מעבר צר ברוחב של כ- 70 ס"מ בין דירתם לדירה בו מבוקשת הבניה מה שיגרום להצטברות של לכלוך ופינה למגורי חיות רחוב, ועלול להוות מקור למחלות כתוצאה מתברואה נמוכה. בנוסף, מצורף פס"ד אשר מונע מהמבקשים לפרוץ פתחים בקיר בחזית צפון מזרחית של ביתו ע"מ לשמור על פרטיות		
---	--	--

הדירה ומתן אור ואויר בדירה בה המתנגדים מתגוררים. ביצוע קומת מרתף עפ"י הזכויות של המבקש יכולה להתבצע בעלות מינימאלית של כלי עבודה ללא כל קושי. הוועדה תשמע את טענות המתנגדים ותחליט האם נכון תכנונית לבצע את כלל הבינוי במפלס הקיים או לבצע חפירה בהתאם לנספח הבינוי ולמנוע בכך את הפגיעה באיכות חיי השכנים הסמוכים לדירת המבקש. כאשר התקבלה הסכמה מעו"ד אילנית מיכאלי מיום 19.12.2023 ומתיק בארכיב האופטי- לשיבוץ לדיון בהתנגדויות למרות שהתימוכין הקנייניים שהוגשו אינם 50% מהכניסה, כאשר האישור ניתן לשיבוץ בלבד והעניין של התימוכין ידון בהרחבה במהלך הדיון ותתקבל החלטה סופית של הוועדה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00- במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית. תוספת הבניה כוללת 36.29 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 2.641 מ"ר. הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, ניתן לאשר את הבינוי בכפוף לפרוט המצורף. תוספת הבניה מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי, בהתבסס על ההקלה "חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים"- הוצג פרוט לעמידה בתנאי זה, ניתן לאשר. הבקשה תוקנה כך שמיקום הממ"ד הינו זהה לנספח הבינוי ובעתיד ניתן יהיה לבצע את הממ"ד לדירה מעל בהתאם לנספח הבינוי, כיוון שבעלי הזכויות בדירה מעל לא חתמו על הסכמתם לבניה המוצעת. הוצגו השינויים כמקובל בצהוב ובכחול- ניתן לאשר. הוגש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם		
--	--	--

לנספח הבינוי. בחזית הקדמית מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- המבקשים מעוניינים להשאיר את הפתח הזה בהתאם ליתר הדירות בחזית זו, ולכן עניין זה יוחלט במסגרת הדיון בהתנגדויות. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקש מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה- ניתן לאשר. נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, ניתן לאשר. שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1: הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הושלמה הקלה הנדרש, ניתן לאשר. תכסית הבניה 35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- הוצג חישוב תכסית המוכיח כי אין חריגה משטח התכסית המותרת, 47.83% תכסית מוצעת וניתן לאשר.		
-חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים. -בניד 12 מ"ר משטח עיקרי מאושר לדירה בקומה תת קרקעית לבניה בקומת כניסה. -בניית ממ"ד בגודל נדרש לפי תקן הג"א והזזתו ממקום מאושר בתב"ע ב- 30 ס"מ. -חריגה משלבי ביצוע לבניה רק בקומה תחתונה עם גמר מרפסת תקינה עם מעקה תקני, לירידה לגינה, כי היא קיימת לכל דירות קומה א' ושאר הדירות בקומת כניסה. -הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	28/08/2023	הכנת נוסח פרסום
	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי

הבקשה חורגת מקווי הבניין באופן המהווה סטיה ניכרת- לא בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח ולא מוצג פתרון עתידי למיגון לדירה הממוקמת מעל בניה זו.

יש לשקול לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת ובכך יש סיכוי לשקול את חריגת תוספת הבניה מעבר לקו הבניין שאישרה התוכנית.

בנוסף, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה.

לאחר השלמת הפרסום הנדרש ותיקון ההרמוניקה בהתאם, ניתן יהיה להביא בקשה זו בפני חברי הוועדה לדיון בהתנגדויות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6990 א'

שטחי הבניה הינם כוללים ובהתאם לנספח הבינוי.

שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00 - 285.00 מ"ר.

שטחי בניה עיקריים מעל למפלס ה- 0.00 - 390.00 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00-

במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית.

תוספת הבניה כוללת 30 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 13 מ"ר.

הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח- נדרש להשלים.

כמו"כ, מיקום הממ"ד המבוקש שונה ממיקומו עפ"י הנספח- מה שדורש הסכמה של בעלי הזכויות מעל הבניה המבוקשת, לא התקבלה הסכמתם לתכנון זה, ובנוסף, הם הגישו התנגדות על שימוש מוצע בשטח המשותף לכלל בעלי הזכויות בנכס כתוצאה מהתוספת המוצעת אשר הינה ביצוע כולל של תוספת הבניה המיועדת לדירה בקומת הקרקע ללא הרחבתה כלפי המפלס מתחת- כפי שאישרה התוכנית הנקודתית 6990 א'.

ההרמוניקה לא כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, לכן, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה, נדרש להשלים.

בפתיחת הבקשה בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה ממרתף לקומת כניסה- הקלה אשר מנוסחת באופן חלקי ולא מדויק- ההקלה שנדרשה הינה לניוד זכויות הבניה, ניתן לקבל ניסוח זה בדיעבד. לעניין החריגה בפועל, מדובר בחריגה קדמית בשיעור של כ- 2.2 מ', ונותר מרווח של כ- 1.5 מ' באזור הממ"ד וכ- 2.8 באזור תוספת השטח העיקרי- ניתן לחרוג בקו בניין קדמי בהתבסס על הקלה של "לפי רוב בניינים מצומת לצומת"- כפי המפורט בהרחבה בסעיף "קווי בניין"- ניתן לשקול פרסום הקלה זו ע"מ לבקש את הבניה המוצעת כיום ע"ג ההרמוניקה. יש להציג הסבר מפורט לעמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה המתקנת. בחזית זו מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- במידה ומעוניינים בבניה בשונה מנספח יש להשלים את ההקלה לבניה בשונה מנספח ולהציג את החריגה בהתאם לתקנות בניה בגבול סטיה ניכרת, תנאי לשינוי מיקום הממ"ד דורש להגיש את אישור בעלי הזכויות במפלס מעל קומת הקרקע כיוון שנדרשת עמודת ממ"דים, או לכל הפחות להציג פתרון עתידי עבורם, כולל חתימה פוזיטיבית של בעלים אלו עבור תכנון זה. קיים היתר בניה בבקשה מס' 1999/519.00 עבור דירה זו אשר אושר ע"ב תוכנית 3232 אשר נתנה תוספות בניה בהתאם לפועל יוצא של זכויות הבניה, כעת התוכנית החלה הינה 6990 א' אשר כוללת קווי בניין מדויקים ונספח בינוי מפורט. נדרש להציג את השינויים כמקובל בצהוב ובכחול ולתאם את התיקונים הנדרשים מול בוחנת הרישוי. נדרש להגיש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקש גג מוצע מבטון, ומוצע גג רעפים להריסה- גג זה מוצע בסמיכות לדירת השכן- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם.		
---	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6768 שהוגש מיום: 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי- לכיוון רחוב האמוראים, יש להשלים את ההקלה הנדרשת. מבוקשת הקלה לממ"ד אולם החריגה כוללת שטחים עיקריים בנוסף לממ"ד- יש לדייק את ניסוח ההקלה בפרסום החוזר. באם החריגה תהיה בחזית אחורית לא ניתן יהיה לאשר את הממ"ד המוצע כפי שהוא מבוקש כעת כיוון שנספח הבינוי כולל בתוכו פתרון למיקום הממ"ד ובמידה שהחריגה תבוקש מחזית קדמית ניתן יהיה לבקש הקלה לפי רוב הבניינים מצומת לצומת- מצורף תצ"א המציגה היתכנות לאישור חריגה זו מקו הבניין. ההקלה לעניין בניה באותו קו של השכנים אינה מדויקת עבור חריגה מקו בניין- יש לפרסם את ההקלה כנדרש כפי שפורט לעיל. בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה מקומת המרתף לקומת הקרקע- נדרש להציג חישוב מפורט המוכיח מהן זכויות הבניה בכלליות וכיצד מעוניינים לבצען. נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, לא בוקשה הקלה לבניה בשונה. שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1: הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הבקשה הינה תוספת בניה בחזית מזרחית, מוצע גג בטון, יש להציג בהתאם להוראות התוכנית, וכן נדרש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה. תכסית הבניה 35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- נדרש להציג חישוב תכסית המציג כי אין חריגה משטח התכסית המותרת.		
---	--	--

פרוט ההתנגדויות: גב' רחמה דוידאן- אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו- 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחתים את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו. (בעלים בכניסה ב' בו מבוקשת הבניה) גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, "חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר"- הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איורור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה. (בעלים בכניסה א' בסמיכות לבניה המוצעת). יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
הבקשה חורגת מקווי הבניין באופן המהווה סטיה ניכרת- לא בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח ולא מוצג פתרון עתידי למיגון לדירה הממוקמת מעל בניה זו. יש לשקול לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת ובכך יש סיכוי לשקול את חריגת תוספת הבניה מעבר לקו הבניין שאישרה התוכנית. בנוסף, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלכיות הבניה. לאחר השלמת הפרסום הנדרש ותיקון ההרמוניקה בהתאם, ניתן יהיה להביא בקשה זו בפני חברי הוועדה לדיון	23/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בהתנגדויות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6990 א' שטחי הבניה הינם כוללים ובהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00-285.00 מ"ר. שטחי בניה עיקריים מעל למפלס ה- 0.00-390.00 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00- במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית. תוספת הבניה כוללת 30 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 13 מ"ר. הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח- נדרש להשלים. כמו"כ, מיקום הממ"ד המבוקש שונה ממיקומו עפ"י הנספח- מה שדורש הסכמה של בעלי הזכויות מעל הבניה המבוקשת, לא התקבלה הסכמתם לתכנון זה, ובנוסף, הם הגישו התנגדות על שימוש מוצע בשטח המשותף לכלל בעלי הזכויות בנכס כתוצאה מהתוספת המוצעת אשר הינה ביצוע כולל של תוספת הבניה המיועדת לדירה בקומת הקרקע ללא הרחבתה כלפי המפלס מתחת- כפי שאישרה התוכנית הנקודתית 6990 א'. ההרמוניקה לא כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, לכן, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה, נדרש להשלים. בפתיחת הבקשה בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה ממרתף לקומת כניסה- הקלה אשר מנוסחת באופן חלקי ולא מדויק- ההקלה שנדרשה הינה לניוד זכויות הבניה, ניתן לקבל ניסוח זה בדיעבד. לעניין החריגה בפועל, מדובר בחריגה קדמית בשיעור של כ- 2.2 מ', ונותר מרווח של כ- 1.5 מ' באזור הממ"ד וכ- 2.8 באזור תוספת השטח העיקרי- ניתן לחרוג בקו בניין קדמי בהתבסס על הקלה של "לפי רוב בניינים מצומת לצומת"- כפי המפורט בהרחבה בסעיף "קווי בניין"- ניתן לשקול פרסום הקלה זו ע"מ לבקש את הבניה המוצעת כיום ע"ג ההרמוניקה.		
--	--	--

יש להציג הסבר מפורט לעמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. בחזית זו מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- במידה ומעוניינים בבניה בשונה מנספח יש להשלים את ההקלה לבניה בשונה מנספח ולהציג את החריגה בהתאם לתקנות בניה בגבול סטיה ניכרת, תנאי לשינוי מיקום הממ"ד דורש להגיש את אישור בעלי הזכויות במפלס מעל קומת הקרקע כיוון שנדרשת עמודת ממ"דים, או לכל הפחות להציג פתרון עתידי עבורם, כולל חתימה פוזיטיבית של בעלים אלו עבור תכנון זה. קיים היתר בניה בבקשה מס' 1999/519.00 עבור דירה זו אשר אושר ע"ב תוכנית 3232 אשר נתנה תוספות בניה בהתאם לפועל יוצא של זכויות הבניה, כעת התוכנית החלה הינה 6990 א' אשר כוללת קווי בניין מדויקים ונספח בינוי מפורט. נדרש להציג את השינויים כמקובל בצהוב ובכחול ולתאם את התיקונים הנדרשים מול בוחנת הרישוי. נדרש להגיש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקש גג מוצע מבטון, ומוצע גג רעפים להריסה- גג זה מוצע בסמיכות לדירת השכן- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6768 שהוגש מיום: 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי- לכיוון רחוב האמוראים, יש להשלים את ההקלה הנדרשת. מבוקשת הקלה לממ"ד אולם החריגה כוללת שטחים עיקריים בנוסף לממ"ד- יש לדייק את ניסוח ההקלה בפרסום החוזר. באם החריגה תהיה בחזית אחורית לא ניתן יהיה לאשר את		
---	--	--

הממ"ד המוצע כפי שהוא מבוקש כעת כיוון שנספח הבינוי כולל בתוכו פתרון למיקום הממ"ד ובמידה שהחריגה תבוקש מחזית קדמית ניתן יהיה לבקש הקלה לפי רוב הבניינים מצומת לצומת- מצורף תצ"א המציגה היתכנות לאישור חריגה זו מקו הבניין. ההקלה לעניין בניה באותו קו של השכנים אינה מדויקת עבור חריגה מקו בניין- יש לפרסם את ההקלה כנדרש כפי שפורט לעיל. בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה מקומת המרתף לקומת הקרקע- נדרש להציג חישוב מפורט המוכיח מהן זכויות הבניה בכלליות וכיצד מעוניינים לבצען. נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, לא בוקשה הקלה לבניה בשונה. שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1: הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הבקשה הינה תוספת בניה בחזית מזרחית, מוצע גג בטון, יש להציג בהתאם להוראות התוכנית, וכן נדרש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה. תכנית הבניה 35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- נדרש להציג חישוב תכנית המציג כי אין חריגה משטח התכנית המותרת. פרוט ההתנגדויות: גב' רחמה דוידאן- אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו- 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחתים את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר		
---	--	--

הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו. (בעלים בכניסה ב' בו מבוקשת הבניה) גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, "חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר"- הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איורור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה. (בעלים בכניסה א' בסמיכות לבניה המוצעת). יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6990 א' תחילת תוקף: 27/07/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 6990 א' קובעת בסעיף 5.3.2 במפלס +6.00 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים וכל סטייה מהוראת זו תהווה סטייה ניכרת- לא רלוונטי לבקשה זו. נספח בינוי	22/11/2022	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, לא בוקשה הקלה לבניה בשונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6768 שהוגש מיום: 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי- לכיוון רחוב האמוראים, יש להשלים את ההקלה הנדרשת. מבוקשת הקלה לממ"ד אולם החריגה כוללת שטחים עיקריים בנוסף לממ"ד- יש לדייק את ניסוח ההקלה בפרסום החוזר. באם החריגה תהיה בחזית אחורית לא ניתן יהיה לאשר את הממ"ד המוצע כפי שהוא מבוקש כעת כיוון שנספח הבינוי כולל בתוכו פתרון למיקום הממ"ד ובמידה שהחריגה תבוקש מחזית קדמית ניתן יהיה לבקש הקלה לפי רוב הבניינים מצומת לצומת- מצורף תצ"א המציגה היתכנות לאישור חריגה זו מקו הבניין. ההקלה לעניין בניה באותו קו של השכנים אינה מדויקת עבור חריגה מקו בניין- יש לפרסם את ההקלה כנדרש כפי שפורט לעיל. בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה מקומת המרתף לקומת הקרקע- נדרש להציג חישוב מפורט המוכיח מהן זכויות הבניה בכלליות וכיצד מעוניינים לבצען. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית הינו 4 קומות- 3 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00- הבקשה הינה לתוספת בניה במפלס קיים, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד המירבי במגרש הינו 8 יח"ד, לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה הקרקע, ניתן לאשר בכפוף לרישום הערת אזהרה בטאבו. תוכנית תת"ל 108 על חלקה זו חלה תוכנית תת"ל למסילת רכבת כבדה תת		
--	--	--

קרקעית בירושלים, בתאריך 03/06/2020 פורסם לפי סעיף 77 ו-78, הבניה הינה ע"ג מבנה קיים- לא רלוונטי. גובה גובה הבניין מירבי לא מצוין, אולם הבניה המבוקשת אינה משנה את הגובה הקיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1: הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הבקשה הינה תוספת בניה בחזית מזרחית, מוצע גג בטון, יש להציג בהתאם להוראות התוכנית, וכן נדרש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלביות הבניה. תכסית הבניה 35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- נדרש להציג חישוב תכסית המציג כי אין חריגה משטח התכסית המותרת. תנאים למתן היתר בניה: הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים - נדרש לציין זאת ע"ג חזיתות המבנה. שטחי בניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6990 א' שטחי הבניה הינם כוללים ובהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00- 285.00 מ"ר. שטחי בניה עיקריים מעל למפלס ה- 0.00- 390.00 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00- במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית. תוספת הבניה כוללת 30 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 13 מ"ר.		
--	--	--

הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח- נדרש להשלים. כמו"כ, מיקום הממ"ד המבוקש שונה ממיקומו עפ"י הנספח- מה שדורש הסכמה של בעלי הזכויות מעל הבניה המבוקשת, לא התקבלה הסכמתם לתכנון זה, ובנוסף, הם הגישו התנגדות על שימוש מוצע בשטח המשותף לכלל בעלי הזכויות בנכס כתוצאה מהתוספת המוצעת אשר הינה ביצוע כולל של תוספת הבניה המיועדת לדירה בקומת הקרקע ללא הרחבתה כלפי המפלס מתחת- כפי שאישרה התוכנית הנקודתית 6990 א'. ההרמוניקה לא כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, לכן, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה, נדרש להשלים. בפתיחת הבקשה בוקשה הקלה להעתקת זכויות בניה ממרתף לקומת כניסה- הקלה אשר מנוסחת באופן חלקי ולא מדויק- ההקלה שנדרשה הינה לניוד זכויות הבניה, ניתן לקבל ניסוח זה בדיעבד. לעניין החריגה בפועל, מדובר בחריגה קדמית בשיעור של כ- 2.2 מ', ונותר מרווח של כ- 1.5 מ' באזור הממ"ד וכ- 2.8 באזור תוספת השטח העיקרי- ניתן לחרוג בקו בניין קדמי בהתבסס על הקלה של "לפי רוב בניינים מצומת לצומת"- כפי המפורט בהרחבה בסעיף "קווי בניין"- ניתן לשקול פרסום הקלה זו ע"מ לבקש את הבניה המוצעת כיום ע"ג ההרמוניקה. יש להציג הסבר מפורט לעמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. בחזית זו מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- במידה ומעוניינים בבניה בשונה מנספח יש להשלים את ההקלה לבניה בשונה מנספח ולהציג את החריגה בהתאם לתקנות בניה בגבול סטיה ניכרת, תנאי לשינוי מיקום הממ"ד דורש להגיש את אישור בעלי הזכויות במפלס מעל קומת הקרקע כיוון שנדרשת עמודת ממ"דים, או לכל הפחות להציג פתרון עתידי עבורם, כולל חתימה פוזיטיבית של בעלים אלו עבור תכנון זה. קיים היתר בניה בבקשה מס' 1999/519.00 עבור דירה זו אשר אושר ע"ב תוכנית 3232 אשר נתנה תוספות בניה בהתאם לפועל יוצא של זכויות הבניה, כעת התוכנית החלה הינה 6990 א' אשר כוללת קווי בניין מדויקים ונספח בינוי מפורט.		
--	--	--

נדרש להציג את השינויים כמקובל בצהוב ובכחול ולתאם את התיקונים הנדרשים מול בוחנת הרישוי. נדרש להגיש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקש גג מוצע מבטון, ומוצע גג רעפים להריסה- גג זה מוצע בסמיכות לדירת השכן- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של מבקש הבקשה ובעל זכויות נוסף בדירה מס' 3. צורף טופס 20 המציג פרוט עבור הבעלים בכל תת חלקה והכניסה הרלוונטית בה הם מתגוררים. סה"כ קיימות 2 כניסות א' ו-ב', והבקשה מתייחסת לתוספת בניה בכניסה ב'. התקבלה חתימה של המבקש ושכן נוסף מכניסה זו ותתי חלקות 7 ו- 8 הממוקמות בדירה בקומה הראשונה שייכות לאותו בעלים אשר לא חתם בפועל על טופס 1 וכן מצורפת התנגדותו לבקשה, כפי שיפורט, ניתן להסתמך על חתימות אלו כתנאי לפתיחת הבקשה- 2 חתימות מתוך 3 בעלי זכויות סה"כ. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 22/09/2022, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 26/10/2022, הוגש מכתב התחייבות להעתקת העץ לימון.		
--	--	--

התנגדויות גב' רחמה דוידאן-אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחזית את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו, לא חתמו ע"ג טופס 1 בפתיחת הבקשה, נדרש להשלים חתימות. גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, "חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר"- הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איזור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה.		
לתוספת ממ"ד - להעתקת זכויות בניה ממרתף לקומת כניסה - כי קרקע סלעי לא מאפשר חפירת מרתף לבנייה בקו תוספות בניה מאושרות בהיתרים 1989/0489.05 ו-1989/0489.06 - עבור העתקת שטחים ממרתף ובנית ממ"ד	05/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כאשר התקבלה הסכמה מעו"ד אילנית מיכאלי מיום 19.12.2023 ומתווק בארכיב האופטי- לשיבוץ לדיון בהתנגדויות למרות שהתימוכין הקנייניים שהוגשו אינם 50% מהכניסה, כאשר האישור ניתן לשיבוץ בלבד והעניין של התימוכין ידון בהרחבה במהלך הדיון ותתקבל החלטה סופית של הוועדה.

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב- 20/12/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

בוצע פרסום חוזר, הפרסום כלל שוב את ההקלות שפורסמו בעבר רק בניסוח מדויק וברור יותר, פרוט ההקלות:

-חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים.
-ניוד 12 מ"ר משטח עיקרי מאושר לדירה בקומה תת קרקעית לבניה בקומת כניסה.
-בניית ממ"ד בגודל נדרש לפי תקן הג"א והזנתו ממקום מאושר בתב"ע ב- 30 ס"מ.
-חריגה משלבי ביצוע לבניה רק בקומה תחתונה עם גמר מרפסת תקינה עם מעקה תקני, לירידה לגינה, כי היא קיימת לכל דירות קומה א' ושאר הדירות בקומת כניסה.
-הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 19/10/2023, התקבלו 2 התנגדויות סה"כ מצד שכנים גובלים.

פרוט ההתנגדויות:

גב' רחמה דוידאן- אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הנה על גינה שבשימושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי תנאי ההיתר, נדרש להחתים את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצוין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך- בעלי הזכויות אשר עבורם נדרש להציג חתימת מעטפת לממ"ד עתידי בכל אופן כיוון שמבוקש ממ"ד בשונה מנספח, נדרשת הסכמת בעלים אלו.

גב' דלילה שבו- מתגוררים בדירה מס' 1, חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע, התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר, הבניה המוצעת תחסום אור ואויר לביתם

הפתחים המוצעים אינם מקבילים לפתחים קיימים, עפ"י נספח ניתן לבצע פתחים בחזית הצמודה לשכנים, יש לבחון איתם את המיקום האידיאלי אולם לא ניתן לשלול מהם איוורור טבעי באזור בו מוצעת תוספת הבניה.

הבניה המוצעת יוצרת מעבר צר ברוחב של כ- 70 ס"מ בין דירתם לדירה בו מבוקשת הבניה מה שיגרום להצטברות של לכלוך ופינה למגורי חיות רחוב, ועלול להוות מקור למחלות כתוצאה מתברואה נמוכה.

בנוסף, מצורף פס"ד אשר מונע מהמבקשים לפרוץ פתחים בקיר בחזית צפון מזרחית של ביתו ע"מ לשמור על פרטיות הדירה ומתן אור ואויר בדירה בה המתנגדים מתגוררים.

ביצוע קומת מרתף עפ"י הזכויות של המבקש יכולה להתבצע בעלות מינימאלית של כלי עבודה ללא כל קושי.

הוועדה תשמע את טענות המתנגדים ותחליט האם נכון תכנונית לבצע את כלל הבינוי במפלס הקיים או לבצע חפירה בהתאם לנספח הבינוי ולמנוע בכך את הפגיעה באיכות חיי השכנים הסמוכים לדירת המבקש.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6990 א' בהתאם לנספח הבינוי:

שטחי בניה עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00- 285.00 מ"ר.

שטחי בניה עיקריים מעל למפלס ה- 0.00- 390.00 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת כניסה ופיתוח +0.00-

במפלס זה מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין שנתנה התוכנית.

תוספת הבניה כוללת 36.29 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד בגודל של כ- 2.641 מ"ר.

הבניה המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי- פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של סך זכויות הבניה אשר ניתן לממש עבור תת חלקה 3- בה מבוקשת תוספת הבניה, ניתן לאשר את הבינוי בכפוף לפרוט המצורף.

תוספת הבניה מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי, בהתבסס על ההקלה "חריגה מקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת המאושרים בהיתרים"- הוצג פרוט לעמידה בתנאי זה, ניתן לאשר.

הבקשה תוקנה כך שמיקום הממ"ד הינו זהה לנספח הבינוי ובעתיד ניתן יהיה לבצע את הממ"ד לדירה מעל בהתאם לנספח הבינוי, כיוון שבעלי הזכויות בדירה מעל לא חתמו על הסכמתם לבניה המוצעת.

הוצגו השינויים כמקובל בצהוב ובכחול- ניתן לאשר.

הוגש תצהיר מתכנן שלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שלא מאפשרת חפירת מרתף כפי הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי.

בחזית הקדמית מבוקשת יציאה לגינה משותפת, לא ניתן לאשר פתח נוסף דירה זו, מדובר בשטח משותף אשר שייך לכלל הדיירים ועלול להיות בסיס עתידי לפיצול הדירה- המבקשים מעוניינים להשאיר את הפתח הזה בהתאם ליתר הדירות בחזית זו, ולכן עניין זה יוחלט במסגרת הדיון בהתנגדויות.

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקש מרפסת גג תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה- ניתן לאשר.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי שותק- הבקשה מבוקשת בשונה מנספח, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, ניתן לאשר.

שלביות ביצוע לפי סעיף 5.3.1:

הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- הושלמה הקלה הנדרש, ניתן לאשר.

תכסית הבניה

35% מתחת למפלס ה-0.00 ו 55% מעל למפלס ה-0.00- הוצג חישוב תכסית המוכיח כי אין חריגה משטח התכסית המותרת, 47.83% תכסית מוצעת וניתן לאשר.

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

תיק: 1999/0519.04
מספר

תאריך: 21/07/2022
הגשה: 14:49:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51566586	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	דלילה	שבר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6414926	053-3335875	shabodudu@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת צמוד, באותו בניין, באותה קומה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במצולת המתנגד ☐ במסגרת דרוג ☐ בלמי
 מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

חלונות הנכס בהיתר לכיוון ביתי וצמוד לביתי ברמה שתפריע.
 התוכנית לא תואמת את בקשת ההיתר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דלילה שבו / תאריך: 17/10/2023 18:36 / מספר בקשה: 2172148

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שבו
שם פרטי:	דלילה
דואר אלקטרוני:	yossi@amireygan.com
תעודת זהות:	51566586
מספר תיק רישוי:	1999/0519.04

סטטוס טיפול	
08:03 18/10/2023	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
18:36 17/10/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1999/0519.04
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דלילה
שם משפחה:	שבו
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	51566586
טלפון נייד:	3335875

053

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

yossi@amireygan.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה צמודה בכניסה מקבילה, קיר משותף.

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9330258

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701315

רחוב:

16

מס' בית:

ב

כניסה:

1

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

* חריגה מקו בניה קדמי התרת חריגה שכזאת תפגע באיכות החיים שלנו כדיירים הצמודים למבנה. בנית המבנה עד קו בניין קדמי לפי תכנית בינוי מהווה מחסום לאור ואוויר. אישור בניית המבנה מעבר לקו בניין זה יעצים את המחסום עד שאור יום לא יכנס כלל כיוון שהמבנה יחסום את אור השמש בצורה ישירה על חלונות ביתי. אורור הבית יפגע קשות כיוון שזרימת האוויר לחזית הבית תקטן עקב חסימת המבנה. בנית המבנה עד קו בניין קדמי לשאר המבנים תיצור מסדרון צר וארוך שיהווה מקור לכלוך שכן קשה יהיה לנקות. בנוסף מקום זה יהווה מקום לחיות רחוב המטילות את הצרכים שלהם והנל מהווה מקור למחלות כתוצאה מתברואה נמוכה. * ניוד 12 מ"ר. הטענה אשר נרשמה בגוף הבקשה כי הקרקע סלעית ואינה מאפשרת חפירה הינה טענה חסרת בסיס. מפלס הכניסה של הדירה הינו 719.60 מעל גובה פני הים, גובה מפלס הפיתוח הינו כ 717.60 מעל גובה פני הים בממוצע. כלומר כיום קיים הפרש של 2 מ' מ' מרצפת הדירה למדרכה ולשביל הכניסה בצמוד לדירה. גובה ממוצע סטנדרטי לקומה הינו 2.60 גטו. כלומר באמצעות חפירה של מטר 1 נוסף לכל היותר ניתן לקבל שטח קומה ראויה למגורים כולל חלונות אורור מעל הקרקע. כלי מכני כגון מחפרון עם פטיש מסוגל להתמודד עם חפירה בסדר גודל של 12 מ"ר ללא כל קושי כל זאת בעלות מינימאלית. בנוסף מהחלטת וועדה מיום 20/12/2022 נכתב שעל מגיש הבקשה להציג תצהיר מתכנן השלד שאכן מדובר בקרקע סלעית שאינה מאפשרת חפירה. תצהיר השלד הינו מאפריל 2021 ואינו תואם את הבקשה ולבטח לא כולל הצהרה שמדובר בקרקע סלעית שאינה ניתנת לחפירה. בכל מקרה הצהרה כזאת אם קיימת צריכה להינתן ע"י יועץ קרקע/גאולוג לאחר בחינה של הקרקע באמצעות קידוחי ניסיון ובחינת החומר הנשלף. ושוב גם קרקע סלעית ניתנת לחפירה, במיוחד שהחפירה הינה מינימאלית. * התנגדות לפתיחת פתחים בחזית צפון מזרח של המבקש. אציין כי בבית בו אני מתגוררת בוצע נבנתה הרחבה ע"י ה"י בחור 707 סמ' רחבה מהכניס לנדרס רחובות רחובות הדירות מעברית ועל

עפ"י היתר כ-70 סמ' במרחק מקביל לגבול בניין עפ"י הזכויות בחזית הדרום מערבית של ביתי (מקביל לדירת המבקש). אני צרפת סימון ע"ג שרטוט המבקש להמחשת הנושא. זאת נבנה כדי לספק מעבר אויר וכניסת אור מקסימאלית לביתי תוך כדי זוויתור בית הבית לרוחב מקסימאלי בתוך גבולות הבניין. אני מצרפת דוח הוראה ביצוע פעולה מבצעית של מחלקת ההוצאה לפועלה מס תיק 03/23204/90/9 מיום 23/11/1999 בו בוצע פיקוח על אטימת פתחים בחזית צפון מזרח בעקבות פסק דין בית משפט שניתן לנושא זה. עוד נכתב בפסק דין זה כי נאסר על מר זיגדון אברהם לפתוח חלונות בחזית הצפון מזרחית של ביתו בעת מתן פסק הדין ובעתיד בכלל! מתן פסק דין זה בא על מנת לשמור על פרטיות הדירה ומתן אור ואויר בדירה בה אני מתגוררת היום ולכן אני דורשת שתאסרו פתחים בחזית זאת ע"י מחלקת ההנדסה. לסיכום התרת חריגה מעבר לקו בניה קדמי תיצור מצב בו אור השמש יחסם ולא יחדור פנימה. דבר זה יצור עלטה בבית. איכות האויר בבית תפגע קשות דבר אשר יקרין על איכות החיים בצורה ישירה ועקיפה ותפגע באיכות החיים שלנו כדיירים הצמודים למבנה. ביצוע קומת מרתף עפ"י הזכויות של המבקש יכולה להתבצע בעלות מינימאלית של כלי עבודה ללא כל קושי.

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

תיק: 1999/0519.04
מספר

תאריך: 22/10/2023
הגשה: 13:10:29

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	53489290	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחמה	דודיאן

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4432555	shalom@speretz.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90850	פרץ כרמלה הרעות 29 גוה אילן

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתיבים

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

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

בימוקי ההתנגדות

בהמשך להתנגדות מיום 21/7/2022 שהוגשה (מצ"ב),
 נוסף כדלקמן: 1. כל האמור בהתנגדות המצ"ב מיום
 תקף גם להתנגדות זו. 2. בבקשה רשום כאילו, 21/7/2022
 המסכימים הם 2 דירות מתוך 3 בכניסה, בפועל, התנגדות זו
 היא של 2 דירות מ 4. 3. למרות הזמן שחלף, המבקש לא
 שוחח איתנו ולא תיאם שום דבר, לרבות לא לגבי הממ"ד. 4
 הבקשה לניוד זכויות מתבססת על "סלע קשה", ולא ניתן.
 לבצע מרתף. לא צורפו מסמכים מאמתים, עמדתנו שניתן
 לבנות כמו שעשו אחרים ברחוב. ואין לנייד זכויות. 5.
 המכתב הנוסף, הגיע לידנו, משום מה באיחור רב, רק
 בתחילת אוקטובר 2023. בינתיים פרצה מלחמה והוכרז
 מצב חירום. אנו מבקשים להיוועץ באנשי מקצוע נוספים,
 ולאפשר לנו להוסיף להתנגדות זו 60 יום לאחר תום מצב
 החרום המלחמתי שהוכרז

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחמה דודיאן / תאריך: 12:53 22/10/2023 / מספר בקשה:

2177884

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דודיאן

שם פרטי:

רחמה

דואר אלקטרוני:

shalom@speretz.co.il

תעודת זהות:

70206727

מספר תיק רישוי:

1999/0519.04

סטטוס טיפול

14:10 22/10/2023

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

12:53 22/10/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1999/0519.04

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחמה

שם משפחה:

דודיאן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

70206727

טלפון נייד:

4432555

054	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
02	קידומת טלפון:
shalom@speretz.co.il	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
קומה מעליו	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
כרמלה פרץ הרעות 29 נוה אילן	כתובת מלאה:
16900156	שכונה:
16701315	רחוב:
16	מס' בית:
	כניסה:
3	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בהמשך להתנגדות מיום 21/7/2022 שהוגשה (מצ"ב), נוסף כדלקמן: 1. כל האמור בהתנגדות המצ"ב מיום 21/7/2022, תקף גם להתנגדות זו. 2. בבקשה רשום כאילו המסכימים הם 2 דירות מתוך 3 בכניסה, בפועל, התנגדות זו היא של 2 דירות מ 4. 3. למרות הזמן שחלף, המבקש לא שוחח איתנו ולא תיאם שום דבר, לרבות לא לגבי הממ"ד. 4. הבקשה לניוד זכויות מתבססת על "סלע קשה", ולא ניתן לבצע מרתף. לא צורפו מסמכים מאמתים, עמדתנו שניתן לבנות כמו שעשו אחרים ברחוב. ואין לנייד זכויות. 5. המכתב הנוסף, הגיע לידינו, משום מה, באיחור רב, רק בתחילת אוקטובר 2023. בינתיים פרצה מלחמה והוכרז מצב חירום. אנו מבקשים להיוועץ באנשי מקצוע נוספים, ולאפשר לנו להוסיף להתנגדות זו 60 יום לאחר תום מצב החירום המלחמתי שהוכרז.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח המחלקה
לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 1999/0519.04
מספר

21/07/2022
09:08:04

תאריך:
הגשה

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	70206727	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	רחמה	דודיאן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גוננים	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
16	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-4432555	sshalom@speretz.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90850	כרמלה פרץ הרעות 29 נוה אילן

פרטי בא כוח המתנגד

מספר זהות	שם
53248571	כרמלה פרץ

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	shalom@speretz.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
	054-4432555

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
90850	כרמלה פרץ הרעות 29 נוה אילן

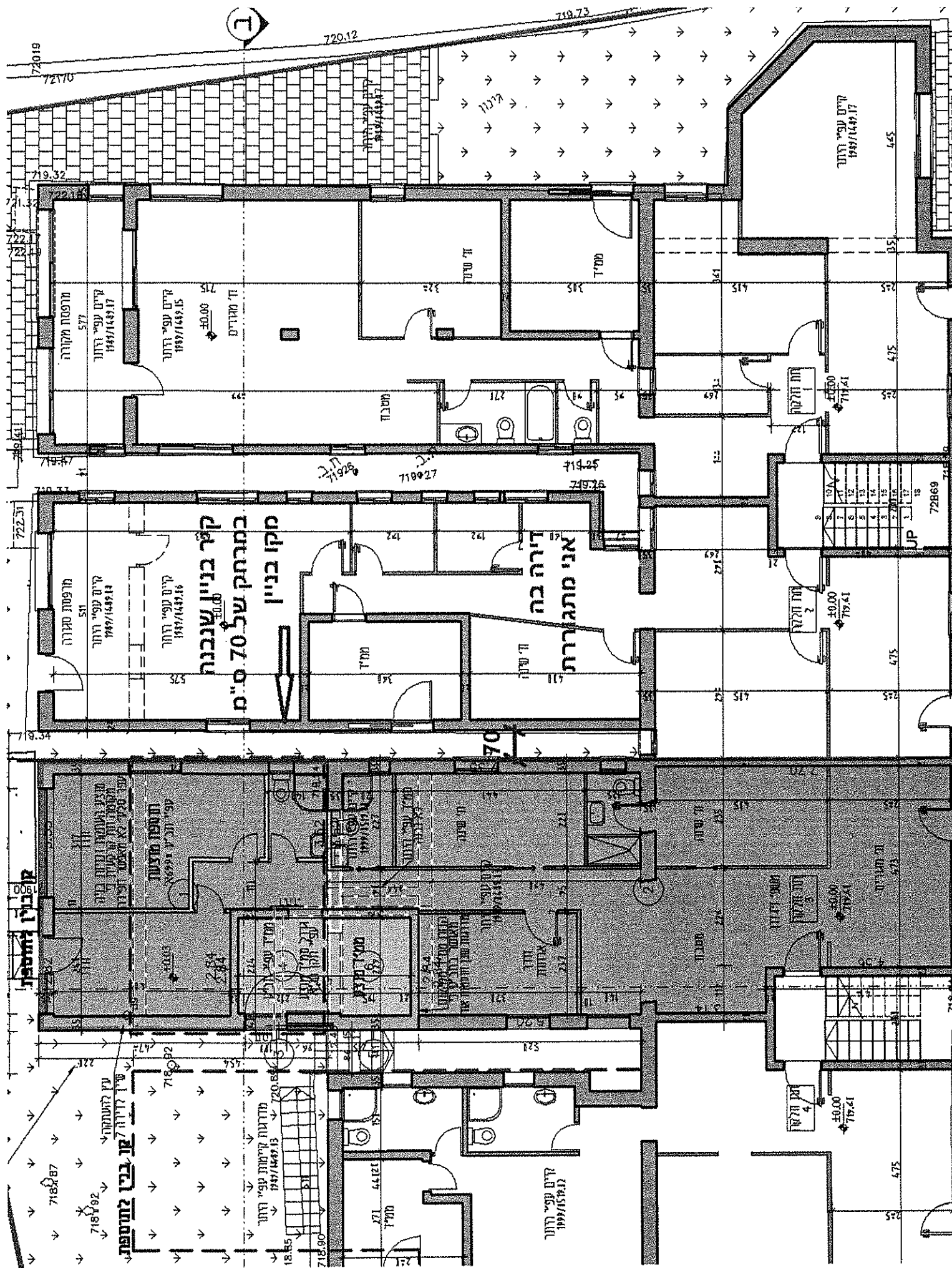
נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת. דירה מעל הבניה המבוקשת ודירה נוספת צמודה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

אנחנו בעלים של 2 דירות מעל המבקש מתוך 8 בבניין כולו. הבניה הנוספת תפגע באורח קשה מכיוון שהנה צמודה למרפסת קיימת. בנוסף הבניה הגה על גינה שבשמושנו מזה 65 שנים, ובהסכמת כל השכנים. המדובר בגינה אחורית, כשהמבקש, על פי ההסכמה הצמיד את הגינה הקדמית אליו. בנוסף שימוש באחוזי הבניה ללא הסכמת הדיירים הינו בניגוד לחוק, ופוגעת בזכויותינו בבניין, שכן אנו בעלים של 2 דירות מתוך 4 בכניסה זו, ו 8 בבניין כולו. בנוסף, לפי חנאי ההיתר, נדרש להחתים את השכנים, ואנחנו לא חתמנו, לא אישרנו, ואנו מתנגדים. יצויין כי דבר הבקשה נודע לנו במקרה, ולא קיבלנו שום מידע על כך



סדר יום לוועדה מתאריך - 03/07/2024 - כז סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/11
מספר בקשה	2006/0767.03
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת ממ"ד ל-2 יח"ד קיימות. בתוספת שטחים ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סקליר דוד
עורך הבקשה	אדריכל אפרת אילן
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מרדכי היהודי 7, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	62	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30013ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר במגרש הכולל מבנה מגורים בן 4 יח"ד כאשר כל 2 יח"ד בבעלות מבקש אחד כך שבבקשה הנוכחית מבקשים שינויים עבור דירות 1 ו-2 אשר בבעלות משפחת סקליר

ודירות 3 ו-4 בבעלות המתנגד.

הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות

תוספת 6% עיקרי מתוכנית מתאר 62 - משיקולים אדריכליים

תוספת 2.5% עיקרי עבור קומה תת קרקעית נוספת בהקלה מעל למותר - משיקולים אדריכליים

חריגה בקו בניין אחורי עד מרחק 3.05 מ מגבול מגרש - עבור בניית 2 ממ"דים. ללא פתחים.

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 1.12.20 כאשר הוגשו 2 התנגדויות כאשר עיקר טענות המתנגדים כמפורט להלן :

הבניה תגרום לעקירה של 2 עצים הנמצאים בשטח שנים רבות -

התייחסות המחלקה - לפי תשריט התב"ע אין בשטח זה עצים המיועדים לשימור ולכן אין מניעה מלעקור עצים אלו מה גם שהתקבל אישור מחלקת שפ"ע

חוסר התחשבות של המבקש כאשר המתנגד ביקש לבנות את המעלית בחזית מזרחית דבר אשר הוסכם בתנאים מגבילים מאוד וכן עוד מציין את חומר המעלית שגרם להוצאות רבות -

התייחסות המחלקה - ניתן לראות כי למתנגד ניתן היתר בניה בבקשה 2006/767.2 עבור הקמת מעלית מזכוכית דבר שמחלקת השימור דורשים היות ומדובר במבנה שימורי וכן למתנגד יתן היתר בניה בת.ב. 2006.676 עבור הגדלת קומת הגג ותוספת קומה המהווה שימוש בחלל גג הרעפים כך שניתן לראות כי המתנגד ניצל את הזכויות המותרות לו מכח התב"ע ומתנגד למבקש בבקשה זו לנצל את הזכויות המותרות לו מכח אותה תב"ע .

הוספת 2 חדרי ממ"ד בחזית אחורית בשונה מדרישת המתנגד אשר רוצה שתכנון הממ"דים יפגע כמה שפחות בחצר הבניין כאשר הפתרון שנראה למתנגד זה תכנון ממ"ד אחד מעל השני-

התייחסות המחלקה - בבקשה זו מבקשים עבור 2 יח"ד תוספת ממ"ד אחד .

כך שהפתרון אשר נראה מקובל למתנגד ומהווה תוספת ממ"דים בעמודה לא מאושר על ידי מחלקת השימור היות ודבר זה פוגע חמורות במבנה המיועד לשימור.

פגיעה ביסודות המבנה

התייחסות המחלקה - המבקש נדרש להגיש אישור מהנדס עבור אי פגיעה ביסודות המבנה .

בעלי ענין בנכס: התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

אישורים :

אישור חניה: לא נדרש

אישור מחלקת שפ"ע: התקבל מיום 14.2.2022

אישור מחלקת שימור : התקבל דחיה מיום 24.8.2021 וזאת כי מדובר במבנה בעל ערכים היסטוריים מובהקים וחלק מהמרקם של שכונת בקעה , מחלקת השימור דחו את הבקשה מהסיבות הבאות

1. מבוקשים 2 ממד"ים בקומת המרתף היוצאים מקו בנין כאשר לפי תכנית אב של השכונה בבניין עם ערכים שימורים ניתן לבנות בתת הקרקע בהתאם לכך שלא תהיה פגיעה בבניין , בצמחיה ובתכנית כאשר אזור קומה זו תהיה ע"י חצר אנגלית וכן העצים הבוגרים הקיימים במגרש ישומרו וכן הפתרונות יהיו כאלו שאינם פוגעים בערכי הבניין כך שמחלקת השימור לא קיבלו את הפתרון המוצע וביקשו להציג פתרון חלופי של חיזוק חדרים קיימים וזאת גם כי לדירות העליונות יש חדרי מחזקים

וכן יש לשים לב כי מחלקת השימור אישרו את השינוי המבוקש בחזית ראשית מזרחית .

יש לצין כי סעיף 10.4 להוראות התוכנית יש הנחיות מאוד מפורטות כאשר לא ניתן להרוס את החזיתות לשימור וכן לא יותר שינוי בצורתם החיצונית כך שכל תוספת בניה תבוצע בצורה שתתחשב באופי מרבי בחזיתות לשימור וזאת לאחר תיאום ואישור מהנדס העיר כך שהוראה זו מראה כי יש לקבל את המלצת מחלקת השימור כתנאי להיתר מכיוון ומחלקה זו מהווה אישור מטעם מהנדס העיר כאשר מדובר במבנה לשימור

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 1.2.22 כאשר ידרשו להגיש אישור חדש לאחר לאחר וועדה .

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לעניין התימוכין הקנייניים -הוגש הסכם חלוקה בין הצדדים אשר הבניה המבוקשת תואמת אותם לכאורה , עם זאת צוין בהסכם כי חלוקת החצרות תעשה עפ"י תשריט . יש להמציא כאמור את התשריט המצורף להסכם לבדיקה של עו"ד מיכאלי אילנית אשר לפיו היא תתן את החו"ד הסופית שלה בעניין. הממ"דים מקובלים עקרונית על הוועדה אשר סבורה כי הם ראויים תכנונית, ככל והדיירים בקומות העליונות יבקשו ממ"דים בעמודה, הנושא יבחן ע"י הוועדה . בכל אופן החלטה סופית בנושא זה תתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות. יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה והנחיות מחלקת השימור מלבד נושא הממ"דים אשר הוכרע ע"י הוועדה. כעת הבקשה מובאת לדיון בהתנגדות לעניין תוספת 2 ממ"דים אשר הוגשה ע"י השכנים, בעלי הדירות בקומה מעל- מש' ברוט, וזאת לאחר שנשלחו החומרים הנדרשים לעו"ד אילנית מיכאלי לעניין החלוקה הקניינית- "מהמסמכים שצרף עו"ד לומברוזו עולה כי יש תימוכין קנייניים לבקשה, נעשתה חלוקה בפועל עפ"י הסכם ובית המשפט לא שינה אותו ניתן להתקדם" . לעניין גודל המחסנים המבוקשים- שטח כל מחסן צומצם ל- 8% משטח הדירה, ניתן לאשר. פרוט ההתנגדות: הבקשה תגרום לפגיעה בפרטיות ולמפגעי רעש למתנגדים- יש לשמוע את טענות המתנגד במהלך הדיון.

מתנגדים לעקירת 2 העצים בחזית צפונית מערבית- אשר מסוככים על דירתם ופוגעים בערכי הטבע- לעניין העקירה המבוקשת התקבלה התייחסות ממחלקת שפ"ע בתאריך 14.2.2022: " עץ מס' 3 יהפוך לכריתה ולא לשימור. יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי. במידה וייעקרו עצים מס' 5 ו-11 (רוביניה בת שיטה) הפיצוי הנופי יגדל". המבקש הקשה בעבר על תהליך הוצאת היתר למעלית- עבור נגישות- מטעמי פגיעה בטבע הקיים אך כעת בבקשתו מציע לעקור עצים ולפגוע בגינת המבנה הקיימת. לא מובן למתנגדים מה המטרה בבניית 2 הממ"דים- לא מבוקש פיצול יח"ד ולכן כרגע קיימת דירה אחת- מה עוד שמעל ממ"דים אלו מבוקשת מרפסת גדולה אשר תגרום לרעש מתחת לחלונות דירתם. המתנגד חושש לפגיעה במבנה עצמו וביסודותיו כיוון שמדובר בבית ערבי עתיק- לטענתו נדרש לצרף חו"ד קונסטרוקטור המתייחסת באופן פרטני ליסודות המבנה ולתוספות המבוקשות על שתתאפשר בניה ללא פגיעה במבנה וביסודותיו- חלק מהליך הרישוי דורש אישור מהנדס וכן התקבל אישור שימור לתוספת הבניה. התייחסות להרמוניקה המתוקנת אשר הוגשה למחלקה ונקלטה במערכת: תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו-2 , עומדים בתנאים הנדרשים : -פורסמה הקלה לחרیגה מקו בנין עבור הממ"ד. -מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתוכנית צל – לדירות 3 ו-4 קיים חדר מחוזק המאפשר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגדים לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . -אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להשלים פרט זה.		
--	--	--

-הבקשה אושרה לעניין מיקומי הממ"דים ע"י מחלקת שימור. תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו-2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 022 מטר , ניתן לאשר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - תוקן. נוספה תוכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף, ניתן לאשר. לעניין פיתוח השטח, נדרשת הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין - עניין ההסכמות הנדרשות הוכרע כמצוין לעיל ע"י עו"ד מיכאלי, בהסתמך על תשריט ההסכם הרלוונטי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לעניין התימוכין הקנייניים -הוגש הסכם חלוקה בין הצדדים	07/12/2023	חוות דעת תכנונית

אשר הבניה המבוקשת תואמת אותם לכאורה , עם זאת צוין בהסכם כי חלוקת החצרות תעשה עפ"י תשריט . יש להמציא כאמור את התשריט המצורף להסכם לבדיקה של עו"ד מיכאלי אילנית אשר לפיו היא תתן את החו"ד הסופית שלה בעניין. הממ"דים מקובלים עקרונית על הועדה אשר סבורה כי הם ראויים תכנונית, ככל והדיירים בקומות העליונות יבקשו ממ"דים בעמודה, הנושא ייבחן ע"י הוועדה . בכל אופן החלטה סופית בנושא זה תתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות. יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה והנחיות מחלקת השימור מלבד נושא הממ"דים אשר הוכרע ע"י הוועדה. כעת הבקשה מובאת לדיון בהתנגדות לעניין תוספת 2 ממ"דים אשר הוגשה ע"י השכנים, בעלי הדירות בקומה מעל- מש' ברוט, וזאת לאחר שנשלחו החומרים הנדרשים לעו"ד אילנית מיכאלי לעניין החלוקה הקניינית- "מהמסמכים שצרף עו"ד לומברוזו עולה כי יש תימוכין קנייניים לבקשה, נעשתה חלוקה בפועל עפ"י הסכם ובית המשפט לא שינה אותו ניתן להתקדם" . לעניין גודל המחסנים המבוקשים- שטח כל מחסן צומצם ל- 8% משטח הדירה, ניתן לאשר. פרוט ההתנגדות: הבקשה תגרום לפגיעה בפרטיות ולמפגעי רעש למתנגדים- יש לשמוע את טענות המתנגד במהלך הדיון. מתנגדים לעקירת 2 העצים בחזית צפונית מערבית- אשר מסוככים על דירתם ופוגעים בערכי הטבע- לעניין העקירה המבוקשת התקבלה התייחסות ממחלקת שפ"ע בתאריך 14.2.2022: " עץ מס' 3 יהפוך לכריתה ולא לשימור. יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי. במידה וייעקרו עצים מס' 5 ו-11 (רוביניה בת שיטה) הפיצוי הנופי יגדל". המבקש הקשה בעבר על תהליך הוצאת היתר למעלית עבור נגישות- מטעמי פגיעה בטבע הקיים אך כעת בבקשתו מציע לעקור עצים ולפגוע בגינת המבנה הקיימת. לא מובן למתנגדים מה המטרה בבניית 2 הממ"דים- לא מבוקש פיצול יח"ד ולכן כרגע קיימת דירה אחת- מה עוד שמעל ממ"דים אלו מבוקשת מרפסת גדולה אשר תגרום	
---	--

לרעש מתחת לחלונות דירתם. המתנגד חושש לפגיעה במבנה עצמו וביסודותיו כיוון שמדובר בבית ערבי עתיק- לטענתו נדרש לצרף חו"ד קונסטרוקטור המתייחסת באופן פרטני ליסודות המבנה ולתוספות המבוקשות על שתתאפשר בניה ללא פגיעה במבנה וביסודותיו- חלק מהליך הרישוי דורש אישור מהנדס וכן התקבל אישור שימור לתוספת הבניה. התייחסות להרמוניקה המתוקנת אשר הוגשה למחלקה ונקלטה במערכת: תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו-2, עומדים בתנאים הנדרשים : -פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד. -מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . -תכנית צל והסכמה לתוכנית צל – לדירות 3 ו-4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגדים לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . -אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להשלים פרט זה. -הבקשה אושרה לעניין מיקומי הממ"דים ע"י מחלקת שימור. תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו-2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 022 מטר , ניתן לאשר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - תוקן. נוספה תוכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו-4 כאשר הגישה	
--	--

למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף, ניתן לאשר. לעניין פיתוח השטח, נדרשת הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין - עניין ההסכמות הנדרשות הוכרע כמצוין לעיל ע"י עו"ד מיכאלי, בהסתמך על תשריט ההסכם הרלוונטי.		
רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת המשנה בישיבתה מיום 22.06.2022 כאשר הוחלט להוציא הסעיף מסדר היום: לבדיקת היועמ"ש של הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, לעניין ההסכמות הנדרשות לבניה בשטח משותף לאור ההסכם שהציגו המבקשים משנת 2005 שנחתם בינם לבין דיירי הבניין הנוספים הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 06.04.2022 כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבניין ע"י עורכת הבקשה. הבקשה הובאה להכרעת הוועדה וזאת לפי הנחית מנהל המחלקה מכיוון וטרם שיבוץ הבקשה לדין התקבל אישור מחלקת השימור שלפיו התכנון המוצע נדחה מכיוון והוספת הממ"דים בחזית מערבית בקומת המרתף גורמת לכך כי הממ"ד המתוכנן יוצא מקו בנין וגורם לפגיעה בחזית המיועדת לשימור. יובהר כי הפתרון אשר הוצע על ידי מחלקת השימור כולל מיגון חדר קיים בדירה. פתרון זה לא מקובל על המבקשים אשר רוצים לממש את הזכות ולקבל ממ"ד ולא לגרום לשינויים פנימיים בדירה מה גם שהתכנון אשר הוצע נותן מענה ותכנון לחצר ההיסטורית בחזית האחורית כאשר תכנון זה מקובל על מחלקת השימור לכן הובא לוועדה לצורך קבלת החלטה באם יש אפשרות לאשר את הפתרון אשר הוצע בבקשה זו הכולל תכנון ממ"ד החורג מהמבנה המיועד לשימור כאשר מחלקת השימור דחו את הפתרון המוצע. הוועדה בחנה את העניין לעומק והחליטה: לעניין התימוכין הקנייניים -הוגש הסכם חלוקה בין הצדדים אשר הבניה המבוקשת תואמת אותם לכאורה, עם זאת צוין בהסכם כי חלוקת החצרות תעשה עפ"י תשריט. יש להמציא כאמור את התשריט המצורף להסכם לבדיקה של עו"ד מיכאלי אילנית אשר לפיו היא תתן את החו"ד הסופית שלה בעניין.	20/07/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"דים מקובלים עקרונית על הוועדה אשר סבורה כי הם ראויים תכנונית, ככל והדיירים בקומות העליונות יבקשו ממ"דים בעמודה, הנושא ייבחן ע"י הוועדה . בכל אופן החלטה סופית בנושא זה תתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות. יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה והנחיות מחלקת השימור מלבד נושא הממ"דים אשר הוכרע ע"י הוועדה. להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת בינוי : קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 2 ו-1 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לציין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר . יש לציין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב-80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 , עומדים בתנאים הנדרשים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגדים לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון	
--	--

בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה . תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a , כאשר יש לקבל הסכמתם לכך או תקנה 36. מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים :יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין - עניין ההסכמות הנדרשות הוכרע כמצוין לעיל ע"י עו"ד מיכאלי כאשר יש להשלים תשריט ההסכם הרלוונטי ע"מ שתוכל להכריע סופית. הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התריבניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן "		
---	--	--

מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים, הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר, וכן יש לתכנן את המחסן עבור דירה מספר 1 ו 2 לפי מדיניות המחלקה באופן שהגובה שלו לא יעלה על 220 ושטחו לא יעלה על 8% משטח הדירה וכן יש להציג תכנית צל למחסנים כמוצג בהרמוניקה לדירות 4 ו 3 הקלות: יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר, להכרעת הוועדה באם ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות על מנת לא להעמיס על המבקשים ובמקביל להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות		
רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת המשנה בישיבתה מיום 22.06.2022 כאשר הוחלט להוציא הסעיף מסדר היום: לבדיקת היועמ"ש של הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, לעניין ההסכמות הנדרשות לבניה בשטח משותף לאור ההסכם שהציגו המבקשים משנת 2005 שנחתם בינם לבין דיירי הבנין הנוספים הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 06.04.2022 כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבניין ע"י עורכת הבקשה. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה וזאת לפי הנחית מנהל המחלקה מכיוון וטרם שיבוץ הבקשה לדיון התקבל אישור מחלקת השימור האומר כי התכנון המוצע נדחה מכיוון והוספת הממ"דים בחזית מערבית בקומת המרתף גורמת לכך כי הממ"ד המתוכנן יוצא מקו בנין וגורם לפגיעה בחזית המיועדת לשימור. יובהר כי הפתרון אשר הוצע על ידי מחלקת השימור כולל מיגון חדר קיים בדירה. פתרון זה לא מקובל על המבקשים אשר רוצים לממש את הזכות ולקבל ממ"ד ולא לגרום לשינויים פנימיים בדירה מה גם שהתכנון אשר הוצע נותן מענה ותכנון לחצר ההיסטורית	30/06/2022	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה

בחזית האחורית כאשר תכנון זה מקובל על מחלקת השימור לכן על הוועדה להחליט באם יש אפשרות לאשר את הפתרון אשר הוצע בבקשה זו הכולל תכנון ממ"ד החורג מהמבנה המיועד לשימור כאשר מחלקת השימור דחו את הפתרון המוצע . להלן פירוט תוספת הבניה המבוקשת בינוי : קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 1 ו 2 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו 2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו 4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש .	
---	--

תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו21 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים :יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התרי בניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקיימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים , הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש את הדברים הבאים : חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת		
---	--	--

הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר, וכן יש לתכנן את המחסן עבור דירה מספר 1 ו-2 לפי מדיניות המחלקה באופן שהגובה שלו לא יעלה על 220 ושטחו לא יעלה על 8% משטח הדירה וכן יש להציג תכנית צל למחסנים כמוצג בהרמוניקה לדירות 4 ו-3 הקלות: יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר, להכרעת הוועדה באם ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין "תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות על מנת לא להעמיס על המבקשים ובמקביל להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 06.04.2022 כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבניין ע"י עורכת הבקשה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לפי סעיף 8 להוראות התוכנית סעיף זה בוטל ע"י וועדה מחוזית. יש לצין כי ניתן לאפשר הקלות כמותיות היות והתב"ע	30/06/2022	חוות דעת תכנונית

הופקדה לפני 1 באוגוסט 1989 נספח בינוי התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כאשר לפי הוראות התב"ע יש הנחיות מסודרות בסעיף 11.5 בנושא . יובהר כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד בין דירות אלו וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד במפלס הקומה החדשה וכן בקומה החדשה מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד הקומה החדשה בתחום קו הבנין כאשר רק 2 הממ"דים המבוקשים בחזית צפונית חורגים מקו בנין ומתוכננים לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . מספר קומות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה המיועדת למגורים לפי הוראות מתאר 62 לאזור מגורים 1 ניתן לבנות עד 3 קומות וגג רעפים המבנה כולל 4 קומות כאשר לדירת הגג ניתן היתר בניה עבור הקומה הרביעית בת.ב 2006/767 היות וביקשו שטח עיקרי בחלל גג הרעפים ולכן מהווה קומה . לפי תקנות החוק כאשר ניתן לבנות עד 3 קומות ניתן לבקש בהקלה עוד 2 קומות נוספות כך שעבור דירת הגג נוצלה אפשרות זו בהיתר הבניה שניתן לשימוש בחלל גג הרעפים		
---	--	--

כשטח עיקרי ועבור דירה בקומת הקרקע עכשיו מבקשים לממש הקלה זו . יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר , ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות - על מנת לא להעמיס על המבקשים אך יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות גבהים לפי סעיף 10.2 יש הנחיות מסודרות לגובה המבנה אך בבקשה הנוכחתי לא מבקשים לשנות את גובה המבנה הקיים ולכן לא רלוונטי אלא מבקשים להוסיף קומה בקומת המרתף . מספר יחידות דיור יובהר כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד בין דירות אלו וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד במפלס הקומה החדשה וכן בקומה החדשה מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד בינוי קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 1ו2 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח		
---	--	--

דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר	
---	--

2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התריבניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים, הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר שטחי בנייה: עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול שנותרו בחלקה וכן תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית בהיקף של 6% וכן הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה . להלן פרוט עבור ייתרת שטחי בניה בחלקה . מדובר בשטח אשר לפי תכנית המתאר ניתן לבנות בו בהיקף של 75% משטח החלקה ולכן השטח המותר הינו 439.5 מ"ר . ($439.5 = 75\% \times 586$) לפי תשריט בית משותף המבנה כולל 254 מ"ר כך שהשטח הנותר לניצול הינו : 185.5 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק בין 2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו4 ניצלו את הזכויות שלהם	
--	--

בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767 ולכן לכל דירה נותר לניצול כ-92.75 מ"ר . להלן פרוט עבור הקלה כמותית בהיקף של 6% השטח המותר מהקלה זו הינו 35.16 מ"ר . $(35.16 = 6\% \times 586)$ שטח זה מתחלק ל-2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו-4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 17.58 מ"ר להלן פרוט עבור הקלה בגין תוספת קומה בהיקף של 2.5% השטח המותר מהקלה זו הינו 14.65 מ"ר . $(14.65 = 2.5\% \times 586)$ שטח זה מתחלק ל-2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו-4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 7.3 מ"ר ניתן לראות כי מכח הקלות אלו עבור כל 2 דירות ניתן להוסיף כ-117.63 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה עבור דירות 1 ו-2 בהיקף של כ-60 מ"ר כמותר אך נושא זה ייבחן שוב היות ונדרשו להציג את השינויים מהיתר בניה מקורי ויש לבדוק שלא חורגים מהשטח המותר וכן התאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם 2006/767 הערה: עבור דירה מספר 3 ו-4 ניתן היתר בניה עבור שטח שבהיקף של 99.76 מ"ר ולכן נותר לו שטח לניצול בהיקף של 17.6 מ"ר . שרות - שטחי השרות הם בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים בחלקה וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 דירה 1 ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 13.5 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 7.3 מ"ר כנדרש . דירה 2		
--	--	--

ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 5.1 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 10.04 מ"ר כאשר לא פרסמו הקלה לעניין שטח מחסן עד 20 מ"ר ולכן יש לצמצם לשטח המותר . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית אכולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר התנגדויות: הוגשו 2 התנגדויות		
לבדיקת היועמ"ש של הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, לעניין ההסכמות הנדרשות לבניה בשטח משותף לאור ההסכם שהציגו המבקשים משנת 2005 שנחתם בינם לבין דיירי הבנין הנוספים .	22/06/2022	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 06.04.2022 כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבניין ע"י עורכת הבקשה. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה וזאת לפי הנחית מנהל המחלקה מכיוון וטרם שיבוצ הבקשה לדיון התקבל אישור מחלקת השימור האומר כי התכנון המוצע נדחה מכיוון והוספת הממ"דים בחזית מערבית בקומת המרתף גורמת לכך כי הממ"ד המתוכנן יוצא מקו בנין וגורם לפגיעה בחזית המיועדת לשימור . יובהר כי הפתרון אשר הוצע על ידי	18/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מחלקת השימור כולל מיגון חדר קיים בדירה . פתרון זה לא מקובל על המבקשים אשר רוצים לממש את הזכות ולקבל ממ"ד ולא לגרום לשינויים פנימיים בדירה מה גם שהתכנון אשר הוצע נותן מענה ותכנון לחצר ההיסטורית בחזית האחורית כאשר תכנון זה מקובל על מחלקת השימור לכן על הוועדה להחליט באם יש אפשרות לאשר את הפתרון אשר הוצע בבקשה זו הכולל תכנון ממ"ד החורג מהמבנה המיועד לשימור כאשר מחלקת השימור דחו את הפתרון המוצע . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת בינוי : קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 102 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון	
--	--

בהתנגדויות . אזורר הממ"ד – מבקשים לאזורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר. שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים :יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התרי בניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים , הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל		
---	--	--

האלמנטים בחצר לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש את הדברים הבאים : חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר , וכן יש לתכנן את המחסן עבור דירה מספר 1 ו2 לפי מדיניות המחלקה באופן שהגובה שלו לא יעלה על 220 ושטחו לא יעלה על 8% משטח הדירה וכן יש להציג תכנית צל למחסנים כמוצג בהרמוניקה לדירות 4ו3 הקלות : יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר , להכרעת הוועדה באם ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות על מנת לא להעמיס על המבקשים ובמקביל להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 06.04.2022 כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבניין ע"י עורכת הבקשה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לפי סעיף 8 להוראות התוכנית סעיף זה בוטל ע"י וועדה מחוזית. יש לצין כי ניתן לאפשר הקלות כמותיות היות והתב"ע הופקדה לפני 1 באוגוסט 1989	18/05/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כאשר לפי הוראות התב"ע יש הנחיות מסודרות בסעיף 11.5 בנושא . יובהר כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד בין דירות אלו וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד במפלס הקומה החדשה וכן בקומה החדשה מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד הקומה החדשה בתחום קו הבנין כאשר רק 2 הממ"דים המבוקשים בחזית צפונית חורגים מקו בנין ומתוכננים לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . מספר קומות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה המיועדת למגורים לפי הוראות מתאר 62 לאזור מגורים 1 ניתן לבנות עד 3 קומות וגג רעפים המבנה כולל 4 קומות כאשר לדירת הגג ניתן היתר בניה עבור הקומה הרביעית בת.ב. 2006/767 היות וביקשו שטח עיקרי בחלל גג הרעפים ולכן מהווה קומה . לפי תקנות החוק כאשר ניתן לבנות עד 3 קומות ניתן לבקש בהקלה עוד 2 קומות נוספות כך שעבור דירת הגג נוצלה אפשרות זו בהיתר הבניה שניתן לשימוש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ועבור דירה בקומת הקרקע עכשיו מבקשים לממש הקלה זו .		
--	--	--

יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר , ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות - על מנת לא להעמיס על המבקשים אך יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות גבהים לפי סעיף 10.2 יש הנחיות מסודרות לגובה המבנה אך בבקשה הנוכחתי לא מבקשים לשנות את גובה המבנה הקיים ולכן לא רלוונטי אלא מבקשים להוסיף קומה בקומת המרתף . מספר יחידות דיור יובהר כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד בין דירות אלו וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד במפלס הקומה החדשה וכן בקומה החדשה מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד בינוי קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 1ו2 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה	
--	--

מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר.	
---	--

שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התרי בניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים, הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר שטחי בנייה: עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול שנותרו בחלקה וכן תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית בהיקף של 6% וכן הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה . להלן פרוט עבור ייתרת שטחי בניה בחלקה . מדובר בשטח אשר לפי תכנית המתאר ניתן לבנות בו בהיקף של 75% משטח החלקה ולכן השטח המותר הינו 439.5 מ"ר . ($439.5 = 75\% \times 586$) לפי תשריט בית משותף המבנה כולל 254 מ"ר כך שהשטח		
---	--	--

הנותר לניצול הינו : 185.5 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק בין 2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767 ולכן לכל דירה נותר לניצול כ-92.75 מ"ר . להלן פרוט עבור הקלה כמותית בהיקף של 6% השטח המותר מהקלה זו הינו 35.16 מ"ר . $(35.16 = 6\% \times 586)$ שטח זה מתחלק ל2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 17.58 מ"ר להלן פרוט עבור הקלה בגין תוספת קומה בהיקף של 2.5% השטח המותר מהקלה זו הינו 14.65 מ"ר . $(14.65 = 2.5\% \times 586)$ שטח זה מתחלק ל2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב. 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 7.3 מ"ר ניתן לראות כי מכח הקלות אלו עבור כל 2 דירות ניתן להוסיף כ-117.63 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה עבור דירות 1 ו2 בהיקף של כ-60 מ"ר כמותר אך נושא זה יבחן שוב היות ונדרשו להציג את השינויים מהיתר בניה מקורי ויש לבדוק שלא חורגים מהשטח המותר וכן התאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם 2006/767 הערה: עבור דירה מספר 3 ו4 ניתן היתר בניה עבור שטח שבהיקף של 99.76 מ"ר ולכן נותר לו שטח לניצול בהיקף של 17.6 מ"ר . שרות - שטחי השרות הם בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים בחלקה וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 דירה 1 ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 13.5 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 7.3	
--	--

מ"ר כנדרש . דירה 2 ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 5.1 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 10.04 מ"ר כאשר לא פרסמו הקלה לעניין שטח מחסן עד 20 מ"ר ולכן יש לצמצם לשטח המותר . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית שכולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר התנגדויות: הוגשו 2 התנגדויות		
עד להצגת תכנית צל לממד"ים לכלל הדירות בבניין ע"י ע"ב.	06/04/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	28/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה וזאת לפי הנחית מנהל המחלקה מכיוון וטרם שיבוץ הבקשה לדיון התקבל אישור מחלקת השימור האומר כי התכנון המוצע נדחה מכיוון והוספת הממ"דים בחזית מערבית בקומת המרתף גורמת לכך כי הממ"ד המתוכנן יוצא מקו בנין וגורם לפגיעה בחזית המיועדת לשימור. יובהר כי הפתרון אשר הוצע על ידי מחלקת השימור כולל מיגון חדר קיים בדירה. פתרון זה לא מקובל על המבקשים אשר רוצים לממש את הזכות ולקבל ממ"ד ולא לגרום לשינויים פנימיים בדירה מה גם שהתכנון אשר הוצע נותן מענה ותכנון לחצר ההיסטורית בחזית האחורית כאשר תכנון זה מקובל על מחלקת השימור לכן על הוועדה להחליט באם יש אפשרות לאשר את הפתרון אשר הוצע בבקשה זו הכולל תכנון ממ"ד החורג מהמבנה המיועד לשימור כאשר מחלקת השימור דחו את הפתרון המוצע. להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת בינוי : קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 102 כאשר פורסמה הקלה בנושא. יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה		
--	--	--

לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר . שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים :יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התרי בניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי		
--	--	--

גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים, הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש את הדברים הבאים : חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר , וכן יש לתכנן את המחסן עבור דירה מספר 1 ו2 לפי מדיניות המחלקה באופן שהגובה שלו לא יעלה על 220 ושטחו לא יעלה על 8% משטח הדירה וכן יש להציג תכנית צל למחסנים כמוצג בהרמוניקה לדירות 4 ו3 הקלות : יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר, להכרעת הוועדה באם ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות על מנת לא להעמיס על המבקשים ובמקביל להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 3770 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד , תחילת תוקף 30.6.1999 בכפיפות למתאר 62 . יש לצין כי ניתן לאפשר הקלות כמותיות היות והתב"ע הופקדה לפני 1 באוגוסט 1989 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: לפי סעיף 8 להוראות התוכנית סעיף זה בוטל ע"י וועדה מחוזית. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כאשר לפי הוראות התב"ע יש הנחיות מסודרות בסעיף 11.5 בנושא .	24/03/2022	חוות דעת תכנונית

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה המיועדת למגורים יובהר כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד בין דירות אלו וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד במפלס הקומה החדשה וכן בקומה החדשה מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד הקומה החדשה בתחום קו הבנין כאשר רק 2 הממ"דים המבוקשים בחזית צפונית חורגים מקו בנין ומתוכננים לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . מספר קומות : לפי הוראות מתאר 62 לאזור מגורים 1 ניתן לבנות עד 3 קומות וגג רעפים המבנה כולל 4 קומות כאשר לדירת הגג ניתן היתר בניה עבור הקומה הרביעית בת.ב 2006/767 היות וביקשו שטח עיקרי בחלל גג הרעפים ולכן מהווה קומה . לפי תקנות החוק כאשר ניתן לבנות עד 3 קומות ניתן לבקש בהקלה עוד 2 קומות נוספות כך שעבור דירת הגג נוצלה אפשרות זו בהיתר הבניה שניתן לשימוש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ועבור דירה בקומת הקרקע עכשיו מבקשים לממש הקלה זו . יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור קומה תת קרקעית נוספת מעל המותר , ניתן לראות בהקלה זו כהקלה לעניין " תוספת קומה מעל 3 קומות המותרות - על מנת לא להעמיס על המבקשים אך יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות גבהים: לפי סעיף 10.2 יש הנחיות מסודרות לגובה המבנה אך בבקשה הנוכחית לא מבקשים לשנות את גובה המבנה הקיים ולכן לא רלוונטי אלא מבקשים להוסיף קומה בקומת המרתף . בינוי : קומה מרתף מפלס +2.86 : מבקשים קומה חדשה בקומת המרתף בתחום קו בנין פרט לממ"דים החורגים מקו בנין צפוני ומבוקשים עבור דירות 1ו2 כאשר פורסמה הקלה בנושא . יש לצין כי קומה חדשה זו מיועדת לתכנון חדש עבור יח"ד מספר 2 וזאת כי לפי תשריט בית משותף בקומת הקרקע קיימות 2 דירות כאשר בבקשה זו מבקשים לאחד את 2 הדירות בקומת הקרקע וליצור דירה אחת גדולה אשר לה מבקשים ירידה לממ"ד ומחסן במפלס הקומה החדשה וכן בקומה זו מבקשים לממש את דירה מספר 2 אשר בוטלה		
--	--	--

בקומת הקרקע ובכך לא מגדילים את מספר יח"ד וכן שטח דירה מספר 2 זהה לשטח שהיה מאושר יש לצין כי שטח הדירה המתוכננת החדשה עומד ב80 מ"ר המותרים לדירה וזאת לפי תקנות החוק תקנה של סטיה ניכרת להלן התייחסות לתכנון המוצע של הקומה החדשה המאושרת היות והוכח שטחי בניה לניצול . תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו2 מאושר היות ועומדים בתנאים הבאים : פרסום הקלה יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד – פורסמה הקלה כנדרש מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש . תכנית צל והסכמה לתכנית צל – לדירות 3 ו4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגד לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדין בהתנגדויות . אוורור הממ"ד – מבקשים לאוורר את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להציג פרט כנדרש . תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים : מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף . גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 230 מטר , יש להנמיך לגובה המותר . שטח מחסן לא יעלה על 8% - מבקשים שטח לדירה מספר 1 העומד בשטח המותר אבל השטח המבוקש לדירה מספר 2 חורג ולכן יש לצמצם לשטח המותר אשר יהווה 8% משטח הדירה תוכנית צל - יש להציג תכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף	
--	--

וכמוצג על גבי תכנית a . מבקשים שינוי בפיתוח שטח המתוכנן לפי תקנות החוק וזאת כאשר הגישה המבוקשת לקומה החדשה עומדת בתקנות החוק בדבר ירידה למרתפים בגובה שלא עולה על 1.5 מטר כנדרש . הסכמות שכנים :יש להגיש הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין הערה : יש לצין כי התוכנית כוללת חלוקת השטח לפי התרי בניה קודמים המהווה כניסה ליח"ד הקימות וזאת מכיוון ובחזית מזרחית יש שטח תחום הכולל שביל גישה לדירות 3 ו4 - שביל זה מוביל לגרם המדרגות המשמש דירות אלו וכן הכניסה לדירות 1 ו2 מפיתוח השטח התחום על ידי גדרות. יש לצין כי מחלקת השימור אישרו את השינוי כדלהלן " מבוקשת רמפה בחזית מזרחית לצורך כך נדרש הגבהת שביל קיים , הריסת מדרגות קיימות והקמת מדרגות פיתוח ניתן באופן עקרוני לאפשר את הרמפה תוך שמירה על כל האלמנטים בחצר שטחי בנייה: עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול שנותרו בחלקה וכן תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית בהיקף של 6% וכן הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה . להלן פרוט עבור ייתרת שטחי בניה בחלקה . מדובר בשטח אשר לפי תכנית המתאר ניתן לבנות בו בהיקף של 75% משטח החלקה ולכן השטח המותר הינו 439.5 מ"ר . ($439.5 = 75\% \times 586$) לפי תשריט בית משותף המבנה כולל 254 מ"ר כך שהשטח הנותר לניצול הינו : 185.5 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק בין 2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב 2006/767. ולכן לכל דירה נותר לניצול כ-92.75 מ"ר . להלן פרוט עבור הקלה כמותית בהיקף של 6% השטח המותר מהקלה זו הינו 35.16 מ"ר .		
---	--	--

($35.16 = 6\% \times 586$) שטח זה מתחלק ל 2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו 4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 17.58 מ"ר להלן פרוט עבור הקלה בגין תוספת קומה בהיקף של 2.5% השטח המותר מהקלה זו הינו 14.65 מ"ר . ($14.65 = 2.5\% \times 586$) שטח זה מתחלק ל 2 הבעלים בחלקה כאשר בבעלות כל אחד 2 דירות וזאת מכיוון שהבעלים של דירות 3 ו 4 ניצלו את הזכויות שלהם בהיתר הבניה שניתן להם בת.ב 2006/767. ולכן לכל דירה ניתן להוסיף מהקלה זו 7.3 מ"ר ניתן לראות כי מכח הקלות אלו עבור כל 2 דירות ניתן להוסיף כ 117.63 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה עבור דירות 1 ו 2 בהיקף של 60 מ"ר כמותר אך נושא זה ייבחן שוב היות ונדרשו להציג את השינויים מהיתר בניה מקורי ויש לבדוק שלא חורגים מהשטח המותר וכן התאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם 2006/767 הערה: עבור דירה מספר 3 ו 4 ניתן היתר בניה עבור שטח שבהיקף של 99.76 מ"ר ולכן נותר לו שטח לניצול בהיקף של 17.6 מ"ר . שרות - שטחי השרות הם בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים בחלקה וזאת כי התכנית כפופה למתאר 62 דירה 1 ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 13.5 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 7.3 מ"ר כנדרש . דירה 2 ממ"ד , מותר +9 עובי קירות -מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש מחסן עבור דירה זו ניתן להוסיף מחסן בהיקף של 5.1 מ"ר המהווה 8% משטח הדירה מבקשים מחסן בשטח של 10.04 מ"ר כאשר לא פרסמו הקלה לעניין שטח מחסן עד		
--	--	--

20 מ"ר ולכן יש לצמצם לשטח המותר . חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תכנית אכולל הצגת השטח הנותר באופן ברור ומסודר התנגדויות: הוגשו 2 התנגדויות		
תוספת 6% עיקרי מתכנית מתאר 62 - משיקולים אדריכליים תוספת 2.5% עיקרי עבור קומה תת קרקעית נוספת בהקלה מעל למותר - משיקולים אדריכליים חריגה בקו בניין אחורי עד מרחק 3.05 מ מגבול מגרש - עבור בניית 2 ממ"דים. ללא פתחים.	10/11/2020	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
	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
	אישור שפ"ע לביצוע תשלום הפיצוי הנופי.	10

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לעניין התימוכין הקנייניים -

הוגש הסכם חלוקה בין הצדדים אשר הבניה המבוקשת תואמת אותם לכאורה, עם זאת צוין בהסכם כי חלוקת החצרות תעשה עפ"י תשריט. יש להמציא כאמור את התשריט המצורף להסכם לבדיקה של עו"ד מיכאלי אילנית אשר לפיו היא תתן את החו"ד הסופית שלה בעניין.

הממ"דים מקובלים עקרונית על הועדה אשר סבורה כי הם ראויים תכנונית, ככל והדיירים בקומות העליונות יבקשו ממ"דים בעמודה, הנושא יבחן ע"י הועדה.

בכל אופן החלטה סופית בנושא זה תתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות.

יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה והנחיות מחלקת השימור מלבד נושא הממ"דים אשר הוכרע ע"י הועדה.

כעת הבקשה מובאת לדיון בהתנגדות לעניין תוספת 2 ממ"דים אשר הוגשה ע"י השכנים, בעלי הדירות בקומה מעל-מש' ברוט, וזאת לאחר שנשלחו החומרים הנדרשים לעו"ד אילנית מיכאלי לעניין החלוקה הקניינית-מהמסמכים שצרף עו"ד לומברוזו עולה כי יש תימוכין קנייניים לבקשה, נעשתה חלוקה בפועל עפ"י הסכם ובית המשפט לא שינה אותו ניתן להתקדם.

לעניין גודל המחסנים המבוקשים- שטח כל מחסן צומצם ל- 8% משטח הדירה, ניתן לאשר.

פרוט ההתנגדות:

ההבקשה תגרום לפגיעה בפרטיות ולמפגעי רעש למתנגדים- יש לשמוע את טענות המתנגד במהלך הדיון.

מתנגדים לעקירת 2 העצים בחזית צפונית מערבית- אשר מסוככים על דירתם ופוגעים בערכי הטבע- לעניין העקירה המבוקשת התקבלה התייחסות ממחלקת שפ"ע בתאריך 14.2.2022: " עץ מס' 3 יהפוך לכריתה ולא לשימור. יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.

במידה וייעקרו עצים מס' 5 ו-11 (רוביניה בת שיטה) הפיצוי הנופי יגדל".

המבקש הקשה בעבר על תהליך הוצאת היתר למעלית עבור נגישות- מטעמי פגיעה בטבע הקיים אך כעת בבקשתו מציע לעקור עצים ולפגוע בגינת המבנה הקיימת.

לא מובן למתנגדים מה המטרה בבניית 2 הממ"דים- לא מבוקש פיצול יח"ד ולכן כרגע קיימת דירה אחת- מה עוד שמעל

ממ"דים אלו מבוקשת מרפסת גדולה אשר תגרום לרעש מתחת לחלונות דירתם.

המתנגד חושש לפגיעה במבנה עצמו וביסודותיו כיוון שמדובר בבית ערבי עתיק- לטענתו נדרש לצרף חו"ד קונסטרוקטור המתייחסת באופן פרטני ליסודות המבנה ולתוספות המבוקשות על שתתאפשר בניה ללא פגיעה במבנה וביסודותיו- חלק מהליך הרישוי דורש אישור מהנדס וכן התקבל אישור שימור לתוספת הבניה.

התייחסות להרמוניקה המתוקנת אשר הוגשה למחלקה ונקלטה במערכת:

תוספת ממ"ד עבור יח"ד מספר 1 ו-2, עומדים בתנאים הנדרשים :

-פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין עבור הממ"ד.

-מיקום הממ"ד – הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית וישמור על מרחק של מטר מהגבול כאשר הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום – מוצע כנדרש .

-תכנית צל והסכמה לתוכנית צל – לדירות 3 ו-4 קיים חדר מחוזק המאושר בהיתר בניה ובכך יש מענה לפתרון מיגוני עבור דירות אלו מה גם שבעלי דירות אלו מתנגדים לממ"ד המוצע כך שיש להציג את הנושא בפני הוועדה במהלך הדיון בהתנגדויות .

-אזור הממ"ד – מבקשים לאזור את הממ"ד ע"י חצר אנגלית העומדת בתקנות החוק- יש להשלים פרט זה.

-הבקשה אושרה לעניין מיקומי הממ"דים ע"י מחלקת שימור.

תוספת מחסן עבור יח"ד מספר 1 ו-2 יאושר במידה ויעמדו בתנאים הבאים :

מבקשים גישה למחסן מהדירה כנדרש ולפי הוראות התב"ע סעיף 11.4 להוראות התוכנית בדבר " גובה מירבי של תקרת המחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1 מטר וכן הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר בבקשה הנוכחית הגישה למחסנים מתוך הדירה כנדרש וכן תקרת המחסן לא עולה על פני הקרקע הסופיים היות והמחסנים מתוכננים מתחת לקרקע בקומת המרתף .

גובה מחסן לא יעלה על 220 – מוצע גובה של 022 מטר , ניתן לאשר.

שטח מחסן לא יעלה על 8% - תוקן.

נוספה תוכנית צל למחסנים עבור דירות 3 ו-4 כאשר הגישה למחסנים אלו מגרם המדרגות המשותף, ניתן לאשר.

לעניין פיתוח השטח, נדרשת הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי המבוקש וזאת כי אין חלוקה ברורה של השטח לפי תשריט בית משותף כך שהחצר מהווה חצר משותפת לכל דיירי הבניין - עניין ההסכמות הנדרשות הוכרע כמצוין לעיל ע"י עו"ד מיכאלי, בהסתמך על תשריט ההסכם הרלוונטי.

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

תיק: 2006/0767.03
 מספר

תאריך: 01/12/2020
 הגשה: 10:31:37

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	52028156	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	אליקים	ברוט

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	גאולים - בקעה	מרדכי היהודי

מספר בית	דירה	ח.ד.
7		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5003366	054-4655111	mitmahe@aa-adv.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
32458580	שפרה גיטלמן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	shifra@aa-adv.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5003366	054-4655111

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9458208	רבי עקיבא 8 ירושלים

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ נמצאת המנהל ☐ משכירות ☐ בקומה נוספת ☐ בחנייה

נימוקי ההתנגדות

מפורט במסמכים

דניאל עזריאל
עורך דין ונוטריון
שפרה (עזריאל) גיטלמן
עורכת דין ונוטריון
משה עזריאל
עורך דין
אסף עזריאל
עורך דין
דוד סמואל
עורך דין

Daniel Azriel
Advocate & Notary

Shifra (Azriel) Gitelman
Advocate & Notary

Moshe Azriel
Advocate

Assaf Azriel
Advocate

David Samuel
Advocate

יום שני יד כסלו תשפ"א

30.11.20

לכבוד,

הוועדה המקומית

לתכנון ובנייה בירושלים

- בפניה מקוונת -

הנדון: התנגדות למתן היתר בנייה מספר פנייה :

2006/0767.03

בהתאם לבקשה שהוגשה ביום 23.09.20 בנכס שברחוב מרדכי היהודי 7

בשם שולחי מר אליקים ברוט חנני מגיש לוועדה הנכבדה התנגדות לבקשה להיתר
שבכותרת וזאת מהנימוקים הבאים :

א. הבקשה כפי שהיא כיום עתידה לגרום לשולחי נזקים עצומים ובין היתר, פגיעה
בפרטיות, רעש, זיהום אוויר, מטריד, ופגיעה קשה בקניין הפרטי והציבורי שלהם.

ב. עקירת של 2 עצים בחזית הצפונית-מערבית של המבנה :

1. עקירת עצים אלו, הנמצאים בשטח מזה שנים רבות, לעצמה מהווה פגיעה
בערכי הטבע. מעבר לפגיעה בעצים ובטבע, העצים הללו נותנים למתנגד צל,
נוף ומסתור. המתנגד שמתגורר בקומה העליונה של המבנה ימצא את עצמו
חשוף לגמרי לציבור הרחב ועצם עקירת העצים בנוסף לפגיעה בערכי הטבע
כאמור, תהווה פגיעה קשה בפרטיות השולח.

2. יצוין כי למרות שהעצים נראים דקים על פי התוכנית והצילומים הנלווים, הם
מכסים לגמרי את חלונות המתנגד בצד המערבי, הווה אומר שגובהם רב יותר
מ 6 מטרים ואין חולק כי עקירתם תפגע פגיעה קשה בפרטיות המתנגד.

3. בנוסף, ידוע כי עצים הינם מרכיב חיוני לטיהור האוויר בקרב בני אדם. עקירת
עצים משטחו הפרטי של אדם בקרב ביתו מהווה גורם מרכזי לתוספת אוויר
מוזחם כגון פליטת עשן של הרכבים בסביבה בייחוד במרכזה של עיר עמוסה
ברכבים ובסמוך לאזור תעשייה.

ג. חוסר התחשבות במבקש במתנגד :

4. בעבר כאשר ביקשו המתנגדים להתקין מעלית בכדי להקל את הנגישות לדירה חתנגד המבקש בצורה נחרצת ורק לאחר מאמצים רבים של הח"מ הסכים להתקנת המעלית בתנאים מגבילים מאוד.
5. בניית המעלית מקירות מזכוכית דרשה מהמתנגדים הוצאות נוספות רבות בגובה עשרות אלפי שקלים יותר מכל מעלית סטנדרטית ודורשת טיפולים בתדירות גבוהה יותר ובעלויות גבוהות יותר אף הן עד היום.
6. יוצא איפה כי אותו המבקש שביקש מהמתנגד להוציא ממיטב כספו כדי להפריע כמה שפחות לטבע הקיים במבנה בידעה כי כל בקשת שולחי להתקנת המעלית נעשתה לשיפור דרכי הגישה לביתו בלבד, דורש עכשיו לעקור עצים ולבנות חדרים לנוחיותו מבלי להתחשב בגרימת הנזקים למתנגדים.
7. מצופה ממנו שינהג כעת לכל הפחות כפי שנהג עם המתנגדים ויואל לצמצם את הפגיעה בהם גם במחיר של עלויות גבוהות והכל כמפורט להלן.

ד. בניית 2 חדרי ממ"ד והשלכותיו :

8. המבקש מתאר בניית 2 חדרי ממ"ד באופן שיגביהו את הקרקע שמחוץ למבנה בצד המערבי ביותר ממטר ועשרים ותקרב את שטח המבקש מתחת לחלונות חמתנגד.
9. לחלופין, יוצע למבקש לבנות את שני חדרי הממ"ד אחד מעל השני בצורה כזו שהפגיעה תופחת בחצי.
10. לא ברור על מה ולמה דרושים למבקש 2 חדרי ממ"ד ולא אחד בלבד. הרי עם מטרת ההרחבה הינה בניית חדר ממ"ד, ואין בכוונת המבקש לפצל את הדירה (והרי פיצול הדירה אינו מבוקש) למה נדרשים 2 חדרי ממ"ד ולא אחד בלבד?
11. זאת ועוד, מטרת בניית שני הממ"דים מסתירה בניה נוספת של מרפסת גדולה מעל שני החדרים הנ"ל, אשר תקרב את רעש משפחת המבקש בתוספת של 1.25 מטר מתחת לחלונם של המתנגדים.
12. המתנגד שמתגורר מזה זמן רב בדירה, מבין שהוא חי בבית משותף, ולמד להתמודד עם הרעשים הרבים העולים מחצר המבקש כפי שהיא כיום, ואולם אין ספק בליבו כי ההגבהת המבוקשת תרום להגדלת הרעש בצורה בלתי סבירה ולחפחתת איכות החיים של המתנגד כפי שחייתה עד כה.
13. אילו לא היה המתנגד סובל מרעשים חנוכיים מדירתו של המבקש באופן רציף לא הייתה עולה נקודה זו בהתנגדות, אמנם במצב בו ההרחבה המבוקשת תקרב את המבקש, את רעשו שלו ו שאר משפחתו אתו עוד עשרות סנטימטרים לכיוון המתנגד, תיווצר פגיעה קבועה ומתמשכת במתנגד בנוסף לפגיעה הקיימת כבר היום, והדבר אף יפתח את ערך ביתו של המתנגד.

ה. שימור וביטחון :

14. כידוע הנכס חינו בית ערבי עתיק אשר לא ברור אם יסודותיו יציבים או לא ומוגדר כמבנה לשימור. הפירה ו/או עבודות מתחת לפני השטח ובצמוד למבנה עלולה לפגוע אנושות במבנה עצמו וביסודותיו.

15. פגיעה במבנה וביסודותיו כאמור, יכולה לערער את יציבות המבנה כולו ולסכן חיי אדם ממש.

16. המתנגד המתגורר בקומה העליונה סבור כי יש לצרף תווית דעת קונסטרוקטור המתייחסת באופן פרטני ליסודות המבנה דין ולתוספות המתבקשות על מנת שתתאפשר, במידה ואכן המבקש זכאי לכך, בניה ו/או הרחבה שלא תפגע במבנה וביסודותיו.


בכבוד רב, ובמיוחד
שפרה גיטלמן, עו"ד

יפוי כח כללי

(לצורך יצוג בוועדה המקומית לתכנון ובנייה)

אני הח"מ, אליקים ברוט, נושא ת.ז. 052028156 המתגורר ברחוב מרדכי היהודי 7 ירושלים ממנה בזה את עוה"ד דניאל עזריאל /או שפרה גיטלמן /או משה עזריאל /או אסף עזריאל /או דוד כהן, להיות בא-כוחי בהתנגדות להיתר בנייה שהוגשה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים מס' פנייה 2006/0767.03 :

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי.
 2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, לשכת הוצאה לפועל וועדות תכנון ובנייה ו/או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
 4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
 5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבימה"ש או מחוצה לו.
 6. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
 7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
 8. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.
- המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 30 לחודש נובמבר שנת 2020.

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

שפרה גיטלמן, עו"ד

**לכבוד הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה בירושלים**

תצהיר

אני הח"מ אליקים ברוט בעל ת"ז שמספרה 052028156, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

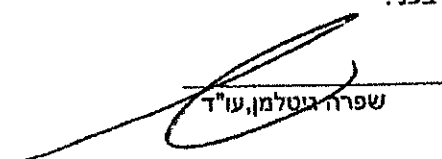
1. הנני עורך תצהיר זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות להיתר בנייה, בבקשה שהוגשה בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים שמספרה 2006/0767.03.
2. בהתנגדות זו הנני המתנגד.
3. הנני שכן המבקש ומתגורר בדרך קבע ברח' מרדכי היהודי 7 ירושלים.
4. למיטב ידיעתי, במידה ובקשת המבקש תאושר הרי שאפגע מכך בצורה ישירה.
5. אשר על כן, בנסיבות אלו מתבקשת הוועדה הנכבדה, לדחות ו/או לעכב את היתר הבניה המבוקש, ולהזמין את הצדדים לדין בבקשה.
6. הנני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אליקים ברוט

אישור

אני החתומה מטה שפרה גיטלמן, עו"ד, מאשרת בזו כי ביום 30.11.20 הופיע בפני, במשרדי ברוחב רבי עקיבא 8 ירושלים מר אליקים ברוט נושא ת.ז. 052028156 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.



שפרה גיטלמן, עו"ד

From:

To:026298156

01/12/2020 11:57

#411 P.007/008

מיקוד

9458208

כתובת למשלוח תשובה

רבי עקיבא 8 ירושלים

נתונים

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

קומה אחת מתחת

ב. * פטאטוס דירת המתגורר ☒ בבעלות המתגורר ☐ בשכירות ☐ בדמי מסתח ☐ כחכירה

נימוקי ההתנגדות

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

צורף קובץ

שטח זמנית

המסמכים המצורפים להתנגדות מתפרסמים באתר האינטרנט העירוני וניתנים לצפייה ע"י הציבור. ציורף הנוספים - באחריות החניש בלבד.

התנגדות אלי ברוט.pdf

בחירת קובץ

יפוי כוח אלי ברוט התנגדות.pdf

בחירת קובץ

תצהיר אלי ברוט התנגדות.pdf

בחירת קובץ

ניתן לצרף אך ורק קובצי תמונה או קבצים מסוג PDF

שלח

מחלקת רישוי בניה, כנר סטרא 1 קומה 4.
טלפון 02-6298033, דוא"ר: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

ת"ק, גפ"ו

ת"ו

7

ירושלים

7

✓ 054 4655111

כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד

32458580

1st 11

✓ 02 5003386

כתובת למשלוח תשובה

"פוי כח כללי"

(לצורך יצוג בוועדה המקומית לתכנון ובנייה)

אני הח"מ, אליקים ברט , נושא ת.ז. 052028156 המתגורר ברחוב מרדכי היהודי 7 ירושלים ממנה בזה את עוה"ד דניאל עזריאל /או שפרה גיטלמן /או משה עזריאל /או אסף עזריאל /או דוד כהן , להיות בא-כוחי בהתנגדות להיתר בנייה שהוגשה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים מס' פנייה : 2006/0767.03

מבלי לפגוע בכלליות המיני הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוסטריניות או אחרות ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, לשכת הוצאה לפועל וועדות תכנון ובנייה ו/או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבימה"ש או מחוצה לו.
6. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
8. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום 30 לחודש נובמבר שנת 2020.

חתימה

חתימה

שפרה גיטלמן, ע"ד

שפרה גיטלמן, עו"ד

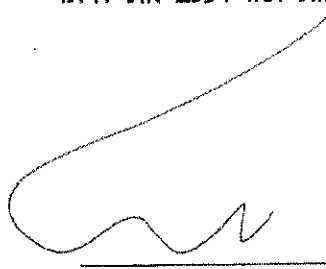
הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

**לכבוד הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה בירושלים**

תצהיר

אני הח"מ **אליקים ברוט** בעל ת"ז שמספרה 052028156, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

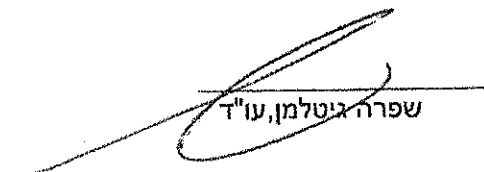
1. הנני עורך תצהיר זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות להיתר בנייה, בבקשה שהוגשה בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים שמספרה 2006/0767.03.
2. בהתנגדות זו הנני המתנגד.
3. הנני שכן המבקש ומתגורר בדרך קבע ברח' מרדכי היהודי 7 ירושלים.
4. למיטב ידיעתי, במידה ובקשת המבקש תאושר הרי שאפגע מכך בצורה ישירה.
5. אשר על כן, בנסיבות אלו מתבקשת הוועדה הנכבדה, לדחות ו/או לעכב את היתר הבניה המבוקש, ולהזמין את הצדדים לדיון בבקשה.
6. הנני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אליקים ברוט

אישור

אני החתומה מטה שפרה גיטלמן, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 30.11.20 הופיע בפני, במשרדי ברחוב רבי עקיבא 8 ירושלים מר אליקים ברוט נושא ת.ז. 052028156 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות את ההצהרתה דלעיל וחתם עליה בפני.



שפרה גיטלמן, עו"ד