

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	1986/0582.10
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות ותוספת יחידות דיור חדשות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלמד יהודה
עורך הבקשה	מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 3, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13891	תחילת תוקף	05/07/2013			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3372	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה:

-בתאריך 03/10/2018 בת.ב. 1986/582.04 עבור " תוספת 2 יח"ד עפ"י תב"ע " בהיתר זה אושרו שטחים עיקריים בסך של 190.02 מ"ר ושטחי שירות בסך של 24 מ"ר

-בתאריך 11/03/2013 בת.ב. 1986/582.03 עבור "תוספת 4 יח"ד חדשות " בהיתר זה אושרו שטחים עיקריים בסך של 407.49 מ"ר ושטחי שירות בסך של 80.54 מ"ר

-בתאריך 14/06/2005 בת.ב. 1986/582.02 עבור "שימוש חורג".

יצוין כי ישנם 2 תיקים 1986/582.08 ו- 1986/582.09 שהם בתהליך מול מחלקת רישוי.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב: שדרות גולדה מאיר
3 בשכונת עזרת תורה גוש: 30105 חלקה: 63

מצב מוצע:

מוצע הגדלת פיר מעלית קיים מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50

קומה ג', מפלס +8.50:

מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת זיז לא מקורה

חזית דרומית:

מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות כאשר חלקן מקורות וחלקן אינן מקורות

חזית מזרחית:

מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת לא מקורה

קומה ד', מפלס +11.50:

מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת גג

וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות

חזית דרומית:

מוצע הרחבת דירה על חשבון דירה אחרת

קומה ה' , מפלס +14.50:

מוצע תוספת בינוי לדירה קיימת על הגג הכוללת מרפסת זיז לא מקורה

וכן מוצע הגדלת חדר המדרגות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו 3 הקלות להלן:

1. "שינוי מנספח הבינוי בבינוי ובמרפסות "

2. "תוספת קומה לדירה בגובה המותר- ניצול זכויות בניה קיימות"

3. "הרחבת מרפסות זיז בתחום קווי הבניין "

4. "הגדלת חדש המדרגות במפלס +17.50 עפי דרישות כיבוי אש "

תום מועד הגשת התנגדויות: 25/04/2023 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה צמצם את שטחי הבניה לאחר חישוב של השטחים המותרים עפ"י התב"ע וכן הסיר את מרפסות הזיז כאשר תיקן את התוכנית עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים". המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם היות והבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי"

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: " בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע "נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. " העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12 " ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע . " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש		
	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3372 תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 30/08/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות" - בתאריך 12/12/2023 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה . סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר		
---	--	--

מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר . ש. שירות: שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות . בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף . נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 . כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף – עורך הבקשה הציג חישוב לכלל ההיתרים וכן את הזכויות שטרם נוצלו וכן חילק את שטח הבניה לתת חלקה 12 כנדרש כאשר עורך הבקשה צמצם את שטחי הנביה המוצעים ע"ג הגג בהתאם למותר לאחר החישוב. על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע – עורך הבקשה הסיר את שטחי השירות מהבקשה כנדרש מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 - עורך הבקשה הסיר הרחבת מרפסות זיז מהבקשה		
---	--	--

קומה ה', מפלס +14.50: - על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת הזיז מהבקשה מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף – עורך הבקשה הסיר את הגדלת המעלית מהבקשה מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש – עורך הבקשה הסיר את השינוי של המחסן וכן את השינוי של הכניסה לדירות מהבקשה המתוקנת חוות דעת אדריכלית: -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי" התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: "- בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע "-נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891"		
---	--	--

בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12 "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קנייניים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות. המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר . ש. שירות: שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות . בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף . נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 . כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע. מרפסות זיז:		
--	--	--

קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 קומה ה' , מפלס +14.50: על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות. המלצת המחלקת היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת:	03/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן
כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4)

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל
הכניסה הקובעת.

קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר

מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר .

ש. שירות:

שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין
שטחי שירות .

בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו-
+11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי
במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי

עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי
החלקות בתשריט בית משותף .

נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את
זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות
במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין
תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה
מספר 12 .

כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב נותרות לניצול
עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות
נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו.

וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך
הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע
לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש
עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את
יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת
חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית
משותף.

-על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה

כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע. מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות מקורות אלו במפלס +8.50 קומה ה' , מפלס +14.50: - על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: - על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: - בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות		
--	--	--

כנדרש" עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 הסכמות שכנים כנדרש על הרחבת המעלית ותוספת המחסן בחדר המדרגות. "נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל"רוב קנייני דרוש" לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" על עורך הבקשה להמציא הוכחת שטחי בניה לניצול ולחלק את השטחים כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. "ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. "העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3372	25/07/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 13891 תחילת תוקף 05/07/2013 , אזור מגורים ג תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 13891 סעיף י"ג: " מס' הקומות כמצוין בנספח 1 (למעט יציאה לגג מתוך חדר המדרגות באם תדרש ע"י כיבוי אש ,קווי הבניין המפורטים , מס' יח"ד , השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי" המוצע בבקשה לא חורג מאחד מסעיפם אלו – על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה " השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי " עפ"י סעיף י"ג(4) נספח בינוי: התוכנית החלה כוללת נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניין מספר יח"ד, שטחי בניה וקווי בניין. בבחינת הבקשה אין חריגה מקווי בניין וממספר היח"ד כאשר את שטחי הבניה לא ניתן לבחון רק לאחר הצגת הוכחת חישוב שטחי הבניה כנדרש – ראה סעיף שטחי בניה. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +8.50: מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת זיז חזית מזרחית: מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת		
---	--	--

קומה ד', מפלס +11.50: מוצע תוספת בינוי המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרפסת גג וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות מוצע בבקשה בשונה מנספח : מוצע הגדלת פיר מעלית קיים מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50 חזית דרומית: מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות קומה ד', מפלס +11.50: וכן מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות חזית דרומית: מוצע הרחבת דירה על חשבון דירה אחרת קומה ה' , מפלס +14.50: מוצע תוספת בינוי לדירה קיימת על הגג הכוללת מרפסת זיז וכן מוצע הגדלת חדר המדרגות. שלביות ביצוע: סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. שטחי בניה:		
---	--	--

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תב"ע, מגורים ג': בסך של 1877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

קיים בבקשה: בסך של 403.26 מ"ר

מוצע בבקשה: בסך של 297.32 מ"ר .

ש. שירות:

שירות מוצע: בסך של 10.01 מ"ר כאשר עפ"י התב"ע אין שטחי שירות .

בבקשה המוצעת מוצע תוספת בניה במפלסים +8.50 ו- +11.50 עפ"י התב"ע ועפ"י נספח וכן מוצע תוספת בינוי במפלס + 14.50 בשונה מנספח בינוי

עפ"י תקנון בית משותף המציג את ההצמדות עבור תתי החלקות בתשריט בית משותף .

נראה כי בינוי על גג זה מוצמד למבקש אך יש לחלק את זכויות הגג הנותרות לניצול בחלקים שווים בין 2 הגגות במפלס + 14.50 (עפ"י סעיף ז' בתקנון הבית המשותף) בין תת חלקה של המבקש תת חלקה מספר 18 לתת חלקה מספר 12 .

כאשר עורך הבקשה לא הציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו.

וע"כ לא ניתן לבחון עמידה בשטחים המותרים - על עורך הבקשה להציג חישוב לזכויות נותרות לניצול עפ"י התב"ע לאחר חישוב זכויות קיימות בהיתרים וזכויות נותרות למימוש עפ"י התב"ע שטרם נוצלו. כמו"כ על עורך הבקשה לחלק את יתרת זכויות הנותרות לניצול לאחר הצגת החישוב לתת חלקה 18 ותת חלקה 12 בשווה כמפורט עפ"י תקנון בית משותף.

על עורך הבקשה להסיר את שטחי השירות מהבקשה כאשר אין שטחי שירות מכוח התב"ע.

מספר קומות:

עפ"י תב"ע 13891 טבלה 5 : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת

+ מעקה ויציאה לגג וחדר מכונות מצומצם עפ"י נספח +20.50 שטחי המסחר הם נמוכים ממפלס 0.00 עקב גובהם הפנימי של +3.20 מ', סה"כ גובה הבניין הוא 6 קומות. קיים בבקשה: 6 קומות בבקשה הנ"ל אין תוספת קומות בבקשה זו. גובה בניה: המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת גובה היות ומבוקש תוספות לקומות קיימות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 13891, טבלה 5: 18 יח"ד קיים בבקשה: 16 יח"ד מוצע בבקשה : תוספת של 2 יח"ד . מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +8.50: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 3.11 מ"ר תואם את נספח הבינוי חזית דרומית: מוצע הרחבת מרפסות לדירות קיימות אשר הרחבת מרפסת אחת בשטח של 6.73 מ"ר כאשר חלק מקורה וחלק אינו מקורה והרחבת מרפסת נוספת בשטח של 4.44 מ"ר כאשר חלק מקורה וחלק אינו מקורה המרפסות בחלקן המקורה מחושבות כשטח עיקרי ומוצעות בשונה מנספח בינוי כאשר הזכויות הנותרות לניצול ניתנות למימוש בקומה ה' מפלס 14.50 + - על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים עיקרים לניצול עבור הרחבת מרפסות		
--	--	--

מקורות אלו במפלס +8.50 חזית מזרחית: מוצע תוספת מרפסת לדירה קיימת בשטח של 3.22 מ"ר לא מקורה כאשר חלק גג וחלק זיז תואם את נספח הבינוי. קומה ד', מפלס +11.50: מוצעת מרפסת גג 2.45 מ"ר תואם את נספח הבינוי קומה ה' , מפלס +14.50: מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.69 מ"ר כאשר המרפסת המוצעת מהווה מעל 12 מ"ר מרפסות ליח"ד אחת וע"כ נדרש לחשב מעל 12 מ"ר כעיקרי- על עורך הבקשה לחשב מרפסת מעל 12 מ"ר ליח"ד אחת כעיקרי ולוודא עמידה במותר מעלית: מוצע הגדלת פיר המעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ה' מפלס +14.50 בשונה מנספח בינוי כאשר בפתיחת התיק לא הומצאו תימוכין קניינים על בניה ברכוש בית משותף – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף מחסן: קומה ד', מפלס +11.50: מוצע תוספת מחסן בחדר המדרגות כאשר עפ"י היתר קודם מספר 1986/582.04 קיים מחסן שונה מהמחסן המוצע כאשר לא הומצאו הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף – על עורך הבקשה להמציא 2/3 הסכמות שכנים על בניה בשטח משותף כנדרש אישור שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע ע"י ורה באייר בתאריך 23/05/2023		
--	--	--

אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר בתאריך 15/06/2023. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת תנועה ע"י שלומי רוטלוי בתאריך 21/06/2023 בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בתיק הנ"ל נוהל בקרה הנדסי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר נדרש תיקון בחישוב השטחים ובהוכחת השטחים כנדרש כמו"כ שטחי המרפסות לא חושבו כנדרש הגם שלא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש להרחבת המעלית והוספת המחסן בחדר המדרגות. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן: " בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש" עורך הבקשה נדרש להמציא 2/3 הסכמות שכנים כנדרש על הרחבת המעלית ותוספת המחסן בחדר המדרגות. "נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891" בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל		
---	--	--

בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס. "- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף" על עורך הבקשה להמציא הוכחת שטחי בניה לניצול ולחלק את השטחים כמפורט עפ"י תקנון בית משותף. "- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה" המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע . " העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין" התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
שינוי מנספח הבינוי בבינוי ובמרפסות - תוספת קומה לדירה בגובה המותר- ניצול זכויות בניה קיימות. - הרחבת מרפסות זיז בתחום קווי הבניין. - הגדלת חדש המדרגות במפלס +17.50 עפי דרישות כיבוי אש. -	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה צמצם את שטחי הבניה לאחר חישוב של השטחים המותרים עפ"י התב"ע וכן הסיר את מרפסות הזיז כאשר תיקן את התוכנית עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים".

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם היות והבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a- עורך הבקשה תיקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה אך נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה כי "השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי"

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 4 התנגדויות להלן:

- " בבקשה מוצע בינוי על שטח משותף ולא הוצגו החתימות כנדרש"

עורך הבקשה הסיר את המעלית והמחסן ולא נדרש בהסכמות שכנים היות והבקשה מבוקשת מכוח התב"ע

- "נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י תב"ע 13891"

בבחינת הבקשה לא נמצא כי עפ"י תב"ע 13891 נדרש נוהל בקרה הנדסית וג"כ לא עפ"י הצהרת מהנדס.

"- העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף"

עורך הבקשה הציע בינוי בהתאם למותר עפ"י התב"ע לאחר הוכחת השטחים ומימוש חלק מהשטחים הנותרים כאשר חלק שווה את השטחים לתת חלקה 18 (של המבקש) לתת חלקה 12

"- ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה"

המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע .

" העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין"

התקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש

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

תיק: 1986/0582.10
מספר

תאריך: 24/04/2023
הגשה: 16:23:22

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	304741192	אליא
תואר	שם פרטי	שם משפחה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	תל ארזה, עזרת תורה	הרב של. אליעזרוב
מספר בית	דירה	ת.ד.
9	5	
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7123025	E0527123026@gmail.com

מיקוד

כתובת למשלוח תשובה

אליעזרוב 9/5 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 כ 5 מטר

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במסגרת תוכנית ☐ תוכנית מיוחדת ☐ תוכנית מיוחדת

נימוקי ההתנגדות

איני מעוניין שיבנה מרפסת בין הבנים שבין גולדה מאיר
 לאליעזרוב מהסיבות הבאות מניעת אור ואיור ביתר שאת וכן
 מסיבות של רעש ואנדרלמוסיה שיכול להיפתח שם

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

תיק: 1986/0582.10
מספר

תאריך: 26/04/2023
הגשה: 00:03:15

פרטי המתנגד		
זהות המתנגד		
סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300115185	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אהרון	הולס
כתובת המתנגד		
יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		שדרות גולדה מאיר
מספר בית	דירה	ת.ד.
3		
טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7789955	office@akz-law.com
כתובת למשלוח תשובה		מיקוד
המלך גורג 40 ירושלים		9426212
פרטי בא כוח המתנגד		
מספר זהות	שם	
	אריה ארבוס	
תואר	דואר אלקטרוני	
עו"ד	office@akz-law.com	
טלפון בבית	טלפון נייד	
02-6527705	052-7789955	
כתובת למשלוח תשובה		מיקוד
המלך גורג 40 ירושלים		9426212

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

ההתנגדות מוגשת בשם שנים מדיירי הבניין ה"ה אהרון הולס ושלוש ברוכשטט. עיקרי ההתנגדות הן כדלקמן: 1. העידר זכות קניינית להגשת הבקשה והבקשה כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג

ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף. 2. ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה. 3. העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין. 4. הבקשה לא כוללת הסדרים לתקופת הבינוי. במסגרת הבקשה מבוקש לבצע בינוי נרחב בניין לרבות בחדר המדרגות של הבניין באופן שבתקופת הבינוי לא יהיה ניתן להתגורר בדירות המבקשים. התכנית לא מציעה הסדר לתקופה זו. מצורף מסמך התנגדות מקיף ומפורט כקובץ מצורף

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

תיק: 1986/0582.10
 מספר

תאריך: 26/04/2023
 הגשה 00:03:15

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	300115185	
תואר	שם פרטי	שם משפחה
ה"ה	אהרון	הולס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים		שדרות גולדה מאיר
מספר בית	דירה	ת.ד.
3		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-7789955	office@akz-law.com

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
המלך גורג 40 ירושלים	9426212

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
	אריה ארבוס

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	office@akz-law.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6527705	052-7789955

כתובת למשלוח תשובה	מיקוד
המלך גורג 40 ירושלים	9426212

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מבעלות המתנגד ☐ משכנתא
☐ בבעלות אחר ☐ בבעלות אחר

נימוקי ההתנגדות

ההתנגדות מוגשת בשם שנים מדיירי הבניין ה"ה אהרון הולס ושלום ברוכשטט. עיקרי ההתנגדות הן כדלקמן: 1. העידר זכות קניינית להגשת הבקשה וההקלות כוללת בינוי ברכוש משותף - בגג ובחדר המדרגות לרבות שימוש בזכויות בניה אשר אינן בבעלות המבקשים. כך גם הבקשה אינה זוכה ל'רוב קנייני דרוש' לבקשות להיתר מעין אלו ורק מטעם זה יש לדחות את הבקשה על הסף. 2. ההקלות מהוות סטייה ניכרת מתכנית היקף ההקלות המבקשות וחריגתם מנספח הבינוי ומהוראות התכנית מהוות סטייה ניכרת מתכנית ואין לאשרה בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד (שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה ולחוץ) מעבר למותר על פי התכנית התקפה. 3. העמסה על תשתיות במסגרת בקשת ההיתר אין התייחסות להתאמת התשתיות הקיימות לתוספות ולהקלות המבקשות לרבות בתקן חנייה בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאיזור כולו וכן לגודל המעלית שטרם בוצעה בבניין. 4. הבקשה לא כוללת הסדרים לתקופת הבינוי. במסגרת הבקשה מבוקש לבצע בינוי נרחב בניין לרבות בחדר המדרגות של הבניין באופן שבתקופת הבינוי לא יהיה ניתן להתגורר בדירות המבקשים. התכנית לא מציעה הסדר לתקופה זו. מצורף מסמך התנגדות מקיף ומפורט כקובץ מצורף



בס"ד

3/5/2023

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתיק בנין 86/582.10

משרדנו נדרש ע"י שרה ומוטי טפרברג בעלי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 30105 חלקה 63 ברחוב גולדה מאיר 3 ירושלים להגיש בשמם ועבורם התנגדות לבקשה להיתר בתיק בנין 86/582.10.

משרדנו עיין במסמכי התביעה, הבקשה להיתר ומסמכי הבית המשותף ואנו מציגים את ההתנגדות לבקשה.

(1) תימוכין קנייניים: בבקשה שהוגשה מוצע בינוי על שטח משותף. בהתאם למסמכי המדיניות של הוועדה המקומית והחלטות שונות של וועדת הערר מבקשי הבקשה להיתר מחויבים להציג חתימות של רוב בעלי הזכויות ולפחות 66% מהם. בבקשה שהוגשה אין את החתימות הנדרשות כך שלא ניתן לאשר את הבינוי המוצע.

(2) תכנוני: הבקשה להיתר חורגת מאפשרויות הבינוי ע"פ תכנית 13891 החלה במקום. בבקשה מוצע בינוי במפלס +14.50 כאשר ע"פ נספח הבינוי אין אפשרות בינוי במפלס זה, כך שלא ברור מכח אילו זכויות וקווי בניין מוצע הבינוי. המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מקו הבניין ע"פ התכנית ומהוות סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרן. בנוסף פוגעות משמעותית בחזית הבניין, אין תכנית צל וחוסמות אפשרות של סוכה לדירות בקומות שמתחת. המרפסות המוצעות אינן תואמות את נספח הבינוי. בבקשה מוצע שינוי והגדלת פיר מעלית שלא ברור מדוע ואיזה דרישה התקבלה מכיבוי אש דרישה זו אינה מוצגת בשום מקום ומדובר בשטח משותף ללא הסכמת רוב בעלי הזכויות.

שי- 0547529616 0542049791 -זולי-

פקס- 0765102787 מייל - BBT310@GMAIL.COM

עמק רפאים 63 ירושלים



במפלס +11.50 מוצע שינויים פנימיים והעברת שטחים מדירה לדירה, זה נוגד את נספח הבינוי ולא ברור מה ההשפעה של שינוי כזה בחלקים היחסיים בבניין, יתרה מכך מעיון בבקשה לא מופיע שמשפחת הולס הם בעלי עניין בבקשה ו/או חתומים על הבקשה כך ששינוי זה אינו ראוי ולא יכול להיות מאושר בשום צורה.

(3) חוסרים גרפיים: הבקשה שהוגשה לוקה בחסר ואינה מציגה את המציאות בשטח ויש בה חוסרים משמעותיים. בנוסף קיימת בקשה בהליך מתקדם במסגרת תיק בניין 86/582.8 ותיק נוסף 86/582.9 ואין כל התייחסות לתיקים אלו בבקשה שהוגשה. במפלס +11.50 המחסן הקיים מוצג בשונה מהמצב בשטח ונספח הבינוי.

(4) חיזוק מבנים (תקן 413): ע"פ הוראות התכנית 13891 שחלה במקום כל בקשה להיתר המוסיפה שטחים חדשים מחויבת בתכנית חיזוקים ואישור בקרה הנדסית. בבקשה להיתר אין כל התייחסות לחיזוק המבנה.

- בחתאם לאמור ראוי כי הבקשה תדחה על הסף.
- משרדנו שומר לעצמו את הזכות להוסיף טיעונים ככל ויידרש. משרדנו מבקש להיות מוזמן לכל דיון בתיק.

בברכה,
שי צרויה
סולי נטף

שי- 0547529616 סולי- 0542049791

פיק- 0765102787 מייל - BBT310@GMAIL.COM

עמק רפאים 63 ירושלים

7

ב"ה

KZ

ארבוס קדם צור

משרד עורכי דין

דוד צור, עו"ד ♦ David Zur, Adv. ♦ ברק קדם, עו"ד ♦ Barak Kedem, Adv. ♦ אריה ארבוס, עו"ד ♦ Arye Arbus, Adv.
נתנאל עובד, עו"ד ♦ Netanel Oved, Adv. ♦ נועם גורדון, עו"ד ♦ Noam Gordon, Adv. ♦ אוריאל בירנבאום, עו"ד ♦ Uriel Birnbaum, Adv.
יהודה לוזון, עו"ד ♦ Yehuda Luzon, Adv. ♦ אריאל חיומי, עו"ד ♦ Ariel Hayumi, Adv. ♦ ישראל אסטרוי, עו"ד ♦ Yisrael Ostroy, Adv.
נווה טל-אל, עו"ד ♦ Nave Tal-El, Adv. ♦ שרי הדד, עו"ד ♦ Sarai Hadar, Adv. ♦ עמנואל נהון, עו"ד ♦ Emmanuel Nahon, Adv.

25 אפריל 2023
באמצעות טופס מקוון

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

שלום רב!

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 1986/0582.10 ברחוב גולדה מאיר 3, ירושלים

בשם מרשינו אהרון הולס ת.ז. 300115185, ושלוש ברוכשטוט ת.ז. 038765111, בעלי זכויות בבניין, אנו מתכבדים להגיש את התנגדותנו לבקשה להיתר שבנדון.

עיקרי ההתנגדות הם כדלקמן:

א. רקע תכנוני

1. התוכנית החלה כיום במקום היא תכנית 13891, שאושרה ביום 14/07/2013 (להלן: התכנית).
2. בהתאם לתוכנית היקף הבינוי המאושר הינו 2,579 מ"ר, בהתאם לפירוט הבא: מעל הכניסה הקובעת: 1877 מ"ר עיקרי + 496 מ"ר שירות. מתחת הכניסה הקובעת: 199 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר שירות.

ועד	מס' תא שטח	גודל מניין (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)							
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		קמ"כ שטחי בניה	אחוזי פניה כוללים (96)	מספר יחידות	גובה מרבית (מטר)
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים ג'	1	1064	1877	496	-	-	2373	22.3	18	17.50
מסחר			-	-	199	7	206	19.9	רחובות 5	-

3. בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים עד 18 יחידות למגורים ועד 5 יחידות למסחר.
4. במרוצת השנים אושרו היתרים על גבי התרים כאשר גם כעת תלויה ועומדת בקשה להיתר (מספר 0582.08) שעניינה הרחבת שטחי המסחר והקומות התחתונות באופן משמעותי.
5. להלן ההיתרים שאושרו עד היום למיטב ידיעת המתנגדים:
 - הופק בתאריך 16.01.1990 בת.ב. 1986/0582.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 8.46 מ"ר למניין שטחי שירות.
 - הופק בתאריך 08.02.1988 בת.ב. 1986/0582.00 עבור "הקמת בניין חדש", בהיתר זה אושרו 1002.00 מ"ר למניין שטח עיקרי, 173.09 מ"ר למניין שטחי שירות.

תאריך קבלה
40

- בתאריך 04.09.2019 התיק נידון בוועדת משנה והוחלט לאשרו בת.ב. 2016/1185.00 עבור "תוספת 2 יח"ד עפ"י תב"ע", בוועדה זו אושרו 251.14 מ"ר למניין שטח עיקרי, 26.10 מ"ר למניין שטחי שירות.
- הופק בתאריך 14/06/2005 בת.ב. 1986/0582.02. "שימוש חורג ממגורים לפנימייה" סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח שירות-112.20 מ"ר עבור בנייה.
- הופק בתאריך 22/03/2015 בת.ב. 1986/0582.03 עבור "תוספת 4 יח"ד חדשות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי-407.49 מ"ר עבור בנייה ושטח שירות- 80.54 מ"ר 15.48 מ"ר למניין שטחי מרפסות.
- הופק בתאריך 05/10/2016 בת.ב. 1986/0582.07 עבור "חידוש היתר 108353 " בבקשה זו אין שינוי שטחים.
- הופק בתאריך 03/10/2018 בת.ב. 1986/0582.04 עבור "תוספת 2 יח"ד עפ"י תב"ע " סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי- 190.02 מ"ר עבור בנייה ושטח שירות- 24.00 מ"ר ו- 25.88 מ"ר למניין שטחי מרפסות.
- 6. בנוסף לכל ההיתרים אלה, נכון להיום תלויה ועומדת בקשה להיתר מספר 0582.08 שטרם ניתנה בה החלטה, שעניינה הגדלה משמעותית של שטח המסחר בבניין.
- 7. בפנינו כעת עומדת בקשה 1986.0582.10, שעניינה הוספת יחידות דיור בבניין, בניית מרפסות, חדר מדרגות והרחבת מעלית.

ב. תמצית ההתנגדות

- 8. **לשיטת המבקשים יש לדחות את הבקשה להיתר משלל טעמים מצטברים וחלופיים ואלו עיקרן:**
 - 8.1. בקשת ההיתר פוגעת בזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים.
 - 8.2. הבקשה כוללת בניה ברכוש מוצמד שאינו שייך למבקשים וכן בניה ברכוש משותף ואינה כוללת את הסכמת בעלי הזכויות כמתחייב.
 - 8.3. הבקשה לא פורסמה ולא נערכה כדין: הבקשה מציגה מצג שווא באשר לאחוזי הבניה ולשטחי הבניה, הבקשה הציגה 'תוספת קומה' - כאשר בפועל מדובר בתוספות של שלוש יחידות דיור שלמות ועוד. מכל מקום הבקשה נעדרת פירוט מתחייב בעניינים אלו באופן שלא מאפשר לבחון את התאמתה לתוכנית החלה.
 - 8.4. בקשת ההיתר נוגדת את התוכנית החלה ומהווה סטייה ניכרת מתוכנית. על כן לא ניתן לאשרה בהתאם להוראות סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - 8.5. בקשת ההיתר תיצור עומס מירבי על תשתיות ומצוקת חניה (הקיימים כבר היום).
 - 8.6. המרפסות המוצעות בבקשת ההיתר נוגדות את התוכנית החלה ופוגעות בזכויות בעלי הזכויות בבניין.
 - 8.7. ביצוע העבודות בהתאם לבקשת ההיתר המוצעת, תפגע קשות באיכות החיים של הדיירים ותהפוך את שגרת חייהם לבלתי נסבלת. לא הוצע הסדר לדיירים לתקופת הבניה.
 - 8.8. הבקשה תגרום לירידת ערך הדירות בשל המצוקה והעומס הרב החל ושיחול על הבניין.
 - 8.9. פיר המעלית בבקשה הוגדל על חשבון הרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הזכויות בבניין.

8.10. התוכנית תגורר דחייה נוספת בהקמת המעלית בבניין, אשר הדיירים ממתינים להתקנתה.

ג. היעדר זכויות קנייניות

9. אין לאשר את הבינוי המוצע בבקשת ההיתר מאחר וחוא פוגע בקניינים של המתנגדים שעה שהמבקשים מבקשים במסגרת ההיתר - לעשות שימוש בזכויות בניה השייכות למתנגדים.
10. למתנגדים זכות קניינית מובהקת בגגות המוצמדים לתתי חלקות 3 ו 12 (כד' ו כה'). זכות זו נולדה להם מכוח הסכם מכר, ורשומה כהערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.
11. זכות המתנגדים בגגות כד' ו כה' המוצמדים לתתי-חלקות 3 ו 12 הינה בגגות לרבות כל גג עלינו שיתקבל לאחר ביצוע תוספות הבניה בעתיד, וכפי שניתן לראות בהסכם המכר שנחתם בין המתנגדים לבין המוכר מר יוסף יונה.

- ראה את הסכמות הצדדים בסעיף 2.01 להסכם המכר שנחתם בין המתנגדים לבין המוכר:

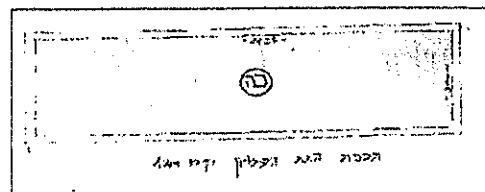
2. המכר
2.01 המוכר מוכר בזאת לקונים את הנכס בהגדרתו לעיל - 25% מהגג וכל הזכויות המוקנות לביצוע תוספות בניה על הגג לפי התקנון ולרבות כל גג עליון שיתקבל לאחר ביצוע תוספות הבניה בעתיד) וכן את כל אפשרויות הבניה על הגג בהתאם להוראות התכנון וזאת ביהס לאותן דירות המיועדות לקונים בהתאם לנספח ד' לעיל - והקונים קונים בזאת את המוכר מהמוכר והכול בכפוף להוראות הסכם זה להלן. למען הסר ספק, זכויות בניה עתידיות מעבר לזכויות המוקנות בתכנון נותרות בבעלות המוכר בהתאם לתקנון הבית המשותף.

- ראה זכויות המתנגדים כפי שרשומים בנסח הטאבו:

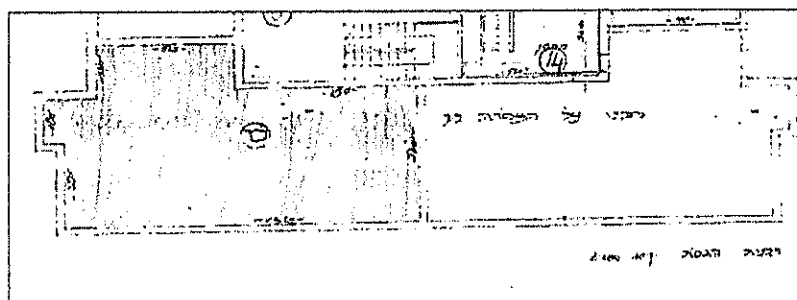
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11204/2016	10/05/2016	הערת אזהרה סעיף 126	ברוסטוס שלום	ת.ז.	038765111
			הולס אהרן	ת.ז.	300115185
הערות: התחייבות מיום 21.3.13 גג שטוח בשטח 83.25 מ"ר המסומן בתשריט הבית המשותף "ס". גג שטוח עליון בשטח 52.55 המסומן בתשריט הבית המשותף "נה". על כל הבעלים					

- ראה זכויות המתנגדים כפי שמסומנים בתשריט הבית המשותף:

כה' מתוך 'תוכנית הגג העליון':



כד' מתוך 'תוכנית הגגות':



12. בנוסף לפגיעה הקניינית בזכותם המובהקת של המתנגדים, בקשת ההיתר כוללת בינוי ברכוש המשותף בבניין, מה שמהווה פגיעה בקניינם של המתנגדים אשר להם זכויות גם ברכוש המשותף.

13. אישור הבקשה להיתר תפגע פגיעה חמורה בזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים, הן בזכויותיהם בגגות והן בזכויותיהם ברכוש המשותף. בנוסף המבקשים לא הציגו ולא צרפו לבקשתם הסכמה של הרוב הקנייני הדרוש מבעלי הזכויות בבניין. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר ולהימנע מפגיעה בזכויות הקנייניות של מי מהדיירים בכלל ובזכויותיהם הקנייניות של המתנגדים בפרט.

ד. הבקשה להיתר והפגמים בעריכת הבקשה ובפרסומה

14. לא היה מקום לפתוח את תיק הבקשה היות ולא צורפה לה, לכל הפחות, חתימת 2/3 בעלי הזכויות בבניין המסכימים והמאשרים את הוספת היחידות וההקלות המבוקשות בהיתר ואת השינויים והבנייה ברכוש המשותף, ובשל העובדה כי הבקשה לא עומדת בתנאי הגשת הבקשה על פי הוראות ס' 33 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו 2016.

15. במסגרת הבקשה להיתר מבקשים מבקשי ההיתר להוסיף על גבי בניין קיים תוספת בינוי משמעותית, **במפורט בפרסום ההודעה להיתר:**

2.1. שינוי מנספח הבינוי בבינוי המרפסות

2.2. תוספת קומה לדירה בגובה המותר – ניצול זכויות בניה קיימות

2.3. הרחבת מרפסות זיו בתחום קווי הבניין

2.4. הגדלת חדר מדרגות במפלס 17.50 על פי דרישת כיבוי אש

16. יובהר כי במסגרת תיאור הבקשה באתר העיריה ובדף תיק רישוי ובניה לא מופיע תיאור הבקשה כלל, ובמקומו מופיע "סימן שאלה". אף הקישור בשורות "פרסום" בארכיב האופטי מציג כי "עדיין לא נעשה פרסום".

17. במצב זה בו הפרסום בוצע של כדן, שומרים המתנגדים על זכותם להשלים טיעוניהם לאחר פרסום מלא ומפורט.

1.ד. הבקשה מטעה בהצגת חישוב אחוזי בניה נמוכים, ואינה מציינת את אחוזי הבניה הכוללים

18. הבקשה להיתר אינה עומדת בתנאי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתרים), תשנ"ב-1992, והוראות ס' 33(א)(8) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו 2016, המחייבת הצגת מלוא "שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים בכל אחת מקומות הבניה המבוקש לרבות טבלה המסכמת את שטחי הבניה".

19. על פי התוכנית, גודל המגרש עומד על 1064 מ"ר, כאשר השטח המותר לבניה עומד על 2,373 מ"ר המהווים 223% משהטח הכולל.

20. בבקשתו להיתר לא ציין מגיש הבקשה את אחוזי הבניה הכוללים ואף ערך חישוב מטעה של אחוזי הבניה הכוללים. מגיש הבקשה לא כלל בבקשתו את שטחי הבניה בקומות א-ג ובכך הקטין את אחוזי הבניה באופן שלא מאפשר לדיירים, למגישי ההתנגדויות ואף לוועדה, להבין על כמה יעמדו אחוזי הבניה הכוללים לאחר הוספת הבניה, והאם אחוזים אלה יעברו את האחוזים המותרים על פי התוכנית על פי התוכנית החלה (תביע 13891), (הרי לא ייתכן שאחוזי הבניה הכוללים עומדים על 66.78% כפי שמופיע בבקשת ההיתר).

שטח	המגרש/החלקה (מ"ר): 1064.00	שטח הבניה הכולל המבוקש (מ"ר): 710.59	בניה (%): 66.78
-----	----------------------------	--------------------------------------	-----------------

21. כעולה מבקשות להיתרים שאושרו בבניין, היקף הבינוי בפועל משמעותי. מכאן שלא ייתכן כי היקף הבינוי המוצע כפי שמוצג במסגרת הבקשה דנא, תואם את המציאות. בהכרח, מדובר בניצול גדול יותר של שטחי הבנייה, אשר ככל הנראה חורג מהיקף הבינוי המותר ע"פ התכנית החלה – דבר אשר יגרום להעמסה על תשתיות הבניין.
22. עוד יצויין כי אף קווי הבניין שהוצגו וסומנו בתוכנית המוצעת אינם ברורים מאחר ומסומנים שני קווי בניין ללא פירוט, ולא ניתן להבין מהו קו הבניין החל לפי התכנית ועד כמה הבקשה חורגת מחזית הבניין.
23. משכך, ולאור הצגה מוטעית בגוף הבקשה, יש לדחות את הבקשה להיתר ולו בשל האופן המטעה שבו הוצג היקף הבינוי.

2.ד. הבקשה להקלות מהווה סטייה ניכרת מתוכנית תוך הטעיה בפרסום

24. אין לאשר את ההקלות בשים לב שהבקשה תוביל למעשה להוספת יח"ד, שמוצגות כעת כמאוחדות מן השפה אל החוץ, מעבר למותר על פי התוכנית, כאשר תוספת ידיות מהווה סטייה ניכרת על פי הוראות התבי"ע [ס' ה'4 וס' יג' 3 לתוכנית החלה].
25. פירוט הבקשה, כפי שמפורט בפרסום, מצביע על תוספת קומה לכאורה יחידה קיימת. יובהר כי בניגוד לאופן בו הן מוצגות כ'תוספת קומה ליחידה קיימת', מדובר בשלוש יחידות שלמות ונפרדות. על העובדה כי מדובר ביחידות שלמות ניתן ללמוד אף מגודלן של היחידות כפי שמפורט בתשריט: 3 היחידות יבנו בקומות ג', ד' ו ה', בשטח של 106מ"ר, 100מ"ר, 95מ"ר.
26. ההקלות המבוקשות להוספת יחידות הדיור והיקפן, מהוות סטייה ניכרת מתכנית וחריגה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית. בהינתן ההקלות, מספר היחידות הכולל בבניין יחרוג ממספר היחידות המותר על פי התוכנית.
27. על כן יש לדחות את הבקשה להיתר, הן בשל הסטייה הניכרת מהתוכנית החלה והן בשל האופן המטעה והמטשטש בו יחידות הדיור המבוקשות לבנייה הוצגו בהיתר כ'תוספות'.

3.ד. בקשת ההיתר נוגדת את התוכנית ומהווה סטייה ניכרת

28. המרפסות המוצעות בבקשת ההיתר חורגות מקו הבניין מה שמהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. הבניה המבוקשת בהיתר בקומה ה' מפלס +14.50 אף היא חורגת מהתוכנית הקובעת כי אין אפשרות בניה במפלס זה [ס' יג' לתוכנית החלה]
29. בנוסף הבקשה להיתר לא כוללת אישור בקרה הנדסית המחוייבת על פי התוכנית, כן תוכנית הבינוי המוצעת בבקשת ההיתר מונעת מדיירי הבניין גישה חופשית לגג במהלך הבניה, מה שנוגד את הוראות התוכנית [ס' ה' לתוכנית החלה]
30. על כן, ובשל העובדה כי בקשת ההיתר חורגת מהוראות התוכנית, אין לאשר את בקשת היתר זו.

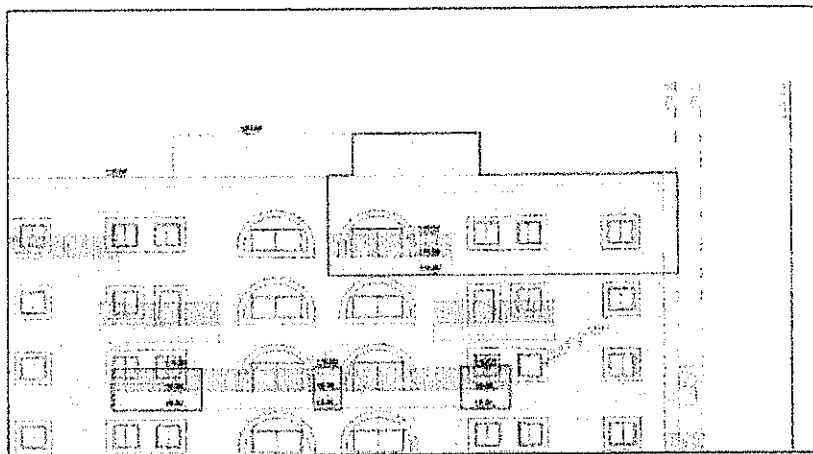
ה. הפגיעה הצפויה למתנגדים מאישור בקשת ההיתר מהווה סטייה ניכרת מהיתר

הפגמים התכנוניים בבקשה, שפורטו לעיל, אינם ערטילאיים בלבד, אלא שבפועל יובילו לפגיעה ממשית במתנגדים ובייתר דיירי הבניין וכפי שיפורט להלן.

1.ה. עומס על תשתיות ומצוקת חניה

31. כמפורט, התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור, שהם כשלעצמם עומדות בניגוד לתוכנית החלה, כאשר מנגד אין כל דרישה או התייחסות להתאמת תשתיות ולהקמת חניות באופן כלשהוא, בשים לב למצוקת החניה הקיימת כבר בבניין ובאזור כולו וזאת בניגוד גמור להוראות ס' ה' בתוכנית החלה.
32. הוספת יחידות דיור המבוקשות בבקשת ההיתר תעמיס על התשתיות ותגרום מטרדים לדיירים ולבאי הבניין.
33. לעניין המשמעות והעומס שנוצר בהוספת יחידות עצמאיות לבניין, ראה התייחסות בתי המשפט בת"א (מחוזי ת"א) 2523-07 כנען בנימין נ' בנימין ירושלמי (נבו 06.04.2010):
- "פיצול דירה למספר יחידות עצמאיות ללא היתר, מבלי ששקלו השיקולים התכנוניים, מביא לעומס גדול יותר על התשתיות שתוכננו מלכתחילה עבור הבית המשותף – מנגנוני התפעול המרכזיים של הבניין: עומס גדול יותר על מקומות החניה המועטים המותקנים, על תשתיות המים והביוב כתוצאה מתוספת מקלחונים, שירותים והכנת תשתית מטבחים, על המעליות. תנועה גדולה יותר של דיירים עלולה לגרום למטרד של רעש ולכלוך עבור הדיירים, ועלולה לגרום לירידת ערך הדירות בבניין המשותף."
34. יובהר כי במסגרת הבקשה להיתר, לא הוצגו פתרונות לעומסים הצפויים על תשתיות הבניין.
35. בנוסף, בהתחשב באופיה החרדי של השכונה, בה בכל יחידה תתגורר משפחה מרובת ילדים אשר השימוש בתשתיות כפול ומכופל, הרי ברור שתוספת יחידות רק תחריף את המצוקה הקיימת, ולו בשל כך אין לאשר את הבקשה להיתר ועל מנת למנוע עומס על תשתיות כאמור.
36. אשר על כן יש לדחות את בקשת ההיתר, ובפרט לאור העומס הרב הקיים על תשתיות הבניין זה מכבר בשל היתרים הקודמים שאושרו בבניין, ותוך הסתכלות רחבה על אופי השכונה ועל המצוקה הקיימת נכון להיום.

ה. 2. מרפסות הנוגדות את התוכנית החלה



37. כפי שניתן ללמוד משרטוט החזית הדרום מערבית המצורפת לגרמושקה, המרפסות המבוקשות להיבנות בבקשת ההיתר חורגות מקו הבניין.
38. בנוסף המרפסת האמצעית בקומה ג', מצויה בקו הגבול בין שתי יחידות קיימות, כך שסגירת הרווח וחיבור שתי המרפסות תיצור מרפסת ארוכה שתפגע במראה האחד של חזית הבניין.

39. מדובר בהקלה שמשמעותה פגיעה בדיירים האחרים. מתן האישור למבקשי ההיתר לחיבור ובניה בשטח שבין שתי המרפסות משמעותו, הפחתה של זכויות דיירים אחרים בבניין לבניית מרפסות. בפרט שמבקשי הבקשה לא קיבלו הסכמתם של הדיירים לבניה ע"ח זכויות הדיירים ברכוש מהמשותף.
40. כי כן, לאור הסטייה הניכרת בבקשה באשר לבניית המרפסות, לאור הפגיעה בחזית הבניין ולאור הפגיעה בזכויות הדיירים בבניין, אין לאשר את בקשת ההיתר.

ה. פגיעה בדיירים בעת ביצוע העבודות

41. בקשת ההיתר מצביעה על כך שמדובר בבינוי מסיבי ומשמעותי, אשר בהתאם לתכנית עתיד להסתיים בתוך כמה שנים לפחות, וזאת בהנחה זהירה וסבירה, כאשר במהלכן הבניין יהיה במצב של אתר בנייה באופן קבוע.
42. בנוסף לכך הבקשה כוללת בניה בחדר המדרגות אשר תמנע מדיירי הבניין להתנהל ולהתגורר בדירות הבניין, עיכוב בבניית המעלית כאשר זו החדשה על פי ההיתר תיבנה רק בעוד כמה שנים לפחות, וחסימת הגישה הישירה לגג הבניין.
43. בקשת ההיתר לא כללה הסדרים לתקופת הבינוי ויזמי התוכנית לא הציעו כל פתרון לתקופת הבנייה.
44. על כן, מאחר והבקשה להיתר מצביעה על בינוי משמעותי אשר ימנע מהדיירים אפשרות לנהל אורח חיים סביר בדירותיהם ובחללים המשותפים בבניין למשך כמה שנים, ובהיעדר הסדרים לדיירים לתקופת הבנייה, יש לדחות את הבקשה להיתר. יובהר כי בהיתר אישור הבקשה באופן כזה או אחר, כתנאי לקבלת היתר יש לחייב את מבקשי הבקשה לדאוג לדיור חלופי ולשיפוי בגין תקופת העבודות.

ה. ירידת ערך

45. בשל כל האמור לעיל, ובשל העומס הרב על התשתיות והמצוקה הרעש וההמולה הקיימים בבניין, והעתידיים להחמיר בהיתר ובקשת ההיתר תתקבל, הרי שהתכנית המוצעת תוביל לירידת ערך הקיימות.
46. בייחוד הדברים אמורים בשל העומס הרב שיווצר בבניין, במתקניו ובחצרותיו, כאשר בפועל יהיה מדובר בבניין רב קומות, עם רעש והמולה ומעלית מושבתת במרבית הזמן.
47. בשל כך, ובשל ירידת ערך הדירות הצפוי, יש לדחות את בקשת ההיתר. ובייתר שאת לאור העובדה כי המצוקה והעומס קיימים כבר היום בבניין, והחמרה תשפיע עוד יותר על ירידת ערך הדיור בבניין.

ה. מעלית

48. בתכנית המוצעת ישנה התייחסות להגדלת פיר המעלית, מה שלא מופיע בפרסום התוכנית ולא ברורה משמעותה. מכל מקום הוספת יחידות דיור תיצור עומס על מעלית, והגדלת פיר המעלית אף יגרור הוצאות משמעותיות שיפלו על כתפי כלל הדיירים בבניין.
49. המשמעות בפועל של הגדלת המעלית היא: הוצאות כספיות של בעלי הדירות הקיימים בבניין; העמסה של מספר רב של דיירים על המעלית ושימוש אינטנסיבי במעלית יחידה למספר כה רב של דיירים; בלאי מהיר ובלתי סביר של המעלית; תתכן השבתת המעלית היחידה באופן תדיר, והיעדר מעלית לדיירים הקיימים לתקופת הבנייה [שלא הוגדר משכה של תקופת הבנייה במסגרת הגשת הבקשה להיתר].
50. לאור האמור יש לדחות את בקשת ההיתר ובפרט לאור העובדה כי טרם נבנתה המעלית בבניין על פי היתר קודם. אישור בקשת ההיתר הנוכחית רק תרחיק מהדיירים עוד יותר את הקמת המעלית הצפויה להיבנות.

51. יצויין כי מבקש ההיתר הוא זה שעליו היתה מוטלת החובה לבנות את המעלית שאף אושר בהיתר 0582.03, מה שלא נעשה עד היום, זאת בניגוד להסכמים עליהם הוא חתום. בבקשתו זו הוא דוחה את הקמת המעלית בכמה שנים נוספות ומפר את חובותיו כלפי המתנגדים.

1. סיכום

52. אין לאשר את הבקשה המוצעת בשל העובדה כי אינה עומדת בהוראות התוכנית החלה על הבניין, מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ואינה עומדת בהוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 והתקנות, הן באופן שבו הוגשה הבקשה להיתר והן לגופה.

53. מדובר על בקשה שהוגשה ללא חתימה והסכמה של הרוב הקנייני הדרוש מבעלי הזכויות בבניין, והפוגעת בזכויותיהם ובקניינם המובהק של המתנגדים.

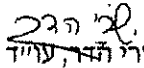
54. מדובר על בקשה שהוצגה באופן מטעה ומבלבל מה שמקשה על בעלי הזכויות להתנגד ולבחון את הפגיעה בקניינם ובזכויותיהם, הן באשר לשטחי הבנייה, ליחידות המבוקשות להבנות, לשימוש ולבנייה בשטחי הרכוש המשותף ועוד.

55. מדובר על בקשה להיתר שלא הובהר בה מה הוא השטח הבנוי הכולל בפועל ושאינו חורג מהתוכנית, בבקשה לתוספת יחידות דיור ובנייה ברכוש המשותף אשר חורגת וסוטה סטייה ניכרת מהתוכנית החלה על הבניין.

56. מדובר בבקשה בה צרכי הדיירים לא נלקחו כלל בחשבון בכל היבט שהוא: תחילה וראש בעניין העומס הנוסף על התשתיות, איכות החיים של הדיירים בבניין, מצוקת חניה לדיירי הבניין ועודו ומתן מענה לדיירים בתקופת ביצוע העבודות. ובנוסף, לא נלקחו בחשבון ההוצאות הכספיות שידרשו להם הדיירים בשל התוספות המוצעות ובכללם השינוי המוצע בנוגע למעלית, כאשר כל אלה עשויים להוריד משמעותית את ערך הדירות בבניין.

57. ייתר על כן הבקשה חסרה את האישורים ההנדסיים המחייבים על פי התוכנית החלה.

58. מכל הטעמים שלעיל, ובפרט לאור הפגיעה בקניינם ובזכויותיהם של מרשינו, הוועדה מתבקשת שלא לאשר את בקשת ההיתר דנן.

בכבוד רב,

שרי הדד
ארבוס • קדם • צור
משרד עורכי דין

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2012/0759.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה+מרפסות +תוספות יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר מזרחי משה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

ארזי ראובן 1, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30630	32	כן
30630	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
316141	תחילת תוקף	16/03/2019			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
א3601	תחילת תוקף	16/06/1992			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב ארזי ראובן 1, שבפסגת זאב. גוש: 30630, חלקה: 1.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

מוצעת מעלית.

במפלס +0.00 מוצע יסודות בנייה וכן מעלית לחזית דרומית.

במפלסים +2.80 ו - +4.33 עבור יח"ד מספר 3 מוצעות "מעטפות" בלבד וכן מעלית בחזית דרומית.

במפלסים +5.61 ו - +7.14 עבור יח"ד מספר 5 מוצעת הרחבת בנייה בנוסף לממ"ד וכן מעלית בחזית דרומית.

במפלסים +8.41 ו - +9.94 עבור יח"ד מספר 7 מוצעת הרחבת בנייה בנוסף לממ"ד, חיזוק חדר מדרגות משותף וכן מעלית בחזית דרומית.

במפלסים +11.21 ו - +12.74 עבור יח"ד 8 מוצעת "מעטפת" בלבד וחיזוק. מוצעת יח"ד חדשה מספר 9 (דופלקס), הכוללת חדרים ומרפסת גג וכן מעלית בחזית דרומית. (הבינוי בחזית הצפונית והמזרחית (המותרים בתב"ע) הוסרו מהבקשה).

במפלסים +15.54 ו - +14.01 עבור יח"ד 9 (חדשה) מוצעות הרחבה ע"י קומה נוספת הכוללת חדרים ומרפסות גג. וכן מעלית בחזית דרומית (מרפסות הגג בחזית הצפונית והמזרחית (המותרים בתב"ע) הוסרו מהבקשה).

במפלס +15.51 מוצעת יח"ד חדשה מספר 10 (דופלקס), הכוללת ממ"ד ומרפסת גג וכן מעלית בחזית דרומית.

במפלס +18.34 עבור יח"ד 10 (חדשה) מוצעות הרחבה ע"י קומה נוספת הכוללת חדרים ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה בשלביות ביצוע – שלא בהינף אחד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/03/21. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 15 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מספר 1. פרסום הבקשה לפי 149.

מידע קודם

מתאריך	
16/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הערות גרפיות: על עורך הבקשה לבטל את הכניסה הנוספת במפלס +14.01 עבור יח"ד מספר 9. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 15 התנגדויות. להלן תמציתן: יח"ד 3 – "מוצע בחצר שלי עמודים (מעטפת) וגורם לי לפחות שטח בגינה". נטען לזיוף חתימות בהליך התב"ע וכן בהליך הרישוי של מר איתן מזרחי. נטען כי בעלי הזכויות שחתמו בתב"ע לא חתמו במודע. נטען לאי הסכמה ע"ג גינה מוצמדת. נטען כי מדובר בהכשרת עבירה שקיימת מספר שנים של מר איתן מזרחי. "המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבנין". נטען כי מדובר בגג משותף מבלי שחולקו הזכויות באופן שווה. נטען למטרד רעש של המעלית המוצעת. נטען כי הפרסום בוצע לראובן ארזי 1 ולא למאיר גרשון 3. נטען כי נלקחו 4 חניות מתחום החנייה המשותף וכן כי ישנה מצוקת חנייה באזור. התייחסות האגף: בפתיחת התיק הבעלים מיח"ד מספר 3 חתמו על המעטפת ורק עתה הועלתה התנגדותם. לעניין התב"ע – ניתן היה להתנגד בשלב התהליך להוצאתה. לעניין ההיתר – הוצג לצוות המקצועי מסמך		
---	--	--

ממשטרת ישראל בו צוין כי "ביטול חקירה על זיוף". ניתן לראות כי הבקשה צומצמה בחלקה המזרחי – פורסמה לכך הקלה ייעודית. לצורך כך הוצאה תב"ע נקודתית. הבקשה בכללותה תואמת לתכנית מאושרת פרט לעניין "שלביות ביצוע". פורסמה הקלה לכל חלקה מספר 32 הכוללת בתוכה מספר בניינים וכתובות. אושרו חניות ע"י מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לתב"ע. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: הבקשה נידונה בר"ר מיום 17.02.2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הבקשה נידונה בר"ר מיום 26.06.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה הופנתה לגורמים ביום 06.07.2022. עת הגשת 3 תכניות סופיות ולאחר שהושלמו תנאי ההיתר	16/05/2024	חוות דעת תכנונית

במלואם, הודיעה הדיירת מקומת הקרקע, יח"ד מספר 2 (ממן) כי איננה מעוניינת בבינוי המעטפת לדירתה וכן לחיזוקים הנדרשים בדירתה ואף איננה מוכנה לחתום על ההרמוניקות הסופיות. המבקש פנה מספר פעמים לגברת ממן מיח"ד מספר 2 לצורך קבלת חתימתה ומאחר ולא עלה בידו להחתימה, פנתה עורכת הבקשה לצוות המקצועי בכדי לראות כיצד ניתן להתקדם ללא חתימתה של הגברת ממן מיח"ד 2 וכל זאת לשם הוצאת היתר הבנייה. לעורך הבקשה הובהר כי באפשרותו להסירה מהבקשה וכן את כל הבינוי שמעל לתוספות שלה, בכפוף לפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע. זאת מאחר ובהוראות התכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת לשלביות ביצוע. התיק הופנה לפרסום ביום 21.03.2024. תום מועד להגשת התנגדויות ביום: 23.04.2024 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 15 התנגדויות. שטחי בניה: שטח עיקרי: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 1,081.09 מ"ר, מרביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים. מוצע: 663.95 מ"ר (קיים) + 317.54 מ"ר (מוצע) = 981.49 מ"ר - כמותר. שטח שירות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 216.78 מ"ר. מוצע: 99.16 מ"ר (קיים) + 56.37 מ"ר (מוצע) = 155.53 מ"ר - כמותר. מספר יחידות דיור: מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יותרו 10 יח"ד. מוצע: 8 יח"ד קיימות בנוסף ל - 2 יח"ד חדשות, סה"כ 10		
---	--	--

יח"ד – כמותר. הערות גרפיות: על עורך הבקשה לבטל את הכניסה הנוספת במפלס +14.01 עבור יח"ד מספר 9. בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מתכנן שלד המבנה אינו נדרש בחיזוקים שכן נבנה לאחר 1980. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 15 התנגדויות. להלן תמציתן: יח"ד 3 – "מוצע בחצר שלי עמודים (מעטפת) וגורם לי לפחות שטח בגינה". נטען לזיוף חתימות בהליך התב"ע וכן בהליך הרישוי של מר איתן מזרחי. נטען כי בעלי הזכויות שחתמו בתב"ע לא חתמו במודע. נטען לאי הסכמה ע"ג גינה מוצמדת. נטען כי מדובר בהכשרת עבירה שקיימת מספר שנים של מר איתן מזרחי. "המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבנין". נטען כי מדובר בגג משותף מבלי שחולקו הזכויות באופן שווה. נטען למטרד רעש של המעלית המוצעת. נטען כי הפרסום בוצע לראובן ארזי 1 ולא למאיר גרשון 3. נטען כי נלקחו 4 חניות מתחום החנייה המשותף וכן כי ישנה מצוקת חנייה באזור. התייחסות האגף:		
---	--	--

בפתיחת התיק הבעלים מיח"ד מספר 3 חתמו על המעטפת ורק עתה הועלתה התנגדותם. לעניין התב"ע – ניתן היה להתנגד בשלב התהליך להוצאתה. לעניין ההיתר – הוצג לצוות המקצועי מסמך ממשטרת ישראל בו צוין כי "ביטול חקירה על זיוף". ניתן לראות כי הבקשה צומצמה בחלקה המזרחי – פורסמה לכך הקלה ייעודית. לצורך כך הוצאה תב"ע נקודתית. הבקשה בכללותה תואמת לתכנית מאושרת פרט לעניין "שלביות ביצוע". פורסמה הקלה לכל חלקה מספר 32 הכוללת בתוכה מספר בניינים וכתובות. אושרו חניות ע"י מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לתב"ע. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברים.		
1. הקלה בשלבויות ביצוע - שלא בהינף אחד	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לסמן את ההריסות כולן, כפי המצוין בנספח הבינוי במדויק.	26/06/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לסמן את ההריסות כולן, כפי המצוין בנספח הבינוי במדויק.	19/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	15/06/2022	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א3601 תחילת תוקף: 16/06/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי רקע לבקשה: הבקשה נידונה בר"ר מיום 17.02.2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הוגשה תכנית מתוקנת ב, להלן בחינתה בהתייחס להחלטת ר"ר: סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה כפי הוראת הסעיף – הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה עורך הבקשה מסמן הריסות בצורה חלקית. על עורך הבקשה לסמן את כל ההריסות המסומנות בנספח, כפי דרישת הסעיף. קווי בניין: חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר – לאחר התייעצות עם ראש צוות ובחינה נוספת אל מול תקנות בנייה במרווחים, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי לשם "חיזוק המבנה", זאת כאשר מדובר במבנים בהם קיים מרווח תקין.		

שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע: 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמותר. על עורך הבקשה להציג חישוב של שטח הקומות התחתונות, לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר. שטח שירות: מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמותר. לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים. הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה עורך הבקשה מציג שטחי בנייה (עיקריים ושירות) כנדרש. המוצע עומד במותר. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית א. הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה עורך הבקשה ביצע תיקונים כנדרש למעט סימון הריסות חלקי. על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי המצוין ע"ג נספח הבינוי.		
סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה כפי הוראת הסעיף. קווי בניין:	17/02/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע: 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמות. על עורך הבקשה להציג חישוב של שטח הקומות התחתונות, לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר. שטח שירות: מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמות. לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: סטייה ניכרת: על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה כפי הוראת הסעיף. קווי בניין:	31/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע: 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמותר. על עורך הבקשה להציג חישוב של שטח הקומות התחתונות, לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר. שטח שירות: מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמותר. לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3601א תחילת תוקף: 16/06/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	30/01/2022	חוות דעת תכנונית

הבאות: - תכנית 316141 תחילת תוקף 2019/03/16. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין המפורטים ולעניין סטייה מהוראות סעיף - המורה על הריסת הבינוי והמסומן במסמכי התכנית. על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה כפי הוראת הסעיף. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה, למעט מספר הקומות וגובה הבנייה שהינם מחייבים. המוצע בבקשה הנידונה תואם נספח בינוי במדויק, למעט מעטפות מוצעות ותכנית חיצוקים -המבוקשים בשונה מנספח בינוי. ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1: הבנייה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים – כמוצע בבקשה. היתר אכלוס – מדובר בתנאי עת הקמת בניין חדש – לא רלוונטי לבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה:		
--	--	--

המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט: 1. מעלית החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 2.4 מ' – אין מניעה לאשרה עפ"י תכנית 5022. 2. למבנה מבוקשים "חיזוקים" בחריגה מקווי בניין – ניתן לאשר חריגות כמפורט דלהלן, עפ"י תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03 (-טבלה): חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. חזית צדית – בבקשה מדובר בחזית מערבית ומזרחית – ניתן לאשר חריגה עד 0.75 מ'. בבקשה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. חזית אחורית – בבקשה מדובר בחזית צפונית – ניתן לאשר חריגה עד 0.75 מ'. בבקשה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. שטחי בניה: שטח עיקרי: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 1,081.09 מ"ר, מרביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים. מוצע: 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמותר. על עורך הבקשה להציג חישוב שטח הקומות התחתונות לשם וידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר. שטח שירות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 216.78 מ"ר. מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמותר. לשם וידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים. מרפסות זיז:		
--	--	--

אין במוצע דרישה למרפסות זיז. מחסנים: אין במוצע דרישה למחסנים. מספר קומות: מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יתרו 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע: תוספת של 2 קומות מעל 5 קומות קיימות. סה"כ 7 קומות – כמות. גבהים: מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יתרו גובה של 22.24 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע: גובה של 22.24 מ' ממפלס כניסה קובעת – כמות. מספר יחידות דיור: מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יתרו 10 יח"ד. מוצע: 8 יח"ד קיימות בנוסף ל - 2 יח"ד חדשות, סה"כ 10 יח"ד – כמות. אישור הסדרי תנועה: ביום 01.12.2021 התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה ללא התנגדות לתכנית, כפי שנרשם על ידם: "ע"פ תב"ע 316141 מוצע הסדר חניה עבור תוספת 2 יח"ד. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרו". תנאי הוסף במערכת. אישור שימור: לא נדרש אישור שימור. מדובר באזור שלא לשימור.		
--	--	--

בחינה עיצובית: מוצעת בקשה התואמת נספח בינוי. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	11/08/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
כן	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
כן	אישור שירותי הכבאות	9
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הערות גרפיות:

על עורך הבקשה לבטל את הכניסה הנוספת במפלס +14.01 עבור יח"ד מספר 9.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 15 התנגדויות. להלן תמציתן:

יח"ד 3 – "מוצע בחצר שלי עמודים (מעטפת) וגורם לי לפחות שטח בגינה".

נטען לזיוף חתימות בהליך התב"ע וכן בהליך הרישוי של מר איתן מזרחי.

נטען כי בעלי הזכויות שחתמו בתב"ע לא חתמו במודע.

נטען לאי הסכמה ע"ג גינה מוצמדת.

נטען כי מדובר בהכשרת עבירה שקיימת מספר שנים של מר איתן מזרחי.

"המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבניין".

נטען כי מדובר בגג משותף מבלי שחולקו הזכויות באופן שווה.

נטען למטרד רעש של המעלית המוצעת.

נטען כי הפרסום בוצע לראובן ארזי 1 ולא למאיר גרשון 3.

נטען כי נלקחו 4 חניות מתחום החנייה המשותף וכן כי ישנה מצוקת חנייה באזור.

התייחסות האגף:

בפתיחת התיק הבעלים מיח"ד מספר 3 חתמו על המעטפת ורק עתה הועלתה התנגדותם.

לעניין התב"ע – ניתן היה להתנגד בשלב התהליך להוצאתה. לעניין ההיתר – הוצג לצוות המקצועי מסמך ממשטרת ישראל בו צוין כי "ביטול חקירה על זיוף".

ניתן לראות כי הבקשה צומצמה בחלקה המזרחי – פורסמה לכך הקלה ייעודית.

לצורך כך הוצאה תב"ע נקודתית.

הבקשה בכללותה תואמת לתכנית מאושרת פרט לעניין "שלביות ביצוע".

פורסמה הקלה לכל חלקה מספר 32 הכוללת בתוכה מספר בניינים וכתובות.

אושרו חניות ע"י מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לתב"ע.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר ניסימאן / תאריך: 17:25 01/04/2024 / מספר בקשה: 2482605
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ניסימאן
שם פרטי:	מאיר
דואר אלקטרוני:	roi.nisim@gmail.com
תעודת זהות:	057355877
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

07:55 02/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	▲
17:25 01/04/2024	ממתין לבדיקת האגף	▲

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מאיר
שם משפחה:	ניסימאן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057355877
טלפון נייד:	3913423

קידומת טלפון נייד: 052
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: roi.nisim@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:
בעלות המתנגד
דירה סמוכה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: 429/11 הנרי מורגנטאו
רחוב: 16900532
מס' בית: 16704805
כניסה:
מס' דירה: 8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה, 1. ביצוע הגשת התכנית בוצע במרמה ועבירה בפלילים. הדייר איתן מזרחי זייף חתימות של דיירי הבניין. שלי מאיר נסימאן ושל מיכל ממנ ושל שאר הדיירים. מצ"ב הגשת תלונה במשטרת ישראל מצ"ב זיוף החתימות. כפי שגם ניתן לראות ישנה חתימה של משה מזרחי, הנ"ל הינו בעל נכס דירה מס' 7, ואינו בין החיים כבר מס' שנים טובות. כבר שם היה ניתן להבחין בבעייתיות הטפסים 2. הדייר איתן מזרחי כבר שנים נהנה מעבירת בניה ותופסת של קומה וחצי על גג הבניין וללא כל היתר חוקי לכך. בעקבות הבניה הלא חוקית הדירה שלי טובלת במשך שנים רבות מנזילות חוזרות ונשנות, דבר זה אינו מאפשר חיים נורמליים בבית, ואף מס' פעמים הילדים החליקו בשל כך. כמו כן ניתן לראות בתמונת ה"גיאיאס" כי בעקבות הבניה הלא חוקית שבוצעה בעבר כל דודי השמש הועברו לגג דירתי, דבר אשר אינו מקובל ואף פוגם בכמות השמש שבה כל קולט אמור לקבל (מצב תמונה של הבית והנזילה בעקבות כך). בהגשת התבע נעשה טעות תכנונית אשר מכשירה כבר את הקומה הנוכחית (הקומה שבניה ללא היתר) ועוד תוספת של שתי יחידות דיור כך שלמעשה בהגשת התבע הנל יזכה להנות מ 3 דירות ו 3 קומות תוספת. אנו לא מבינים כיצד דבר זה נעשה? 3. בנקסף לאמור לעיל המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבניין. הכיצד הגישו על בתי תבע בלי אישורי? כיצד הדבר יתכן. 4. חוות הדעת של מהנדס העיר כותבת כי נדרש לקבל את אישורם של כל הבעלי העניין לשינוי החניה – לא נעשה דבר כזה ואף חמור מכך יש 32 בעלי עניין מאחר ומגרש החניה מיועד ל גם לבניין ארזי 3 וארזי 5 ועוד.. מצ"ב תצלום מתוך הנספח. 4. נבקש לעצור את הנל בהקדם האפשרי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שגיב נטף / תאריך: 20:37 07/04/2024 / מספר בקשה: 2491244

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	נטף
שם פרטי:	שגיב
דואר אלקטרוני:	sagiv1669@gmail.com
תעודת זהות:	035715994
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:47 14/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
20:37 07/04/2024	ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שגיב
שם משפחה:	נטף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	035715994
טלפון נייד:	6276480

050	קידומת טלפון נייד:
5426050	טלפון:
02	קידומת טלפון:
sagiv1669@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בניין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9782201	מיקוד:
ראובן ארזי 1/7	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16700261	רחוב:
1	מס' בית:
	כניסה:
7	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מתנגד מהסיבה להצמדת חניות בעיקבות תוספת הבנייה.	נימוקי ההתנגדות:
---	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלון זכאים / תאריך: 07/04/2024 20:45 / מספר בקשה: 2491258

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	זכאים
שם פרטי:	אלון
דואר אלקטרוני:	alonzakaeim@gmail.com
תעודת זהות:	206074841
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:46 14/04/2024
נפתח לצפיה | דוחמה יעקובי



20:45 07/04/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	אלון
שם משפחה:	זכאים
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	206074841
טלפון נייד:	6432387

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

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בניין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9755040	מיקוד:
יעקב יהושע 40, ירושלים	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16704777	רחוב:
40	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

מתנגד בגלל הצמדת חניות בעיקבות תוספת הבנייה	נימוקי ההתנגדות:
---	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אודי כהן / תאריך: 07/04/2024 20:54 / מספר בקשה: 2491270

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	אודי
דואר אלקטרוני:	ehudc6677@gmail.com
תעודת זהות:	059704197
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:45 14/04/2024
נפתח לצפיה | רחמה יעקובי



20:54 07/04/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:

שם פרטי:	אודי
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059704197
טלפון נייד:	8513103

050	קידומת טלפון נייד:
5426051	טלפון:
02	קידומת טלפון:
ehudc6677@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בניין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9782201	מיקוד:
ראובן ארזי 1	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16704812	רחוב:
1	מס' בית:
	כניסה:
6	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מתנגד לבנייה עקב הצמדת חניות לתוספת הבנייה	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעל אברהמוב / תאריך: 21:01 07/04/2024 / מספר בקשה: 2491287

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אברהמוב
שם פרטי:	יעל
דואר אלקטרוני:	yaelavramov11@gmail.com
תעודת זהות:	59121442
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

21:01 07/04/2024	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יעל
שם משפחה:	אברהמוב
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	59121442
טלפון נייד:	4326152
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5857199
קידומת טלפון:	02

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: בניין סמוך
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9782201

כתובת מלאה: ראובן ארזי 1

שכונה: 16900046

רחוב: 16700261

מס' בית: 1

כניסה:

מס' דירה: 2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: מתנגדת לבנייה עקב הצמדת מס' חניות בעיקבות תוספת יחידת דיור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מזיה שאול / תאריך: 21:14 07/04/2024 / מספר בקשה: 2491312

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שאול
שם פרטי:	מזיה
דואר אלקטרוני:	anyashaul@GMAIL.COM
תעודת זהות:	014511778
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול	
14:43 14/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
21:14 07/04/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מזיה
שם משפחה:	שאול
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	014511778
טלפון נייד:	3759691

052	קידומת טלפון נייד:
6563759	טלפון:
02	קידומת טלפון:
anyashaul@GMAIL.COM	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בניין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9782201	מיקוד:
ראובן ארזי 1	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16700261	רחוב:
4	מס' בית:
	כניסה:
1	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מתנגדת בגלל הצמדת מס' חניות בעיקבות תוספת בניה	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סימה רביבו / תאריך: 21:32 07/04/2024 / מספר בקשה: 2491341

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רביבו
שם פרטי:	סימה
דואר אלקטרוני:	simarevivo0@gmail.com
תעודת זהות:	052156312
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול	
14:43 14/04/2024 נפתח לצפיה רחמה יעקובי	
21:32 07/04/2024 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	סימה
שם משפחה:	רביבו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	052156312
טלפון נייד:	6464014

054	קידומת טלפון נייד:
5425066	טלפון:
02	קידומת טלפון:
simarevivo0@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בניין סמוך	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9782201	מיקוד:
ראובן ארי 1	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16704812	רחוב:
1	מס' בית:
	כניסה:
1	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מתנגדת בגלל הצמדת מס' חניות בעקבות הוספת בנייה	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק מקובקי / תאריך: 00:33 08/04/2024 / מספר בקשה: 2491492

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מקובקי
שם פרטי:	יצחק
דואר אלקטרוני:	makovsky@netvision.net.il
תעודת זהות:	057429276
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:42 14/04/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

00:33 08/04/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יצחק
שם משפחה:	מקובקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057429276
טלפון נייד:	6235236

— 2 —

קידומת טלפון נייד:

פידומת

קידומת טלפון:

MIT 7

סטטוס דירת המתנגד:

**מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:**

המבוקשת:

מי מגיש הבקשה:

At the

זיטע:

מיקוד:

שכונה:

רחוב:

מס' בית:

מס' דירה:

SPECIAL AGENT

נימוקי ההתנגדות:

גם כיום מספר מקומות החנייה קטן ממספר המכוניות במתחם. עם הבניה במתחם הצמוד (המגדלים) הדרישה למקומות חנייה רק תגדל. במצב זה אין לאשר לאף דייר להשתמש בשטח החנייה השייך לכלל הציבור לצרכיו האישיים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרינה קורמן / תאריך: 09/04/2024 13:00 / מספר בקשה:

2494253

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קורמן

שם פרטי:

מרינה

דואר אלקטרוני:

marinama2202@gmail.com

תעודת זהות:

011087228

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:26 14/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



13:00 09/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

החזרות:

שם פרטי:

מרינה

שם משפחה:

קורמן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011087228

טלפון נייד:

2533771

054	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
02	קידומת טלפון:
marinama2202@gmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
כניסה ליד	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
97821	מיקוד:
	כתובת מלאה:
16900532	שכונה:
16704812	רחוב:
5	מס' בית:
	כניסה:
23	מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בכוונת המבקש לגזול 4 חניות ציבוריות ולהפוך אותן לפרטיות. באזור גם ככה יש מצוקת חניה והיא מחריפה בגלל בניית מגדלים צמוד לבנין. אסור לאשר למי שלא יהיה חניות פרטיות לדירה. לא כך נרכשו הדירות במקור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בטי מורדוב / תאריך: 14:55 09/04/2024 / מספר בקשה:

2494559

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מורדוב

שם פרטי:

בטי

דואר אלקטרוני:

betimoradov2q@gmail.com

תעודת זהות:

036388247

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:55 09/04/2024
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

בטי

שם משפחה:

מורדוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

036388247

טלפון נייד:

8214108

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

02

קידומת טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: 3 בניינים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: ראובן ארזי 5/22

שכונה: 16900532

רחוב: 16704812

מס' בית: 5

כניסה:

מס' דירה: 22

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: חניה שהיא לא פרטית לכל שלושת הבניינים. ברחוב זה קרוב לחניה של כולנו מתבצעות עבודות לבניית בניינים. גם ככה יש לנו מצוקת חניה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים אשכנזי / תאריך: 20:31 09/04/2024 / מספר בקשה: 2495035

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אשכנזי
שם פרטי:	חיים
דואר אלקטרוני:	mijalashke@gmail.com
תעודת זהות:	057426447
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

14:22 14/04/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
20:31 09/04/2024	ממתין לבדיקת האגף	⬆
20:30 09/04/2024	נשמר כטיטה	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חיים
שם משפחה:	אשכנזי

שם משפחה:	אשכנזי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057426447
טלפון נייד:	6050135
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	mijalashke@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-50 מטר מרחק כשני בניינים לייד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900532
רחוב:	16704812
מס' בית:	3
כניסה:	
מס' דירה:	15

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנו מתנגדים מכיוון שבחכנית הבנייה נמצא כי הדיירים שרוצים לעשות תוספת בנייה מבקשים גם לקחת 4 חניות מתחום החנייה המשותפת לרצף הבניינים הקיים ברחוב ראובן ארזי בניינים 1,2,3,4 ואנו נמצאים במצוקת חניה משמעותית בחניון זה ולכן אנו מתנגדים לעניין ובבקש לטפל בעניין בדחיפות המירבית. תודה ויום טוב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שני אנג'ל / תאריך: 11/04/2024 08:25 / מספר בקשה: 2496995

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	אנג'ל
שם פרטי:	שני
דואר אלקטרוני:	Shanigabby@walla.com
תעודת זהות:	305680373
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

11:21 14/04/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



08:25 11/04/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	שני
שם משפחה:	אנג'ל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	305680373
טלפון נייד:	4814050

פרטי דירת המתנגד:
קידומת טלפון נייד: 052
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: Shanigabby@walla.com

פרטי דירת המתנגד:
סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:
בעלות המתנגד
אותו בנין

פרטי התנגדות:
מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:
יישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה: מאיר גרשון 3/6
שכונה: 16900532
רחוב: 16704805
מס' בית: 3
כניסה:
מס' דירה: 6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

ראשית כל שטח הגג משותף ועל כן מגיעות לי זכויות. שנית, להבנתי אמורה להיבנות מעלית הצמודה לבניין דבר שיגרום לרעש רב ולמטרד בכל הפעלה. הערה: הבניה מיועדת ברחוב מאיר גרשון 3 אך הפרסומים נשלחים לכתובת ראובן ארזי 1 כל פעם, דבר זה יוצר בלבול אצל השכנים מכיוון שעלולים לפספס את הפרסומים, לתשומת ליבכם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לירון כהן / תאריך: 16/04/2024 20:53 / מספר בקשה: 2503270

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	לירון
דואר אלקטרוני:	l0528033389@gmail.com
תעודת זהות:	200627834
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול	
20:53 16/04/2024	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	לירון
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	200627834
טלפון נייד:	8033389
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירת קרקע בבניין בו מתגורר המבקש

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9782102

מיקוד:

כתובת מלאה:

פסגת זאב מזרח מאיר גרשון 3/3

שכונה:

16900532

רחוב:

16704805

מס' בית:

3

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדייר המבקש מבקש להניח בחצרי עמודים הדבר גורם לשטח פחות בגינתי דבר נוסף אין
באפשרותי הכלכלית כרגע לשיפוץ זה או אחר. מה גם שדבר זה מקטין לי את חדרי הבית
הקיים בביתי ישנם ילדים קטנים לא מתאים לי שפועלים יצאו ויכנסו לביתי ויפריעו לי או
לילדי

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכל ממן / תאריך: 18/04/2024 19:53 / מספר בקשה: 2506748

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	ממן
שם פרטי:	מיכל
דואר אלקטרוני:	mikimaman1@gmail.com
תעודת זהות:	025107038
מספר תיק רישוי:	2012/0759.01

סטטוס טיפול

08:05 30/04/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



19:53 18/04/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2012/0759.01
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:	
שם פרטי:	מיכל
שם משפחה:	ממן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	025107038
טלפון נייד:	3806085

0000000

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

mikimaman1@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דיירי קומת קרקע בבניין בו מתגורר מבקש הבקשה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9782102

מיקוד:

מאיר גרשון 3/2, פסגת זאב ירושלים

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704805

רחוב:

3

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

כל נימוקינו מצורפים בכתב ההתנגדות המצורף וחתום על ידי עורך דיננו, העו"ד חוסין
גנאים

נימוקי ההתנגדות:

חוסין גנאיים - משרד עורכי דין
Hussien Ghanayem - law office

Hussien Ghanayem, Adv

חוסין גנאיים, עו"ד

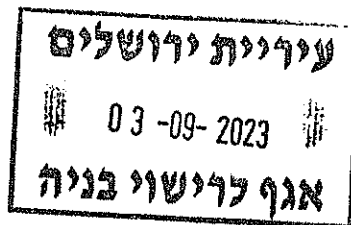
רח' הרב קוק 8 (בניין אשד) 8 Harav Kock St.

ירושלים 94226 Jerusalem

טל: 02-6248231 Tel: פקס: 02-6255028 fax:

h.ghanayemadv@gmail.com

תאריך: 3.9.23



לכב'

מר יואל שבת-מנהל אגף הרישוי

כבר ספרא-1, ירושלים

מכובדי,

הנדון: בקשה דחופה ביותר לביטול היתר בניה מס' 2012/759.01

לאחר שידיי מולאו ע"י מרשיי, הי"ה מיכל ממנ ת.ז. 025107038 ועופר ממנ ת.ז. 024811325, מרחוב מאיר גרשון 3/2 שכונת פסגת זאב-ירושלים, הריני מתכבד לפנות אליך בנדון כדלקמן:

1. פניתי אליך מכובדי, הינה לאור היותך האינסטנציה המתאימה, שבידיה הופקדו הסמכויות ע"פ הדין, לרבות מכחו של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1905, ותקנותיו, להורות על הקפאת הטיפול בהמשך קידומה של בקשה להיתר בניה, בעת שמתעורר החשד למעשי רמיה וזיוף, שמטרתם הפקתו של היתר בניה.

2. נושאה של פנייתי זו הינו הבקשה להיתר בניה הנושאת מס' 2012/759.1 (להלן: הבקשה להיתר בניה), אשר הוגשה ע"י מר איתן מזרחי, שבין יתר מטרותיה הינו הכשרת בניה בלתי חוקית הקיימת מזה שנים רבות, וכן תוספת יחידות דיור, שעתידות להיות מקודמות למבקש עצמו.

3. הבקשה הנ"ל, הוגשה מכחה של ת.ב.ע, הנושאת מס' 101-316141, שאושרה לפני כשלוש שנים, ונדהמו לגלות שהינם בין "יוזמיה ומגישיה". (להלן: "הת.ב.ע")

4. יודגש כבר עתה: מרשיי מעולם לא הגישו ו/או יזמו ו/או הסמיכו ו/או נתנו הרשאה, לא בכתב, ולא מכללא להגשת ת.ב.ע שתכלול קניינם, המתבטא ביחידת דיור, שצמוד אליה גינה ומעולם לא חתמו במודע ו/או לאחר הסבר על מי מנספחי הת.ב.ע הנ"ל.

5. מרשיי מוסיפים ומדגישים, מעולם לא פנו לאדריכל, שהינו עורך ומגיש הת.ב.ע, ומעולם לא הסמיכו מי "מאנשי המקצוע", ששמותיהם מתנוססים על מסמכי ונספחי הת.ב.ע להגיש בשמם כל תוכנית ו/או בקשה שתכלול קניינם, אינם מכירים אותם ואינם יודעים זהותם.

6. לא רק זאת, מעיון בנספחי הת.ב.ע, מתנוססות "חתימות" שכביכול הינן של מרשיי ושכנים נוספים, שנחזות להיות חתימותיהם, אולם מבדיקה ועיון בהן, החתימות הנ"ל הינן חתימות מזויפות, שמעולם נחתמו על ידיהם, ומעולם לא ניתנה ההרשאה החוקית והמשפטית למאין דהוא, להופיע ולחתום בשמם ובמקומם על מסמכי הת.ב.ע הנ"ל, שמעולם לא יזמו אותה ולא התכוונו לזיום אותה.

7. הת.ב.ע הנ"ל לידתה בחטא, ואושרה במעשה רמייה וזיוף, ע"י שימוש בשמותיהם של מרשיי ושכניהם, "כיוזמי" הת.ב.ע, הכל במטרה להטעות ולרמות הוועדה המקומית לתכנון ובניה וכן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

8. "יזום" הת.ב.ע, שיש לו האינטרס המובהק באשורה, מר מזרחי, ידע היטב מלכתחילה, כי אי צירוף שמותיהם של מרשיי ויתר שכניו, לתוכנית ובמעמד של מגישי ויוזמי התוכנית, יחייב אותם, להגישה לבדו, להמציא להם העתק ממנה, ואזי התנגדותם "תקבור" חלומם להכשיר הבינוי הבלתי חוקי, שממנו הוא נהנה שנים רבות, ותמנע מבעדו להעשיר קופתו עת שלא יתאפשר לו לבנות יחידות דיור נוספות.

9. מר מזרחי, ובמחשבה תחילה, רימה והוליך שולל, לא רק מרשיי ושכניו, אלה גם כן וועדות התכנון, שסמכו על הצהרותיו הכוזבות ומעשיו הפליליים, ממש כך, במטרה לגרום לאישורה של הת.ב.ע, שמכוחה הוא יכשיר בניה בלתי חוקית ויבנה דירות נוספות.

10. בגין מעשיו הנ"ל של מר מזרחי, הוגשה תלונה לרשויות האכיפה יוער: מבדיקה שנערכה מול כלל בעלי הדירות עולה כי אף אחד מהם לא קיבל לידי עותק מהת.ב.ע בשלבי הפרסום, וכפי שהדין מחייב היוזם לעשות כן, אף מבדיקה מול חב' הפרסום שמופקדת על הליכי ההמצאה והמסירה, "דאגה" לדווח לוועדה המחוזית כי כלל הדיירים "סירבו לחתום" על דברי הדואר המכילים נספחי הת.ב.ע.

11. אין ספק כי דין הת.ב.ע הנ"ל, שאישורה הושג בדרכי רמייה הינו להתבטל מיידית ולאלתר, ומרשיי, עתידים בימים אלה לעתור לבית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, ולבקש ביטול של הת.ב.ע הנ"ל, שלא רק שאינה מעשי ידיהם של מרשיי, אלא פוגעת ובאופן אנוש בזכויותיהם הקנייניות וכן באפשרויות התכנון העתידיות של קניינם בחתאם למדיניות שנהוגה או תהיה נהוגה באותה עת.

12. הת.ב.ע הנ"ל פוגעת באופן אנוש בקניינם של מרשיי, וכופה עליהם תכנון שאינו מתיישב עם צרכיהם העתידיים, והיא נועדה אך ורק להטיב עם היוזם העיקרי מר מזרחי, "שבחסות התפרצות" מגיפת הקורונה, ניצל התוהו ובבוהו, שהיה קיים באותה התקופה, במוסדות התכנון, עקב העדרותם של מירב העובדים מעבודתם מחד והסתגרותם של האנשים בבתיים מאידך. בזמנים רגילים אחרים בוודאי ובוודאי מרשיי ושכניהם היו יודעים אודות מעלליו של מר מזרחי והיו דואגים לעצירתם.

13. מעיון בנספח הבינוי של הת.ב.ע, עולה כי נכפה על מרשיי להסכים להקמת מעטפת/עמודה בגינתם הצמודה לדירתם בקומת הקרקע, והנמצאת בבעלותם הבלעדית והיחודית, וכי במידה והיא תמומש, המשמעות הינה הרס הגינה, וירידה עצומה בערך הדירה שבבעלותם.

14. מרשיי מעולם ולעולם לא יסכימו להקמתו של כל בינוי בגינתם הצמודה לדירתם, ובמיוחד כשמרשיי מעולם לא היו חלק מהתכנון שהוצע ואושר, בדרכי רמייה, ע"י היזם העיקרי.

15. על אף שמרשיי הסמיכו אותי לפנות לערכאות במטרה לתבוע הסעדים המתאימים, לרבות ביטולה של הבקשה להיתר בניה, ומכח החובה, למצות הדין, טרם הפניה לערכאות, מצאתי לפנות אליך מכובדי, בתקווה שתבחן היטב טענותיהם של מרשיי, ובמעמד, ביחד עם כלל הגורמים הרלוואנטיים, שהיו שותפים לתהליך אישורה של הת.ב.ע., ולהקפיא מיידית ולאלתר המשך הטיפול בבקשה להיתר עד אשר יבדקו טענותיהם של מרשיי שהועלו במסגרת תלונתם שהוגשה למשטרה, בדבר זיוף חתימותיהם על גבי נספחי הת.ב.ע. וכן הבקשה להיתר הבניה.

16. אקדים ואודה לטיפולך המסור.

בכבוד רב
עו"ד ח.גנאים

לוט: העתק מיפויי הכח

העתק מתהליך הבקשה להיתר בניה מס' 2012/759.1

העתק מתהליך אישורי ת.ב.ע. 316141

העתק מהתלונה למשטרה

העתק מנסח הרישום

2023
10/10
תתימו
ח.גנאים ענייד

תהליך

הצג הכל | מיון לפי תאריך

הכנס

2012

מספר תיק: 0759.01

פתיחת בקשה (7) v

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
10/9/2021	11/8/2021	זיכוי תשלום פקדון/מקדמה ע"י המסלקה	בוצע	...	-	
-	11/8/2021	חושב גובה הפקדון/מקדמה וניתן מספר שובר	בוצע	...	-	
-	3/10/2021	משלוח הודעה על הצורך בחישובים סטטיים ואישור המחלקה	בוצע		-	
-	14/10/2021	בדיקת מסמכים - לא נמצאו ליקויים/חוסרים במסמכים	בוצע		-	
-	11/11/2021	סיום הגשת בקשה להיתר	בוצע		-	
14/11/2021	14/11/2021	קליטת בקשה לקראת גיבוש המלצה	בוצע		-	
-	30/1/2022	משלוח הודעה על הצורך בחישובים סטטיים ואישור המחלקה	בוצע		-	

פרסום/ משלוח הודעות (8) v

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
-	-	אישור נוסח פרסום לפי סעיף 149 והפניה לביצוע	דולג		-	
-	11/8/2021	הכנת נוסח פרסום	בוצע		-	
-	14/10/2021	הפניה למשלוח הודעות לפי תקנה 36	בוצע	...	-	
21/10/2021	17/10/2021	תחילת ביצוע - משלוח הודעות לפי תקנה 36	בוצע		-	
7/11/2021	21/10/2021	השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36	בוצע		-	
11/11/2021	11/11/2021	תום מועד להגשת התנגדויות	בוצע		-	
16/11/2021	14/11/2021	בדיקה אם הליך הפרסום	בוצע		-	

נגישות

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב מתקדם	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
1/11/2021	14/11/2021	התקבלו מסמכי משלוח הודעות לפי תקנה 36	בוצע	-	-	-
✓ הוצאת היתר בניה (3)						
מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
26/6/2023	-	מילוי תנאים להיתר	מתוכנן	-	-	-
-	25/7/2023	הדפסת שובר לתשלום אגרת בניה סופית	בוצע	...	-	-
1/8/2023	2/8/2023	תשלום אגרה סופית וזיכוי ע"י המסלקה	בוצע	...	-	-
✓ טיפול מנהלי (2)						
מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
-	10/7/2022	סגירת תיק הבקשה - התפטרות עורך הבקשה	בוצע	...	-	-
-	25/7/2022	חידוש טיפול בתיק הבקשה להיתר	בוצע	...	-	-
✓ דיון ברשות רישוי מקומית (5)						
מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
17/2/2022	17/2/2022	דיון ברשות הרישוי	בוצע	-	-	-
-	17/2/2022	הפקה ושליחת הודעות על החלטת רשות רישוי	בוצע	-	-	-
-	20/2/2022	הפקה ושליחת הודעות על החלטת רשות רישוי	בוצע	-	-	-
26/6/2022	26/6/2022	דיון ברשות הרישוי	בוצע	-	-	-
-	26/6/2022	הפקה ושליחת הודעות על החלטת רשות רישוי	בוצע	-	-	-
✓ המלצת האגף (9)						
מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
10/8/2021	14/10/2021	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-
10/3/2022	8/3/2022	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-
24/4/2022	12/4/2022	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-
-	30/5/2022	אושרה הרמוניקה לאחר תיקונים ע"י הרבובט	בוצע	-	-	-
10/8/2021	30/5/2022	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
נגישות 	6/7/2022	אושרה הרמוניקה לאחר תיקונים ע"י הרובוט	בוצע	-	-	-
	6/7/2022	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-
	14/8/2022	אושרה הרמוניקה לאחר תיקונים ע"י הרובוט	בוצע	-	-	-
	14/8/2022	בדיקת הגשה מקוונת הכוללת תיקונים	בוצע	-	-	-

✓ חוות דעת גורמים (2)

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
7/7/2022	-	צרוף הגורמים לאחר דיון בוועדה לפרוייקט ענן	מתוכנן	-	-	-
11/7/2022	6/7/2022	בקשת חוות דעת גורמים	בוצע	...	-	-

✓ תיקון תוכניות והשלמת תנאים (3)

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
12/10/2021	4/1/2022	השלמת תנאים לקראת הכנת המלצה לוועדה/ר"ר	בוצע	-	-	-
-	30/5/2022	הגשת תכנית מתוקנת המיועדת לדיון נוסף בוועדה/רשות	בוצע	-	-	-
26/6/2023	6/7/2022	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת ועדה/רשות	בוצע	-	-	-

< הגשה בקשה מקוונת להיתר בניה (1)

בס"ד

פרסום אקספרס

רח' הישיבה 2 גאולה, ירושלים טל: 02-5000333 פקס: 02-5000474
כתובת מייל: pexpres1@gmail.com

תאריך: 21/10/2021

כתובת הבקשה: ארזי ראובן 1

מספר הבקשה: 2012/0759.01

מס' תיק פנימי: 3154

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

הרינו לאשר כי ביצענו בבקשה הנ"ל את העבודה כמפורט

משלוח הודעות לאיתור בעלים (סרבני חתימה) ברחוב:

כתובת האתר: ארזי ראובן 1

גוש: 30630

חלקה: 1/32

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21/10/2021

בכל הכבוד הראוי

פרסום אקספרס

אישור המחלקה על הרצ"ב חתימת המקבל _____ תאריך: _____

תאריך: 07/01/15
 שם: ד"ר חיים
 חתימה: [חתימה]

לוא ליפסקי 38 סעיף 36 (09/698.10) לפי	ירושלים		38	לוא ליפסקי	אודיה דביר	RR177691716IL
	ירושלים		105	שכטמן יוסף	רחל לבון	RR177691747IL
	ירושלים		38	לוא ליפסקי	מאיר אריה מונק	RR177691733IL
	ירושלים		38	לוא ליפסקי	נחיה בר סוכבא	RR177691755IL
	ירושלים		7	שפרעם	אנה ז'בוטובסקי	RR177691764IL
	ראשון לציון		19	חומה ומגדל	שיש צח יעל	RR177691778IL
	ירושלים		18	מבוא פלים	משפחת נרסאן	RR177691720IL
מבוא פל"ם 14 (91/1052.01) לפי סעיף 36	ירושלים		28	מבוא פלים	משפחת פל	RR177691781IL
	ירושלים		24	מבוא פלים	משפחת סיי	RR177691795IL
	ירושלים		10	מבוא פלים	משפחת דוקסלר	RR177691804IL
	ירושלים		20	מבוא פלים	משפחת לוי	RR177691818IL
	ירושלים		11	מבוא דב הורי	משפחת גולדברג	RR177691821IL
	ירושלים		13	מבוא דב הורי	משפחת פלצ'יק	RR177691835IL
	ירושלים		15	מבוא דב הורי	משפחת גיסטפן	RR177691866IL
	ירושלים		216	יפן	מנהל מקרקעי ישראל	RR177691849IL
	ירושלים		420	קשאני אליעזר	זלפה ברחמי	RR177691852IL
	ירושלים		16	יוסי בן יעזר	דוד דעבול	RR177691870IL
הרשל (צבי) גרינשפן 4 (75/239.2) לפי סעיף 36	ירושלים		79	דרך חברון	נטלי רחל חיה ברוקח	RR177691883IL
	ירושלים		4	הרשל (צבי) גרינשפן	מרסלה חיי-אל	RR177691897IL
	מבשרת ציון		28	חרמון	עשירה בוסון	RR177691923IL
	אזור		13	קפלן	אליהו אסל	RR177691945IL
	ירושלים		265	מאיר פיינשטיין	קרני שטיינברג	RR177691937IL
	ירושלים		4	הרשל (צבי) גרינשפן	עפר פסי	RR177691906IL
	ירושלים		603	רמבה אייזיק	נחמה יומלינסקי	RR177691910IL
	ירושלים		4	הרשל (צבי) גרינשפן	דבורה דב חזן-אור	RR177691954IL
	ירושלים		8	מסלאנסקי צבי	ניצה בן חור	RR177691954IL
	ירושלים		408	דרזנר יחיאל	שמואל גבאי	RR177691968IL
	ירושלים		1	לייב יפה	נטלי בתן ברונשטיין	RR177691971IL
	ירושלים		83	דרך חברון	שלום דבכור טאן	RR177692019IL
	ירושלים		4	הוב	יצחק אהרני	RR177692005IL
	ירושלים		216	יפן	מנהל מקרקעי ישראל	RR177692040IL
אורי ראובן 1 (12/759.1) לפי סעיף 36	ירושלים		216	יפן	מנהל מקרקעי ישראל	RR177692036IL

1

הודעה לשכנים

עיריית ירושלים
המחלקה לרישוי בנייה

19/10/2021
מכתב רשום
קוד לסריקה: 105

לכבוד: מנהל מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

הגדו: בקשה להיתר בנייה מספר 2012/0759.01 בארזי ראובן 1 פסגת זאב י-ם

בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970,
הרינו להודיע כי הוגשה בקשה להיתר ע"י:

מר מזרחי משה
מר/גב איתן מזרחי

19/10/2021

11-11-2021

התנגדויות לתוכנית הנ"ל ניתן להגיש עד יום

לאחר פרק זה לא תתקבלנה התנגדויות .

התנגדות יש להגיש באמצעות טופס מקוון להגשת התנגדות הנמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים בכתובת
www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Pages/resistance3.aspx

לתשומת לבך:

- הועדה לתכנון ובניה דנה בהביטים התכנוניים של הבקשה להיתר ואין במתן היתר בניה משום הענקת זכויות קנייניות בנכס.
- מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעליו מחובותיו כלפי הדיירים או כלפי בעלי זכות אחרת לפי דין.
- באם לא ברורה לך משמעות המכתב ונספחיו עליך לפנות לאיש מקצוע מטעמך.
- באם תוגש התנגדות, תדון בה הוועדה המקומית. עפ"י הנסיבות יוחלט באם לקיים את הדיון במעמד הצדדים או ללא נוכחותם.
- ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת
<https://jergisinfohub.jerusalem.muni.il/UI/?SystemID=26400046&processtype=1>
תחת ארכיב אופטי.

בכבוד רב

המחלקה לרישוי בנייה

מחלקת רישוי בנייה, קריית העירייה, ככר ספרא 1 | טלפון: 02-6298033

פרסום אקספרס

רח' הישיבה 2, גאולה, ירושלים טל: 02-5000333 פקס: 02-5000474
אי-מייל: pexpres1@gmail.com

תאריך: 17.10.21

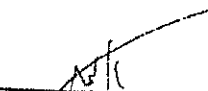
מס' בקשה: 2012/759.1

לקוח יקר,

להלן מספר חוראות לביצוע פרסום לפי תקנה 36

- על מנת שנוכל להתחיל בפרסום, יש לחתום בתחתית דף זה על הסכמה לביצוע הפרסום.
- זמן הטיפול בבקשה **עד** 20 יום.
- יש לתת כערבון מספר כרטיס אשראי.
- עם תום הליך הפרסום ישלח חשבון סופי. במידה ותוך שלושה ימים מיום שליחת החשבון לא יוסדר התשלום, יחוייב כרטיס האשראי.
- לאחר הסדר התשלום יועבר החומר למנהל ההנדסה בעירייה.

אני החתום מטה מאשר ביצוע הפרסום ע"י "פרסום אקספרס" ומתחייב לשלם בסוף הליך הפרסום תוך שלושה ימים מיום קבלת החשבון. באם לא ישולם יחוייב כרטיס האשראי לפי הפרטים שנתתי.


חתימה


שם מלא

נא להחזיר חתום לפקס מס': 02-5000474

או למייל: pexpres1@gmail.com

12/259.1



3154

66% (נכס) - (נכס) - (נכס)

66%

11/11/2021

15/15/15



טופס 20- רשימת בעלי זכויות בנכס

- תצהיר מבקש בקשה להיתר בדבר רשימת בעלי זכויות בנכס בו קיים נסח רישום.
- טופס זה מוגש באם רצונו לצמצם את משלוח ההודעות לפי תקנה 36 לכניסות הרלוונטיות בלבד.
- תצהיר של בעלים/חוכר של דירה בבית משותף בקשר להיתר בניה.

אני החתום/ה מטה מצהיר/ה בזה לאמור:

שמי הוא אליהו ת.ז. 28995736
 כתובת: רחוב כאלון 15 מס' בית 1 שכונה פסגת שבע
 אני בעלים חוכר של הדירה חידועה כגוש 3063 חלקה 1 / 1
 הנמצאת בירושלים, רחוב כאלון 15 מס' 1 שכונה פסגת שבע

הבעלים/חוכרים של יתר הדירות בבית שבו נמצאת דירתי חנ"ל הינם כדלקמן:

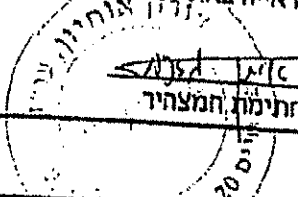
סדר	שם הבעלים / החוכר	דירה	קומה	מען למשלוח מכתבים	תת חלקה
1.	מיינום יעקב	25	גומא	כאלון 15	25
2.	יחזקאל צופר מילר	26	גומא	כאלון 15	26
3.	בן עזריאל ודן	27	גומא	כאלון 15	27
4.	מקסימוס יעקב ודן	28	גומא	כאלון 15	28
5.	איתן מנחם	29	גומא	כאלון 15	29
6.	כתובת: דני	30	גומא	כאלון 15	30
7.	מנחם מנחם	31	גומא	כאלון 15	31
8.	מנחם מנחם	32	גומא	כאלון 15	32

הצהרה

חלקת הרכוש היא חלקה מס' 1 (32) גוש 3063 והיא כוללת
 תצהיר זה ניתן בתמיכה לכקשה למתן היתר בניה ולפרט בקשר

אני נותנת תצהיר זה לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים חקבועים
 בחוק אם לא אעשה כן. ולראייה באתי על החתום.

12/10/21
 תאריך



שורים

החתום מטה אליהו מאשר בזה כי ביום 11/11/21 התייצב בפני 028995736
 שהזדהה/תה לשבועות רצוני על ידי תעודה מזהה מס' 028995736
 חוכר לי אישית (מחוק הטעון מחיקה) ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה
 צפויה לעונשים חקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתום/ה מרצוני החופשי על התצהיר דלעיל.

תהליך אישור

מספר תיק: 316141

הכנס

הצג הכל | מיון לפי תאריך

▼ תהליך תב"ע בהתהוות (3)

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
-	13/2/2017	פתיחת תיק למתכנן	בוצע		-	
-	13/2/2017	קליטת פרטי התכנית מקובץ מבאת	בוצע	...	-	
-	4/3/2018	אישור עמידה בתנאי סף ועדה מחוזית - מועד ההגשה	בוצע		-	

▼ תהליך הפקדת תכנית (13)

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
28/4/2018	-	חשיפה ופרסום החלטות הוועדה באתר האינטרנט העירוני	מתוכנן		-	
-	16/4/2018	חזות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה	בוצע		-	
-	25/4/2018	דיון להפקדה בוועדת משנה מקומית	בוצע		-	
-	29/4/2018	העברת החלטות ועדת המשנה המקומית להפקדה לו, המחוזית	בוצע		-	
-	6/5/2018	דיון בוועדה מחוזית להפקדה	בוצע		-	
-	10/10/2018	קבלת כתב התחייבות לשיפוי הועדה המקומית	בוצע		-	
-	23/10/2018	פרסום ההפקדה בילקוט הפרסומים	בוצע	...	-	
-	25/10/2018	פרסום ההפקדה בעיתון א	בוצע	...	-	
-	26/10/2018	פרסום ההפקדה בעיתון ב	בוצע	...	-	
-	26/10/2018	פרסום ההפקדה בעיתון ג	בוצע	...	-	
-	7/11/2018	פרסום הודעת ההפקדה באתר האינטרנט העירוני	בוצע		-	

נגישות

מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
	11/11/2018	קליטת נתוני התכנית המופקדת למערכת ייעודי הקרקע	בוצע	-	-	-
25/12/2018	25/12/2018	תום תקופת ההפקדה	בוצע	-	-	-
✓ תהליך מתן תוקף לתכנית (10)						
מועד מתוכנן	מועד ביצוע	שלב	סטטוס	הערות	אחריות	תוכן
-	6/1/2019	דיון במתן תוקף בוועדה המחוזית	בוצע	-	-	-
-	27/1/2019	פרסום מתן תוקף בילקוט הפרסומים	בוצע	...	-	-
-	29/1/2019	פרסום הודעת מתן התוקף באתר האינטרנט העירוני	בוצע	-	-	-
-	5/2/2019	קליטת נתוני התכנית המאושרת למערכת ייעודי קרקע	בוצע	-	-	-
-	20/2/2019	קליטת נתוני התכנית המאושרת למערכת הממ"ג	בוצע	-	-	-
-	28/2/2019	פרסום מתן תוקף בעיתון א	בוצע	...	-	-
-	1/3/2019	פרסום מתן תוקף בעיתון ב	בוצע	...	-	-
-	1/3/2019	פרסום מתן תוקף בעיתון ג	בוצע	...	-	-
-	1/3/2019	תכנית אושרה	בוצע	-	-	-
16/3/2019	16/3/2019	תחילת תוקף התוכנית	בוצע	-	-	-



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	3,257.00	33	מוסכם	29288/2016
הערות:	הנכס הוכרז שיכון ציבורי: ילקוט פרסומים מספר 4398, מיום 15/04/1996, עמוד 2730			
כתובת:	ארחי ראובן 1, ירושלים; ארחי ראובן 3, ירושלים; ארחי ראובן 5, ירושלים; גרשון מאיר 3א, ירושלים			

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
53.76	ראשונה	א	I	5/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	צהוב	קרקע	43.55
ב	צהוב	גג	3.26
ג	צהוב	גג	5.85

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	29288/2016/1
-----------------	-------------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
89.54	ראשונה	א	I	9/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	אדום	קרקע	203.40
ה	אדום	גג	5.12

בעלויות

מכר ללא תמורה	אברמוב יעל	ת.ז.	059121442	1 / 2	7565/2017/1
מכר ללא תמורה	אברמוב דוד	ת.ז.	056675236	1 / 2	7565/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	7565/2017/2
-----------------------	-------------	--	--------	-------------

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
84.80	שניה	א	1	8/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
1	צהוב	קרקע	50.49
2	צהוב	גג	2.54
ח	צהוב	גג	4.78

בעלויות

מכר ללא תמורה	שחין סלבה	ת.ז.	304234701	בשלמות	26827/2018/1
---------------	-----------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	26827/2018/2
-----------------------	-------------	--	--------------

הערה על מינוי אפוטרופוס	שחין איגור	ת.ז.	304234651	26827/2018/3
	גריים נטליה	ת.ז.	304234677	
הערות:	תיק בימ"ש לעניני משפחה ירושלים תמש 4892/00 מיום 29.10.07	ביחד ולחוד		

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.23	שניה	א	1	9/273

בעלויות

מכר ללא תמורה	שאול מניה	ת.ז.	014511778	בשלמות	31254/2017/1
---------------	-----------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	31254/2017/2
-----------------------	-------------	--	--------------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
84.80	שלישית	א	1	8/273

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

בעלויות

7561/2017/1	1 / 2	057429276	ת.ז.	מקובקי יצחק	מכר ללא תמורה
7561/2017/1	1 / 2	058463811	ת.ז.	מקובקי טובה	מכר ללא תמורה

משכנתאות

7561/2017/3	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

7561/2017/2		מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			הערות:

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
9/273	1	א	שלישית	92.23

בעלויות

10318/2017/1	1 / 2	059704197	ת.ז.	כהן אהוד	מכר ללא תמורה
10318/2017/1	1 / 2	059644575	ת.ז.	כהן דורית	מכר ללא תמורה

הערות

10318/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
הערות:		

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף	מבנה	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר
11/273	1	א	רביעית, חמישית	106.74

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	20.96	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ט	צהוב	גג	16.53

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



169386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

בעלויות

7299/2017/1	1 / 2	043463363	ת.ז.	נטף רייטל	מכר ללא תמורה
7299/2017/1	1 / 2	035715994	ת.ז.	נטף שגיב סרג'	מכר ללא תמורה

הערות

7299/2017/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.23	רביעית	א	1	9/273

בעלויות

12483/2017/1	1 / 2	300203429	ת.ז.	אליאסיאן אודליה	מכר ללא תמורה
12483/2017/1	1 / 2	039389325	ת.ז.	אליאסיאן שמואל	מכר ללא תמורה

הערות

12483/2017/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

29902/2020/1		13580	עו"ד	עו"ד לאופר יקי (יעקב)	הערה על מימי כונס נכסים
				תיק בימ"ש: תלה"מ 34245-06-17 מיום: 28.10.2020	הערות:
				בית משפט לענייני משפחה בירושלים	

23229/2021/1		520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				זכאים אלון	הלוואה:

24230/2021/1		206074841	ת.ז.	זכאים אלון	הערת אזהרה סעיף 126
				התחייבות מיום 21.4.2021	הערות:

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
48.97	ראשונה	ב	1	5/273

הצמודות

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יב	ורוד	קרקע	88.58

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן חמו יוסף	ת.ז.	024698375	1 / 2	8773/2017/1
מכר ללא תמורה	בן חמו רוזט	ת.ז.	028132306	1 / 2	8773/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	8773/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
84.63	שניה	ב	1	8/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יג	כחול	קרקע	72.56

בעלויות

מכר ללא תמורה	בן-חמו רשל רחלה	ת.ז.	63164834	בשלמות	7567/2017/1
---------------	-----------------	------	----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	7567/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
90.72	שלישית	ב	1	9/273

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	33.73	

בעלויות

מכר ללא תמורה	לוי אילנה	ת.ז.	027194547	בשלמות	5506/2018/1
---------------	-----------	------	-----------	--------	-------------

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

הערות

5506/2018/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:		

תת חלקה 14

שטח במ"ר	90.72	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
		שלישית	ב	1	9/273

בעלויות

מכר ללא תמורה	ברזלסקי אנה	ת.ז.	310704408	בשלמות	12736/2017/1
---------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	12736/2017/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

12736/2017/3	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:		

תת חלקה 15

שטח במ"ר	113.81	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
		רביעית, חמישית	ב	1	11/273

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כולל
מרפסת לא מקורה	53.31	

בעלויות

מכר ללא תמורה	אשכנזי חיים	ת.ז.	57426447	1 / 2	12391/2017/1
מכר ללא תמורה	אשכנזי מיכל	ת.ז.	58367038	1 / 2	12391/2017/1

הערות

12391/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:		

תת חלקה 16

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
AMINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



169386

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
113.81	רביעית, חמישית	ב	1	11/273

שטחים מסופים

סוג	שטח במ"ר	כולל
מרפסת לא מקורה	54.65	

בעלויות

מכר ללא תמורה	פיאמנטה דניאל אליקום	ת.ז.	000152298	1 / 2	7301/2017/1
מכר ללא תמורה	פיאמנטה אורה	ת.ז.	069210979	1 / 2	7301/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	7301/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
53.76	ראשונה	ג	1	5/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
טו	ירוק	גג	3.26
יד	ירוק	קרקע	46.63

בעלויות

מכר ללא תמורה	בזגלו משה	ת.ז.	079313219	בשלמות	7296/2017/1
---------------	-----------	------	-----------	--------	-------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	7296/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	11268/2018/1
------------------------------	------------------------------------	--------------

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
83.41	ראשונה	ג	1	8/273

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 169386

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

הצמדות				
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	ט
	כתום	קרקע	184.09	

בעלויות				
מכר ללא תמורה	לוי אורטל	ת.ז.	314716069	בשלמות
33291/2017/1				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	30236/2017/2

תת חלקה 19				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
94.71	שניה	ג	1	9/273

הצמדות				
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	ז
	ירוק	קרקע	55.03	
	ירוק	גג	10.54	

בעלויות				
מכר ללא תמורה	שירן אליהו	ת.ז.	000859553	בשלמות
12392/2017/1				

הערות				
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	12392/2017/2

תת חלקה 20				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.24	שניה	ג	1	9/273

בעלויות				
רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	29288/2016/1	

תת חלקה 21				
שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף



תאריך: 11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32
נסח מס': 169386

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

84.80	שלישית	ג	י	8/273
-------	--------	---	---	-------

בעלויות

מכר ללא תמורה	אלמליח שמעון	ת.ז.	000102038	1 / 2	10386/2017/1
מכר ללא תמורה	אלמליח מזל	ת.ז.	050519149	1 / 2	10386/2017/1

משכנתאות

משכנתה	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647	בשלמות	5776/2020/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				10386/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברוכש המשותף
91.12	שלישית	ג	י	9/273

בעלויות

מכר	מורדוב בתיה	ת.ז.	036388247	בשלמות	27566/2018/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				14002/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברוכש המשותף
84.83	רביעית	ג	י	8/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יט	ירוק	גג	16.53

בעלויות

מכר ללא תמורה	מחטיק מרינה	ת.ז.	011087228	בשלמות	22876/2017/1
---------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

משכנתאות

23913/2017/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

30988/2018/1	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

22876/2017/2	מדינת ישראל		הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		הערות:	

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.13	רביעית	ג	I	9/273

בעלויות

מכר ללא תמורה	טימופייב ולדימיר	ת.ז.	307518894	1 / 2	10325/2017/1
מכר ללא תמורה	טימופייב ראיסה	ת.ז.	307518977	1 / 2	10325/2017/1

משכנתאות

23913/2017/1	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

10325/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
50.92	ראשונה	II	5/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כ	תכלת	קרקע	137.54

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	29288/2016/1
-----------------	-------------	--------	--------------

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
85.64	ראשונה	II	9/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כא	סגול	קרקע	173.19

בעלויות

מכר ללא תמורה	ממן עופר	ת.ז.	024811325	1 / 2	10317/2017/1
מכר ללא תמורה	ממן מיכל	ת.ז.	025107038	1 / 2	10317/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	10317/2017/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	10317/2017/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
85.85	שניה	II	9/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כב	תכלת	קרקע	64.46

בעלויות

מכר	כהן לירון	ת.ז.	200627834	1 / 2	33196/2017/1
מכר	כהן דוד	ת.ז.	061275491	1 / 2	33196/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	33196/2017/2
דרגה:	ראשונה				



11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

169386 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

הערות

24657/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
91.13	שניה	II	9/273

בעלויות

מכר ללא תמורה	מקסימוב ישעיהו	ת.ז.	016333304	1 / 2	10324/2017/1
מכר ללא תמורה	מקסימוב תמר	ת.ז.	016677833	1 / 2	10324/2017/1

הערות

10324/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
85.72	שלישית	II	9/273

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כג	תכלת	גג	11.43

בעלויות

מכר ללא תמורה	מזרחי איתן	ת.ז.	028995736	בשלמות	32939/2017/1
---------------	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

32939/2017/2	מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
92.48	שלישית	II	9/273

11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل 1
MINISTRY OF JUSTICE



תאריך: 11/07/2021
ב' אב תשפ"א
שעה: 09:32

נסח מס' 169386

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30630 חלקה: 32

בעלויות

מכר ללא תמורה	נסימאן מאיר	ת.ז.	057355877	1 / 2	13998/2018/1
מכר ללא תמורה	נסימאן יהודית	ת.ז.	056836653	1 / 2	13998/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	13998/2018/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				13998/2018/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מספר תיק: 363512 / 2023
שם מעורב: ממן מיכל
מזהה מסמך: M173213555



אישור בדבר הגשת תלונה

פרטים כלליים

יחידה תחנת שפט קדם
כתובת לאה גולדברג 1
טלפון 02-5453222
פקס 02-5898985
מספר תיק פלא 363512/2023
סיווג תיק פ.א.
מס' מסמך בתיק א
תאריך 17/08/2023, ל' אב תשפ"ג, 10:39

הריני לאשר כי

בתאריך 17/08/2023 10:14 ביחידת המשטרה תחנת שפט קדם
הודיע/ה מר/ת מיכל ממן מס' ת"ז 025107038

פירוט החשדות

עבירה נגזרת	החשד	סמל ושם חוק	סעיף	חומרה
זיוף	100 - חוק העונשין, תש"ז - 1977	418 רישא/1	עוון	

פרטי אירוע

תאריך תחילת אירוע
10:00 23/07/2023
תאריך סיום אירוע

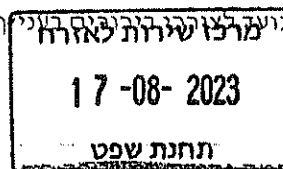
מקום אירוע

ירושלים גרשון מאיר 3 בבית הקורבן

הערה

הערה

אישור זה נועד לצורך הכרזת העניין בתלונה בלבד.



פרטי החוקר

9

חתימה
17/08/2023 10:39

מספר אישי	שם פרטי	שם משפחה	דרגה	תפקיד	מקום שירות
1926553	סיון	רוט	רסר	חוקר	תחנת שפט קדם

דף מידע לאחר הגשת תלונה

זה עתה סיימת להגיש את תלונתך בתחנת המשטרה, להלן עדכון בדבר הליך הטיפול בתלונתך:

שלב א'

קבלת התלונה והעברת החומר לקצין החקירות.

שלב ב'

בחינת מכלול הראיות והשיקולים הרלוונטיים לתלונה ע"י קצין חקירות.

שלב ג'

1. חקירה: החלטה לבצע הליכי חקירה אפשריים בתיק כגון: חקירת עדים, איסוף ראיות וכיו"ב.

2. סגירת התיק: ללא המשך טיפול או לאחר ביצוע פעולות חקירה (עבריון לא נודע / חוסר עניין לציבור / חוסר ראיות / חוסר אשמה).

במידה והוחלט על סגירת התיק, הודעה על כך תשלח אליך לכתובת שנמסרה על ידך ובה הנימוקים להחלטת המשטרה לסגירת התיק.

ניתן להגיש ערר בכתב לקצין החקירות בתחנה לא יאוחר מ- 30 יום מרגע קבלת ההודעה.

שלב ד'

בסיום החקירה, יועבר התיק לקצין הממונה לצורך קבלת החלטה בנוגע להמשך הטיפול בתיק, לרבות העברה לתביעות/פרקליטות ו/או גניזה.

במקרים המתאימים התיק יועבר לבחינה של התביעות/פרקליטות לשם קבלת החלטה, האם להמשיך בהליכי תביעה והעמדה לדין או לסגור את התיק.

גם במקרה זה תישלח אליך הודעה בדבר סגירת התיק וקיימת לך זכות ערעור על החלטה זו בפני הממונה על החקירה.

לתשומת ליבך:

ייתכן ובמהלך הטיפול בתלונתך יינקטו פעולות חקירה הדורשות זמן רב, אנא התאזר/י בסבלנות.

שמור את טופס "אישור הגשת התלונה" והסיסמא שנמסרו לך לצורך ברורים.

מספר חיק 23
שם מעורב 101
מזהה חסמן 13561



אישור בדבר הגשת תלונה

פרטים כלליים

יחידה: חטיבת אג"מ
כתובת: תל אביב-יפו
טלפון: 052-5572222
פקס: 052-5598985

מספר חיק בלא 363517 2023

סיווג חיס 2 א

מסוי מסמן בתיק 7

תאריך: 17.08.2023 תאריך חיסום: 10.39

הרינו לאשר כי

בתאריך 17/08/2023 10:14 ביחידת המשטרה תחנת שפט חדר

הזדווגה מר ד. מאיר נסימאן מס' חיק 05733587

פרוט החשדות

עבירה נגדה	החשד	סמל ושם חוק	סעיף	חומרה
יורה	100 - חוק מעורבות 1977 - סעיף 1	415 דיטא 2	שני	שני

פרטי אירוע

תאריך תחילת אירוע

2023 08 13 10:00

תאריך סיום אירוע

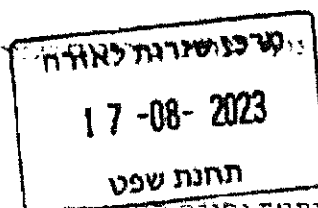
מקום אירוע

יחידת אג"מ מאיר 3 בבית הקברות

הערה

הערה

אישור זה אינו מהווה תלונה כלכלית



פרטי החוקר

[illegible]

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2012/0664.07
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ש"ר שולמית
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9920	תחילת תוקף	26/12/2011	1	מגורים ב	2390

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נוה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בן שלוש כניסות בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת שטחים לדירה מס' 25 לרבות תוספת קומה לדירה זו

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 11.70 מ"ר ובצד הצפוני מרפסת גג בהיקף של 6.84 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת תוספת קומה חדשה.

מפלס +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 2 בעלת שטח עיקרי בהיקף של 44 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה רבים בבניין

להלן הרלוונטים:

תיק בניין 17/830 אשר מבוקש בו ניווד זכויות ותוספת בדומה למבוקש בבקשה הנוכחית אולם תיק זה אינו פעיל כבר משנת 2018

תיק בניין 2012/664.05 , ההיתר הופק בתאריך 28/03/2018 במסגרתו בקשו תוספת בניה לדירה מס' 9 אשר מבוקש בו ניווד זכויות בדומה לבקשה הנוכחית.

בנוסף קיימת בקשה פעילה שטרם יצא היתר בגינה בתיק מס' 2012/664.6 במסגרת הבקשה מבוקשות הרחבות יח"ד מכח תכנית 9920 לרבות הרחבה בדירה מתחת לדירת המבקש

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות:

- בניית 25 מ"ר על הגג ע"פ תב"ע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ

ניוד שטח מכח תבע 9920 מהצד לגג

בניית מרפסות גג

בניה שלא בהינף אחד

תוספת גובה וקומה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות: 14/03/2023 , התקבלה התנגדות אחת

תנאים טרם דיון:

חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 03/05/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21/03/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
02/08/2023 התקבלה התנגדות מבעלי דירה 26 להלן עיקרי ההתנגדות: חסימת החלון בפיר חדר המדרגות המשותף המשמש חלון לשחרור עשן וחלון חילוץ בזמן חירום. פגיעה באוורור הבניין עקב חסימת החלון הנ"ל. פגיעה באור טבעי בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים: יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח שנויד כי שטח זה ע"פ נספח מנויד לגג ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
25/07/2023 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9920 תחילת תוקף: 26/12/2011	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 3907 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 וכן לתכנית 1713 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: "תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת". תנאי להבטחת הנ"ל יהיה ביצוע הערת אזהרה נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי במסגרת הבקשה מבוקשת תוספת ע הגג מכח תכנית 3907 ותוספות בצד מכח תכנית 9920 החלה בחלקה. ע"פ יעוץ משפטי שנעשה בתיק 2012/664.5 עם עו"ג אירנה טויב עולה כי התכנית הנוכחית- 9920 תקפה לתכנית 3907 וניתן לבקש מכוחה 25 מ"ר על הגג, בנוסף סעיף 2.1 בתקנון המתייחס לכך שמטרת התכנית הנה הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כוונתו לתוספות מכח 9920 בלבד, ולא כולל את התוספות מכח תכניות אחרות שחלות. מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 11.70 מ"ר		
---	--	--

ע"פ הנספח ניתן לבנות בחזית זו שטח בהיקף גדול יותר בקונטור הדירה הקיימת, אולם במסגרת הבקשה מבוקש חלק מהשטח והחלק הנותר מנויד לגג. יש לציין כי הדירה מתחת נמצאת בהליכי סגירת תיק להיתר לתוספת לדירתם והיא מבוקשת על מירב השטח בהתאם לתב"ע, אולם היות ומדובר בדירת גג אחרונה ואין השפעה על דירות נוספות בבניין, אין מניעה לבקש את השטח באופן חלקי ואת היתרה לנייד לגג. בצד הצפוני מבוקשת מרפסת גג בהיקף של 6.84 מ"ר, מרפסת זו מבוקשת במיקום ששל תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע אשר מבוקש לנייד לגג, כאמור, אין מניעה לאשר, יש לציין ע"ג התכניות כי שטח זה ע"פ נספח מנויד לגג ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. בנוסף מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת תוספת קומה חדשה- אין מניעה לאשר מפלס +11.20 קומה ג': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 2 בעלת שטח עיקרי בהיקף של 44 מ"ר קומה זו מוצעת מכח שני התכניות החלות בחלקה, 25 מ"ר על הגג מבוקש מכח תכנית 3907, ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים" התוספת מבוקשת ללא נסיגה של 1.2 ופורסמה הקלה בגין הבניה ללא נסיגה. ויתרת השטח בהיקף של 19 מ"ר מבוקש מכח תכנית 9920 ומוצע ע"י ניוד זכויות מהצד לגג. בחינת עמידת ניוד הזכויות במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירה עליונה בבניין		
--	--	--

בוצע הליך פרסומי מתאים הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות, בהתאם לאישור של ממונה האגף מר יואל שבת, ניתן לאשר ניוד ללא חתימה של השכן הסרבן לאר זאת כי הוצא בעבר היתר במקום ללא חתימתו בתיק 12/664.5 וניתן להסתמך על פרסום ההקלה שנעשה בתיק. יש לרשום הערת אזהרה בגין ניוד הזכויות התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5434 שנמסר בתאריך: 05/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה וקו בניין בהתאם לתוספות.. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות פורסמה הקלה מגובה בנייה גבהים		
--	--	--

פורסמה הקלה בגובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תב"ע 3907 יש 25 מ"ר על הגג, וע"פ תב"ע 9920 יש לדירה זו זכויות בהיקף של 30.7 במפלס הדירה, ס"כ 55.7 מ"ר שטח עיקרי מותר לדירה. כאמור חלק מן הזכויות נידו לקומת הגג סך שטח עיקרי מבוקש הינו 55.70 מ"ר עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממדים לא מבוקש, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים.		
---	--	--

חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא מבוקש ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה 2 בעלת שטח עיקרי בהיקף של 44 מ"ר. קומה זו מוצעת מכח שני התכניות החלות בחלקה, 25 מ"ר על הגג מבוקש מכח תכנית 3907, ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים" התוספת מבוקשת ללא נסיגה של 1.20 ופורסמה הקלה בגין הבניה ללא נסיגה. ויתרת השטח בהיקף של 19 מ"ר מבוקש מכח תכנית 9920 ומוצע ע"י ניוד זכויות מהצד לגג. בחינת עמידת ניוד הזכויות במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירה עליונה בבניין בוצע הליך פרסומי מתאים הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות, בהתאם לאישור של ממונה האגף מר יואל שבת, ניתן לאשר ניוד ללא חתימה		
--	--	--

של השכן הסרבן לאר זאת כי הוצא בעבר היתר במקום ללא חתימתו בתיק 12/664.5 וניתן להסתמך על פרסום ההקלה שנעשה בתיק. יש לרשום הערת אזהרה בגין ניוד הזכויות התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע מרפסות זיז לא מוצעות תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 יש לוודא כי הם מהוות 100% חתימות גג תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 03/05/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21/03/2023 התנגדויות		
---	--	--

התקבלה התנגדות מבעלי דירה 26

להלן עיקרי ההתנגדות:

חסימת החלון בפיר חדר המדרגות המשותף המשמש חלון לשחרור עשן וחלון חילוץ בזמן חירום.

פגיעה באוורור הבניין עקב חסימת החלון הנ"ל.

פגיעה באור טבעי

שלביות ביצוע סעיף 7.1

1. תוספות הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר ע"ס תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו. - פורסמה הקלה בגין בניה שלא בשלביות ביצוע

מודגש בזאת כי לא תותר בניה בשלבים - בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד, ניתן לאשר הקלה זו כיוון שאינה מהווה סטייה ניכרת.

2. קומת המרתף המרתף תיבנה בהינף אחד. מודגש בזאת כי לא תותר בניה בשלבים. הבניה בקומת המרתף תבוצע ללא תלות בבניה המוזכרת בעמודות - לא רלוונטי לבקשה

חוות דעת אדריכלית

יוזן ע"י ראש צוות

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 21/02/2023 בנית 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3907 ללא נסיגת 1.2 מ. - ניוד שטח מכח תב"ע 9920 מהצד לגג. - בניה בשונה מנספח הבינוי בנית מרפסות גג. - בניה שלא בהינף אחד. - תוספת קומה וגובה -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התקבלה התנגדות מבעלי דירה 26

להלן עיקרי ההתנגדות:

חסימת החלון בפיר חדר המדרגות המשותף המשמש חלון לשחרור עשן וחלון חילוץ בזמן חירום.

פגיעה באוורור הבניין עקב חסימת החלון הנ"ל.

פגיעה באור טבעי

בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים:

יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח שנויד כי שטח זה ע"פ נספח מנויד לגג ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

תיק: 2012/0664.07
מספר

תאריך: 28/02/2023
הגשה 13:03:43

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	67674655	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	שמעון	גבאי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	נוה יעקב	ויקטור ויליוס

מספר בית	דירה	ת.ד.
2	26	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5851070	054-6686940	shimon.gabay@merckgroup.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
הבניה המתוכננת הינה פחות משלושה מטר מכניסת בית

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מבעלות המתנגד ☐ שכירות
כדלקל משפחה ☐ כדלקל עירייה ☐

נימוקי ההתנגדות

לכבוד עריית ירושלים שלום אנו שמעון ויעל גבאי מרחוב ויקטור ויוליוס 2 מגישים התנגדות זאת להיתר בניה מספר לאחר התייעצויות עם גורמי מקצוע 2012/06664.07 בתחום הבניה והבטיחות אנו מגישים התנגדות בהולה זו כדי לעצור את הבניה העתידית בבניין המגורים ברחוב ויקטור ויוליוס 2 ומצפים להסדרה וקבלת הסבר על כל אחד מהסעיפים הבאים: לפניכם הסיבות להגשת ההתנגדות: (1) בבניין המגורים ברחוב ויקטור ויוליוס 2 ישנו פיר מדרגות משותף. בכל פיר המדרגות ישנו חלון אחד הממוקם בקומה העליונה בבניין וזהו החלון היחיד בכל חדר המדרגות. חלון זה הוא חלק מהבניין מיום בנייתו! לפי התקנות ולפי דרישת כיבוי אש נדרש פתח לשחרור עשן בחלל המדרגות. לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח – 2008 ישנה הגדרה לפיר שחרור עשן פיר שחרור עשן" - פיר המשרת קומה או כמה קומות" בבניין והמשמש לפינוי עשן מתוך חלקי הבניין שהוא משרת, אל מחוץ לבניין; אפשר שהפיר יהיה בלא אמצעים מכניים או עם אמצעים מכניים ואפשר שהוא יכלול גם מרכיבים אופקיים. בהמשך התקן כתוב " בחדר מדרגות בבנין שאינו בנין גבוה או בנין רב-קומות יותקן פתח שחרור עשן כמפורט בת"י 1001 חלק 1.2 בטיחות אש. להבנתי ולפי התוכניות שהוצגו בפני הבניה העתידה לבוא תחסום באופן מלא את החלון בקומה העליונה שמשמש פיר שחרור העשן היחיד שיש בחדר המדרגות ולא תאפשר את שחרור העשן בצורה תקינה בשעת חירום. אנו מבצירים מהגורמים המקצועיים בעירייה לבדוק שאכן בטיחות הדיירים המתגוררים בבניין לא נפגעת מהבניה ושהתוספת לא תסכן את חיינו! מבקשים לבדוק מנוסף לאמור מול כיבוי אש האם חלון זה מוגדר כחלון חילוץ ופתח מילוט לכיבוי אש בזמן שריפה! (2) פגיעה באוורור הטבעי של הבניין – במידה והבניה תצא לפועל וחלון העליון בחדר המדרגות יחסם, חדר המדרגות לא יאוורר. מעבר לריחות חוסר באווריר והרגשה לא טובה שפוגעת באיכות הדיירים ישנו סיכון גבוה מאוד של עובש פטריות ותחב שייווצר לכל אורך חדר המדרגות. גורמים אלה הם גורמי סיכון בריאותיים שעלולים לפגוע בדרכי הנשימה בראות ובמערכות נוספות לפי המוסד לבטיחות וגיהות! המבנה חייב באוורור טבעי לא יכול להיות שלבניין 4 קומות לא יהיה אוורור לכל החדר מדרגות בגלל תוספת בניה של דירה אחת. (3) פגיעה באור הטבעי היחיד שנוכנס לבניין - פגיעה באור הטבעי שנוכנס לבניין תפגע באיכות החיים של הדיירים ותמנע כניסת אור טבעי לכל חדר המדרגות. (4) אותו דייר בעבר שימש כוועד הבית של הבניין במהלך כהונתו וקיבל על דעת עצמו סגירת החלון המדובר באופן כזה שמסכן את כלל דיירי הבניין ובאופן שלא מתחשב בשאר הדיירים לטובתו האישית. חלון זה במקור היה סגור ברפפות ייעודיות לפי תקן כבאות שמאפשרות אוורור טבעי של חדר המדרגות ושליפתם בשעת חירום! החלון שהוחלף על ידו ונמצא שם היום מסכן חיים!! החלון סגור לכל אורכו למעט חלון קטן בצד שלא מאפשר פתיחה מלאה ולא עומד בתקנות!! מדובר בחיי אדם!! ואיני מוכן לסכן את חיי משפחתי וילדי

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2008/0076.05
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית פנימית ועמודת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ארנולד אמיליאן
עורך הבקשה	מהנדס שועאי הרצל
מתכנן השלד	מהנדס שועאי הרצל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	64

כתובת האתר

מקור חיים 9 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1969	תחילת תוקף	04/03/1976			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה לתוספת מעלית פנימית ועמודת ממ"דים.

הבקשה כוללת תוכנית צל עבור יתר הדירות בבניין זה אשר הופנתה למשלוח הודעות ליידוע כלל בעלי הדירות בבניין.

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
31/01/2023	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/01/2023 וההחלטה היתה משלוח הודעות לפי תקנה 36-

הבקשה הופנתה למשלוח הודעות עבור תכנית צל של הממ"ד בהתאם להחלטה, תום מועד להתנגדויות 28/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד מס' שכנים בחלקה. פרוט ההתנגדויות: תורג'מן יצחק- מתנגד לבניית ממ"ד ומעלית- כיוון שלטענתו לא ניתן לבנות רק בבניין אחד בחלקה בעוד שב- 3 הבניינים האחרים לא תבוצע תוספת זהה. בנימין מצ'אדו- הבניה המתוכננת תגרום לפגיעה בשהות המשפחה במרפסת היחידה של הדירה ותחסום לגמרי את שדה הראיה- המתנגד מתגורר מס' מטרים מן המרפסת. יעקב פנירי- אני מתנגד בכל תוקף כיוון שהבית שלי נמצא בבניין שמול הבניה המדוברת כיום במרחק של כ- 10 מ' ומה שיקרה בעקבות הבניה המדוברת שהמרחק יתקצר מאוד ויהיה ממש סמוך לדירתו, מה שיפריע לנוף ויחסום להם את האוויר. מדובר באנשים מבוגרים וזה עלול להשפיע על מצבם הבריאותי והנפשי. כהן יגאל מדובר בבניין רעוע, הכולל בעיות ביוב וסתימות. אין קושי לעלות 3 קומות בבניין זה, המבקשים לא שתפו את שאר השכנים באספה כללית ולא הביאו חו"ד מהנדס באם הבניין יכול לספוג תוספת בניה. לוי אבי ומרים, נוראל מיכל ושנט פלורה- הבקשה להתקנת מעלית אמורה להתקבל באספה כללית של בעלי הדירות בבניין- מה שלא היה בפועל, וכן לא התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות כנדרש בבניה ברכוש משותף. המעלית תחשיך את הבניין ותגזול מהמרחב הציבורי, בניית המעלית תהרוס את חדר המדרגות המואר והיפה, ותיצור אבק, לכלוך וחציבה בחדר המדרגות לטובת יצירת מיקום להכנת המעלית בחלל חדר המדרגות. הבניין בנוי בשני מפלסים בכל קומה מה שייקר את התקנת מעלית בבניין זה עבור כלל בעלי הדירות.		
---	--	--

לעניין עמודות הממ"דים- עמודות הממ"דים מקלקלת את הגינה הירוקה של הבניין, מדובר בבניין בוטיק אחד מתוך 5 בניינים זהים, והתוספת המוצעת תפר את האחידות הקיימת כיום.

בבניין 12 יח"ד והתוספת המוצעת מהווה פתרון עבור 3 יח"ד בלבד וליתר 9 הדירות אין מקום אופציונלי במצב הקיים. יש להם מתחת לבניין מקלט מסודר ורחב הכולל שירותים, כיור, פינת ישיבה, כך שאין סיבה חיונית לתוספת עמודות הממ"דים הללו.

התייחסות כללית להתנגדויות:

-מבחינה קניינית-

מבדיקת טופס 1 החתום נראה כי חלק מהמתנגדים חתמו בשלב פתיחת הבקשה וחלקם נמנעו, לא נראה כי -היה חסר 2/3 חתימות מבעלי הזכויות של בעלי הדירות.

ר"צ פנתה לעו"ד אילנית מיכאלי טרם דיון לקבל את התייחסותה: "מדובר בבקשה לעמודת ממ"דים מלאה בבניין של 4 עמודות בנוסף מבקשים מעלית פנימית שמשרת את כלל הבניין. העניין הוא שמדובר בחלקה הכוללת 5 בניינים שכשבשלב פתיחת תיק היו 75 תימוכין קניינים כחתימות פוזיטיביות אך מאוחר יותר ולאחר הפרסום חלק מהמסכימים התנגדו. כיום ישנם כ- 58.33% הסכמות מהבניין לממ"דים ולמעלית (כאמור הממ"דים בעמודה מלאה של 4 קומות). ובנוסף, כ- 72% הסכמות מכלל החלקה.

השאלה- האם במקרה כזה ישנם מספיק תימוכין קניינים ע"מ להביא לדיון בוועדת התנגדויות?"

ב- 3.11 התקבלה תשובה מעו"ד אילנית מיכאלי כי "מאחר שהבקשה היא לממ"ד ולמעלית- והוועדה רואה חשיבות בבנייתם, בהתחשב ביתר הנסיבות (מסכימים שחזרו בהם ו- 58% הסכמות) לאור החלטות וועדת הערר, ניתן במקרה זה לזמן את הצדדים לשמיעת התנגדויות"- ולכן ניתן לדון בהתנגדויות במקרה זה.

הבקשה כוללת תוכנית צל ליתר העמודות בבניין אשר אושרה ע"י ר"צ טרם משלוח הודעות, הפתרון הוא לא עבור 3 יח"ד בלבד.

הבקשה פתוחה זמן רב ומדובר ביידוע שני של דיירי הבניין, אשר חלקם רק מתנגדים לאחרונה ולכן ניתן לשקול להגיע להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בבניין זה.

טרם משלוח הודעות הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את התיקונים שנדרשו כולל הוספת פרט עבור המעלית

המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים והוספת תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26-. בנוסף, התקבל אישור מחלקת השימור, אין עניין שימורי בבניין זה. להלן פרוט הבינוי המוצע : הבקשה לא מציגה שינוי בתכנון התוספות למעט צמצום השטח העיקרי עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד ב-6 מ"ר נוספים על ה-9 מ"ר ע"מ לשמור על חלוקה שווה בין השכנים - ניתן לשוב ולאשר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 209593 תחילת תוקף: 28/01/2017 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/01/2023 וההחלטה היתה משלוח הודעות לפי תקנה 36- הבקשה הופנתה למשלוח הודעות עבור תכנית צל של הממ"ד בהתאם להחלטה, תום מועד להתנגדויות 28/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד מס' שכנים בחלקה. פרוט ההתנגדויות: תורג'מן יצחק- מתנגד לבניית ממ"ד ומעלית- כיוון שלטענתו לא ניתן לבנות רק בבניין אחד בחלקה בעוד שב-3 הבניינים האחרים לא תבוצע תוספת זהה. בנימין מצ'אדו-	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

הבניה המתוכננת תגרום לפגיעה בשהות המשפחה במרפסת היחידה של הדירה ותחסום לגמרי את שדה הראיה- המתנגד מתגורר מס' מטרים מן המרפסת.

יעקב פנירי-

אני מתנגד בכל תוקף כיוון שהבית שלי נמצא בבניין שמול הבניה המדוברת כיום במרחק של כ- 10 מ' ומה שיקרה בעקבות הבניה המדוברת שהמרחק יתקצר מאוד ויהיה ממש סמוך לדירתו, מה שיפריע לנוף ויחסום להם את האוויר. מדובר באנשים מבוגרים וזה עלול להשפיע על מצבם הבריאותי והנפשי.

כהן יגאל-

מדובר בבניין רעוע, הכולל בעיות ביוב וסתימות. אין קושי לעלות 3 קומות בבניין זה, המבקשים לא שתפו את שאר השכנים באספה כללית ולא הביאו חו"ד מהנדס באם הבניין יכול לספוג תוספת בניה.

לוי אבי ומרים, נוראל מיכל ושנט פלורה-

הבקשה להתקנת מעלית אמורה להתקבל באספה כללית של בעלי הדירות בבניין- מה שלא היה בפועל, וכן לא התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות כנדרש בבניה ברכוש משותף.

המעלית תחשיך את הבניין ותגזול מהמרחב הציבורי, בניית המעלית תהרוס את חדר המדרגות המואר והיפה, ותיצור אבק, לכלוך וחציבה בחדר המדרגות לטובת יצירת מיקום להכנת המעלית בחלל חדר המדרגות.

הבניין בנוי בשני מפלסים בכל קומה מה שייקר את התקנת מעלית בבניין זה עבור כלל בעלי הדירות.

לעניין עמודת הממ"דים- עמודת הממ"דים מקלקלת את הגינה הירוקה של הבניין, מדובר בבניין בוטיק אחד מתוך 5 בניינים זהים, והתוספת המוצעת תפר את האחידות הקיימת כיום.

בבניין 12 יח"ד והתוספת המוצעת מהווה פתרון עבור 3 יח"ד בלבד וליתר 9 הדירות אין מקום אופציונלי במצב הקיים. יש להם מתחת לבניין מקלט מסודר ורחב הכולל שירותים, כיור, פינת ישיבה, כך שאין סיבה חיונית לתוספת עמודת הממ"דים הללו.

התייחסות כללית להתנגדויות: מבחינה קניינית- מבדיקת טופס 1 החתום נראה כי חלק מהמתנגדים חתמו בשלב פתיחת הבקשה וחלקם נמנעו, לא נראה כי -היה חסר 2/3 חתימות מבעלי הזכויות של בעלי הדירות. ר"צ פנתה לעו"ד אילנית מיכאלי טרם דיון לקבל את התייחסותה: "מדובר בבקשה לעמודת ממ"דים מלאה בבניין של 4 עמודות בנוסף מבקשים מעלית פנימית שמשרת את כלל הבניין. העניין הוא שמדובר בחלקה הכוללת 5 בניינים שכשבשלב פתיחת תיק היו 75 תימוכין קניינים כחתימות פוזיטיביות אך מאוחר יותר ולאחר הפרסום חלק מהמסכימים התנגדו. כיום ישנם כ- 58.33% הסכמות מהבניין לממ"דים ולמעלית (כאמור הממ"דים בעמודה מלאה של 4 קומות). ובנוסף, כ- 72% הסכמות מכלל החלקה. השאלה- האם במקרה כזה ישנם מספיק תימוכין קניינים ע"מ להביא לדיון בוועדת התנגדויות?" ב- 3.11 התקבלה תשובה מעו"ד אילנית מיכאלי כי "מאחר שהבקשה היא לממ"ד ולמעלית- והוועדה רואה חשיבות בבנייתם, בהתחשב ביתר הנסיבות (מסכימים שחזרו בהם - 58% הסכמות) לאור החלטות וועדת הערר, ניתן במקרה זה לזמן את הצדדים לשמיעת התנגדויות"- ולכן ניתן לדון בהתנגדויות במקרה זה. הבקשה כוללת תוכנית צל ליתר העמודות בבניין אשר אושרה ע"י ר"צ טרם משלוח הודעות, הפתרון הוא לא עבור 3 יח"ד בלבד. הבקשה פתוחה זמן רב ומדובר ביידוע שני של דיירי הבניין, אשר חלקם רק מתנגדים לאחרונה ולכן ניתן לשקול להגיע להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בבניין זה. טרם משלוח הודעות הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את התיקונים שנדרשו כולל הוספת פרט עבור המעלית המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים והוספת תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26-. בנוסף, התקבל אישור מחלקת השימור, אין עניין שימורי בבניין זה. להלן פרוט הבינוי המוצע : הבקשה לא מציגה שינוי בתכנון התוספות למעט צמצום השטח העיקרי עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד ב-6		
--	--	--

מ"ר נוספים על ה-9 מ"ר ע"מ לשמור על חלוקה שווה בין השכנים - ניתן לשוב ולאשר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות עבור תכנית צל של הממ"ד וזאת כי לתכנית צל זו לא יצא היתר בניה טרם משלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a כולל הוספת פרט עבור המעלית המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים וכן יש להוסיף תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26-. וכן טרם משלוח הודעות יש להגיש אישור מחלקת השימור . להלן פרוט הבינוי המוצע : מדובר במבנה מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת מקלט וקומת עמודים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מעלית אשר מתוכננת בפיר גרם מדרגות קיים ועמודת ממ"דים . להלן התייחסות לתוספת המעלית מבקשים כניסה ויציאה במפלסים -5.75 , -2.95 , +0.00 , +2.95 , +5.90 , ויציאה במפלסים כן מבקשים חדר מכונות בתחתית פיר המעלית כאשר מעל מפלס הגג מבקשים פתח שחרור עשן -ניתן לאשר את המעלית המבוקשת היות ועומדים בתנאים הבאים : 1. הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבל 100% הסכמה 2. פרסום הקלה לעניין " תוספת שטח עבור הנגשה	31/01/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לצורך תוספת מעלית " – לא פורסמה הקלה וזאת מכיוון ולא מבקשים תוספת שטח על הקיים אלא התקנת מעלית בפיר מדרגות קיים 3. אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . 4. אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . להלן התייחסות לתוספת עמודת הממ"דים מבקשים תוספת עמודת ממ"דים בחזית הצפונית של הבניין עבור דירות 43, 47, 51 , מבקשים תוספת ממ"ד בתחום קוי בניין וזאת באזור של פטיו פנימי בין הבנינים לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד או חריגה מקו בנין היות והממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין וכן בכפוף לתכנית צל אשר אושרה בבקשה 2008/76.3 ולכן ניתן לאשר את הממד בכפוף לדברים הבאים : 1. ביצוע משלוח הודעות עבור תכנית הצל וזאת מכיוון שבבקשה 2008/76.3 לא יצא היתר בניה צמצום השטח העיקרי המוקש עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד ב6 מ"ר נוספים על 9 מ"ר המותרים ולא כפי שמוצג בהרמוניקה וזאת מכיוון שקימת חלוקה שווה בין השכנים		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות עבור תכנית צל של הממ"ד וזאת כי לתכנית צל זו לא יצא היתר בניה טרם משלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע,ג תכנית a כולל הוספת פרט עבור המעלית המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים וכן יש להוסיף תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26 -.	09/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

וכן טרם משלוח הודעות יש להגיש אישור מחלקת השימור . להלן פרוט הבינוי המוצע : מדובר במבנה מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת מקלט וקומת עמודים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מעלית אשר מתוכננת בפיר גרם מדרגות קיים ועמודת ממ"דים . להלן התייחסות לתוספת המעלית מבקשים כניסה ויציאה במפלסים -5.75 , -2.95 , +0.00 , +2.95 , +5.90 , ויציאה במפלסים כן מבקשים חדר מכונות בתחתית פיר המעלית כאשר מעל מפלס הגג מבקשים פתח שחרור עשן -ניתן לאשר את המעלית המבוקשת היות ועומדים בתנאים הבאים : 1. הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבל 100% הסכמה 2. פרסום הקלה לעניין " תוספת שטח עבור הנגשה לצורך תוספת מעלית " – לא פורסמה הקלה וזאת מכיוון ולא מבקשים תוספת שטח על הקיים אלא התקנת מעלית בפיר מדרגות קיים 3. אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . 4. אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . להלן התייחסות לתוספת עמודת הממ"דים מבקשים תוספת עמודת ממ"דים בחזית הצפונית של הבניין עבור דירות 43, 47, 51 , מבקשים תוספת ממ"ד בתחום קוי בניין וזאת באזור של פטיו פנימי בין הבנינים לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד או חריגה מקו בנין היות והממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין וכן בכפוף לתכנית צל אשר אושרה בבקשה 2008/76.3 ולכן ניתן לאשר את הממד בכפוף לדברים הבאים : 1. ביצוע משלוח הודעות עבור תכנית הצל וזאת מכיוון שבבקשה 2008/76.3 לא יצא היתר בניה צמצום השטח העיקרי המוקש עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד 6 מ"ר נוספים על 9 מ"ר המותרים ולא כפי שמוצג בהרמוניקה וזאת מכיוון שקימת חלוקה שווה בין השכנים	
--	--

חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : עפ"י הוראות תב"ע מספר 1696 תחילת תוקף 4.3.1976 הקובעת אזור מגורים 1 בכפיפות למתאר הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית נספח בינוי – לא קיים נספח בינוי קווי בניין: הגישו תיק מידע כאשר מחלקת המידע הציגו את קו הבנין לפי מתאר 62 כך שניתן לראות כי הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבנין ותוספת המעלית בפיר קיים . גובה מבנה ומספר קומות : לא מבקשים שינוי בגובה המבנה ובמספר הקומות אלא מבקשים שינוי ברצפה ותקרה של פיר המדרגות בשל תוספת המעלית כאשר אין חריגה בגובה המבנה מהמאוסר שהינו +11.30 כאשר מבקשים להנמיך את רצפת גרם המדרגות לגובה של -7.26 ויש להוסיף תכנית עבור מה מבקשים להנמיך את הרצפה . תוספת יח"ד : לא מבקשים תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית בינוי - מדובר במבנה מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת מקלט וקומת עמודים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מעלית אשר מתוכננת בפיר גרם מדרגות קיים ועמודת ממ"דים . להלן התייחסות לתוספת המעלית מבקשים כניסה ויציאה במפלסים -5.75 , -2.95 , +0.00 , +2.95 , +5.90 , ויציאה במפלסים כן מבקשים חדר מכוונת בתחתית פיר המעלית כאשר מעל מפלס הגג מבקשים פתח	09/01/2023	חוות דעת תכנונית

שחרור עשן -ניתן לאשר את המעלית המבוקשת היות ועומדים בתנאים הבאים : 1. הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבל 100% הסכמה 2. פרסום הקלה לעניין " תוספת שטח עבור הנגשה לצורך תוספת מעלית " – לא פורסמה הקלה וזאת מכיוון ולא מבקשים תוספת שטח על הקיים אלא התקנת מעלית בפיר מדרגות קיים 3. אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . 4. אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . להלן התייחסות לתוספת עמודת הממ"דים מבקשים תוספת עמודת ממ"דים בחזית הצפונית של הבניין עבור דירות 43, 47, 51 , מבקשים תוספת ממ"ד בתחום קוי בניין וזאת באזור של פטיו פנימי בין הבנינים לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד או חריגה מקו בנין היות והממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין וכן בכפוף לתכנית צל אשר אושרה בבקשה 2008/76.3 ולכן ניתן לאשר את הממד בכפוף לדברים הבאים : ביצוע משלוח הודעות עבור תכנית הצל וזאת מכיוון שבבקשה 2008/76.3 לא יצא היתר בניה צמצום השטח העיקרי המוקש עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד ב 6 מ"ר נוספים על 9 מ"ר המותרים ולא כפי שמוצג בהרמוניקה וזאת מכיוון שקימת חלוקה שווה בין השכנים שטחי בנייה : מבקשים תוספת שטחי שרות עבור ממ"ד כאשר ניתן להוסיף לכל דירה שטח בהיקף של +9 עובי קירות בבקשה הנוכחית מוצע שטח העולה על 9 מ"ר המותרים עבור ממ"ד וזאת על חשבון שטח עיקרי בהיקף של 6.5 מ"ר . שטח עיקרי זה מבוקש מכוח הקלה כמותית של 6% , יש לצין כי לפי הפרוט של הקלה זו נותר לכל שכן 6 מ"ר ולכן יש לצמצם את השטח העיקרי העולה על 9 מ"ר לשטח	
--	--

המותר מכוח הקלה זו ולא כמבוקש בבקשה הנוכחית . להלן התייחסות לשטח המבוקש מכוח הקלה כמותית פרסמו הקלה לתוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית של 6% כאשר לפי שטח החלקה שהוא 6594 מ"ר ניתן להוסיף כ 395.64 מ"ר ($395.64 = 6\% \times 6594$) כאשר שטח זה מתחלק לכל בעלי החלקה הכוללת 65 דיירים ולכן לכל דייר ניתן מכוח הקלה זו כ 6 מ"ר בלבד. ולכן יש לצמצם למותר. וכן מבקשים מעלית ללא תוספת שטחי בניה היות ומבקשים פיר מעלית בחלל גרם מדרגות קיים עם יציאה לפודסט קיים של הכניסה לדירות חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל תוספת פרט עבור המעלית המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים וכן יש להוסיף תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26 -. שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות הביצוע בתב"ע הנוכחית		
הקלה כמותית 6% לפי החלק היחסי המשותף - ניצול זכויות בנייה של הדיירים כחלק ברכוש המשותף עדיף מבחינה אדריכלית וטכנונית	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור צוות אב לתחבורה לקרבה לקו הרכבת הקלה.	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/01/2023 וההחלטה היתה משלוח הודעות לפי

תקנה 36-

הבקשה הופנתה למשלוח הודעות עבור תכנית צל של הממ"ד בהתאם להחלטה, תום מועד להתנגדויות 28/09/2023, התקבלו התנגדויות מצד מס' שכנים בחלקה.

פרוט ההתנגדויות:

תורג'מן יצחק-

מתנגד לבניית ממ"ד ומעלית- כיוון שלטענתו לא ניתן לבנות רק בבניין אחד בחלקה בעוד שב- 3 הבניינים האחרים לא תבוצע תוספת זהה.

בנימין מצ'אדו-

הבניה המתוכננת תגרום לפגיעה בשהות המשפחה במרפסת היחידה של הדירה ותחסום לגמרי את שדה הראיה- המתנגד מתגורר מס' מטרים מן המרפסת.

יעקב פנירי-

אני מתנגד בכל תוקף כיוון שהבית שלי נמצא בבניין שמול הבניה המדוברת כיום במרחק של כ- 10 מ' ומה שיקרה בעקבות הבניה המדוברת שהמרחק יתקצר מאוד ויהיה ממש סמוך לדירתו, מה שיפריע לנוף ויחסום להם את האוויר. מדובר באנשים מבוגרים וזה עלול להשפיע על מצבם הבריאותי והנפשי.

כהן יגאל

מדובר בבניין רעוע, הכולל בעיות ביוב וסתימות. אין קושי לעלות 3 קומות בבניין זה, המבקשים לא שתפו את שאר השכנים באספה כללית ולא הביאו חו"ד מהנדס באם הבניין יכול לספוג תוספת בניה.

לוי אבי ומרים, נוראל מיכל ושנט פלורה-

הבקשה להתקנת מעלית אמורה להתקבל באספה כללית של בעלי הדירות בבניין- מה שלא היה בפועל, וכן לא התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות כנדרש בבניה ברכוש משותף.

המעלית תחשיך את הבניין ותגזול מהמרחב הציבורי, בניית המעלית תהרוס את חדר המדרגות המואר והיפה, ותיצור אבק, לכלוך וחציבה בחדר המדרגות לטובת יצירת מיקום להכנת המעלית בחלל חדר המדרגות.

הבניין בנוי בשני מפלסים בכל קומה מה שייקר את התקנת מעלית בבניין זה עבור כלל בעלי הדירות.

לעניין עמודת הממ"דים- עמודת הממ"דים מקלקלת את הגינה הירוקה של הבניין, מדובר בבניין בוטיק אחד מתוך 5 בניינים זהים, והתוספת המוצעת תפר את האחידות הקיימת כיום.

בבניין 12 יח"ד והתוספת המוצעת מהווה פתרון עבור 3 יח"ד בלבד וליתר 9 הדירות אין מקום אופציונלי במצב הקיים. יש להם מתחת לבניין מקלט מסודר ורחב הכולל שירותים, כיור, פינת ישיבה, כך שאין סיבה חיונית לתוספת עמודת הממ"דים הללו.

התייחסות כללית להתנגדויות:

-מבחינה קניינית-

מבדיקת טופס 1 החתום נראה כי חלק מהמתנגדים חתמו בשלב פתיחת הבקשה וחלקם נמנעו, לא נראה כי -היה חסר 2/3 חתימות מבעלי הזכויות של בעלי הדירות.

ר"צ פנתה לעו"ד אילנית מיכאלי טרם דיון לקבל את התייחסותה: "מדובר בבקשה לעמודת ממ"דים מלאה בבניין של 4 עמודות בנוסף מבקשים מעלית פנימית שמשרת את כלל הבניין. העניין הוא שמדובר בחלקה הכוללת 5 בניינים שכשבשלב פתיחת תיק היו 75 תימוכין קניינים כחתימות פוזיטיביות אך מאוחר יותר ולאחר הפרסום חלק מהמסכימים התנגדו. כיום ישנם כ- 58.33% הסכמות מהבניין לממ"דים ולמעלית (כאמור הממ"דים בעמודה מלאה של 4 קומות). ובנוסף, כ- 72% הסכמות מכלל החלקה.

השאלה- האם במקרה כזה ישנם מספיק תימוכין קניינים ע"מ להביא לדיון בוועדת התנגדויות?"

ב- 3.11 התקבלה תשובה מעו"ד אילנית מיכאלי כי "מאחר שהבקשה היא לממ"ד ולמעלית- והוועדה רואה חשיבות בבנייתם, בהתחשב ביתר הנסיבות (מסכימים שחזרו בהם ו- 58% הסכמות) לאור החלטות וועדת הערר, ניתן במקרה זה לזמן את הצדדים לשמיעת התנגדויות"- ולכן ניתן לדון בהתנגדויות במקרה זה.

הבקשה כוללת תוכנית צל ליתר העמודות בבניין אשר אושרה ע"י ר"צ טרם משלוח הודעות, הפתרון הוא לא עבור 3 יח"ד בלבד.

הבקשה פתוחה זמן רב ומדובר ביידוע שני של דיירי הבניין, אשר חלקם רק מתנגדים לאחרונה ולכן ניתן לשקול להגיע להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בבניין זה.

טרם משלוח הודעות הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את התיקונים שנדרשו כולל הוספת פרט עבור המעלית המבוקשת עם התחברות למבנה הקיים והוספת תכנית עבור הנמכת רצפת גרם המדרגות לגובה של 7.26-.

בנוסף, התקבל אישור מחלקת השימור, אין עניין שימורי בבניין זה.

להלן פרוט הבינוי המוצע :

הבקשה לא מציגה שינוי בתכנון התוספות למעט צמצום השטח העיקרי עבור הגדלת שטח הממ"ד כך שיעמוד ב-6 מ"ר נוספים על ה-9 מ"ר ע"מ לשמור על חלוקה שווה בין השכנים - ניתן לשוב ולאשר.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

תיק: 2008/0076.05
מספר

תאריך: 10/03/2022
הגשה 11:42:52

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	42556365	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	יעקב	פנירי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	מקור חיים	מקור חיים

מספר בית	דירה	ת.ד.
7	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6724095	050-6775640	elip4716@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מקור חיים 7/6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
בניין סמוך במרחק 10 מ' מהדירה שלי

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות
מדמי מקומות ☐ במכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

שלום, אני מתנגד בכל תוקף כיוון שהבית שלי נמצא בבניין שמול הבניה המדוברת כיום במרחק של כ- 10 מ' ומה שיקרה בעקבות הבניה המדוברת שהמרחק יתקצר מאוד ויהיה ממש סמוך לדירה שלי מה שיפריע לנוף שלנו ויחסום לנו את האוויר שיהיה בבית שלי . אנחנו אנשים מבוגרים וזה יכול להשפיע על מצבנו הבריאותי והנפשי . לכן אנו מבקשים בכל לשון של בקשה לא לאשר את הבניה . תודה רבה .

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יגאל כהן / תאריך: 28/09/2023 16:28 / מספר בקשה: 2157633
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	כהן
שם פרטי:	יגאל
דואר אלקטרוני:	YGALCOHEN56@GMAIL.COM
תעודת זהות:	054498258
מספר תיק רישוי:	2008/0076.05

סטטוס טיפול	
16:28 28/09/2023 ממתין לבדיקת האגף 	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2008/0076.05
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	יגאל
שם משפחה:	כהן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054498258
טלפון נייד:	2099359
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת: 1

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

3

תא דואר:

93465

מיקוד:

מקור חיים 9 דירה 3

כתובת מלאה:

16900420

שכונה:

16706778

רחוב:

9

מס' בית:

כניסה:

3

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כמו רוב השכנים גם אני מתנגד מצב הבניין רעועה ביוב זורם בקומת העמודים חופשי יש
סתימות הבניין הוא בן 3 קומות לא קשה לעלות במדרגות והמבקשים היתר לא שיתפו את
שאר השכנים לא הייתה אספה ולא הביאו חוות דעת מהנדס באם הבניין יכול לספוג עוד
תוספת בניה ומה עם ביטוח ? לכן אנו מתנגדים

נ' 61 ס' 9

אני פונה -אל וועדה מקומית עיריית ירושלים

מס' תיק – 2008/0076.05

אני מתנגד לפנייתו של הדייר מס' 9 לבנות ממד ומעלית היות והבניין שייך
לאותו גוש וחלקה

אי אפשר שבניין אחד יעשה מעלית וממד ושאר הבניינים לא .

המתנגד,

תורג'מן יצחק וועד השכונה

מקור חיים 7 דירה 5

4. בניית המעלה תהיה את חדר המדרגות
 המלא והיה, הקומה תהיה ברוכה בנצח
 המדרגות, אבק וזאב והרם קלני (סבלין)
 צבאנו הצ"ח, שתקם מלאכים ו/או קש"ש.

5. לטובי הקשה לבית עמנו אחד של
 ננ"צ"ם:

(א) הממ"צ מהלך את הצ"ח הצבאי פירוקה.
 מצבם בקנין בוס"ק, אחד ממשל 5 בני"ם
 בהם במרס, מתחם שלבן בצורה
 מופלגת, בצורה שמכילה חששון את
 הצומח (החי) (חילאים ובלמים), ישם גילת
 חמ"צ, שומים, שרואים פחמים, חצ"ם
 ושבלים. פשיטה בתלית של אחד
 מהבנינים תכנן ביצירה היפה הזו.

(ב) בקנין 12 צירות - רק שלוש מן
 יבולת לבנות נמ"צ, אכל יתר
 הצ"ח (9 סעי' צירות) כאן!! יבולים
 לבנות מאחר אילן שטח.
 צב"ח - ניהל הפסד צ"ם בלי
 נמ"צ, לפני מוצש ושקופ"ם נשמעו
 אצקלתי בירושלים, ואנו צ"ח קנין
 9 ילדים למקל המסדר שלנו
 ששמו עק, וטל שירותים בלר
 ישם מים ו' צלמים אילנות ישיבה.

עם המתג: מיליטארי אבי ומרים לוי פלורה שם
 מתיימה: מיל
 מאוס: מקול תיים 11/9. מקול תיים 8/9. מקול תיים 14/9

5.14.14
נ.פ.ק

אל: עיריית ירושלים - המחלקה לרישוי ופיקוח על הבניה

ירושלים 01/12/2023

הכדון: הסרת התנגדות לתוכנית מעלית ומת"דים תיק מס' 2008/0076.05

אני הח"מ מבטל/ת בזאת את התנגדותי לתוכנית הקמת מעלית ומת"דים בבנין מקוור
חיים 9

ועל זה באתי על החתום.

אצן בחתימתי החתימות על השתתפות במימון או ביישום התוכנית בשום צורה.

ת.ז. _____ כהן יגאל דירה 3:

ת.ז. 006302715 שנס פלורה דירה 4:

ת.ז. 5033495 לוי מיריס דירה 8:

ת.ז. _____ טריאל מיכל דירה 11:

5.12.23

אל: מחלקת רישוי ובניה בעיריית ירושלים

הנדון: תיק מס' 2008/0076.05

אני הח"מ בנימין מצ'אדו ת.ז. 11787041
מסיר בזאת את התנגדותי לתוכנית בניה שמספרה 2008/0076.05
שהגשתי ב-27/07/2022
ועל כך באתי על החתום היום 24 / 10 / 2023

חתימה: 
י. מלול

23.1.14
נ"ס

שלום רב,

הנדון: התנגדות לבקשה
לביטול שמס סדרה 2008/0076.05

צ"ע ארנאלד אהליאן
ד"ר יוני צליאלי
גאסר מלכאל

בקשה להתווספת מסלול פנימי
והמס' 3'NN

1. בתאריך 1.1.14 התקנת מסלול בקיט
מסלול צריכה להתקבל באסיפה
כלית וצ"ע ד"ר אהליאן
ש"ס (2/3) מסלול הצ"ר
במקרה הנדון לא התקיימה ישיבה
אלא בהתקיימה הצבעה מסודרת.

2. במסלול תחשיב את הב"ן והגדול
ש"ח מברכה ד"ר ב"ר

3. הב"ן ב"ר בש"י מכללים ואל ב"ר
י"ב צ"ע בהתקנת מסלול
ש"י צ"ע, הפ"ר ח"י ב"ר ח"י ק"מ
ד"ר ש"ק מ"א אלמ"ל התקנת
אחזקה והכ"ר ש"י המסלול

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2022/0546.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בין 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יחידות דיור תמא 2\38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יזמות בניה בעמ חברת יגן נכסים
עורך הבקשה	נתן אלדד
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ח.ד. שחר 10, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	2067	אזור מגורים 5	543

תאור הבקשה

ת.ב. 22/546 רחוב השחר 10 – תמ"א 38/2

גוש: 30149

חלקה: 67

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן קומה אחת לכיוון רחוב השחר 20 קומות לחזית אחורית בעל גג רעפים ובו קיימת יח"ד אחת ובניית מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 8 יח"ד חדשות.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.60- קומת קרקע תחתונה - מוצעת יח"ד אחת בחלקו הדרומי של החלקה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית חדשה.

מפלס 2.80- קומת מחסנים – מוצעים 8 מחסנים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע עליונה – כניסה ראשית למבנה דרך שביל קיים. מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלס 3.50+, קומה א' – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלס 7.00+, קומה ב' – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים שטחי מעבר, חדרי מדרגות ומעלית.

מפלסים 10.50+ קומה ג' – מוצעת יח"ד אחת בחלקו הצפוני של החלקה הכוללת חדר ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת שירות. בחלקו הדרומי של החלקה מוצעת מרפסת גג עם פרגולת בטון.

מפלס 14.00 + מפלס עליית גג – מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות לגג טכני.

הופק היתר בנייה עבור בנייה חדשה לבניין בתיק מספר 1961/0320.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 911 משנת 1961 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5. בנוסף, חלה על האזור תכנית 16000 אשר נגנזה ואינה מוגדרת כסטטוטורית אך עקרונית תכנית האב מהווים מדיניות. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
03/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
20/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים
	הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקשים

המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישת רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא. מחסנים מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה. תברואה החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.	ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
--	---

תשתיות יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0911 תחילת תוקף: 23/11/1961 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 חו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר בהריסה ובנייה. חו"ד שימור לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על מגרש שהינו בתחום העיר ההיסטורית אך אינו מוגדר לשימור בשכונת בית הכרם. בית הכרם הוקמה כ"שכונת גנים" והתאפיינה בחצרות וגינות גדולות וברחובות עטורי עצים. בתחום החלקה קיימים עצים רבים ובוגרים. מהות הבקשה – הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38. ביום 6.3.2022 התיק עבר ועדת שימור. התכנית, כפי שהוצגה בוועדת שימור שונתה, המפלסים שונו ונוספו חיפויים שונים.	09/07/2023	חוות דעת תכנונית

מחלקת השימור מאשרת את הבקשה. לעניין החיפויים – יש להמשיך תאום מול אדריכל העיר. חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישה רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא. חוות דעת וועדה מחוזית נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: * יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ל-130% בניה מירביים בלבד. צמצום הבינוי יהיה בקונטור הבינוי המוצע כך שקווי הבניין יותאמו ככל הניתן לקווי הבניין הנדרשים לפי תכנית האב לבית הכרם, 16000. * מדובר על מגרש בטופוגרפיה משופעת והפרשי גבהים. הבניין המוצע אינו עוקב אחר פני הקרקע הטבעית. יש לבחון את חתכי הרחוב כלפי רחוב רענן ויץ ולהציע בינוי התואם את מפלסי הפיתוח כלפי רחוב זה (במקום קומת המחסנים החפורה). ככל ותוצע קומה בשימוש עיקרי במפלס זה יש להוריד קומה מהמפלס העליון כך שיוצעו 4 קומות בכל חתך. * יצוין כי בהיעדר דרך סטטוטורית למגרש לא ניתן להציע חניות בתחום החלקה.		
--	--	--

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 2 קומות ויח"ד והקמת בניין בן 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. הקמת מבנה חדש ובו 4.5 קומות מגורים וקומת מחסנים. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 חבנין בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בנין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 730 מ"ר, מוצע 560.03 מ"ר. מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנו ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בנין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. מרפסת גג מוצעת בתחום קו בנין תמ"א. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים		
---	--	--

מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה. תברואה החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים בוצע הליך פרסומי. התקבלו 12 התנגדויות. להלן עיקרן: מצוקת חניה – מוסיפים 8 יח"ד ולא מעניקים פתרון חניה. פגיעה באופי הרחוב, מגדיל צפיפות, הבניין יגרום לחסימת אור השמש לדיירים השכנים.		
--	--	--

פגיעה במרקם השכונתי עקב בניית 4 קומות לרחוב השחר. חדירת התכנית ברחוב שחר 10 לחלקת המתנגדת ברחוב השחר 12(חדירת גדר). פגיעה באיכות חיים וגרימה לירידת ערך בנכס.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו21 יחידות דיור והקמת בניין בן 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יחידות דיור בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 – חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה - הקמת מבנה חדש בו 4.5 קומות מגורים וקומת מחסנים. -	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	שפ"ע - יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור עצים, העתקות ונטיעות על סך 36,036 ש"ח	14
	שפ"ע - יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 14,840 ש"ח	15
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	18

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

מחלקת הסדרי תנועה מביאה את נושא החניה להכרעת ועדה. מדובר על הריסת בניין ובנייתו מחדש. מוצעות 8 יח"ד להן דרוש 8 מקומות חניה ע"פ התקן. לא מוצע פתרון חניה כלל ולא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

מדובר על חלקה כלואה ללא גישה מוטורית. נראה כי בכל הליך אחר, כלומר גם בתב"ע לא ניתן היה להציע פתרון של גישה רכב ועל כן מומלץ לתת פטור חנייה מלא.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים עבור 8 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לשטחי המחסנים, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 52.58 מ"ר. מוצע בתכנית 62.15 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

תברואה

החלקה הינה חלקה כלואה הרחוקה מרחוב החלוץ. יש להציג פתרון תברואה מעבר לגבולות החלקה בתאום ובאישור עם אגף תברואה.

מי נגר

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

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.

תשתיות

יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכנית.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 14/03/2023
הגשה 12:13:27

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	5374269	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	חיים	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ח.ד.
12	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5618780	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם ברסלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9025800	הנשיא 13 ירושלים

נתינים

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

ב. סמליות דירת המתנגד
☒ סמליות דירת המתנגד
☐ סמליות דירת המתנגד
☐ סמליות דירת המתנגד

נימוקי ההתנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה, אני מצטרף להתנגדות מיום שהגיש עו"ד יורם ברסלע על כל נימוקיה. הקביעה 9.3.23 כאילו אין גישה מוטורית למבקש היא פשוט לא נכונה. מצוקת חניה גדולה ברחוב שחר ואי אפשר לאשר בניה ללא חניה וגם אי אפשר לצופף את המגרש.

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 14/03/2023
הגשה 12:33:17

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	1500867	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	נילי	לוי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5618780	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם ברסלע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9025800	הנשיא 13 ירושלים

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ מוגדרת כדירה מגורים ☐ מוגדרת כדירה מסחרית ☐ מוגדרת כדירה אחרת

נימוקי ההתנגדות

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה, אני מצטרפת להתנגדות מיום 9.3.23 שהגיש עו"ד יורם ברסלע על כל נימוקיה. הקביעה כאילו אין גישה מוטורית למבקש היא פשוט לא נכונה. מצוקת חניה גדולה ברחוב שחר ואי אפשר לאשר בניה ללא חניה וגם אי אפשר לצופף את המגרש

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

ת"ק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 12/03/2023
הגשה 16:51:04

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	4166120	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	רות	שפרלינג

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	6	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6512055	054-8820311	r.sperling@mail.huji.ac.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
96263	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
בית סמוך לבנייה המבוקשת

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בפעולה המתנגד ☐ במעורבות ☐ בבעלות ☐ בדימי ☐ בבעלות ☐ בבעלות

בימוקי ההתנגדות

א.ג.ו. הנדון: התנגדות לבקשה להיתר שחר 10 (בקשה הגני בעלים של דירה ברחוב שחר 12 (גוש 0546/2022) חלקה 94, תת חלקה 6), וזו גם דירתי בה אני גרה, 30147, מעל 40 שנה. אני מתנגדת לתוכנית הבניה בשחר 10, וגם מיוצגת על ידי עו"ד יורם בר סלע אשר מגיש התנגדות מפורשת בשמי ובשם כלל המתנגדים. התנגדותי נובעת מהסיבות הבאות: חניה כבר היום רחוב שחר סובל מעומס, צפיפות, והעדר מקומות חניה. בניה של 8 דירות בשחר 10, תוך מתן "פטור מלא" מהדרישה לפי התקן של 8 חניות, יגדיל את העומס ברחוב, ואין לו הצדקה. נכון יותר להקטין את מספר הדירות החדשות, ולמקם חניות כנדרש בתוך החלקה של שחר 10. בניה מדורגת ומספר קמות בבתי הסמוכים לשחר 10 ישנה בניה מדורגת כך שהבניינים עוקבים אחר פני הקרקע הטבעית, בניה המתאימה לאופי הרחוב. כך זה בשחר 8, בשחר 12, 14, וכן הלאה. גם בעת בנית הבניין הנוכחי בשחר 8, דרשה הוועדה דרוג בחזית הדרומית וסטיה מכך נחשבה סטיה נכרת. בנית 8 דירות על מגרש קטן באופן שפוגע באופי הרחוב, מגדיל צפיפות, וחוסם את אור השמש מהדיירים השכנים אין לו הצדקה, ואני מתנגדת לכך. גם בניית 4 קומות בחזית הבניין לכוון רחוב שחר הוא חריג, ופוגע במרקם של השכונה. אני רוצה לציין שלמשפחת רחל ויצחק יעקובי, שבחיהם היו בעלי החלקה והבניין בשחר 10, היה חשוב מאוד האופי הירוק של שכונת בית הכרם, והיא תמכה בהתנגדות לבניה לא מדורגת שניסו תחילה היזמים של שחר 8 לבצע, ולא אושר להם. עצים בית הכרם נבנתה כשכונת גנים. בחצר שחר 10 ישנם מספר עצים המספקים צל ותורמים לאופי השכונה. יש לדאוג לשימור העצים, ולשימור האופי הירוק של בית הכרם. חדירה לחלקת שחר 12 מתוך התוכנית עולה שגדר שחר 10 חודרת לחלקת שחר 12. יש לוודא שחריגה זו תתוקן והבניין החדש שייבנה לא יחרוג מקו הבניין של המגרש. מהסיבות שזכרו לעיל אני מתנגדת לתוכנית הבניה בשחר 10, אשר תפגע באיכות החיים שלי, תיפגם באופי השכונה, ועשויה לגרום לירידה בערך הנכס שלי.

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 13/03/2023
הגשה 21:19:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	51302172	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	חיים	לוטן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
12	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-7874800	chaim.lotan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9626320	חיים לוטן שחר 12 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
51302172	חיים לוטן

תואר	דואר אלקטרוני
פרופסור	chaim.lotan@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
	050-7874800

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9626320	שחר 12 ירושלים

בתינים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 2 מטר

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

בימוקי ההתנגדות

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הנדון: התנגדויות לבקשת היתר בניה ע"י חברת "יגן נכסים יזמות" מספר בקשה 2022/0546.00 רחוב שחר 10 גוש 30149 חלקה בתור דייר המתגורר בסמוך לבניין הנדון בשחר 12 67 ברצוני להתנגד משמעותית להצעה ממספר סיבות עקרוניות:

הקמת מבנה בן 4.5 קומות סותרת ושונה משמעותית. 1. מצורת המבנים השכנים (שחר 8 ושחר 12) הן מבחינת הגובה והן מבחינת העובדה שכל המבנים הסמוכים ברחוב השחר בנויים בצורה מדורגת עם הואדי (מגבלה זו גם הוטלה על הבניין בשחר 8) ולכן אין מתקבל על הדעת שבניין זה ייבנה לגובה 4.5 קומות ללא דירוג. 2. אין הקפדה על מרחק מינימלי של 3 מטר כנדרש בחוק מגבול הגדר/ המגרש של המבנה ברחוב השחר 12 ויש אף רושם של חריגות בשרטוט המצורף לתוך המגרש של השחר 12.

נושא החניות : רחוב השחר כבר כיום עמוס ביותר. 3. במכוניות ללא מגרשי חנייה, ורוב התושבים נאלצים לחנות על המדרכות כאשר פעמים רבות כל החניות על המדרכות מלאות. מתן פטור מבניית חניות למבנה המתוכנן יעמיס כמות משמעותית נוספת של מכוניות (בין 8 ל 16 מכוניות) בכניסה לבתים ברחוב השחר 8,9,11,12,14 ויימנע כל אפשרות לחניה הן במפרצים והן על המדרכות תוך יצירת כאוס בחניה. ישנם בהחלט פתרונות נוספים לבעיית החניה של בניין זה , תוך שימוש בשביל המוביל ובניית חניות מתחת לבניין המתוכנן. לפיכך אני מבקש לשנות את התוכניות בהתאם ! בברכה פר, חיים לוטן חיים – רחוב השחר 12 ירושלים

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 05/03/2023
הגשה 19:28:20

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	897603	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שרה	טולומון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5509630	sara19371@walla.co.il

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 50 מטר

ב. טסאטוס דירת המתנגד ☒ במכלול המתנגד ☐ במכלול אחר ☐
בדמי משלוח ☐ במכירה ☐

בימוקי ההתנגדות

מתנגדת בגלל מקומות חניה - ישנו מחסור במקומות חנייה
ברחוב - בעקבות הוספת דירות כאלו ייווצר עומס וקושי
שאינו מתאים לתשתיות הזמניות והקבועות המצויות ברחוב.
אופי השכונה וצביונה משתנה באופן שאינו מיטיב עם
התושבים.

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

תיק: 2022/0546.00
 מספר

תאריך: 12/03/2023
 הגשה 11:21:42

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	67831685	שכן

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אדריכל	מנחם	גרוס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ח.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
20	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6521555	050-4671201	grossmen@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9626328	ת.ד. 3825 ירושלים 91038

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
 שכן ברחוב במרחק 5 בתים

ב. טיפוס דירת המתנגד ☒ במעלות המתנגד ☐ בשכירות
 נוסף: ☐ אחר ☐ אחר

נימוקי ההתנגדות

נכבדי, מעיון בבקשה להיתר בניה, מתברר ש"שכחו" לסמן חניות. ככל שלא יתוכננו ויסומנו בבקשה חניות לכל יחידות הדיוור שמתוכננות להתווסף ליח"ד אחת קיימת שבחלקה שלה כן יש חניה בחלקה בהיתר), יש לדחות על הסף את הבקשה במתכונתה. תמונה כיצד בכלל בקשה כזאת, ללא פתרון לחניות עבור כל היח"ד המוצעות הגיעה למצב של פרסום / דיון. ידוע שכחלק מתנאי הסף לדיון מחייב פתרון לחניות. בבקשה שמוצעת אף מוצע לבטל את החניה הקיימת בהיתר, (קטע מההיתר מצ"ב). אבקש להבהיר כי בתמ"א בניגוד לתב"ע אין זכויות מוקנות, כך שכלל שהבקשה אינה תואמת את הדרישות והתנאים המחויבים והמקובלים, על הוועדה לדחות את הבקשה ואף לא לתת לה להתקדם לידי דיון, במיוחד לאור הנזק הכבד שיגרם לבעלי הדירות והתושבים ברחוב. ככל שהוועדה תחליט בכל זאת לדון בתכנית / התנגדויות, אבקש להגיע על מנת להציג ולהרחיב את יריעת הטיעונים והטענות נגד התכנית המוצעת. בברכה ובתודה מנחם גרוס 0504671201

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 11/03/2023
הגשה: 10:01:58

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	56400039	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
עו"ד	רם	שמגר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
רמת השרון		

מספר בית	דירה	ת.ד.

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
03-5490649	050-5242176	ramshangar10@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
4724905	רחוב עליה 5 רמת השרון

פרטי בא כת 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: דירתי
 בשחר 12 גובלת בחלקה נשוא הבקשה להיתר

ב. סטאטוס דירת המתנגד: ☒ בבעלות המתנגד ☐ משכירית ☐ בבעלות
 משפחה ☐ משפחה

נימוקי ההתנגדות

ראו מכתב מצורף

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

28/02/2023 תאריך:
18:57:51 הגשה

פ"ט המתנגד

זיהוי המתנגד

סוג ההזות מספר זהות שם התאגיד / הגוף
11831542

תואר	שם פרטי	שם משפחה
אמנה	הרפז	

כתיבת המתנגד

רחוב	שכונה	יישוב
ח.ד. שחר	בית הכרם	ירושלים

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	2	

טלפון בבית טלפון נייד דואר אלקטרוני

02-6511313 052-2869505 mharpaz@gmail.com

כתובת למשלוח תשובה

מיקוד

פרטי בא כת המהנד

מספר זדוה	שם
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

דואר אלקטרוני

תואר

טלפון בייד	טלפון בבית
--------------------------	--------------------------

מיקוד כתובת למשלוח תשובה

בתוצר

א. ציין את מרחק הדרך המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת

[illegible]

בִּימוֹקֵי הַהִתְבַּגְּדוּת

הבקשה הוגשה ללא דאגה לחניה למרות שהתקן דורש 12 מקומות חניה מינימום לכמות כזו של דירות. יש כיום מצוקת חניה חמורה ברח' שחר בכל שעות היום, דבר שיחריף באופן קיצוני ולא מתקבל על הדעת עם הוספת עוד 8 דירות ללא דאגה למקומות חניה עבורן.

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

תיק: 2022/0546.00
 מספר

תאריך: 06/03/2023
 הגשה: 11:07:48

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54192307	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	איריס	תאודור

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	ת.ד. שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
11	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
077-3525459	052-5888475	ytz81954@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9626317	ת.ד. שחר 11 בית הכרם ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
52379187	יובל תאודור

תואר	דואר אלקטרוני
אדריכל	ytz81954@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
077-3525459	052-5888474

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9626317	ת.ד. שחר 11

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת - כ-
 מטר, באותו הרחוב, בצידו השני 50

ב. סטאטוס וזירת המתנגד ☒ במעלות המוגנות ☐ במעלות
 כדמי מפתח ☐ במכירה ☐

נימוקי ההתנגדות

בלתי סביר בעליל להציע בניין בן 8 יח"ד ללא כל פתרון חניה, לא כל שכן ברחוב בו קיימת מצוקת חניה קשה ממילא. יש להציע פתרון מעשי לחנייה עבור ידידי הבניין העתידיים.

יצחק ארגז רחוב שחר 12 ירושלים 9626320 טל. 6525407 - 02 - 972

Isaac Ergas 12 Shahr st. Jerusalem 9626320 Tele: 972-2-6525407
isyma@zahav.il

8.3.2023

לכבוד המחלקה לרישוי בניה, אגף רישוי ופיקוח
עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1
ירושלים

התנגדות להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש ברחוב ח.ד. שחר 10 בית הכרם, ירושלים

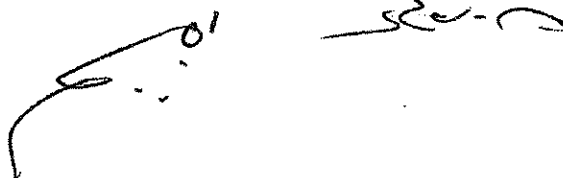
אנחנו, ימימה ויצחק ארגז תושבי ובעלי הדירה ברחוב ח.ד. שחר 12 בבית הכרם בירושלים
למן פברואר 1969, מתנגדים לתוכנית שמספרה 0546/2022 להריסת מבנה של בנין פרטי בן
קומה וחצי עם גג רעפים, בית יעקבי, ברחוב ח.ד. שחר 10 ובניית מבנה בן 4 קומות וקומת
מרתף ובו 8 יחידות דיור ת.מ.א 2/38, במקומו. גוש 30149 חלקה 67.

להלן הסיבות להתנגדותנו:

1. מהגדס העיר מצא לנכון לפתור את חברת 'יגן נכסים' יזמות בניה בע"מ מהתקנת חניון
למכוניותיהם של בעלי הדירות בבנין דגן. כביכול משום שהחלקה כלואה בין בנינים
וחצרות סמוכים. והרי העובדות:
בין הבנין ברחוב ח.ד. שחר 8 לבין בית -יעקבי ברחוב שחר 10 יש דרך אספלט ללא מוצא
ברוחב של - 3.35 מטר בכניסה מרחוב ח.ד. שחר ורוחב של 2.80 מול שער הכניסה
לבית -יעקבי. (בדוק). הדרך חסומה בהמשך בגלל המגרשים של בתי רחוב הגיא.
בחודש ינואר 23 חנתה שם משאית שפרקה מטען עצים לחצר בנוכחותי (יצחק ארגז).
בחודש ינואר 23 במהלך עבודות סלילה, התקנת מדרכות וזיפות, חנתה כמעבר הזה
משאית תקנית עם כלי עבודה לנוחות העובדים ברחוב. במשך ימים שלמים!
כדי לאפשר גישה לקומת חניה בבית יעקבי כל מה שצריך לעשות זה להזיז את ברו שעוני
המים של ה"גיחון" שסיפק למשפחת יעקבי מים במשך יותר מ-60 שנה. הזזה של 3 מטר
שמאלה בחצר של בית יעקבי היא פעולה פשוטה לחברת הגיחון שתעלה לחברת יגן נכסים
סכום פעוט ביחס להוצאות הכניה שלה. כך תיווצר גישה פשוטה לקומת חניה כמקובל
בתחתית הבנין. כדי לפתור את הבעיה של רכב יוצא מול רכב נכנס, מתקינים פנס פשוט
שמהבהב כאשר רכב רוצה להכנס מרחוב שחר לחניה, כך גם כשרכב יוצא מהחניה.
אילו מהגדס העיר היה מבקר במקום ולא רק מעיין בתכניות, המצב היה מתברר לו מיד.
2. לידיעתכם ברחוב ח.ד. שחר שכל אורכו כ- 600 מטרים, יש בית ספר ממלכתי דתי, יש
בית מרחץ והרחוב גובל בפארק בית הכרם שמבקרים בו לא רק תושבי השכונה אלא גם
תושבים מכל רחבי העיר. שני צדי הרחוב עמוסים במכוניות של מבקרים, שלא לדבר על
בעלי מקצוע, גננים, שרברבים ומיכליות דלק לסוגיהן.
בקיצור, אין שום סיבה לפתור את היזמים מהתקנת חניון תת קרקעי ובלי להוסיף קומות...
הערה: לשכנינו בבית מספר 8 ברחוב נדרשה שנה תמימה להתקנת מתקן אוטומטי שיווריד את
מכוניותיהם לקומת החניה, בהשקעה אדירה.

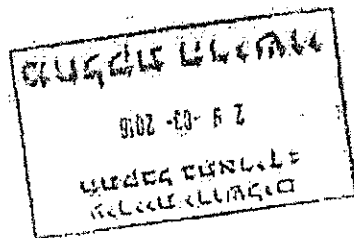
בברכה

יצחק ארגז ת.ז. 001019686 ימימה ארגז ת.ז. 000512574



29 למרס 2016

י"ט אדר ב' ה'תשע"ו



לכבוד עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

א.ג.נ.

הנדון: הגשת התנגדות לתוספת בניה

אנו אהרון דביר ת.ז. 000037986 ויהודה דביר ת.ז. 000037994 הבעלים של קומת הקרקע

אשר מעליה מתכוון מגיש בקשת הבניה מר שי ששון לעשות שינוי במבנה.

מתנגדים לכל שינוי לתוספת בניה שהוגשה עלי ידי שי ששון מרחוב יואל סלמון 11

מספר הבקשה 1994/0720.01

גוש 30035

חלקה 5041

תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידות דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע

הסיבות להתנגדות: כבר בשנת 1984 נעשתה בניה לא חוקית במקום ובפסק דין שניתן ע"י שופט השלום י. ענבר נפסק כי על מגיש הבקשה להרוס את המבנה, מאחר והגג בו נבנה המבנה הוא גג משותף גם לו, הבעלים בקומת הקרקע. זו לא טבר ע"י מגיש הבקשה עד היום למרות שנשלחו הודעות על כך לעיריית ירושלים (מצורפים מסמכים).

מגיש הבקשה רוצה היום "להכשיר את השרץ" ולהשתלט על כל הגג המשותף.

כמו כן הוא הקים בחצר המשותפת מבנה ללא רשיון שגם עליו הוצא צו הריסה ע"י העירייה מחלקת הפיקוח כמבנה שכבב ללא רשיון וגם זו לא מומש עד היום.

מגיש הבקשה מצפצף על כל הדיירים האחרים ומנסה לספח את כל השטחים המשותפים לעצמו בלבד.

אי לכך ובהתאם לזאת אנו מגישים את התנגדותינו לכל תוספת ושינוי בבקשה שהוגשה לוועדה

בתוקף

אהרון דביר

יהודה דביר

9372

הוועדה

הסדר 9/1

0108535442 - PC

1000

צורה

94/720.1

הו"פ 1000

בסיס

הסכמות

בהמשך להצעות קודמות אליהן הוגשו, ולבירור טענותיו של כל אחד מהצדדים, ועל מנת לקדם רישום חובש במרשם המקרקעין, או מצהירים על הסכמות אלה, המחליפות ומבטלות כל הסכמה קודמת שנתמנה או תוסכמה בין הצדדים.

יובהר כי אין בהסכמות אלה כדי ליצור זכויות קנייניות שלא היו קיימות קודם לתחילת הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת במפורש, ובתמורה יחיד מוטל על כל אחד מהצדדים להסכם, לבסס ולתבטל את טענותיו וזכויותיו הקנייניות נלחצו מסמכים ותעמולים בטענות אלה, המחזות בסיס להסכמה שבין הצדדים.

לגבי אופן החלוקה בנכס בגוש 30035 חלקה 41, מרח' יואל משה סלמון 11 שכונת נחלת שבעה ירושלים, או מצהירים כי:

בקומת הקרקע חגגות חגגות מצד ימין (מזרח) בצורת תאורת "ד" בחזקתם של האחים יהודה ואחיו דביר.

בקומת הקרקע חגגות חגגות מצד שמאל של המבנה (צפון מערב) כולל חשירותים במעבר המקורה שבין חלקה 41 לחלקה 42 (בית מס' 9 לבית מס' 11) בחזקתם של רוני סימון ושותפיה.

בקומת הקרקע, המעבר המקורה, המשמש כיום מעבר ציבורי, בין החלקות 41 ל-42 (בית מס' 9 לבית מס' 11) משותף לאחים יהודה ואחיו דביר, שי ששון, ורוני סימון ושותפיה, ובתנאי חלק מדרך המשה לכניסתיהם.

יתר המבנה, לרבות קומת שניה, קומת תג, ותחתית המעבר, המעבר למדרגות, המדרגות, והמבנים בקומת הקרקע ובגג, הם במעלות בלתי ניתנים לשינוי ומשפחתו. מוסכם כי לשי ששון זכויות קנייניות חשירות במקום, ככל שקיימות כאלה, והצדדים להסכם מצהירים שלא לתגבר בפיתוי לתכנות בניה של שי ששון.

עד מוסכם כי האחים דביר וכל שלב שיהיו מעוניינים למכור את זכויותיהם בתחתית תייל, יתנו יוזמה קדימה ויבצעו בתחילה לשי ששון ובני משפחתו לקנות את זכויותיהם ורק לאחר מכן יבצעו אותם לכל המעניין.

ובאנו על החתום שאנו מבינים ומסכימים לכל האמור:

שם: יהודה דביר ת.ז.: 000034980 חתימה: יהודה דביר

שם: יהודה דביר ת.ז.: 000034994 חתימה: יהודה דביר

שם: יהודה דביר ת.ז.: 04343233 חתימה: יהודה דביר

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

תאריך: _____

18/8/2014

7 טו

יוסף אורון

משרד עורכי דין ונוטריון

רח' המלך ג'ורג' 5
ת.ד. 37144 ירושלים 91370
טלפונים: 02-234282 - 02-254815
פקסימיליה מס' - 02-250090

יוסף אורון, עו"ד ונוטריון
צבי קובובסקי, עו"ד

22 באוקטובר 1995

לכבוד
עיריית ירושלים
המינהל לתכנון הנדסה ותחבורה
מנהל המחלקה
כבר ספרא 1
ירושלים 94141

הנדון: צו מניעה - יואל סלמון 11 נחלת שבעה.

1. הנני מצ"ב מכתבכם מיום 17/2/94 המדבר בעד עצמו.
2. למרות הודעת מרשתנו אליכם כי הנב' אורה ששון עומדת לבנות קומה נוספת לא עשיתם דבר בנדון.
3. בסופו של דבר נאלצה מרשתי להוציא הוצאות ולקבל צו מניעה ומסתבר שלמרות צו מניעה זה הוסיפה הנב' ששון ובנתה קומה שלמה בשכונה שאמורה להיות בפיקוח מוכר שלכם ולא עשיתם דבר בנדון.
4. מפליא מאוד כי זו הדרך שמצאתם לטפל (או שמה לבצע מחזיל) בענין כה חשוב ורגיש.

5. מרשתי נאלצה עתה להגיש בקשה נוספת לבזיון בית המשפט בענין זה אשר תדון ביום 30/10/95 בפני כב' השופט ענבר.
6. יחד עם זאת אנקשכם להודיעני כיצד אתם מתכוונים לפעול לאור בנית קומת שלימה ללא רשיון והשלמתה תחת אפכם ובלא שתואילו אף להתריע על כך.

ב ט ר כ ה,
יוסף אורון, עו"ד

העתק:

1. מבקר העירייה
2. עיריית ירושלים - הממונה על תלונות הציבור.

לא נעלמו ממני טענותיה של המשיבה אודות מצבה הקשה ונסיבותיה.
אך באלה, עם כל ההבנה והצער אין כדי להוות צידוק לבניה לא חוקית
ולא ביצוע פסק דין של בימ"ש.

לפיכך אני חוזר ומורה למשיבה להרוס את תוספת הכניה שכנתה על גב הבית.
אם לא תעשה כן תוך 10 ימים מחיום, תשלם בגין כל יום שבו נמשכת הפרת
פסק הדין (החל מהיום ה - 11) קנס בסך - 50 ש"ח.
המשיבה תישא בהוצאות בקשה זו בסך 500 ש"ח ומע"מ כחוק.

ניתן היום 30/10/95 במעמד הצדדים.

1-

י.ענבר / שופט



הממונה על השירות
אני באשר
בשם השירות

מזכיר

8-11-95

013661061

11/11/2022

יפוי כח

303899165

011413182

003984911

אני הח"מ, ד"ר יורם ברסלע, מונה בזה את עו"ד ד"ר יורם ברסלע ואו דניאל גלס ו/או

עדיאל גלס ו/או אסף חמיש ו/או סברין חירי ו/או רות מייזליש ו/או יאיר גבאי להיות באי כחי ביחד ולחיד ולבצע

בשמי כל פעולה הקשורה ל- הוצאה לפועל אגודת חסידי חסידות חסידות חסידות אגודת חסידי חסידות חסידות אגודת חסידי חסידות חסידות

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או

מקצתן 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 כתב בי-דין הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.

2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, טריבונלים משפטיים או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.

3. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו

4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שימצא לנכון.

5. לחתום על ו/או לשלוח התראות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל

6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון.

7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי עיקול מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.

8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בנוגע לעניין הנ"ל.

9. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם המקרקעין, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת ע"י החוק. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות או רשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

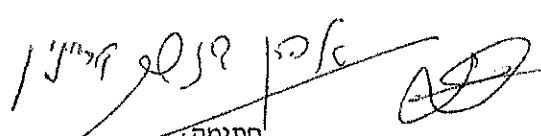
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר ע"פ שיקול דעתו.

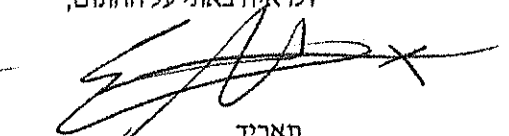
11. לעשות כל פעולה אחרת הקשורה עם העניין הנ"ל.

12. יפוי כוח זה יתייחס בלשון יחיד או רבים, זכר או נקבה, לפי העניין.

ולראיה באתי על החתום,







חתימה:

תאריך

8.3.2022

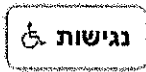
הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

יורם ברסלע, עורך דין
ירושלים, רחוב חגיגות 4035
טל' 021 5618780

חתימה וחתימת עורך-דין

טל' 021 5618780





עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

2022/0546.00

*תיק מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

שם התאגיד / הגוף	*מספר הזהות	*סוג הזהות
	8270704	ת"ז
שם משפחה	שם פרטי	תואר
ברסלע	יורם	עו"ד

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	*ישוב
דוד שחר	בית הכרם	ירושלים
ת.ד.	דירה	*מספר בית
		9
*דואר אלקטרוני	טלפון נוסף	*טלפון עיקרי
office@glass-barsela.co.il	02 5618780	054 5334401
מיקוד	כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד	

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
יורם ברסלע	8270704
דואר אלקטרוני	תואר
danny@glass-barsela.co.il	עו"ד
טלפון נייד	טלפון בבית
054 5334401	02 5618780
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הנשיא 13, ירושלים

נתונים

ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
סמוך

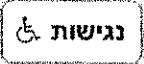
א.

* סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

ב.

נימוקי ההתנגדות

* לתשומת לבך, בכל הליך של בנייה יתכן ויהיה מטרד זמני, מטרד זה אינו יכול להיות מגיעה לאישור בניה!



צורף קובץ	שומר זמנית
-----------	------------

המסמכים המצורפים להתנגדות מתפרסמים באתר האינטרנט העירוני וניתנים לצפייה ע"י הציבור.
צירוף המסמכים - באחריות המגיש בלבד.

התנגדות.pdf -

ניתן לצרף אך ורק קובצי תמונה ו/או קבצים מסוג PDF

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנדון: התנגדויות לבקשת היתר בניה ע"י חברת "גן נכסים יזמות"

מספר בקשה 2022/0546.00

רחוב שחר 10 גוש 30149 חלקה 67

בתור דייר המתגורר בסמוך לבניין הנדון בשחר 12 ברצוני להתנגד משמעותית להצעה ממספר סיבות עקרוניות:

- הקמת מבנה בן 4.5 קומות סותרת ושונה משמעותית מצורת המבנים השכנים (שחר 8 ושחר 12) הן מבחינת הגובה והן מבחינת העובדה שכל המבנים הסמוכים ברחוב השחר בנויים בצורה מדורגת עם הוואדי (**מגבלה זו גם הוטלה על הבניין בשחר 8**) ולכן אין מתקבל על הדעת שבניין זה ייבנה לגובה 4.5 קומות ללא דירוג.
- אין הקפדה על מרחק מינימלי של 3 מטר כנדרש בחוק מגבול הגדר/ המגרש של המבנה ברחוב השחר 12 ויש אף רושם של חריגות בשרטוט המצורף לתוך המגרש של השחר 12.
- נושא החניות:**
רחוב השחר כבר כיום עמוס ביותר במכוניות ללא מגרשי חנייה, ורוב התושבים נאלצים לחנות על המדרכות כאשר פעמים רבות כל החניות על המדרכות מלאות. מתן פטור מבניית חניות למבנה המתוכנן יעמיס כמות משמעותית נוספת של מכוניות (בין 8 ל 16 מכוניות) בכניסה לבתים ברחוב השחר 8,9,11,12,14 ויימנע כל אפשרות לחניה הן במפרצים והן על המדרכות **תוך יצירת כאוס בחניה.**

ישנם בהחלט פתרונות נוספים לבעיית החניה של בניין זה, תוך שימוש בשביל המוביל ובניית חניות מתחת לבניין המתוכנן.

לפיכך אני מבקש לשנות את התוכניות בהתאם!

בברכה

פר, חיים לוטן חיים –
רחוב השחר 12
ירושלים

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

תיק: 2022/0546.00
מספר

תאריך: 12/03/2023
הגשה: 12:49:00

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	8270704	

חואר	שם פרטי	שם משפחה
	יורם	בר סלע

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית הכרם	דוד שחר

מספר בית	דירה	ת.ד.
		9

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-5334401	office@glass-barsela.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
8270704	יורם בר סלע

חואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	danny@glass-barsela.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5618780	054-5334401

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	הנשיא 13 ירושלים

נתונים

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

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעקף המתנגד ☐ בשמירת ☐ ביחסי
 מסתת ☐ בזהירות

נימוקי ההתנגדות

מצורף בואת התנגדות מצורפת

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
מעין אחיר	Maayan Amir
משה כהן	Moshe Cohen
איתי ברסלע	Ittai Barsela

ט"ז אדר תשפ"ג

09 מרץ 2023

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

א.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר (בהקלות) רחוב שחר 10

בקשה 2022/0546

מוגשת בזה התנגדות לבקשה שבנדון. ההתנגדות מוגשת על ידי המתנגדים המפורטים להלן: עורך דין יורם ברסלע הגר ברחוב שחר 9, ענת שמגר שטרן, עו"ד רם שמגר, מר דן שמגר, מר יצחק ארגז, הגברת ימימה ארגז, מר יורם גלאון, פרופ' חיים לוטן וגברת רות שפרלינג, כולם מרחוב שחר 12 וכן מר יחזקאל לין מר אחרון דנציגר, גברת דפנה מנור, גברת אורלי כורם, מר דן אדלשטיין מרחוב שחר 8.

כל המתנגדים גרים בסמוך למגרש שברחוב שחר 10, עליו מבוקש לבנות בנין רב מידות והם נפגעים קשות מהבנין המוצע. מה עוד שהבקשה להיתר בלתי חוקית בעליל.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. **חניה** – הבקשה לבנות את הבנין המוצע (להלן: "הבנין או המגרש") איננה כוללת חנייה כפי הנדרש בתקן. תקנה 2 לתוספת לתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 קובעת במפורש: (א) "היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש...".

ניתן לתת פטור מן החובה להתקין מקומות חניה "משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה".

המתנגדים טוענים כי לא התמלא אף לא אחד מהתנאים הקבועים בחוק. ולכן לא ניתן לתת פטור מחניה. בנוסף דבר העדר החניה לא פורסם, ענין המהווה פגם יסודי.

2. **שיקולי "תכנון"** – המגרש עליו מבקשים לבנות כולא בין כמה מגרשים עליהם בנויים בנייני מגורים. למגרש ברחוב שחר 10 יש גישה בשביל המהווה דרך המתחיל ברחוב שחר וממשיך לאורך המגרש. שביל זה מיועד לנסיעה של כלי רכב והוא מהווה חלק מחלקה 75 בגוש 30149. חלקה 75 בגוש 30149 הינה דרך ציבורית והיא בבעלות עיריית ירושלים. חלקה 75 כוללת את כל רחוב שחר

Glass - Barsela Law Office

משרד עורכי דין

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
מעין אמיר	Maayan Amir
מושה כהן	Moshe Cohen

איטלי ברסלע Ittai Barsela

ואת מעלות סילמן וכמובן את השביל-דרך מרחוב שחר לאורך חלקה 67 שהוא המגרש עליו מובקש לבנות את הבנין. כך שיש גישה מוטורית ברורה למגרש.

3. בתקנות התכנון והבניה קיימות דרישות נוספות ממי שמבקש פטור מהתקנת מקומות חניה. הדרשות האמורות הקבועות בתקנות לא התקיימו כלל ולכן הבקשה להיתר ללא התקנת מקומות חניה היא בלתי חוקית בעליל.

4. הפרסום מטעה. חובה לתאר את מהות ההיתר, חובה היה לציין בפרסום כי ההיתר הוא ללא חניה וכן היה חובה לפרט את ההקלות המבוקשות. מבחינה זאת הפרסום בלתי חוקי בעליל. בנוסף השלט שנתלה בדבר הבקשה להיתר, איש לא יכול לדאודו כי הוא מוצנע ומוסתר ואיש לא עובר ליד המקום בו הושם השלט.

5. נוסף ונסביר; הגישה לכלי רכב מרחוב שחר למגרש שחר 10 היא קלה וברורה ואין כל בעיה להתקין במגרש מתקן חניה. לדוגמה בבנין הסמוך שברחוב שחר 8 הגובל עם מגרש שחר 10, התקינו מתקן חניה עם מעלית, זאת היתה דרישת הועדה המקומית כאשר הוגשה הבקשה לבנות בנין על שחר 8; אין סיבה שלא לדרוש מבעלי שחר 10 מתקן חניה, והחוק דורש זאת במפורש.

6. רוחב הדרך-שביל המדובר, מאפשר גישה מוטורית וכניסת כלי רכב למגרש שחר 10 ללא כל קושי. הבעלים הקודמים של המגרש, משפחת יעקבי, הגיעו במכונית לבית שלהם ברחוב שחר 10 דרך השביל-דרך האמור. האמירה כאילו יש קושי להגיע ברכב מוטורי היא פשוט שגויה ובלתי נכונה.

7. בתכנית המדידה שהוגשה לגבי המגרש ברח' שחר 10 מופיע השביל – דרך, ואולם במתכוון ותוך כדי הטעייה לא ציינו את רוחבו של השביל-דרך.

נראה בעליל על פי תכנית המדידה שאין בעיה להגיע ברכב מרחוב שחר למגרש בדרך חזו המצויינת בתכנית המדידה כחלקה 75. מדידה שערכנו מראה כי בתחילת השביל – דרך מקום שהוא מתחבר עם רחוב שחר רוחבו קצת יותר מ- 3 מטרים, וכמה מטרים בהמשך השביל-דרך הוא נמצא לאורך המגרש כך שבהמשך ניתן להרחיבו ככל הדרוש לתניה. ואם יאמר מישחו ששעוני המים מפריעים, שעוני מים ניתן להזיז בקלות.

8. בעיית חניה ברחוב שחר (עומס רב)

רחוב שחר עמוס בכלי רכב חונים בצורה קשה ובלתי סבירה. כל הבתים הבנויים ברחוב שחר מספר המכוניות השייכות לבעלי הדירות גדול יותר ממקומות החניה במגרשים, כך שרבים חונים לאורך הרחוב. מצוקת החניה קשה ביותר ואין זה הגיוני ואין זה ראוי מבחינה תכנונית ומבחינת

גלס-ברסלה | Glass - Barsela **משרד עורכי דין | Law Office**

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלה	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
מעין אמיר	Maayan Amir
משה כהן	Moshe Cohen

איתי ברסלה Itai Barsela

איכות החיים של חדרים ברחוב שחר, להוסיף מכוניות – רכבים לחניה ברחוב שחר, בכך שמאשרים לבנין החדש לבנותו ללא חניה (החלטה בלתי חוקית בעליל).

9. מכל הטעמים שפורטו לעיל בנושא החניה, לא ניתן לאפשר את בניית הבניין המוצע ללא התקנת מקומות חניה במגרש.

בנוסף ראוי לציין כי ברחוב שחר קיים מקווה המשרת את כל תושבי הסביבה, לרבות שכונת בית וגן ועוד שכונות; עובדה היוצרת לחץ ועומס על החניה ברחוב, כמו כן הגן הציבורי מושך קהל רב ועוד נימוקים היוצרים עומס חניה ברחוב, לכן לא ניתן להעמיס חניות ברחוב שחר.

10. חיקף הבנין המוצע – חלקה 67 (המגרש בשחר 10) כלואה בין כמה מגרשים, ותשתית השכונה הקיימת לא מאפשרת להגדיל את הצפיפות. ניתן לבנות על חלקה זו מה שניתן לבנות על פי התכנית התקפה הקיימת ולא להוסיף צפיפות. אין סמכות לוועדה לאשר במקרה זה תוספת אחוזי בניה, אין מושג בדיני התכנון והבניה "חריגה מינורית". (8 דירות הוא מספר דירות בלתי סביר).

11. תמ"א 38

על המגרש קיים כיום מבנה קטן בן 2 קומות הבנין ישן מאוד (לפני 1980) ואי אפשר לבנות עליו. לפיכך כל מי שרוצה לבנות על המגרש חייב להרוס את הבנין הישן הקיים ולבנות במקומו בנין חדש על פי התכנית התקפה הקיימת. ממילא, על פי הדין את הבנין המוצע צריך לבנות על פי התקן המחייב בניה בחגנה מפני רעידות אדמה. לפיכך לא ניתן להחיל על חלקה זו את תמ"א 38, תכנית המתאר הארצית לחיוק מבנים. תמ"א 38, קובע בפרק הכללי, בסעיף 4, כי במקרה שלפנינו "יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה...". כלומר לא ניתן להוסיף זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית החלה. חבקשה להוסיף זכויות בניה מנוגדת לחוק.

12. כללית

מצוקת החניה ברחוב שחר, דרך הגישה הקיימת למגרש, היות המגרש כלוא בין בתי מגורים קיימים והעובדה שמבקשי ההיתר מבקשים (שלא כדין כמובן) פטור מחניה; כל אלה תומכים בטענה שאין לצופף את הבניה במגרש ואין לאשר בו 8 דירות – ב- 5 קומות.

13. הבנין הקיים בשחר 10 וחריגה מגבולות המגרש.

על פי התשריט שצורף לבקשה להיתר עולה שהבנין הקיים חורג מקו הבנין של המגרש ואולי גם מגבול חלקה 67. כך שגדר הבנין הקיים חורג לתוך שטח החלקה הסמוכה (שחר 12).

גלס-ברסלע | Glass - Barsela
משרד עורכי דין | Law Office

דוד גלס	David Glass
יורם ברסלע	Yoram Barsela
עדיאל גלס	Adiel Glass
דניאל גלס	Daniel Glass
אסף חמיש	Asaf Hamish
מעין אמיר	Maayan Amir
משה כהן	Moshe Cohen
איתי ברסלע	Ittai Barsela

יש לוודא שהבנין החדש שייבנה לא יחרוג מקו הבנין של המגרש, ובודאי לא יחרוג מגבול המגרש.

דירות מגורים בבית ברחוב שחר 12 הצמוד למגרש נמצאים נמוך מהבנין שיבנה, לכן כל סטיה מקו בנין תפגע בדיירים הגרים בחלקו התחתון של הבית בשחר 12, לפיכך אין לאפשר סטייה מקוי הבנין על המגרש.

14. אופי הבנין המוצע

רחוב שחר מתאפיין באופי בניה מסויים. הבתים לא יותר משלוש קומות ומדורגים. לפיכך יש לחייב שהבנין שייבנה לא יהיה גבוהה מ- 3 קומות ויהיה תואם לאופי הבניה הקיימת. כמו כן יש לתכנן את הבנין בהתאם לפני הקרקע הטבעית במגרש.

כל הקלה שמאפשרת בניה בחריגה מאופי הסביבה מהווה סטיה ניכרת.

מכל הטעמים שפורטו בכתב התנגדות זה ובמיוחד ענין החניה, תתבקש הועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר (בהקלות) ותדרוש להגיש בקשה להיתר הכוללת בניית מתקן חניה במגרש וכן מיצוי הזכויות הקיימות ללא כל תוספת זכויות ואופי בניה המתאים לבניינים חבנויים ברחוב שחר.

בכבוד רב,
יורם ברסלע, עו"ד

מצורף ייפוי כח
וכן תצ"א של המגרש וסביבתו

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2022/0074.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים לפי תמ"א 38 ו-10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי גד
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

בצלאל אשכנזי 44, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12125	תחילת תוקף	10/09/2008	1	מגורים ב	468

תאור הבקשה

ת.ב. 22/74 רחוב בצלאל אשכנזי 44 – תמ"א 38

גוש: 30091

חלקה: 21

תת חלקה: 4

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן קומה אחת וגג רעפים. המבנה נמצא על חלקה משותפת עם מבנה מחובר אשר הוגדל ל-4 קומות לפי היתר, בפועל נבנו 3 קומות. נמצא לפי הגדרה ב"מבנה מורכב"

המקיים כניסות נפרדות וניהול נפרד ועל כן מגיש את הבקשה על חצי החלקה הדרום מזרחי ובהסתמך על תשריט ומסמכי בית משותף. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין בן 5 קומות מעל קומת מחסנים ובו 8 יח"ד חדשות.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.80 - קומת מחסנים – מוצעים 8 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית חדשה.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, שטחי מעבר וחדר מדרגות.

מפלסים +3.20, +6.40 קומות א' ו-ב' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסת זיז עבור יח"ד מזרחית.

מפלס +9.60, +12.80 קומה ג' וקומת חלל גג רעפים – מוצעות 2 יח"ד בדופלקסים על פני שני המפלסים הנ"ל. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ליח"ד מזרחית בשני המפלסים מוצעת מרפסת זיז. כניסה ליח"ד הנ"ל מוצעת מקומה ג', מוצע חדר מדרגות ושטחי מעבר.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בשנת 1955.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 4383 משנת 1995 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד וכן תכנית 12125 משנת 2008 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ב. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
21/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה. חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום קומת הגג כך שמדלפות הגג יהיו בגובה הרצפה ללא הגבהה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 26.10.2022 ולפיה תוש"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.

להלן הנתונים להחלטת הועדה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 8 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה.

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ תקן חניה נמוך באזור קיימת דרישה ל-8 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בפרויקט. עקב מיקומו של הפרויקט במרחק ניכר מדרכי תנועה לא ניתן להציע חניה בפרויקט. יש לפעול ע"פ הנחיית חו"ד מחלקת תוש"ה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בקומת המרתף.

לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ולצמצם בחתכים גובה מחסנים עד 2.20 מ' עד תקרת בטון.

יש להציע אוורור עבור המחסנים ע"פ תקנות הרישוי.

מרפסות

מוצעות מרפסות חדשות בחזית דרום מזרחית עם חריגה מזערית מקו בניין של תמ"א 38. יש לצמצם חריגה זו.

תברואה

יש להציע פתרון ריכוז ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה. עצים ע"פ מפת המדידה קיימים 4 עצים בתחום החלקה. יש לסווג את העצים ע"פ סוגם ומצבם ולסמנם לשימור. יש לתאם מול מחלקת גננות. נגישות מוצעות 8 יח"ד חדשות. קיימת הנגשה מלאה לכל היח"ד. יש לקבל חו"ד של מחלקת נגישות. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית	28/12/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 12125 תחילת תוקף: 10/09/2008 ייעוד הקרקע: מגורים ב חוו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, ואישור לפתיחת תיק מיום 16.6.2020. חוו"ד שימור המלצת מחלקת השימור בהתאם לוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 29.11.2020 הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מתכנתת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום קומת הגג כך שמדלפות הגג יהיו בגובה הרצפה ללא הגבהה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 26.10.2022 ולפיה תוש"ה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה. להלן הנתונים להחלטת הועדה: מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 8 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה.		
---	--	--

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ תקן חניה נמוך באזור קיימת דרישה ל-8 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בפרויקט. עקב מיקומו של הפרויקט במרחק ניכר מדרכי תנועה לא ניתן להציע חניה בפרויקט. יש לפעול ע"פ הנחיית חו"ד מחלקת תוש"ה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן קומה ויח"ד אחת ובניית מבנה בן 4 קומות וחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד – לפי תכנית תמ"א 38/2 ותכנית 10038. בניית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד, מעבר ל-8% המותרים. בניית מרפסות בחזית אחורית עד 40% מהמרווח. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית. 2 מטרים לחזית צידית. בחזית אחורית הקו בניין הינו בקו 0 מאחר וגובל בקיר משותף עם המבנה הסמוך. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה מזערית של מרפסות זיזיות אותן נדרש לצמצם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 406 מ"ר, מוצע 393.24 מ"ר. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכנית גובה מחסנים של 2.20 מ' ולצמצם בחתכים גובה מחסנים עד 2.20 מ' עד תקרת בטון. יש להציע אוורור עבור המחסנים ע"פ תקנות הרישוי. מרפסות		
---	--	--

מוצעות מרפסות חדשות בחזית דרום מזרחית עם חריגה מזערית מקו בניין של תמ"א 38. יש לצמצם חריגה זו. תברואה יש להציע פתרון ריכוז ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה. עצים ע"פ מפת המדידה קיימים 4 עצים בתחום החלקה. יש לסווג את העצים ע"פ סוגם ומצבם ולסמנם לשימור. יש לתאם מול מחלקת גנות. נגישות מוצעות 8 יח"ד חדשות. קיימת הנגשה מלאה לכל היח"ד. יש לקבל חו"ד של מחלקת נגישות. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		
--	--	--

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חשש לפגיעה של הבעלים בשכירות עקב הבנייה ואי קבלת מידע, הסבר או פירוט על הבקשה. פגיעה בזכויות בעלי נכסים באותה חלקה נשוא הבקשה. פגיעה במבנה וביסודות הבניין המשותף בעת ההריסה והחפירות.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד המחוזית ולעניין החניה.	02/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12125 תחילת תוקף: 10/09/2008 ייעוד הקרקע: מגורים ב חו"ד הנדסית	20/12/2022	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, ואישור לפתיחת תיק מיום 16.6.2020.

חו"ד שימור

המלצת מחלקת השימור בהתאם לוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 29.11.2020 הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מתכנת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום קומת הגג כך שמדלפות הגג יהיו בגובה הרצפה ללא הגבהה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 26.10.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.

להלן הנתונים להחלטת הועדה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 8 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה.

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ תקן חניה נמוך באזור קיימת דרישה ל-8 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בפרויקט. עקב מיקומו של הפרויקט במרחק ניכר מדרכי תנועה לא ניתן להציע חניה בפרויקט. יש לפעול ע"פ הנחיית חו"ד מחלקת תוש"יה.

חוות דעת מחלקת רישוי

הקלות

הריסת מבנה קיים בן קומה יח"ד אחת ובניית מבנה בן 4 קומות וחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד – לפי תכנית תמ"א 38/2 ותכנית 10038. בניית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד, מעבר ל-8% המותרים. בניית מרפסות בחזית אחורית עד 40% מהמרווח. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ 10038. 3 מטרים לחזית קדמית. 2 מטרים לחזית צידית. בחזית אחורית הקו בניין הינו בקו 0 מאחר וגובל בקיר משותף עם המבנה הסמוך. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה מזערית של מרפסות זיזיות אותן נדרש לצמצם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 406 מ"ר, מוצע 393.24 מ"ר. שטחי שירות מוצעים ע"פ התקנות. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ולצמצם בחתכים גובה מחסנים עד 2.20 מ' עד תקרת בטון. יש להציע אוורור עבור המחסנים ע"פ תקנות הרישוי. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית דרום מזרחית עם חריגה מזערית מקו בניין של תמ"א 38. יש לצמצם חריגה זו. תברואה יש להציע פתרון ריכוז ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה.		
--	--	--

עצים ע"פ מפת המדידה קיימים 4 עצים בתחום החלקה. יש לסווג את העצים ע"פ סוגם ומצבם ולסמנם לשימור. יש לתאם מול מחלקת גננות. נגישות מוצעות 8 יח"ד חדשות. קיימת הנגשה מלאה לכל היח"ד. יש לקבל חו"ד של מחלקת נגישות. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חשש לפגיעה של הבעלים בשכירות עקב הבנייה ואי קבלת מידע, הסבר או פירוט על הבקשה.		
--	--	--

פגיעה בזכויות בעלי נכסים באותה חלקה נשוא הבקשה. פגיעה במבנה וביסודות הבניין המשותף בעת ההריסה והחפירות.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין חו"ד המחוזית ולעניין החניה.	20/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ויח"ד דיור אחת ובנית מבנה בן 4 קומות וחלל גג רעפים, ובו 8 יח"ד, לפי תכנית תמ"א 2 38 ותכנית 10038 - בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד, מעבר ל-8% המותרים. - בנית מרפסות בחזית אחורית עד 40% מהמרווח. -	02/08/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
12	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
15	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
17	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	
18	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מחוזית ולעניין החניה.

חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מתכננת המחוז ועל פיה ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף לצמצום קומת הגג כך שמדלפות הגג יהיו בגובה הרצפה ללא הגבהה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 26.10.2022 ולפיה תוש"יה משאירה את נושא החנייה להחלטת הועדה.

להלן הנתונים להחלטת הועדה:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 8 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 8 מקומות חניה.

בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ תקן חניה נמוך באזור קיימת דרישה ל-8 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בפרויקט. עקב מיקומו של הפרויקט במרחק ניכר מדרכי תנועה לא ניתן להציע חניה בפרויקט. יש לפעול ע"פ הנחיית חו"ד מחלקת תוש"יה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בקומת המרתף.

לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ולצמצם בחתכים גובה מחסנים עד 2.20 מ' עד תקרת בטון.

יש להציע אוורור עבור המחסנים ע"פ תקנות הרישוי.

מרפסות

מוצעות מרפסות חדשות בחזית דרום מזרחית עם חריגה מזערית מקו בנין של תמ"א 38. יש לצמצם חריגה זו.

תברואה

יש להציע פתרון ריכוז ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה.

עצים

ע"פ מפת המדידה קיימים 4 עצים בתחום החלקה. יש לסווג את העצים ע"פ סוגם ומצבם ולסמנם לשימור. יש לתאם מול מחלקת גננות.

נגישות

מוצעות 8 יח"ד חדשות. קיימת הנגשה מלאה לכל היח"ד. יש לקבל חו"ד של מחלקת נגישות.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות

הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

מי נגר

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

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

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

תיק: 2022/0074.00
מספר

תאריך: 21/08/2022
הגשה 15:23:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	305589517	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	יאיר	ארנון

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	ארוי הבירה	פתחיה

מספר בית	דירה	ת.ד.
11		

טלפון כבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
052-7644471		RACHELIARNON148@GMAIL.COM

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	ירושלים, רחוב פתחיה 11

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

חומר	דואר אלקטרוני

טלפון כבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
בצלאל אשכנזי 44 - אותו בניין

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

בימוקי ההתנגדות

התנגדות: א. הדירה שלי היא באותו בניין, ויש לי חלק באיזור הבנייה בתב"ע (35/239) לפי חוק הבתים המשותפים, כמו כל דייר בבניין, ולא קיבלתי שום הסבר או פירוט שמובן לי בעניין אם לוקחים לי חלק בלי רשותי. ב. על הצד שאין לי חלק בשטח ועם כל הכבוד למטרד הזמני, אם הוא יפגע לי בשוכר, למשל שיברח מהדירה או שלא ירצה להאריך את החוזה, נראה לי שמגיע לי פיצוי או ערבות שלא יהיו לי הפסדים. ולכן אני מתנגד לבנייה כל עוד ולא באו הבעיות על פתרון, מולי. יאיר ארנון

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

תיק: 2022/0074.00
מספר

תאריך: 22/08/2022
הגשה 10:37:19

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	70931233	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	יוחנן	יששכר

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית ישראל	בצלאל אשכנזי

מספר בית	דירה	ת.ד.
44	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5397678	centergush@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	בצלאל אשכנזי 44/5 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

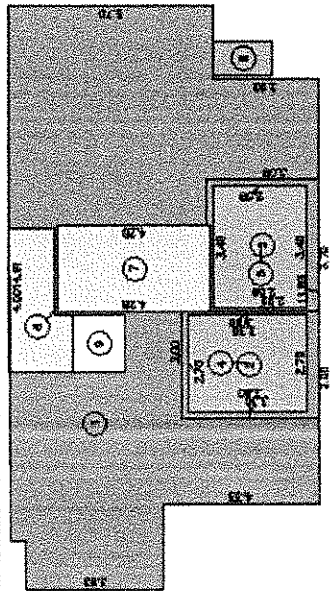
א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מתגורר ובעלים של דירות בבניין

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ במעלית ☐ במסדרון ☐ במרפסת ☐ במרתף ☐ במחסן

בימוקי ההתנגדות

לכבוד: תאריך: 18.8.22 עיריית ירושלים הוועדה מקומית לתכנון ובנייה, ירושלים הנדון: בקשה להיתר בנייה תיק מספר 2022/0074.00 רח' בצלאל אשכנזי 44 שמי יוחנן יששכר והנני מחזיק בכ- 50% מזכויות הבניה בנכס בגוש חלקה 21 נשוא הבקשה. בהמשך לבקשה להיתר 30091 בנייה שבנדון הריני להביא בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה את התנגדותי להיתר הבנייה בתיק מס' מהסיבות הבאות: 1. מדובר בהיתר בנייה 2022.0074.00 שהוגש ע"פ תכנית 12125 לפיה למגישים יש זכויות של מהנכס המשותף בלבד, שהם 236.4 מ"ר בלבד, מתוך 33% מ"ר המוקנים על פי התוכנית לכלל החלקה! 2. 709.2 למרות זאת, המבקשים מבקשים היתר לתוספת בניה של מ"ר למטרות עיקריות ובנוסף 291.79 מ"ר 393.24 למטרות שירות!! שזה הרבה מעבר לזכויות הבניה שבבעלות המבקשים, ובכך למעשה גוזלים ונוגסים המבקשים מזכויות הבניה, המהוות זכויות קניינית לכל דבר ועניין, של יתר בעלי הזכויות בחלקה, ביניהם המתנגדים. 3. האמור בסעיף 2 נכון גם לשטחי השירות, למגשים יש זכויות של 33% מכלל הזכויות בנכס. 4. אישור התוכנית המוגשת ע"י הוועדה המקומית תפגע ביכולת עתידית של שאר בעלי הזכויות בחלקה, ביניהם המתנגדים, שבבעלותם כ- 50% מזכויות הבניה בחלקה, לממש את זכויות הקניין שלהם ולהגיש בקשות להיתר. 5. כמו כן המבקשים הגישו בקשה להיתר לתשע יחידות דיור, המהוות תוספת של שמונה יחידות נוספות!! 6. אישור מס' יחידות דיור המבוקש, ע"י הוועדה המקומית שלא בהתאם לזכויות המבקשים ובניגוד לתוכנית, יפגע אף הוא ביכולתם של שאר בעלי הזכויות לממש את זכותם לבנייה עתידית שכאמור הם הבעלים של 67% מהזכויות על הנכס, כאשר המתנגדים הם הבעלים של 50% מזכויות הבניה. 7. בנוסף אני סבור שלאחר תיקון הבקשה בהתאם לזכויות המגשים ועל פי התוכנית 12125 על הוועדה המקומית להבטיח שלא תהיה פגיעה במבנה וביסודות הבניין המשותף בעת ההריסה והתפירות לבנייה לכשתאושר. על החתום: יוחנן יששכר

ת"ז 070931233



בנין: 1
גובה: 320
קומה: קומה א

שטח למסרות עיבודיות

מספר חדר	שטח	סך
1	16.04	16.04
2	38.64	38.64
3	1.81	1.81
4	1.81	1.81
5	2.40	2.40
6	4.01	4.01
7	120.76	120.76
8	1.81	1.81
9	1.81	1.81
10	2.40	2.40
11	4.01	4.01
12	120.76	120.76
13	1.81	1.81
14	1.81	1.81
15	2.40	2.40
16	4.01	4.01
17	120.76	120.76
18	1.81	1.81
19	1.81	1.81
20	2.40	2.40
21	4.01	4.01
22	120.76	120.76
23	1.81	1.81
24	1.81	1.81
25	2.40	2.40
26	4.01	4.01
27	120.76	120.76
28	1.81	1.81
29	1.81	1.81
30	2.40	2.40
31	4.01	4.01
32	120.76	120.76
33	1.81	1.81
34	1.81	1.81
35	2.40	2.40
36	4.01	4.01
37	120.76	120.76
38	1.81	1.81
39	1.81	1.81
40	2.40	2.40
41	4.01	4.01
42	120.76	120.76
43	1.81	1.81
44	1.81	1.81
45	2.40	2.40
46	4.01	4.01
47	120.76	120.76
48	1.81	1.81
49	1.81	1.81
50	2.40	2.40
51	4.01	4.01
52	120.76	120.76
53	1.81	1.81
54	1.81	1.81
55	2.40	2.40
56	4.01	4.01
57	120.76	120.76
58	1.81	1.81
59	1.81	1.81
60	2.40	2.40
61	4.01	4.01
62	120.76	120.76
63	1.81	1.81
64	1.81	1.81
65	2.40	2.40
66	4.01	4.01
67	120.76	120.76
68	1.81	1.81
69	1.81	1.81
70	2.40	2.40
71	4.01	4.01
72	120.76	120.76
73	1.81	1.81
74	1.81	1.81
75	2.40	2.40
76	4.01	4.01
77	120.76	120.76
78	1.81	1.81
79	1.81	1.81
80	2.40	2.40
81	4.01	4.01
82	120.76	120.76
83	1.81	1.81
84	1.81	1.81
85	2.40	2.40
86	4.01	4.01
87	120.76	120.76
88	1.81	1.81
89	1.81	1.81
90	2.40	2.40
91	4.01	4.01
92	120.76	120.76
93	1.81	1.81
94	1.81	1.81
95	2.40	2.40
96	4.01	4.01
97	120.76	120.76
98	1.81	1.81
99	1.81	1.81
100	2.40	2.40
101	4.01	4.01
102	120.76	120.76
103	1.81	1.81
104	1.81	1.81
105	2.40	2.40
106	4.01	4.01
107	120.76	120.76
108	1.81	1.81
109	1.81	1.81
110	2.40	2.40
111	4.01	4.01
112	120.76	120.76
113	1.81	1.81
114	1.81	1.81
115	2.40	2.40
116	4.01	4.01
117	120.76	120.76
118	1.81	1.81
119	1.81	1.81
120	2.40	2.40
121	4.01	4.01
122	120.76	120.76
123	1.81	1.81
124	1.81	1.81
125	2.40	2.40
126	4.01	4.01
127	120.76	120.76
128	1.81	1.81
129	1.81	1.81
130	2.40	2.40
131	4.01	4.01
132	120.76	120.76
133	1.81	1.81
134	1.81	1.81
135	2.40	2.40
136	4.01	4.01
137	120.76	120.76
138	1.81	1.81
139	1.81	1.81
140	2.40	2.40
141	4.01	4.01
142	120.76	120.76
143	1.81	1.81
144	1.81	1.81
145	2.40	2.40
146	4.01	4.01
147	120.76	120.76
148	1.81	1.81
149	1.81	1.81
150	2.40	2.40
151	4.01	4.01
152	120.76	120.76
153	1.81	1.81
154	1.81	1.81
155	2.40	2.40
156	4.01	4.01
157	120.76	120.76
158	1.81	1.81
159	1.81	1.81
160	2.40	2.40
161	4.01	4.01
162	120.76	120.76
163	1.81	1.81
164	1.81	1.81
165	2.40	2.40
166	4.01	4.01
167	120.76	120.76
168	1.81	1.81
169	1.81	1.81
170	2.40	2.40
171	4.01	4.01
172	120.76	120.76
173	1.81	1.81
174	1.81	1.81
175	2.40	2.40
176	4.01	4.01
177	120.76	120.76
178	1.81	1.81
179	1.81	1.81
180	2.40	2.40
181	4.01	4.01
182	120.76	120.76
183	1.81	1.81
184	1.81	1.81
185	2.40	2.40
186	4.01	4.01
187	120.76	120.76
188	1.81	1.81
189	1.81	1.81
190	2.40	2.40
191	4.01	4.01
192	120.76	120.76
193	1.81	1.81
194	1.81	1.81
195	2.40	2.40
196	4.01	4.01
197	120.76	120.76
198	1.81	1.81
199	1.81	1.81
200	2.40	2.40
201	4.01	4.01
202	120.76	120.76
203	1.81	1.81
204	1.81	1.81
205	2.40	2.40
206	4.01	4.01
207	120.76	120.76
208	1.81	1.81
209	1.81	1.81
210	2.40	2.40
211	4.01	4.01
212	120.76	120.76
213	1.81	1.81
214	1.81	1.81
215	2.40	2.40
216	4.01	4.01
217	120.76	120.76
218	1.81	1.81
219	1.81	1.81
220	2.40	2.40
221	4.01	4.01
222	120.76	120.76
223	1.81	1.81
224	1.81	1.81
225	2.40	2.40
226	4.01	4.01
227	120.76	120.76
228	1.81	1.81
229	1.81	1.81
230	2.40	2.40
231	4.01	4.01
232	120.76	120.76
233	1.81	1.81
234	1.81	1.81
235	2.40	2.40
236	4.01	4.01
237	120.76	120.76
238	1.81	1.81
239	1.81	1.81
240	2.40	2.40
241	4.01	4.01
242	120.76	120.76
243	1.81	1.81
244	1.81	1.81
245	2.40	2.40
246	4.01	4.01
247	120.76	120.76
248	1.81	1.81
249	1.81	1.81
250	2.40	2.40
251	4.01	4.01
252	120.76	120.76
253	1.81	1.81
254	1.81	1.81
255	2.40	2.40
256	4.01	4.01
257	120.76	120.76
258	1.81	1.81
259	1.81	1.81
260	2.40	2.40
261	4.01	4.01
262	120.76	120.76
263	1.81	1.81
264	1.81	1.81
265	2.40	2.40
266	4.01	4.01
267	120.76	120.76
268	1.81	1.81
269	1.81	1.81
270	2.40	2.40
271	4.01	4.01
272	120.76	120.76
273	1.81	1.81
274	1.81	1.81
275	2.40	2.40
276	4.01	4.01
277	120.76	120.76
278	1.81	1.81
279	1.81	1.81
280	2.40	2.40
281	4.01	4.01
282	120.76	120.76
283	1.81	1.81
284	1.81	1.81
285	2.40	2.40
286	4.01	4.01
287	120.76	120.76
288	1.81	1.81
289	1.81	1.81
290	2.40	2.40
291	4.01	4.01
292	120.76	120.76
293	1.81	1.81
294	1.81	1.81
295	2.40	2.40
296	4.01	4.01
297	120.76	120.76
298	1.81	1.81
299	1.81	1.81
300	2.40	2.40
301	4.01	4.01
302	120.76	120.76
303	1.81	1.81
304	1.81	1.81
305	2.40	2.40
306	4.01	4.01
307	120.76	120.76
308	1.81	1.81
309	1.81	1.81
310	2.40	2.40
311	4.01	4.01
312	120.76	120.76
313	1.81	1.81
314	1.81	1.81
315	2.40	2.40
316	4.01	4.01
317	120.76	120.76
318	1.81	1.81
319	1.81	1.81
320	2.40	2.40
321	4.01	4.01
322	120.76	120.76
323	1.81	1.81
324	1.81	1.81
325	2.40	2.40
326	4.01	4.01
327	120.76	120.76
328	1.81	1.81
329	1.81	1.81
330	2.40	2.40
331	4.01	4.01
332	120.76	120.76
333	1.81	1.81
334	1.81	1.81
335	2.40	2.40
336	4.01	4.01
337	120.76	120.76
338	1.81	1.81
339	1.81	1.81
340	2.40	2.40
341	4.01	4.01
342	120.76	120.76
343	1.81	1.81
344	1.81	1.81
345	2.40	2.40
346	4.01	4.01
347	120.76	120.76
348	1.81	1.81
349	1.81	1.81
350	2.40	2.40
351	4.01	4.01
352	120.76	120.76
353	1.81	1.81
354	1.81	1.81
355	2.40	2.40
356	4.01	4.01
357	120.76	120.76
358	1.81	1.81
359	1.81	1.81
360	2.40	2.40
361	4.01	4.01
362	120.76	120.76
363	1.81	1.81
364	1.81	1.81
365	2.40	2.40
366	4.01	4.01
367	120.76	120.76
368	1.81	1.81
3		

