

סדר יום לוועדת משנה			
מספר ועדה		2025/9	
שהתקיים בתאריך		27/01/2025	כז טבת תשפ"ה
		שעת דיון:	10:00

על סדר היום:

תיקי רישוי בניה	
1	חלק ב' סדר יום ועדה מקומית בהיתרים בהתנגדויות

התנגדויות							
סדר	אזור רישוי	מספר בקשה	שם מבקש	כתובת	מהות הבקשה	המלצת המחלקה	שעה
1	צוות ג - רובעים 1, 2	2011/0553.01	משכאת בניה ויזמות בע"מ	אלבירוני סמטה 4 , בית חנינה ירושלים	תוספת שתי קומות מעל בניי קיים	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	10:00
2	צוות ו רובעים 3, 7	2003/0180.03	כהן יוסף חיים	נעמי 21 , גבעת חנניה	תוספת ממדים ל 6 יח"ד קיימות, תוספת מרפסות זיז וריצוף חצר.	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	10:40
3	צוות ו רובעים 3, 7	1985/0817.03	לוק אבי	בן ציון 4 , קרית משה	תוספת בניה, תוספת יח"ד , מחסנים, מעלית ומרפסות	מובא להכרעת הועדה	11:15
4	צוות ה - פרויקטים עירוניים	2023/0329.00	ארליגר פרויקטים בע"מ	קנאי הגליל 40 , גוננים	תמ"א 38 הריסה ובניה	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	11:40
5	צוות ה - פרויקטים עירוניים	2024/0135.00	המלבורגר דייד סמואל	יעל 8 , גאולים - בקעה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38/2 תכנית 10038 ו- 3770 החלה במקום	לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	12:20

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/01/2025 - כז טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/9
מספר בקשה	2011/0553.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בינוי קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משכאת בניה ויזמות בע"מ
עורך הבקשה	קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלבירוני סמטה 4, בית חנינה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30611	55	כן
30611	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
7469	תחילת תוקף	17/02/2007			
7469	תחילת תוקף	17/02/2007			
790428	תחילת תוקף	10/07/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2013/533.0 בניה חדשה- בנין עם 2 אגפים

מהות הבקשה:

מצב קיים: - בנין אחד עם 2 אגפים

מצב מוצע:

תוכנית קומת מרתף 1, מפלס -2.75:

אגף 1- קיימת קומת חניה הכוללת חדר מדרגות ומעלית

אגף 2- מוצעים מחסנים וחדר מדרגות ומעלית נוספים.

תוכנית קומת פיתוח + קרקע, מפלס 0.00 +2.80:

אגף 1- קיימת קומת מגורים הכוללת 2 דירות.

אגף 2- קומת חניה כוללת חניות+חדר מדרגות ומעלית.

מוצע חניות נוספות בבקשה זו.

תוכנית קומות א+ב+ג מפלסים: 3.00 +6.00 +9.12:

אגף 1+2- קיימת קומות מגורים הכוללות סה"כ 12 יח"ד.

תוכנית קומה ד, מפלס 12.24 +:

אגף 1- יציאה לגג

אגף 2- קומת מגורים הכוללת 4 יח"ד,

תוכנית קומה ה, מפלס 15.36 +:

אגף 2- קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד,

תוכנית קומה ו, מפלס 18.48 +:

אגף 2- קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת.

תוכנית קומת ג, מפלס 21.60 +:

אגף 2- קומת חדר מדרגות לגג.

ברחוב אלבירוני, בית חנינה גוש 30611 חלקה 5055.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לענינים הבאים:

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 60,

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
12/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ואין מניעה לאשר. הוגשה התנגדות לבקשה לעניין אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה. מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לענינים הבאים : התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
12/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 790428 תחילת תוקף : 10/07/2021

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7496 תחילת תוקף 17.02.2007 דרך קיימת או מאושרת. *790428 תחילת תוקף 10.07.2021 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בוועדת משנה ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת כלל התנאים התיק עולה לדיון בוועדת התנגדויות היות והוגשה התנגדות לבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה המירבי כמצוין בטבלה 5. קווי הבניין העליים המפורטים בתשריט מחייבים. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (5) בעניין המרפסות. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות: מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים: אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה		
---	--	--

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בניה של המגרש. הבקשה המוצעת תואמת תב"ע, אך לבקשת מנהל המחלקה יש לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.7.2021 ע"י המח' למידע תכנוני בבקשה המוצעת לא נמצאו חריגות מקווי הבניין נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספת קומות וקומת חניה חלקית. עבור 2 אגפים בבניין. בבקשה מוצעת בניה רק עבור אגף 2. הנספח מחייב לעניין גובה בניה מירבי. אגף 2- גובה בניה 21.6+ מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה בניה תואמת במדויק לנספח בינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2526 מ"ר שרות-490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה 4472 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2117.06 מ"ר > 2526 מ"ר שרות-424 מ"ר > 490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1140.13 מ"ר > 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה: 2541.70 מ"ר > 4472 מ"ר. הבנין מחולק ל2 אגפים. בבקשה זו מוצעת תוספת רק לגף מס' 2 ולכן לא מוצעים כל השטחים המאושרים בתב"ע.		
--	--	--

המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של הנספח וכן אין מניעה לאשר. מרפסות: עפ"י תב"ע: בנוסף לשטח העיקרי 200 מ"ר. שטחי המרפסות עברו כל יח"ד לא יעלו על 10 מ"ר לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד מידת עומק המרפסות לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" מוצע בבקשה: 29.68 מ"ר ושאר המרפסות חושבו בסך השטחים העיקרים, עומד מבוטר אין מניעה לאשר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. (ב): מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. מוצע בבקשה: תוספת מקומות חניה, התקבל אישור מחלקת תנועה. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג..		
--	--	--

גובה בניה : עפ"י תב"ע : אגף 2- גובה בניה 21.6+ מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה : אגף 2- גובה בניה 21.6+ מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 22 יח"ד. מוצע בבקשה : 19 יח"ד, לא מוצעות כל יח"ד. כיון שמוצע רק אגף 2 בבניין. תכנית : מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבניין הקיים ע"כ יש לעמוד בתכנית עפ"י תב"ע. תכנית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80% שטח המגרש 1887 מ"ר 80% סה"כ 1509.6 מ"ר מוצע בבקשה : 809 מ"ר > 1509.6 מ"ר , עומד במותר. ניהול מי נגר : מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבניין הקיים -הוצג חישוב כנדרש מרפסת גג : בקומה ה' מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ודרומית, אין מניעה לאשר מרווח קדמי, פריסת גדרות : בניין קיים, לא רלוונטי. חיזוק מבנים :		
---	--	--

עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: היתר לבניין הקיים ניתן ב2011/53 תיק 2011/53 הבניין נבנה לאחר שנת 1980. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מצורף נסח טאבו, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: הבניה המוצעת ע"י הבניין הקיים תואמת נספח בינוי - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 28.8.2024 אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור 05.06.23, אישור מחלקת המאור בשפ"ע -התקבל אישור 24.5.23. אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 13.7.23. אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 05.07.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 11.6.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת.		
---	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון. בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק. להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאת גבר לענינים הבאים: אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. להלן התיקונים הנדרשים לבקשה: מרפסות: 29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..) יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם. ניהול מי נגר: יש להציג חישוב של מי נגר 20% מרפסת גג: בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
---	-------------------	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"י הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית

מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק.

להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים:

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה:

מרפסות:

29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..)

יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם.

ניהול מי נגר:

יש להציג חישוב של מי נגר 20% מרפסת גג: בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 790428 תחילת תוקף: 10/07/2021 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7496 תחילת תוקף 17.02.2007 דרך קיימת או מאושרת.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

*790428 תחילת תוקף 10.07.2021 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 790428 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה המירבי כמצוין בטבלה 5. קווי הבניין העליים המפורטים בתשריט מחייבים. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 (5) בעניין המרפסות. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות: מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים: אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.7.2021 ע"י המח' למידע תכנוני בבקשה המוצעת לא נמצאו חריגות מקווי הבניין		
---	--	--

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספת קומות וקומת חניה חלקית. עבור 2 אגפים בבניין. בבקשה מוצעת בניה רק עבור אגף 2. הנספח מחייב לעניין גובה בניה מירבי. אגף 2- גובה בניה +21.6 מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה בניה תואמת במדויק לנספח בינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2526 מ"ר שרות-490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה 4472 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2117.06 מ"ר > 2526 מ"ר שרות-424 מ"ר > 490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1140.13 מ"ר > 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה: 2541.70 מ"ר > 4472 מ"ר. הבנין מחולק ל2 אגפים. בבקשה זו מוצעת תוספת רק לגף מס' 2 ולכן לא מוצעים כל השטחים המאושרים בתב"ע. המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של הנספח וכן אין מניעה לאשר. מרפסות: עפ"י תב"ע: בנוסף לשטח העיקרי 200 מ"ר. שטחי המרפסות עברו כל יחיד לא יעלו על 10 מ"ר לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד מידת עומק המרפסות לא תיהיה גודלה ממידת הרוחב שלה שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת		
---	--	--

מרפסות" מוצע בבקשה : 29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..) יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם. חניה : עפ"י סעיף 4.1.2. (ב) : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. מוצע בבקשה : תוספת מקומות חניה, התקבל אישור מחלקת תנועה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג.. גובה בניה : עפ"י תב"ע : אגף 2- גובה בניה 21.6+מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה : אגף 2- גובה בניה 21.6+מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מס' יח"ד :		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 22 יח"ד. מוצע בבקשה: 19 יח"ד, לא מוצעות כל יח"ד. כיון שמוצע רק אגף 2 בבניין. תכסית: מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבניין הקיים ע"כ יש לעמוד בתכסית עפ"י תב"ע. תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80% שטח המגרש 1887 מ"ר 80% סה"כ 1509.6 מ"ר מוצע בבקשה: 809 מ"ר > 1509.6 מ"ר, עומד במותר. ניחול מי נגר: מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבניין הקיים -יש להציג חישוב של מי נגר 20% עפ"י הוראות התוכנית. מרפסת גג: בקומה ה' מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ודרומית, אין מניעה לאשר בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. מרווח קדמי, פריסת גדרות: בניין קיים, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: היתר לבניין הקיים ניתן ב2011 תיק 2011/53 הבניין נבנה לאחר שנת 1980. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		
--	--	--

תימוכין קנייניים : מצורף נסח טאבו , התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקולבת מבחינה תכנונית. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה - לא התקבל אישור- יש להציג אישור כנדרש. אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור 05.06.23, אישור מחלקת המאור בשפ"ע- התקבל אישור 24.5.23. אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 13.7.23. אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 05.07.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 11.6.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת. התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים.		
--	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון. בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק. להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים : אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. להלן התיקונים הנדרשים לבקשה : מרפסות : 29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות...) יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם. ניחול מי נגר : יש להציג חישוב של מי נגר 20% מרפסת גג : בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	25/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור תוכנית תאורה במחלקה מאור	15
	להציג פיתרון אשפה בהתאם לדרישת מחלקת תברואה	16

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ואין מניעה לאשר.

הוגשה התנגדות לבקשה לעניין אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה.

מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לענינים הבאים :

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

חוות דעת תכנונית :

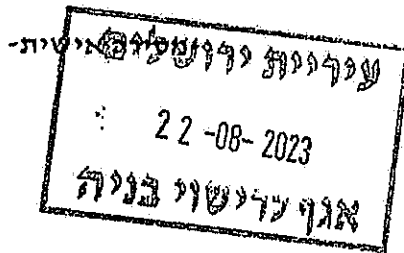
יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

Ziad Kawar, Adv.
Yazeed Kawar, Adv.
Omar Somri, Adv.
Issa Abu Saada, Adv.



זיאד קעואר, עו"ד
יזיד קעואר, עו"ד
עומר סמרי, עו"ד
עיסא אבו סעדה, עו"ד

דרך שועפאט 55, ירושלים/Jerusalem
P.O.Box 18592, Jerusalem 91185/91185 ת.ד. 18592, ירושלים
02-9661199 Telephone/טלפון
02-6505567 פקסימיליה/facsimile
Office@KawarLaw.com
21/08/2023



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים
עיריית ירושלים
מיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2011/553.01
ובקשה להארכת מועד הגשת התנגדות

בשם מרשתי גב' ביאן דאר מוסא ת.ז. 080343221 בעלת הזכויות בחלקה 54 בגוש 30611 (להלן: "החלקה"),
הריני לפנות אליכם בהתנגדות זו, שלפיה הנכם מתבקשים לדחות את הבקשה להיתר, בהתאם לנימוקים
לקמן:

- 1- מרשתי, היא אחת מבעלי הזכויות בחלקה ושיעור זכויותיה מכלל החלקה הוא 1/16.
- 2- בשנת 2014, וכחלק מיוזמה משפחתית של משפחת גיאבר, המתנגדת ועוד 7 קרובי משפחה רכשו את מחצית הזכויות בחלקה (להלן: "הרוכשים").
*** מצ"ב העתק ממסמכי הרכישה של התובעת, מסומן כנספח 1.
- 3- יוזמת הבקשה להיתר הינה חברה קבלנית לעבודות בניה אשר התקשרה בהסכם עם הרוכשים על מנת לבנות את הפרויקט.
*** מצ"ב העתק מהסכם הקבלנות, מסומן כנספח 2.
- 4- כיום, קיימים על המקרקעין שני מבנים צמודים, וזאת בהתאם לבקשה להיתר מס' 2011/553, (שני המבנים ייקראו להלן: "הבניין המזרחי" ו-"הבניין המערבי" בהתאמה).
- 5- בהתאם להסכמות בין כלל השותפים זכויות מרשתי ומשפחתה התייחדו בבניין המערבי וכל אחד מהם קיבל יחיד בהתאם להסכמות ביניהם.
- 6- הבקשה להיתר הוגשה שלא בהסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין ואף בניגוד לרצון מרביתם.
- 7- ליוזמת ההיתר אין שום זכות לקדם בקשה להיתר על גג המבנים, בטרם נכרת הסכם לחלוקת הזכויות על גג שני המבנים שהוקמו על החלקה שהבעלות בה היא משותפת.

- 8- לא זו בלבד, במסגרת הבקשה להיתר, יוזמת הבקשה ביקשה תוספת של שתי קומות מעל שני המבנים, בשטח כולל של 4,767 מ"ר, תוך העלמת העובדה החשובה שיוזמת ההיתר איננה, בשום אופן, בעלת מלוא הזכויות בחלקה ותוך התעלמות מכלל שלמתנגדת ולבני משפחתה ישנן זכויות במצית מהחלקה. במסגרת הבקשה להיתר, יוזמת ההיתר, ביקשה שהמעבר לחנייה הנוספת המוצע תהיה דרך פתח באחד מקירות החנייה של המבנה המערבי, תוך פגיעה במספר מקומות החנייה ותוך שימוש בלתי מורשה בשטח חניית המבנה המערבי ללא קבלת אישור של בעלי הזכויות במבנה זה.
- 9- יתר על כן, במסגרת הבקשה דן בוטלו 3 חניות עיליות, דבר אשר פוגע באופן משמעותי בזכויות המתנגדת ובני משפחתה.
- 10- למען הבהירות, יוטעם כי מדובר במבנה המשמש כבית משותף בפועל ואינו רשום ככזה, שכן חלות עליו הוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 11- יש להדגיש כי שניים מתוך בעלי הזכויות במבנה המערבי ויתרו על זכויותיהם בגג המבנה (קרי, ויתרו על זכויות הבניה שמעבר לקיים) כנגד קבלת הבעלות שבשתי דירות הקרקע במבנה, בעקבות כך מרשתי הפכה להיות הבעלים של 1/6 מזכויות הבניה של מחצית החלקה (קרי, 1/12 מזכויות הבניה מכלל החלקה).
- ***מצ"ב העתק מהסכם מיום 03.04.2018, מסומן כנספח 3.
- 12- למען ההמחשה מצורף תצלום אויר ועליו מסומנים המבנה המערבי והמבנה המזרחי.
- ***מצ"ב העתק מתצלום האוויר עם סימונים, מסומן כנספח 4.
- 13- בנוסף, כיום תלויה ועומדת תביעה אזרחית אשר הגישה מרשתי כנגד יתר בעלי הזכויות בחלקה וכן כנגד יוזמת הבקשה להיתר ואשר מתנהלת במסגרת ת.א 45791-05-23, ואשר התבקשו בה, בין היתר, הסעדים שלהלן:
- א. צו עשה לביצוע עבודות הגמר של השטחים המשותפים ושטחי החנייה התת קרקעית.
- ב. התבקשו סעדים של התאמת הבניה להיתר הבניה הקיים.
- ג. וכן התבקש צו מניעה שיאסור על יוזמת הבקשה להיתר, לפגוע בשטחי החניה של המבנה המערבי ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות ולאסור עליה לבנות על גג המבנה וכן לקדם הליכי תכנון, כל עוד לא הוסדרו הזכויות על הגג.
- *** מצ"ב העתק מכתב התביעה, מסומן כנספח 5.
- 14- לנוכח האמור לעיל, הבניה על גג המבנה טעונה הסכמותיהם של כלל בעלי הזכויות בחלקה, בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
- 15- עולה מן האמור לעיל, שיוזמת הבקשה, נהגה בחוסר תום לב, כאשר העלימה בכוונת מכוון מהוועדה הנכבדה שישנם בעלי זכויות נוספים במקרקעין.
- 16- בעניין עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, (פורסם בנבו, 09.01.2011), נפסק שקיים צורך בקבלת הסכמת שאר בעלי הזכויות בנכס, במקרים בהם אחד מבעלי הזכויות בנכס מבקש לעשות שימוש שאינו סביר ברכוש המשותף, באופן הגורע מזכויות שותפיו ודוק בפסק הדין אף הייתה התייחסות לניצולן של זכויות הבניה, כזו הלשון: "זכויות בניה

הן נכס משותף, למרות שהן לא "רבוש משותף" של הבניין כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, "ולכן על ניצול זכויות הבנייה להיעשות בהסכמה בין השותפים, או בעקבות הכרעה שיפוטית".

17- יתר על כן, נפסק ב-עת"מ (ת"א) 38144-07-15 לב נ' ועדת ערר מחוזית לתו"ב ת"א, (פורסם בנבו, 01.11.2016) נקבע שלשם ניצולן של זכויות בניה בבית משותף, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות ואין די בחלקם או ברובם. במקרה דנן, יוזמת הבקשה אף איננה בעלת רוב הזכויות בחלקה ומכוח קל וחומר יש לדחות את בקשתה.

18- ראו גם: ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4) 673, בעמ' 680 (פורסם בנבו, 09.12.1986). ובבג"צ 1578/90 איזון נ' היעודה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 24.10.1990).

19- העלמת קיומם של בעלי זכויות נוספים בנכס גרמה לכך שהוועדה הנכבדה לא הורתה על ביצוע פרסום בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 וגרמה לכך שהוועדה הנכבדה לא תעמוד במסגרת תנאי הסף על קיומן של הסכמות מכלל בעלי הזכויות בחלקה.

20- אי ביצוע הפרסום כדין ואי משלוח הודעה אישית למתנגדת תוך העלמת היותה בעלת זכויות בחלקה, גרמו לכך שהמתנגדת לא תדע על אודות דבר הגשת הבקשה להיתר ומנעה ממנה להגיש את ההתנגדות תוך התקופה שנקצבה לכך. כמו כן, נכון לעת זו טרם נערך דיון בהתנגדויות אשר כבר הוגשו ולכן לא ייגרם כל נזק בעקבות הארכת המועד המתבקשת.

21- כך או כך, שמותם של האנשים שהופיעה בהרמוניקה כאינם מתנגדים לבקשה להיתר, לא חתומה כדין, חסרה החותמת של כל אחד מהם ליד שמם, וישנן רק השמות שלהם ומספרי תעודות זהות.

22- אכן, וועדות התכנון אינן דנות בעניינים קנייניים ברמת העיקרון, אולם כחלק מתנאי הסף על הוועדה הנכבדה לבחון אם במקרה דנן הבקשה לניצול זכויות הבניה הוגשה ע"י כלל בעלי הזכויות.

23- לאור האמור, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להיתר במתכונת שבה הוגשה ובטרם הוסדרו הזכויות עם כל בעלי זכויות הבניה על הגג (בשים לב לכך ששניים מבעלי הזכויות ויתרו על זכויותיהם).

בכבוד רב,
יזיד קעואר עורכי דין

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	מסמכי בעלות	6
2	הסכם הקבלנות	16
3	העתק מהסכם מיום 03.04.2018	20
4	העתק מתצלום האוויר עם סימונים	22
5	העתק מכתב התביעה	25

נספח 1

מסמכי בעלות

עמ' 6

1911-12-13

المعتمدين رقم: 03105/Eno من السيد:

030205157

بقرينة الآية أن الأرض في ملكه ولا يوجد لها حادق فيها فهي ملكه بقرينة قوله عز وجل
 إنما الله مسئول به الدين كله .

بمده المدين يقول: "أفدله تفتكره من فقه حرم صبح حد مشرب" فلهذا "البيع وشماره" فخره
وتسجيل من القصة المذكورة على دبره القدر. موكلي ما ترم من الخزين من شطبة وبدره مشرب

من یحییٰ بن یزید کوفی رحمه الله

الحق المطلق عليه، إذ لا يملكه الإنسان بمفرده، وإنما يستفيد منه جميع الناس، فلهذا طريق الحق هو الطريق إلى الحرية.

• **الکتاب المستوفی فی الفقه**

والله اعلم بالصواب الذي اورد على كل صاحب عقل من غير ان يكون له في هذه المسئلة ذوق
في نفسه عند التأمّل.

[illegible]

1. The first group of people who are interested in the results of the study are the researchers themselves. They want to know how well the study was conducted and whether the results are reliable and valid. They also want to know how the study can be used to inform future research.

ענין & סתור 10

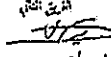
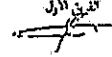
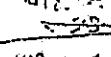
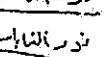
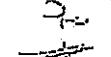
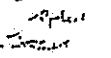
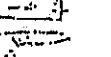
[illegible]

12



على الترتيب باسم الدكتور المعتمد بصحة اللجنة الطبية الفلسطينية التي تم تشكيلها في
 مدينة غزة (13/12/2013) يبين نتائج فحص عينات مياه الشرب في
 "مركز المياه" ودرجتها رقم (1033160703) في قسم مياه في مدينة غزة
 (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة
 رقم (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة
 (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة
 (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة
 (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة (103034303) وفيما يلي ملخص النتائج في مدينة غزة

تم إعداد التقرير في القدس بتاريخ 2013-6-2

التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 
 التوقيع: 

10 1100 Y 1007

21 Ben Yehuda St., City Tower 9, Ramat Gan, Tel Aviv 6150 100, Israel
 شارع بن يهودا 21، برج سيتا 9، رامات غان، تل أبيب 6150 100، إسرائيل



State of California

SECRETARY OF STATE
APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

- 1. Country: UNITED STATES OF AMERICA
This is the document
- 2. Has been signed by: E. HORNIG
- 3. Acting in the capacity of: DEPUTY CLERK-RECORDER, County of SANTA CLARA,
State of California
- 4. Local jurisdiction: Rio County of SANTA CLARA,
State of California

CERTIFIED

- 1. At San Francisco, California
- 2. This 22ND day of MAY, 1963
- 3. I, [Signature], Secretary of State, State of California
- 4. Do hereby certify

10. Signature

[Signature]
Karl J. [Signature]
Secretary of State
State of California

BY

20 7 1963 11 1103

31 San Ysidro St., City Tower, 5th Floor, San Francisco - 94104
31 شارع سيدرو سانتا باربارا، برج سيتي، الطابق الخامس، سان فرانسيسكو - 94104

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Smith", "Mary Jones", and "Robert Brown", along with their respective addresses in various cities and states.

2. The second part of the document is a series of short, handwritten notes or entries. These notes are written in a cursive script and are arranged in a columnar fashion. They appear to be a continuation of the list or a separate set of entries. The notes are written in a more informal, handwritten style than the first part.

3. The third part of the document is a series of short, handwritten notes or entries. These notes are written in a cursive script and are arranged in a columnar fashion. They appear to be a continuation of the list or a separate set of entries. The notes are written in a more informal, handwritten style than the first part.

4. The fourth part of the document is a series of short, handwritten notes or entries. These notes are written in a cursive script and are arranged in a columnar fashion. They appear to be a continuation of the list or a separate set of entries. The notes are written in a more informal, handwritten style than the first part.

5. The fifth part of the document is a series of short, handwritten notes or entries. These notes are written in a cursive script and are arranged in a columnar fashion. They appear to be a continuation of the list or a separate set of entries. The notes are written in a more informal, handwritten style than the first part.

עמוד 11 מתוך 14

דוד בן יצחק בן, סוחר הקנין, קומה א, וול סטריט 81 - 81 Eas Yelverly St., City Tower 5th Floor, Jerusalem - שטובת
 שטובת מן המורה בזה שבו ברוך משה בן יצחק משה בן יצחק, ללוי הלוי, הקנין

۱- در صورتی که در این مورد هیچ مدرکی وجود نداشته باشد،
 ۲- در صورتی که در این مورد هیچ مدرکی وجود نداشته باشد،

STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF SANTA CLARA

[illegible]

10055

[illegible]

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 01-01-2001 BY 60322 UCBAW

OUTSTANDING SERVICE TO THE COMMUNITY

Dr. Edith H. H. H. H. H. H. H.

עס זיצט 13 תורה 14

31 Ben Yehuda St., City Tower, 9th Floor, Jerusalem - 9411001 - 052-5333333
 شارع בן יהודה 31, מגד העיר, תל אביב - 9411001 - 052-5333333

«Commissari de la Hoya del 3 octubre 1951»

Country: United States of America

The public document
has been signed by

Zielsetzungsforummoderation

3. acting in the capacity of

Notary Public

2. In the realm of

the side story

Continued

4. Salts, Glycer

6 on Tuesday, July 1, 2003

7. My statement to Secretary of State

E. No. HC2025-4153

7. **Scalping**

10. Signature

Heather N. Davis
Assistant Secretary of State

20 715.0 19 710.0

[illegible]

14



[The page contains extremely faint, illegible markings.]

19-00000

١٠٠

Summary:

19

9

52

④

١٢٤

1. The first part of the document is a list of references. The references are as follows:

- 1. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 2. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 3. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 4. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 5. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 6. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 7. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 8. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 9. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.
- 10. J. H. Van Vleet, "The effect of the environment on the development of the human brain," *Psychological Review*, vol. 68, no. 1, pp. 1-14, 1961.

נספח 2

הסכם הקבלנות

עמ' 16

التدريس في: 2018/10/.....

بسم الله الرحمن الرحيم

اتفاقية البناء العظم في القطعة 30611/54 رخصة رقم 11/553

الفرق الأول: المالكون للعبارة الشرقية من المشروع وم

٢. يحيى بلوي ديسي هوبه رقم 080102452
 ب. ساح احمد افيم جبر هوبه رقم 033160789
 ج. مسيد مكي هوبه رقم 034064549
 د. بيان حار موسى هوبه رقم 080343221
 هـ. دواء دهجاني هوبه رقم 029180809
 ز. انعام جبر هوبه رقم 080343205
 ح. خليل جبر هوبه رقم 080343213
 ط. نعم جبر هوبه رقم 080343213

الفرق الثاني: المتاول السادة شركة المشكاة المسجلة برقم 515654815 وممثليها جمال جابر

حيث ان كلا من أفراد الفريق الأول يملك 1671 من قطعة الأرض وتم 54 حوض 30611 في بيت حشينا وحيث أنهم مشغولون على تخصيص الشقق الثانية في الدائرة الشرقية لم بحيث يخص كل شقة المعدة فيخافان في توزيع الشقق، الملحق (هـ) المرفق، وحيث أنهم مشغولون على إنجاز البناء العظم الباعون والحجر على ان يشمل البناء العظم تركيب الجب، والكحلة. وعلى ان تكون الاعمال بنفس جودة ومواصفات العمل في الصف الغربي من المشروع والذي يقوم الفريق الثاني بتنفيذه. وحيث ان الفريق الثاني يعرف الموقع وظروف العمل كونه المنازل التي يعمل في الجوار الغربي من نفس المشروع ويعرف بدقة طبيعة الموقع والاستعدادات المتاحة له في العمل والوصول الى الصف الشرقي من الارض من الجبهة الشمالية والارتفاعات والمخلفات القائمة والمناسيب المتاحة لدخول السيارات حسب ميلانات الرامبة المعدة في الرخصة، وحيث ان الفريق الثاني يصرح بأنه منازل مرخص ويطلب بالعمل وفق شروط هذه الاتفاقية فقد تم الاتفاق بين الفريقين ان يقوم الفريق الثاني بإجبار جميع الاعمال المتعلقة بأعمال البناء العظم بالنصف الشرقي للمشروع وذلك وفق الشروط التالية:

(1) الفرق الأول يصرح أنه يملك دون منازعة النصف الشرقي من المشروع وأنه متفق مع أصحاب النصف الغربي على القيام بالبناء وأن شرط حله الاتفاقية دون أي حق لشركائه في النصف الغربي بتمثيل العمل أو تأخيرها.

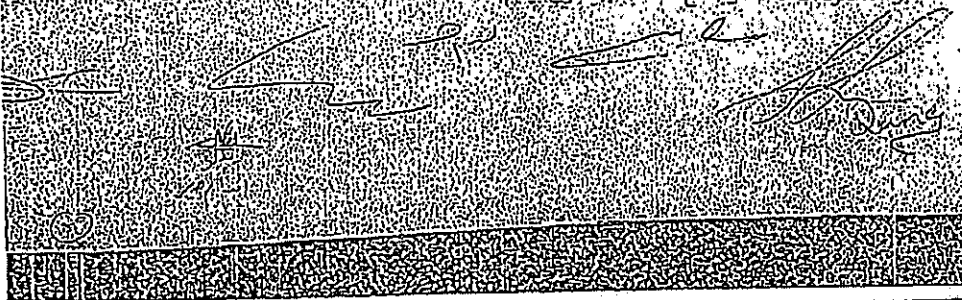





وحيث تثبت خلافات بخصوص عقد المقاول وتوزيع الشقق، وحيث يتفق كل من بيان ويحيى ودينا على الاشتراط بالالتزام بالشقق والفروقات حسب اتفاقية القرعة ثم التعاكس مع المشكاة على ان يبين بشكل واضح لا لبس فيه تخصيص الشقق لافراد الفريق الاول. وان يلتزم الشركاء بالتسويات المالية للفروقات المتروكة في اتفاقية القرعة وذلك حتى تاريخ انجاز البناء العظم لكل من العلويات التي يتوجب فيها التسويات المالية : وحيث يتفق كل من تميم وسامح ونبيل وانعام ودعاء على اعادة توزيع الشقق التي الت اليهم بالتراضي وتسوية الفروقات المالية بموجب اتفاقية مالية بينهم تراعى ان يلتزم كل منهم بالفتح الى المشكاة مبلغا متساويا مقداره 375000 شيكل لتد جزى الاتفاق بين جميع الشركاء على ان تكون هذه الاتفاقية مأذنة لتجميع وملحقة باتفاقية المشاركة مع شركة المشكاة بحيث يتم تعامل شركة المشكاة مع اصحاب الشقق المخصصة لهم بشكل مستقل مع كل منهم. وعلى ان يكون تخصيص الشقق لافراد الفريق الاول طبقا لاشتراطات جميع افراد وذلك كما هو موضح في الجدول التالي:

الشقة	الداخلة واجبتان مكشوفتين	الشرقية ثلاثة واجبتان مكشوفتان
الثاني	ابول	دينا
الثاني	دعاء	دينا
الاول	انعام	بيان
الاربع	يحيى	سامح
المكشوفات	مشترك ولكن الارضية لتوزيع مزاجات الميكرو	بالرعية او بالداخلي للبيوت
التسويات	مشترك للمطابخ	
المطبخ	مشترك لانعام ودينا ودينا ودعاء ونبيل وتيم	

وتم الاتفاق ان ذلك كل من بيان ونبيل ودينا 1/1. المطمح على التوزيع ان يفتح بيان ودعاء وتيم على \$17500 لكل من نبيل ودينا وانعام عند عقد الاتفاق لتخصيص لهم. كما تم الاتفاق بان اي اتفاقات وتطويات مالية تمت ان ستم بين الشركاء تبيل وتيم وانعام ودعاء ويحتاج تكون طرحة لهم ويجب ان لا تتعارض مع هذه الاتفاقية. وحيث والتزامات بيان ودينا ويحيى ودينا فيما التزام الشركة الضامنة. وفي كافة الاعمال المشتركة غير المشمولة بنقد اتفاقية بيع المشكاة بالتساوي بين



נספח 3

העתק מהסכם מיום 03.04.2018

עמ' 20

مجلسه ۱۳۱۲

محکم دلائل سے مزین متنوع و منفرد موضوعات پر مشتمل مفت آن لائن مکتبہ

مكتبة جامعة القاهرة

۹۶۱
 ۹۶۲
 ۹۶۳
 ۹۶۴
 ۹۶۵
 ۹۶۶
 ۹۶۷
 ۹۶۸
 ۹۶۹
 ۹۷۰
 ۹۷۱
 ۹۷۲
 ۹۷۳
 ۹۷۴
 ۹۷۵
 ۹۷۶
 ۹۷۷
 ۹۷۸
 ۹۷۹
 ۹۸۰
 ۹۸۱
 ۹۸۲
 ۹۸۳
 ۹۸۴
 ۹۸۵
 ۹۸۶
 ۹۸۷
 ۹۸۸
 ۹۸۹
 ۹۹۰
 ۹۹۱
 ۹۹۲
 ۹۹۳
 ۹۹۴
 ۹۹۵
 ۹۹۶
 ۹۹۷
 ۹۹۸
 ۹۹۹
 ۱۰۰۰

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله الذي جعل القرآن الكريم
موسى عليه السلام

١٠٠

[illegible]

من انصار الله المخلصين الذين هم في ارضهم
من انصار الله المخلصين الذين هم في ارضهم

قد تم دفع المبلغ لسيمة مكي العنبر بحسب ما ذكره في بيان
قبضه من الخبير رقم ٢٨٠/٥/٢٠١٠م فكلست محرم قوري

وَأَمَّا الْفُلُ فَأُرْسِلَتْ بِرَأْسِهَا فِي الْيَوْمِ الْوَعْدِ

سید محمد علی حسینی

ر حنا و نه الما لى دى اى الحوا و القوم و القوم و القوم

د. محمد باقر محمد باقر

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

נספח 4

העתק מתצלום האוויר עם סימונים

עמ' 22



נספח 5



נספח 5

העתק מכתב התביעה

עמ' 25



נספח 5

בית משפט השלום בירושלים

18 מאי 2023

ת"א 45791-05-23 דאר מוסא נ' ג'אבר

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (תصادק بهذا بأنه في يوم) 18 מאי 2023 בשעה (بالساعة) 06:51 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"א 45791-05-23 דאר מוסא נ' ג'אבר.

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום החול שלאחריו.

בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה 7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורית.

אנשים עם מוגבלויות יכולים לפנות לבית המשפט בכחב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך. לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני שמספרו 077-2703333 *3852 www.court.gov.il.
ذوي اعاقة يمكنهم التوجه خطياً الى المحكمة، بطلب للحصول على ملائمة للتسجيل بحسب الحاجة. للحصول على تفاصيل إضافية يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي 077-2703333 *3852. www.court.gov.il

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הרצאת צו (מכל סוג שהוא לרכות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שיוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית, היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין.

בעל דין בלתי מיוצג - מערכת בתי המשפט חוסכת לך זמן!

בוא לבצע את כל הפעולות ולהתעדכן בתיק בכל עת ובתנאי שבוצע רישום במערכת ההזדהות הממשלתית.



לפרטים ומידע, יש לסרוק את הקוד:

45791-05-23 ת.א.

[חלק ראשון]

תאריך חתימת המסמך: 16.05.2023
בית משפט השלום בירושלים
בעניין:

בואן דאר מוסא, ת.ז. 080343221
כתובת: בית חנינא החדשה 5, ירושלים

טל': 054-7658559

עיינו ב"כ עוה"ד זיאד קעואר (מ.ר. 34073) ואו יזיד קעואר
(מ.ר. 58074) ואו עומר סמורי ואו עיסא אבו סעדה
מדרך שועפאט 55, ת.ד. 18592, ירושלים 91185
טל 02-9661199, פקס. 02-6505567

Office@Kawarlaw.com

התובעת

- נ ד -

1. סמאח ג'בר, ת.ז. 033160789
 2. יחיא דיסי, ת.ז. 080102452
 3. נביל ג'בר, ת.ז. 080403116
 4. סעיד מונא, ת.ז. 034064949
 5. נעים ג'בר, ת.ז. 080343213
 6. אנעאם ג'בר, ת.ז.
 7. דועאאי דג'אני, ת.ז.
 8. חברת משכאות בנייה ויזמות בע"מ, ח.פ. 515664845
 9. ג'מאל ג'אבר, ת.ז.
- כולם מושועפאט, ירושלים

הנתבעים

מקרקעין-אחר (פריט 141)-סעד הצהרתי מקרקעין-פיוני או סילוק יד (פריט 139) חזוים- צו עשה (131) כספית אחרת (פריט 134)	סוג התביעה ונושאה:
שווי לעניין סעד הצהרתי: מותרת ל-2,500,000 ש"ח. שווי לעניין הסעד הכספי: 150,000 ש"ח. צו מניעה	שווי/סכום התביעה:
צו מניעה צו עשה	רשימת סעדים נוסבים (אם ישנם):
3,750 ש"ח בהתאם לפריט 1 לתוספת (יש לשלם נוכצות עם החגשה).	סכום האגרה:
אין	הליך נוסף (אם קיים):

הזמנה לדין

הואיל והתובעת הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך
שישים ימים (60) מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש/י כתב הגנה או/י לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל מסק דין שלא בפניך.

כתב תביעה

[חלק שני]

תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. התובעת והנתבעים 1-7 (להלן, "בעלי הדירות") הם בני משפחה אחת, בעלי כל הדירות יחד עם הצטרות של חנויות ומחסנים במבנה הקיים בצד הדרום-מזרחי על מקרקעין הידועים כחלקה 54 מגוש 30611 ואשר הוקם בהתאם לבקשה להיתר בניה שמספרה 2011/553 (להלן, "היתר הבניה", "המבנה", "הדירות", "החנויות", "המחסנים", "המקרקעין" ו"החלקה" בהתאמה).
2. כיום לכל אחד מבעלי הדירות ישנה זכות כעלות בדירה אחת מדירות המבנה, עם הצמדה של חניה ומחסן וכן זכות בעלות כ-1/8 מהמגרש עליו הוקם המבנה, שהוא חלק מהחלקה לעיל (להלן, "המגרש"), פרט לזכויות הבניה העודדות על גג המבנה אשר חולקו באופן שונה כמפורט בהמשך.
3. הנתבעת 8 הינה חברה קבלנית לעבודות בניה, אשר רקמה הסכמים שונים עם בעלי הדירות.

הסעדים המבוקשים

4. בית המשפט הנכבד מתבקש לדון בתובענה וליתן את הסעדים דלהלן:
 - א. סעד הצטרות, ביחסים שבין הצדדים לבין עצמם, שלפיו התובעת היא בעלת 1/6 מזכויות הבניה יגל גג המבנה.
 - ב. צו מניעה כנגד כלל הנתבעים שימנע מהם להקים בניה על גג שני המבנים עד להסדרת זכויות הצדדים בדירות שיוקמו על גג שני המבנים (כשים לב שהתכנית שהוקמה מאפשר תוספת קומות).
 - ג. להורות לנתבעים 1-2 לפנות את שטח החלקה הצפוני אשר השתלטו עליו שלא כדין ולהשיב את גבולותיהם לגבולות החצרות אשר סומנו במסגרת תשריט ההיתר.
 - ד. להורות לנתבעת 1 להרוס שטח מחסן שהוקם בניגוד להיתר ואשר היא השתלטה עליו ואשר גג כיום משמש אותה כמרפסת וכניסה פרטית בנוסף לכניסה לדירתה מתוך גרם המדרגות.
 - ה. להורות לנתבעים 1-2 לאטום את [ה] "כניסות הפרטיות" אשר הם יצרו בניגוד להיתר הבניה לדירותיהן שבקוטה הראשונה של המבנה.
 - ו. להורות לנתבעת מס' 8 להתאים את המבנה להיתר הבניה, בין היתר:
 - להרוס מחסן שהוקם בניגוד להיתר הבניה ואשר נשמש את הנתבע מס' 1 ומאפשר לה להשתלט על שטחים נשותפים שלא כדין.
 - להתאים את דרך וזנישה למבנה בהתאם להיתר הבניה, כאשר הנתבעת מס' 8 חרגה מהיתר הבניה ומהוראותיו בדבר נגישות אנשים עם מוגבלויות.
 - להתאים את שטחי החניה בהתאם לתשריט ההיתר והוראותיו.
 - ז. צו מניעה כנגד הנתבעים 8-9 שיאסור עליהם לבצע שינויים כלשהם בשטח החניה ולפתוח משם פתח לשטח נוסף כדי לקדם אינטרסים מסחריים של הנתבעים 8-9, כמפורט בהמשך.

- ח. להורות לנתבעים 8-9 להשלים את עבודות הבניה של השטחים המשותפים, לרבות שטחי החניה, המחסנים ושטחי גרם המדרגות.
- ט. להורות לנתבעים 8-9 לתקן את המעלית שהותנה למגנה וכן לתקן את הפגם במכנה אשר גורם להצטברות מים בתוך פיר המעלית ולתקלות חוזרות ונשנות במעלית, דבר אשר נוסכן את חיון ושלמות גופו של כל מי שעושה שימוש במעלית.
- י. לחייב את הנתבעים 1-2 בתשלום דמי שימוש דאומים בגין השימוש בשטחי הפלישה, בסך כולל של 30,000 ₪.
- יא. לחייב את הנתבעת 8-9 בתשלום פיצוי בגין הפרת ההסכם, הפגיעה בזכויות כתובעת והפגיעה באפשרות ובמועד מימוש זכויות הבניה, בסך של 120,000 ₪.

תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה

5. בעלי הדירות רכשו יחדיו את מחצית החלקה, שהוא המגרש לעיל, כאשר כל אחד מהם רכש 1/8 מחזכויות במגרש 1/16 מחזכויות בחלקה.
6. הצדדים סיכמו שהמבנה יוקם בהתאם להיתר בניה שהתקבל כדת וכדין ואשר כולל השתתפו בעלויות הרצאותו ושילמו את ההיטלים הנוחייבים.
7. לאחר קבלת ההיתר, לבקשת הנתבעים 1-2 ובשל גילם המתקדם של הנובע מסי 2 והורי חותבת מסי 1, סוכס כיום 03.04.2018 שנתבעים אלו יקבלו את הדירות שבקומה הראשונה בשל הגישה הנוחה אליהם ובתמורה הם יוותרו על זכויות הבניה בג המבנה.
8. ואכן ביום 09.04.2018 נערכה הנדסה שבמסגרתה קיבלה התובעת את הדירה המזרחית שבקומה הראשונה.
9. למרבה הצער, לאחר השלמו הקמת הדירות, הנתבעים 1-2 ראו דרוור לעצמם להרחיב את שטח החצר שסומה במסגרת ההיתר ולהשוולט על שטחים משותפים שסומנו במסגרת ההיתר כגנית המכנה.
10. כמו כן, הנתבעת מסי 1 סיכנה עם הנתבעים 8-9 שבמהלך הקמת המבנה יקימו עבודה, על השטחים הנושחמים, באזור שאמור לשמש כחוטאם להיתר הבניה חניה חיצונית וגישה לחניה התת קרקעית, מבנה שהנובעת השתלטה עליו ומשמש אותה כמחסן, על ג המבנה הבלתי חוקי היא הניחת ריצוף ומעקוז ומשם יצרה גם כניסה פרטית לדירתה, הכל בניגוד להיתר הבניה.
11. כמו כן, במהלך הקמת המבנה ובניגוד להסכמות בין הצדדים ובניגוד להיתר הבניה, הנתבעים 8-9 לא הקינו "רמפה" שתאפשר גישה לאנשים עם מוגבלויות, באופן המסכן כל אדם עם מוגבלויות תנועה המבקר במבנה ומחייב אותו ללכת בשביל חרכבים ולעלות כמדרגות.
12. החריגות מהיתר הבניה מסכנות את כלל הצדדים באישומים בגין עכירת בניה ויגרמו בוודאות לכך שהמבנה בכללית לא יקבל טופס התחברות לשירותים (טופס 4).
13. כמפורט בהמשך, הנתבעים 8-9 טרם השלימו את עבודות הבניה והומר גמבנה כפי שהתחייבו (כשטחי החניה, המחסנים, גרם המדרגות והמעלית).
14. כמו כן, על רקע תסכסוכים בין הצדדים, הנתבעת מבקשת סעד הצהרתי בדבר הצמדת 1/6 מזכויות הבניה במגרש לדירתה, הדברים נהיו יותר רלוונטיים בעת האחרונה לנוכח אישורה של תכנית לתוספת בניה על ג המבנה.

15. כמו כן, התבקש צו מניעה להקמת תוספת הבניה על גג שני המבנים בטרם הסדרת זכויות הצדדים על הגג וחלוקת הדירות והחצמדות שיוקמו והסדרת אופן מימון הבניה וחלוקת העלויות.

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד

16. המדובר במכנה הנשמש כבית משותף בפועל ואינו רשום ככזה, אשר חלות עליו הוראות סעיף 62(A) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כך או כך לבית המשפט הנכבד סמכות ליתן סעד הצהרתי ביחס לזכויות הבניה מששזין נופל מ-2,500,000 ש"ח.
17. כמו כן, סכום הסעד הכספי מצוי בחוכם סמכות של בית המשפט הנכבד.
18. כמו כן, המדובר כתביעה למנועת השתלטות על השטחים המשותפים, שעניינה שימוש וחזקה במקרקעין משותפים ומניעת חלק מהשותפים מלהשתלט על חלקים מסוימים מהרכוש המשותף תוך מניעת שימוש דומה מיתר השותפים.
19. סה"תאם להוראות סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לבית המשפט הנכבד סמכות מקבילה לסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין ולכן אין חולק שלערכאה נכבדה זו ישנה סמכות דיון הן בעניין החצמדות והן בעניין השימוש וחזקה בשטחים המשותפים.
20. סמכותו של בית משפט נכבד זה נגזרת גם מהוראותיו של סעיף 31(A)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 אשר קובע ששותף במקרקעין אינו יכול להשתלט על חלקים נוספים מהמקרקעין תוך מניעת שימוש דומה מיתר השותפים.
21. עילות התביעה כנגד הנתבעים 8-9 מתבססת בעיקרה על ההסכמות שהמכנה יוקם בהתאם להכניות ולהיתר הבניה.

[חלק שלישי]

22. התובעת והנתבעים 1-7 רכשו יחדיו את מחצית הזכויות בחלקה, וזכויותיהם התייחדו במגרש לעיל, כאשר כל אחד מהם רכש 1/8 מחזכויות במגרש (1/16 מהזכויות בחלקה).
... מצ"ב העתק ממסמכי הרכישה של התובעת, מסוככים כנספת 1.
23. הצדדים סיכמו שהמכנה יוקם בהתאם להיתר בניה שהתקבל כדת וכדין ואשר כולם חשתתמו בעלויות הוצאתו ושילמו את ההיסלס המתחייבים לשם כך, כחליכי הוצאת ההיתר והקמת המכנה גם התערב הקבלן שחקים את המכנה (קרי, הנתבע מסי' 9) והיה צד אף לחלק מההסכמים בין בעלי הדין.
24. כדי שהנתבעים 1-2 עשו יד אחת עם הנתבעים 8-9 לשם השתלטות על שטחים ומניעה בזכויותיה של התובעת ושל בעלי דירות אחרים במכנה.
25. לאחר קבלת ההיתר, לבקשת הנתבעים 1-2 ובשל גילם המתקדם של הנתבע מסי' 2 והורי התובעת מסי' 1, סוכס ביום 03.04.2018 שנתבעים אלו יקבלו את הדירות שבקומה הראשונה בשל חנישה הנחה אליהם ובתמורה חס וזהירו על זכויות הבניה כנג המכנה.
... מצ"ב העתק מהחשכם מיום 03.04.2018, מסומן כנספת 2.
26. ואכן ביום 09.04.2018 נערכה הגרלה שבמסגרתה קיבלה התובעת את הדירה המזרחית שבקומה הראשונה.
... מצ"ב העתק מפרוטוקול הפגישה שבה נערכה הגרלה, מסומן כנספת 3.

27. תוצאות ההגדרה אף וכו' לעיון במסגרת הסכמים כתובים שערכו בין הצדדים בשלבים מאוחרים יותר.

28. למען הבהרת התמונה מצורף תצלום אווירי ועליו סימונים שאליוס נתייחס להלן.

*** מצי"ב העתק מתצלום האוויר, מסומן כנספח 4.

29. למרבה הצער, לאחר השלמת הקמת הדירות, הנתבעים 1-2 ראו דרוור לעצמם להרחיב את שטח החצר שסומנה כמסגרת ההיתר ולחשתלט על שטחים משותפים שסומנו כמסגרת ההיתר לגינת המבנה המשותפת. שטח הגינה עליו השתלטה הנתבעת מס' 1 מסומן ע"ג תצלום האוויר בספרה 1 ושטח הגינה שעליו השתלט הנתבע מס' 2 מסומן בספרה 2.

30. העבודות להרחבת שטחי החצרות של הנתבעים 1-2 בוצעו באמצעות הנתבעים 8-9, תוך חריגה מהיתר הבניה ותוך השתלטות על השטחים המשותפים וכן על שטחי מקרקעין מצויים בבעלות משותפת של בעלי הדין.

31. הנתבעים אינם נוכחים באמצעים כדי להמשיך בהשתלטותם על השטחים המשותפים ואינם מאפשרים נישא כלשהו לשטחים המשותפים הללו.

32. כמו כן, הנתבעת מס' 1 הקימה על השטחים המשותפים מדרום לדירתה באזור שאמור לשמש חניה חיצונית ונישה לחניה התת קרקעית, מבנה שהיא השתלטה עליו ומשמש אותה כמחסן, על גג המכנת הנא הנוחת ריצוף ומעקות ומשם יצרה גם כניסה פרטית לדירתה, הכל הנוגד להיתר הבניה. תאזור עליו השתלטה הנתבעת מס' 1 ויצרה ממנו כניסה פרטית, מסומן בספרה 3 על גבי תצלום האוויר. גם עבודות אלו בוצעו באמצעות הנתבעים 8-9, תוך חריגה מהיתר הבניה ותוך הפרת החסכמים המפורשים עם התובעת ויתר בעלי הנתבעים.

33. לא זר לבד, הנתבעת מס' 1 נחטה רכבים באופן החוסם אחד ממקומות החניה החיצונית ואיננה מאפשרת החניית רכב שלישו ברחבת החניה החיצונית המיועדת לחניה כהתאם להיתר.

*** מצי"ב צילום של רחבת החניה החיצונית, מסומן כנספח 5.

34. כמו כן, הנתבעים 8-9 לא הקימו נישא לאנשים עם מוגבלויות כפי שסומן בהיתר הבניה ובכך הם נסכנים את כל חוקי הנגישות ומעוניין לבקר במבנה דין וכן מפריס את הוראות היתר הבניה.

35. החריגות מההיתר שביצעו הנתבעים 8-9 מהווים הפרה לתנאי ההסכמים שכמסגרתם התחייבו לבצע את עבודות הבניה בהתאם להיתר וכן הפרה לחובותיהם קבלנים רשומים המחויבים לבצע את עבודות הבניה אך ורק באופן חוקי ובהתאם להיתר בניה. לכתב תביעה זה מצורף הסכם הקבלנות המעיד על האמור לעיל.

*** מצי"ב העתק מהסכם הקבלנות, מסומן כנספח 6.

36. החריגות מהיתר הבניה מסכנות את כלל הצדדים באיטומים בנין עבירת בניה ויגרסו טוודאות לכך שהטבנה ככללותו לא יקבל טופס התחברות לשירותים (טופס 4).

37. כמו כן, בניגוד להתחייבויותיהם בחסכמים כתובים, הנתבעים 8-9 טרם השלימו את עבודות הגמר בשטחים המשותפים (גג המדרגות, המעלית, החניה והסכסנים) ולמעשה:

א. נכון להיום המעלית שהותקנה במבנה איננה ונקינה ולתוך פיר המעלית מתנקזות כמויות אדירות של מי גשמים והנתבעים 8-9 אף שלחו פועלים מספר פעמים לשם שאיב המים מפיר המעלית.

ב. נכון להיות שטחי החניה התת קרקעית והמחסנים טרם הוכנו לשימוש.

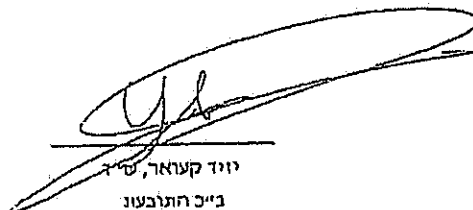
ג. עבודות המים בגג המדרגות טרם בוצעו בהתאם למסמכים (קרי, חיפוי הקירות באבן עימאנית עד לתקרה).

- ד. חרף התחייבותם המפורשת של הנתבעים 8-9 לכך שהעבודות במבנה זען יהיו זרות לעבודות במבנה המערבי חקיים על אותה חלקה, גרם המדרגות לא הושלם עם גישה לנג. פרט זה חשוב מאוד מאחר חלק מבעלי הדין הם בעלי זכויות כניח על חגג וכעונוינים לנצל את זכותם בהתאם.
38. באחרונה הובא לידועות התובעת כי הנתבעים 8-9 קידמו תכנית מותר, ללא ידיעתה ומבלי למסור לת הודעה על כך, אשר במסגרתה העלו את אחוזי הבניה בחלקה, אפשרו הקמת שתי קומות נוספות מעל לקיים ואולם במסגרת התכנית וכדי להכשיר מקומות חניה לתוספת שנעל המבנה המערביים (המצוי בבעלותם של הנתבעים 8-9 בלבד) הוטאפשרה בתכנית מתחת גישה מתוך החניה הוות קרקעות של המבנה דרך לקרי המבנה המזרחי) תוך ביטול חלק ממוקומות ההניה, דבר שיפגע בזכויות התובעת ויתר בעלי הדירות וכן יעמוס על החניה תת קרקעות חקייסת ויכשיר דרך גישה ממנה שלא בהסכמו התובעת ויתר בעלי הזכויות במגרש.
39. כמו כן, על רקע ריבוי הסכסוכים בין הצדדים, התובעת מנקשת סעד הצהרתי בדבר הצמדת 1/6 מזכויות הבניה על גג המבנה לדירתה ולמעשה שהזכויות הללו נמצאות בבעלותה, מדברים נהיו יותר רלוונטיים בעת האחרונה לנוכח אישורה של תכנית לתוספת בניה על גג המבנה.
40. כמו כן, התבקש צו מניעה להקמת תוספת הבניה על גג שני הטכנים בטרם הסודת זכויות הצדדים על הגג, וחלוקת הדירות וההצמדות שיוקמו והסודת אופן מימון הבניה וחלוקת העלויות.

לסיכום

41. לאור מיקום המקרקעין ונושא התובעה, לבית משפט זה הסמכות הנקומית והעניינית לדון בתובעה.
42. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן את הסעדים המבוקשים כרישא לתובעה תוך חיוב הנתבעים בהוצאות כושפט כבדות.

ירושלים, 16 מאי 2023.


יוניד קעזאר, ש"ד
ב"כ התובעו

Kawar- LAW OFFICE
קעוואר- משרד עורכי דין

יפוי כח

אני החתימ, ביאן דאר מוסא, ת.ז. 080343221 מוסר בזאת יפוי כח לעוה"ד קעוואר ו/או זייד קעוואר ו/או עומר סמרי ו/או עיסא אבו סעדה מירושלים להיות בא כוחי(נו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) לפני כל ערכאה מוסמכת וערכאה אשר אליה יועבר הענין ובערעור בכל הדרגות כנוגע להגשת תביעה בעניין חלקה 54 גוש 30611 וכל הקשור והמועיל לכך.

בה הרשאה זה כולל רשות נמורה ומוחלטת לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה משפטית או אחרת שסותר לנו בדין לבצעה וכן לחתום ולשלוח התראות נטריוניות ואחרות, להגיש, לבצע, להופיע ולמעול כתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נדיות, הגנות, התנגדויות, טענות, בקשות לרשות ערעור, הודעות טענות וכל כתב או תובענה או הליך, בין נוקרי ובין כינויים, לתתם בשמי(נו), לטעון, לוקוף, כנגד, לקו כנגד, לקו ולאת, להשביע, להזמין ולהשביע עדים, להחיש כובים, חתימות חותמת, להצטרף בתור צד, לפנות לבית המשפט או לכורך או מוסרה, למטות סי מהס, לקבל הומטות לפי דאות עינוי המהלטה, להחפער, לזוטר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך או כל דבר אחר, לבקש בקורות, שמיעה מחדש, עיקול זמני או מחלט או את חסרתם או כל דבר אחר לקבל את טכוס התביעה או כל טכוס אחר, לקבל את חוצאות המשפט לרבות שביט עויד, טולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה או צו שוצא לפועל על ידי או בעזרת משרד ההוצלים או בכל דרך נאותה אחרת וזאו ווספת, להתנגד למעלות הוצאה לפועל, לדרוש פקודות מאסר, לנקוט בהליכים, לעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצלים, לדרוש הכרות משיתת וכל אי פירוק חואניד, או כינוס נכסים לבקש ולקבל חוות דעת רמואית מכל רופא או מוסד שבדיק אוטו(נו) או אחרת ובקשר לענין הייל וברדך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות כפי שיראה לביא כוחי(נו) הייל, בקשר לענין הייל.

להשיב בשמי(נו) להאשמה התלויה ועומדת נדיו(נו), לבקש מבית המשפט דיון בהעדריו(נו), לכפור בעבדות, להחיות בעבדות, להגיע ולהתם בשמי(נו) ובמקומי(נו), על עסקת טיעון ובכלל לעשות בכל הנראה לעורך דיני לשם ניהול תיק מלילי למיטב הכותרים בהעדרנו. וכן הנני(נו) מסכים(ים) להישפט בהיעדרי(נו).

להעביר בה הרשאת זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקום, ולחל את עניי(נו) הייל לפי ראות עינוי ומוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם התובענה וזאו המשפט וזאו העכברים וזאו החליכים וזאו עינוי הייל והני(נו) מאשרים את מעשיו או מעשי ממלאי בתוקף בה הרשאה זה למפרע.

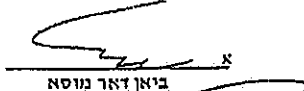
אני(נו) מפרים בזאת את בא-כוחי מכל אחריות לטק או הפסד שוגרם עקב או בקשר לאי-ודיעה טעות, רשלנות, או הוטרה מצדו או מטעם עובדיו או נציגיו אלא עד כמה שמבוטחים נגד בכטוח צד שלישי, באם יהיה מבוטח.

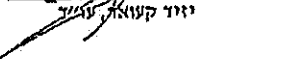
כן מסכים(ים) אני(נו) שתרשות בידי כיכ הייל להשמיד את כל התיקים, המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתמים והניירות אשר נוגעים לעניי(נו) הייל אחר תום תקופת שנה אחת מתאריך הפעולה האחרונה או עיכוב אחרון שנעשה על ידי והני(נו) נוחו(ים) לביכ זכות עיכבון וזאו עיכבון וקיוזו על חתיקים, המסמכים ושאר ניירות מכל סוג שהוא וכן כל הכספים, המטלטלין ודברי ערך אחרים אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותי, במישרין או בעקיפין, בעניי(נו) הייל עד לסיוקם כל התבע על ידו ממני כשביט עויד הוצאות וכי.

אני(נו) מסכים(ים) כי כל שביט עויד וריבית עליו, שיופסקו עיי בית המשפט, יהון שיוכים לביא כוחי הייל כטסף על שר טרחת שמגיע וזאו יגיע ממנו ושיקבע באין הסכם מראש עיי ביא כוחי הייל.

נילים הבאות כיחד תכללנה את הרבים ולהפיד למטרות מסמך זה.

ולראיה באוני על החתום היום 16 לחודש 05 שנת 2023.


ביאן דאר מוסא

זייד קעוואר

זייד קעוואר

הנני מאשר את חתימת מרשי הייל.

תוכן עניינים

מס' עמ'	שם חנספח	מס'
10	מסמכי בעלות	1
20	העתק מההסכם מיום 03.04.2018	2
22	העתק מפרוטוקול ישיבת ההנרלה	3
24	העתק מתצלום האויר עם סימונים	4
26	תמונת החניה	5
28	העתק מהסכם הקבלנות	6

נספח 1

מסמכי בעלות

עמ' 10

التفاقية بين قطرة رقص رقم 54 حوت 30611

2024-07-27

التاريخ الأول: الساعة بوقت سهراب معصكي، فيكون الخطبة الأولى رقم 59 من 30411 وذهب ثانياً
علاء الإبنانية أخيه أمين سنة سهراب معصكي مرة وفي 031076008 من التسمية.

[illegible][illegible]

۲- فرغ من الدنيا فان الأرض لله ورسوله والجارح باله - يقول في هذه الحروف حيث وفي در شمع
بها را سوزد ، به این انداز ملکات الارض می افتد ،

بسم الله الرحمن الرحيم
 في استخراج الأصول المتعلية على تلك الأصول المتعلية
 في استخراج الأصول المتعلية على تلك الأصول المتعلية

شهد المفسر بذلك في قوله تعالى: "وَلَا يَسْجُدُ لِلشَّمْسِ وَلَا لِلْقَمَرِ وَاسْجُدْ لِلَّذِي خَلَقَهُنَّ إِنَّمَا يَسْجُدُ لِلَّهِ الْعَلِيِّ الْكَبِيرِ" مع كل ما يترتب من قوله تعالى: "وَلَا يَسْجُدُ لِلشَّمْسِ وَلَا لِلْقَمَرِ" من التبرع بالركعة أو غيرها.

۱. این کتاب، از کتابخانه شخصی حضرت آیت الله العظمی بروجردی است.

۲- تکلیف استغناء من جهت وجوب قیام

و اما در این تفریق باید از آنکه فیض الهی تقریر شدی جدا گردد و هر چه مستحق است بقرینه
تسلیم به تقدیر.

۱۸) بگویند مقبره اهل بیت سیدیه علی الخلفاء مقتبیه بندهای الهی و بندهای خدایتعالی است.

1000

לכבוד 4 מתוך 10

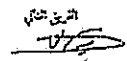
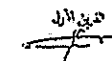
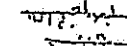
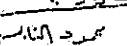
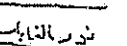
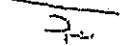
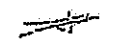
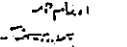
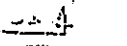
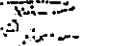
[illegible]

12



تمت الموافقة على تعيين المعلمين الآتية القائمة بالترتيب كالتالي:
 1- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 2- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 3- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 4- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 5- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 6- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 7- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 8- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 9- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين
 10- معلمة لغة عربية (0501031313) وتعيين مديرة في مدرسة (0501031313) وتعيين

تمت الموافقة على التعيين في المدارس بتاريخ 2014-6-27

التوقيع الثاني: 
 التوقيع الأول: 
 مدير التربية والتعليم: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 
 مدير المدارس: 

2014-6-27

Ministry of Education, State of Palestine - 11136
 2014-6-27

[illegible]

في الحقيقة، والواقع، لم يكن هناك

10 7173 10 7452

[illegible]



State of California

SECRETARY OF STATE

APOSTILLE

(Convention of La Haye of October 5, 1961)

- 1. DURING WHICH DATE OF PRESENCE
- 2. THE PUBLIC DEFENDANT
- 3. HAS BEEN DEPOSED BY R. HARRIS
- 4. IN HIS CAPACITY AS DEPUTY CLERK, RECORDER, COUNTY OF SANTA CLARA, State of California
- 5. UNDER THE SEALING OF THE CLERK OF SANTA CLARA, State of California

CERTIFIED

- 1. IN SANTA CLARA, California
- 2. THE 2ND DAY OF MAY, 2002
- 3. BY ME, Secretary of State, State of California
- 4. JAMES HARRIS
- 5. JAMES HARRIS

10. Signature



James Harris
Secretary of State
State of California

BY _____

10 JUN 11 2002

36 2nd Street, 5th Floor, San Francisco, CA 94102-4202
36 2nd Street, 5th Floor, San Francisco, CA 94102-4202

16



California }
Santa Clara }

Subscribed and sworn to before me this 10th day of June 1955



STATE OF CALIFORNIA }
COUNTY OF SANTA CLARA }

10055

FOREIGN BIRTH
I, the undersigned, being a duly qualified Notary Public for the State of California, do hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of the original document filed in my office on the 10th day of June 1955, and that the same has been duly recorded in the office of the County Clerk of Santa Clara County, California, under the number 10055.

WITNESSED my hand and the seal of said County at San Jose, California, this 10th day of June 1955.
COUNTY CLERK
H. MORRISON



20 June 1955

31 Ben Yehuda St., City Center, San Jose, California - 95128
ד"ר מר יחזקאל בן יהודה, עורך דין, 31 בן יהודה סטריט, סיטי סנטר, סן חוזה, קליפורניה 95128

17

APOSTILLE
 (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

Country: United States of America

This public document has been signed by Zachary E. Hymowitz

3. acting in the capacity of Notary Public

4. bears the seal/stamp of the said notary

Certified

5. State: Oregon

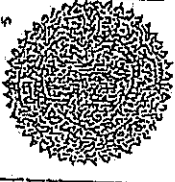
6. on Tuesday, 19th 1, 2020

7. by Assistant to Secretary of State

8. No. HC2003-5155

9. Seal/Stamp

10. Signature
Robert S. Davis
 Assistant to Secretary of State



20 11 19 2020

24 West Yamhill St., City Tower, 9th Floor, Portland, Oregon 97204 - 503.228.1111 - 503.228.1112
 شارع 24 غرب يامهيل، شارع سيتي تاور، الطابق التاسع، بورتلاند، أوريغون 97204 - 503.228.1111 - 503.228.1112

18



Handwritten text in a cursive script, possibly Arabic or Persian, arranged in several lines. The text is somewhat faded and difficult to decipher.

Handwritten text, possibly a signature or a date, located below the main body of text.

Small, faint handwritten text at the bottom of the page, possibly a footer or a reference note.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2011/0553.01
מספר

תאריך: 10/05/2023
הגשה: 09:54:38

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	29180809	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	דועאא	דג'אני ג'בר

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית חנינה	בן יהודה

מספר בית	דירה	ת.ד.
2	223	94555

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666645	054-5738086	adv.alayan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
95820	בן יהודה 2, ת.ד. 94555

פרטי בא כת המתנגד

מספר זהות	שם
204018873	מוחמד עליאן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	adv.alayan@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5666645	054-2033372

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
95820	עורך דין עליאן, ת.ד. 94555

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת באותו בניין בניין משותף

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

10:59 , 12.1.2025

jerarchivew s.muni.jerusalem.muni.il/ArchiveNGService.svc/rest/StreamDocById?DocId=80809238&ts=1736672368586

נימוקי ההתנגדות

מצ"ב



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

2011/0553.01

*תיק מספר

פרטי המתנגד

שם המתנגד / הגוף	מספר זהות*	סוג הזהות
	29180809	ת"ז
שם משפחה	שם פרטי	תואר
דג'אני	דועאא דג'אני	ד"ר

כתובת המתנגד

רחוב	שכונה	*ישוב
אל בירוני	בית חנינה	ירושלים
ת.ד.	דירה	*מספר בית
	5	10
*דואר אלקטרוני	טלפון נוסף	*טלפון עיקרי
adv.alayan@gmail.com	02	054 5738086

מיקוד	כתובת מלאה למשלוח דואר, כולל עיר ומיקוד
95820	משרד עורכי דין עליאן, בן יהודה 2

פרטי בא כח המתנגד

שם	מספר זהות
עו"ד מוחמד עליאן	204018873
דואר אלקטרוני	תואר
adv.alayan@gmail.com	עו"ד
טלפון נייד	טלפון בבית
054 2033372	02 5666645
מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
95820	בן יהודה 2, ת.ד. 94555

נתונים

ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
אותו בניין, מדובר בבניין משותף

* סטאטוס דירת המתנגד ● בבעלות המתנגד ○ בשכירות ○ בדמי מפתח ○ בחכירה



נגישות

נימוקי ההתנגדות

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

בוקר
מצ"ב התנגדות
חודה רבה

שמור זמנית

צורף קובץ

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

התנגדות להיתר.pdf

Choose File

No file chosen

Choose File

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

שלח

מחלקת רישון בניה, כנר ספרא 1 קומה 4.
טלפון 02-6298033, דוא"ל: YKRUHAMA@jerusalem.muni.il



DARAWSHEH ALAYAN LAW OFFICE

TAWFIQ DARAWSHEH | ADVOCATE (L.L.M)

MOHAMMAD ALAYAN | ADVOCATE

07.05.2023

-מסירה אישית-

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים
א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2011/553.01 בחלקה הידועה כחלקה 54,55 מגוש 30611 במגרש 27 לפי תוכנית האיחוד וחלוקה מס' 7469

בשם מרשיי, הגב' די"ר דועאא דג'נאי, ת"ז מס' 029180809, והג' די"ר סמאח ג'בר, ת"ז מס' 033160789, ומר נביל ג'בר ת"ז מס' 080403116 הנני מתכבד לפנות אליכם בהתנגדות זו לצורך דחיית הבקשה להיתר שבנדון והכל כפי שיפורט בנימוקי ההתנגדות והכל כפי שיבוא להלן:

1. מרשיי הם בעלי הזכויות בחלקה שבדון והם מהווים 3/16 מבעלי הזכויות בקרקע זו.
2. מגישת הבקשה להיתר הינה בעלת מצחית מהזכויות בקרקע, ויתר הזכויות מחלוקת בין 8 בעלי זכויות שונים הינה בעלת חלק מהזכויות בקרקע, ויתר בעלי החלקה מתגוררים בבניין המערבי.
3. בקשה זו הוגשה ללא הסכמת המתנגדים ואף בהעלמת עניין זה מהמתנגדים ומיתר בעלי הזכויות בחלקה הנ"ל.
4. יודגש כי במסגרת הבקשה להיתר מבקש מגיש הבקשה להיתר להוסיף עוד שתי קומות מעל הבניין המערבי, שזה 4767 מ"ר ושזה הרבה ביותר מחלקו היחסי של יום הבקשה.
5. התוכנית הנ"ל מוגשת על כל שטחי המגרש, שהוא 1885 מ"ר וזאת בהתאם לתצ"ר 2009/1331, כאשר מגיש התוכנית יודע היטב שאין ביכולתו להגיש את הבקשה להיתר שהוא מקדם על כל שטח המגרש.
6. על החלקה הנ"ל קיימים כיום שני מבנים, וזאת בהתאם לבקשה להיתר מס' 2011/553, ועל פי בקשה זו הוקמו שני מבנים שכללו 16 יחידות דיור וזאת בהתאם להקלות שהתקבלו בבקשה להיתר.
7. יודגש כי לא הוגש לוועדת התכנון המוסמכת כל תוכנית מדידה שיכולה להשליך אור על חלקו היחסי של יום התוכנית, או על אלו שלא התנגדו לבקשה, כאשר אלו בכלל לא בעלי זכויות בקרקע והכל כפי שיפורט בהמשך.
8. בהתאם להיתר הנ"ל יוזמת הבקשה להיתר החדשה קיבלה את זכויות השימוש והחזקה בבניין המזרחי, ויתר בעלי הזכויות בקרקע קיבלו את זכויות השימוש והחזקה בבניין המערבי.
9. ומאז נוצרה הפרדה מוחלטת ומוסכמת בין הצדדים, שכן אין למגישת התוכנית כל זכויות בחלקה המערבית של המגרש, וכנ"ל יתר בעלי הזכויות אינם מתערבים בצדו המזרחי של המגרש.

TEL: 02.566.650 FAX: 02.566.645

רח' בן יהודה 2, ירושלים BEN YEHUDA ST 2, JERUSALEM
TAWFIQ_D@HOTMAIL.COM | ADVALAYAN@GMAIL.COM



DARAWSHEH ALAYAN LAW OFFICE

TAWFIQ DARAWSHEH | ADVOCATE (L.L.M.)

MOHAMMAD ALAYAN | ADVOCATE

- וכי החלכה שנקבעה בעניין בנייני ט.ל.מ. אינה "מונעת בעד הועדות לתכנון ולבניה להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולות הועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש". אך "לאור האמור לעיל וכשעמדת הועדות היא שלכאורה אין לעותרת זכות קניינית, הואיל ומדובר ברכוש משותף, רשאויות הן להפנות את העותרת לבית המשפט המוסמך."
20. ראו לעניין זה הפרסום שבוצע בבקשה המקורית להיתר אשר לפיה נבנה הבניין הקיים, הרי החלוקה על פי התוכנית החלוקה עד ליום זה לא נרשמה, לכן חלה חובה להודיע לכל מי שזכאי להירשם כבעל זכות בהודעה אישית.
21. בבקשה להיתר ישנן שמות של אנשים אשר אינם בעלי זכויות בחלקה ולא ברור כיצד הוספו כבעלי זכויות שהם לא מתנגדים לבקשה.
22. מצ"ב להתנגדות זו רשימה של כל בעלי הזכויות ברשומים במיסוי מקרקעין בירושלים, וזה השלב האחרון שניתן להגיע אילו בגוש זה הואיל והוא בהקפאה ולא ניתן להשלים את הרישום.
23. למעלה מן הצורך יודגש כי על אף שהשמות שהופיעו בהרמוניקה כאינם מתנגדים לבקשה להיתר, הרי שאלו בכלל לא חתם לצד שמם, וישנן רק שם ות"ז.
24. תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה דורשת הסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע, ואם לא כל בעלי הזכויות אז לפחות חלק יחסי בזכויות, דבר אין בכלל בבקשה זו.
25. המבקש לא הבהיר מה חלקו היחסי בקרקע ולא מה חלקם של רשימת השמות המצורף להעדר התנגדות, הגם לא הגיש כל תוכנית חלוקה או הסכם חלוקה ושיתוף עם יתר בעלי הזכויות בקרקע.
26. יודגש כי הוועדה לא מתבקשת להכריע בזכויות הקניין וזכויות החוזיות של בעלי הזכויות בקרקע, אלא לברר האם, התשתית הקניינית שהונחה על ידי מבקש ההיתר אכן מאפשרת ואו בכלל מתירה להגיש את הבקשה להיתר.
27. מעבר לאמור לעיל שהיזם ניצל את מלוא זכויות הבניה בחלקה, כאשר הוא אינו הבעלים הבלעדי של חלקה זו, יזם החלקה רוצה לעשות שימוש בקומת המרתף 2- לפיה הבקשה.
28. יובהר כי הליך הפרסום אף הוא היה פגום, במדור בחלקת קרקע רשומה אצל פקיד ההסדר בירושלים, ובכלל מדובר בשתי חלקות, ההודעות על הגשת הבקשה לא הומצאה לבעלים הרשום ולא לבעלים הזכאי להיות רשום.

TEL: 02.566.650 FAX: 02.566.645

BEN YEHUDA ST 2, JERUSALEM. רח' בן יהודה 2, ירושלים

TAWFIQ_D@HOTMAIL.COM | ADVALAYAN@GMAIL.COM



DARAWSHEH ALAYAN LAW OFFICE

TAWFIQ DARAWSHEH | ADVOCATE (L.L.M.)

MOHAMMAD ALAYAN | ADVOCATE

10. עניינו הראות כי הוגשה בקשה להיתר ביחס לכל המגרש וזאת על מנת לנצל את זכויות הבנייה המקסימליות במגרש הנ"ל על אף שמגיש הבקשה אינו בעל מלוא הזכויות בחלקה.
11. על אף שהבניין אינו רשום כבית משותף, אלא שאין מגיעה ואף וישנה חובה להחיל את הוראות חוק המקרקעין ואת הוראות חוק התכנון והבנייה שחלים על בתים משותפים במקרה דנן וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
12. מעיון בבקשה להיתר ניתן לראות כי מגיש התוכנית מציע שתי קומות מעל הבניין המערבי, הבניין שבחזקתו וזאת ביחס לכלל שטח המגרש שהוא 1885 מ"ר.
13. הרי מגיש הבקשה להיתר, או היוזם, ניצל את כל מלוא זכויות הבנייה של המגרש אשר אמורים להתחלק לכל הפחות בין 9 בעלי זכויות.
14. כאשר מדובר בגג משותף, על מנת לבצע בנייה בקומה העליונה של בניין בדרך של בניית חדרי יציאה לגג, יש לקבל את ההסכמות הקנייניות הקבועות בסעיף 71 ב לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
15. עצם זה שהוגשה בקשה להיתר על מלוא השטח מלמדת על חוסר תום לב מצד מגיש התוכנית אשר העלים בזדון מהוועדה המקומית שבחלקה ישנו עוד מספר בעלים.
16. הרי מגיש הבקשה אין רוב לצורך הגשת הבקשה וייחוס לעצמו את מלוא זכויות הבנייה במגרש, הרי ניתן לראות כי בהגשת הבקשה אין רוב תכנוני ואין גם רוב קנייני.
17. כבר נקבע בפסיקה כי זכויות הבנייה הןם נכס כשלעצמו, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות וללא חלוקת זכויות לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר במתכונת זו.
18. פסיקת בית המשפט העליון בע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, שם עמד בית המשפט העליון על הצורך בקבלת הסכמה במקרים בהם בעל זכויות בנכס מבקש לעשות ברכוש המשותף שימוש שאינו סביר או כזה שיש בו כדי לגרוע מזכויות שותפיו לנכס (על פסק הדין הוגשה בקשה לדיון נוסף, שנדחתה בדנ"מ 668/11. הועדה מפנה גם לעת"מ (ת"א) 38144-07-15 לב נ' ועדת ערר מחוזית לתו"ב ת"א. אין מחלוקת שפרט לחתימת העותרים על הבקשה, אין הסכמה פוזיטיבית נוספת של מי מבעלי הזכויות האחרים ברכוש המשותף, הוא חג שעליו מבקשים העותרים לבנות. בפס"ד בני אליעזר עמד בית המשפט העליון על כך שחתימת מבקש ההיתר בנסיבות כבעניין זה אינה עולה כדי "תימוכין קנייניים" לבקשה.
19. בבג"צ 1578/90 אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב [פורסם בנבו] מיום 24/10/90 (הלכת אייזן), נדונה בקשה להיתר בניה ברכוש המשותף. פסק הדין ניתן בסמוך לאחר בג"צ בנייני ט.ל.מ. ונקבע בו, כי אכן "בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של עניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד";

TEL: 02.566.650 FAX: 02.566.645

רח' בן יהודה 2, ירושלים. BEN YEHUDA ST. 2, JERUSALEM.

TAWFIQ_D@HOTMAIL.COM | ADVALAYAN@GMAIL.COM



DARAWSHEH ALAYAN LAW OFFICE

TAWFIQ DARAWSHEH | ADVOCATE (L.L.M)

MOHAMMAD ALAYAN | ADVOCATE

29. כבר נקבע בעבר כי וועדות התכנון עמדו על החשיבות הרבה שיש לפרסום את הבקשה להיתר כדבעי ובהתאם לתקנות נקבע כי אין מדובר באקט פורמלי גרידא וההוראה והוראות החוק המחייבת פרסום בקשה אינה הוראה טכנית בלבד. לגבי מהות הפגם הנובע מאי פרסום.
30. החוק קובע תנאים מסוימים הדרושים להפעלת הסמכות. עניין לנו איפוא לא בעצם הסמכות אלא באופן השימוש בסמכות, כלומר, בכוח ההחלטה. על פי פירוש הנכון של הסמכות, אין להפעיל את כוח ההחלטה, בטרם פורסם דבר הדיון, ובטרם ניתנה הזדמנות לגורמים מעוניינים לטעון טענותיהם. מטרתה של הגבלה זו על השימוש בסמכות היא משולשת: ראשית, היא באה לעשות צדק עם בני-אדם, שהאינטרס שלהם עשוי להיפגע מההחלטה; שנית, היא באה לחדד ולגבש, בדרך של יצירת "סכסוך" (lis) בין גורמים מעוניינים שונים, את עיקר הבעייתיות, באופן שהגוף המחליט יוכל לראות את הבעיה על השלכותיה השונות, ובכך להגיע להחלטה ראויה ומאוזנת; שלישית, היא באה להבטיח קביעת משטר של הגינות ויושר בפעולותיה של הרשות השלטונית, ובכך אף להבטיח את אמון הציבור בפעולותיה.
31. קומה אשר קיימת נאטמה עוד בטרם קבלת ההיתר המקורי, הגישה לקומה הנ"ל הינה מהכניסה ומהחנייה של חבנין המערבי, בניין שאינו שייך בכלל למגיש הבקשה ולא ברור כיצד רכב לעצמו זיקת הנאה בבניין שכל כולו ליתר בעלי הזכויות בחלקה.
32. כלומר על פי הבקשה המוצעת, המבקש מבקש להכניס אל תוך החניון של המתנגדים, והדבר יהווה גישה אל החניון החדש המוצע, ורכישת דריסת רגל וקביעת עובדות בשטח ללא הסכמת השותפים ואף בכפייה.
33. כמובן שהמתנגדים מתנגדים שהחניון שלהם יהווה גישה למרתף האטום והקיים, הרי כיום ישנו קושי בכניסה וביציאה מן ואל- החניון הואיל ומדובר בשביל גישה מוטרי ברוחב של 3.50 מ"ר, כלומר רכב אמור להמתין עד שהרכב אחר יצאה בכלל מתחום המגרש בכדי לכנס לחניון המערבי של הבניין.
34. התוכנית הנ"ל פוגעת קשות בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בנייה עתידית הואיל ומגיש הבקשה מעוניין לנצל את מלוא זכויות הבנייה של כל המגרש.
35. לאור כל האמור לעיל, הוועדה הנכבדה מתבקשת להורות על דחיית הבקשה.

עו"ד
מ. י. מוחמד אלעין
182

TEL: 02.566.650 FAX: 02.566.645

רח' בן יהודה 2, ירושלים BEN YEHUDA ST 2, JERUSALEM

TAWFIQ_D@HOTMAIL.COM | ADVALAYAN@GMAIL.COM

טופס 7098

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

מס רכישה

חלקים מועברים	ריבוי	תת חלקה	חלקה	גוש
000000001/0000000016 000000000/000000000	00 00	000 000	0054 0000	030611 0000000

חתימה
וחותמת הבנק

115003675

מספר שאזה

לתשלום: 15,965

199,318

שווי המכירה

מוסטפה אבוין

שם המוכר

ג'אבר סמאח

שם הקונה

עידו אברהם

חתימה

05/07/14

תאריך המכירה

081018004

מס' רשות המוכר

033150789

מס' רשות הקונה

03/02/15

תאריך

אישור זה בתוקף אם יתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. אושר בחותמת המשרד האזורי ובחתימת הפקיד המורשה
2. הוחתם בחותמת הבנק בעת התשלום ולפני תאריך 14/02/16

טופס 7098

קבלה למשלם

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

איזור ירושלים

מס רכישה 03/02/16 977

התשלום במזומנים או בהמחאה במקאית

ירושלים 3000
שם ישוב סמל ישוב

שעפט

כחובת

ג'אבר סמאח

שם

שוכר זה בתוקף עד 14/02/16

115003675

מספר שאזה

0-24345-4

חשבון בנק הדואר

15,965

סכום לתשלום

נא להחתים חותמת
הבנק מעבר לדף

4371

6

033160789

30

קוד

מ

מספר רשות

איזור

030611 8 0054 000 00 5

גוש

ב

חלקה

תת

ריבוי

5

שנה חודש יום
תאריך ערך

653

4

0

סמל מדות

סוג

קצו

תשלום

www.mof.gov.il/taxes

215
9.2.2.15
מדינת ישראל
54

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה גידור מתחמים

מס רכישת



חלקים מועברים	חבוי	חלקה	חלקה	חש
000000001/000000016 000000000/000000000	00 00	000 000	0054 0000	030611 000000



אישור זה בתוקף אם תקים אחד מהתנאים האלו:
1. אשר בחותמת המשרד האוצר ובחתימת המפקח
2. הוחתם בחותמת הבנק בעת התשלום ולפי

חתימה
וחותמת הבנק

אין יתרה לתשלום

115003692
מספר תשלום

199/116

שיו המכירה

06/07/16

תאריך המכירה

מוסספת אמר

שם המוכר

081018004

מס' זהות המוכר

גבר כבול

שם הקונה

080403116

מס' זהות הקונה

עידו אברהם

חתימה

03/02/16

תאריך

מסמך

ק

חלקים מעבריים	חלקה	חתימה
030611	0054	000
000000	0000	000
0000000016	000	000
000000000000	000	000

אשר זה בתקופה עם יתקיים אחרי מהתקופה הבאה: 0006209
 1. אשר בתחומת המשרד האזורי בתחומת הפקידה הממשלתית 91130/80
 2. התחום בתחומת הבנק בעת התשלום ולפני 0006209/16

7098 סופס

קבלה למשלם

התשלום במועמדות פתוחה בנקאית

3000
מיליון

באמצעות
כספית

מס רכישה 03/02/16 977

אזור ירושלים

דגאני דועא
שם

שכר זה בתקופה עד 14/02/16

115003634

מס רכישה

115003634
מספר השמור

06/07/14
תאריך המכירה

081018004
מס זיהוי המוכר

029180809
מס זיהוי הקונה

03/02/16
תאריך

עיר אברהם
חתימה

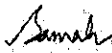
מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



תצהיר

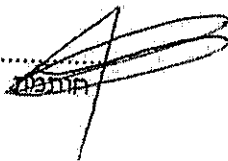
אני הח"מ, סמאח גבר נושא/ת ת.ז. מס' 033160789 תושבת בירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת מטעי לוועד המקומית לתכנון ולבנייה כנגד הבקשה להיתר מס' 2011/553.01.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות שמוגש מטעמי הינו נכון ומידיעתי האישית.
3. הנני מצהיר כי זה שמי לחלן חתימתי ותוכן תצהירי לעיל הינו אמת.


.....
חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד 1288, מאשר בזאת כי בתאריך 6.5.23 הופיע בפניי במשרדי ברחוב בן יהודה בירושלים מר/גב' סמאח, ואשר זיהויה/ה על פי תעודת זהות מס' 033160789, ולאחר שהוזהרתי/ה כי חובה עלי/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפניי לאחר שתורגמה לו על ידי לשפה הערבית השגורה בפיו/ה.


.....
חתימה


.....
חתימה

תצהיר

אני הח"מ, דועא גבר דגאני נושא/ת ת.ז. מס' 029180809 תושבת בירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת מטעמי לוועד המקומית לתכנון ולבנייה כנגד הבקשה להיתר מס' 2011/553.01.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בהתנגדות שמוגש מטעמי הינו נכון ומידעתי האישית.
3. הנני מצהיר כי זה שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי לעיל הינו אמת.



.....
חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד 188, מאשר בזאת כי בתאריך 10.5.23 הופיע בפניי במשרדי ברחוב בן יהודה בירושלים מר/גב' 610819, ואשר זיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' 029180809, ולאחר שהוזהרתי/ה כי חובה עלי/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפניי לאחר שתורגמה לו על ידי לשפה הערבית השגורה בפיו/ה.

.....
חתימה

.....
חתימה

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/01/2025 - כז טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/9
מספר בקשה	2003/0180.03
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ל6 יח"ד קיימות, תוספת מרפסות זיז וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף חיים
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

נעמי 21, גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6303	תחילת תוקף	03/01/2003			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בגבעת חנניה רחוב נעמי קיים מבנה מגורים הכולל 18 יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"דים ומרפסות זיז לדירות 3,6,9,12,15,18.

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 2003/180 לבינוי עבור העמודה הצפונית וזאת מכוח תב"ע נקודתית 6303

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

חריגה מקו בנין

שינוי מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד

חריגה מסל הזכויות המותר עבור בנית ממדים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 22.8.2023 הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה כי לא נתנו מענה לפתרון מיגוני לכל הדירות וכן מדובר בבנין הבינוי על צלע הר שיש לתת התייחסות לביסוס התוספות .

בעלי העניין בנכס :

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

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 13.11.2023

אישור שפייע : התקבל אישור מיום 7.9.2023

אישור שימור : התקבל

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד . לאחר שמיעת טענות המתנגד יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b
08/09/2024	חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 6303 הקובעת אזור מגורים 2 תוקפה מיום 3.1.2003, בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט מבקשים תוספת ממ"דים ומרפסות זיז כאשר פורסמה הקלה ל" שינוי מנספח הבינוי"

כנדרש, ניתן לראות התייחסות לבינוי בסעיף בינוי קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש קיימת חריגה מקו בניין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי. בינוי ממ"ד מבקשים עבור דירה מספר 3, 6, 9, 12, 15, 18 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית, להלן התייחסות לעמידה בדרישות: תכנית צל – הוצגה תכנית צל חלקית וזאת כי לפי טענת עורכת הבקשה לא ניתן להציג מענה לכל הדירות בבניין, תכנית הצל שהוצגה מאושרת. הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוכנית הצל – הוגשה הסכמה כנדרש. שטח ממ"ד, מותר 9 מ"ר+עובי קירות, מוצע כנדרש פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש. עמידה במדיניות המחלקה – מבקשים ממ"ד בחזית אחורית כאשר שומרים על מרחק של מטר מגבול החלקה וכן החלון לא פונה לחלקה הצמודה, כנדרש. פיתוח שטח עבור דירה 6 מבקשים יציאה לחצר בחזית הדרומית ניתן לאשר שינוי זה המהווה ירידה למפלס קיים בשל מורכבות המגרש וכן הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי הפיתוח המבוקש. ועבור דירה מספר 3 מבקשים דלת לחצר המאושרת לדירה הצמודה בהיתר 2003/0180.00, אין מניעה לאשר בכפוף להתייחסות עיצובית של הפתח למרפסת המוצעת מעל אשר מוצע במרפסת דמה על מנת להשוות מראה סימטרי. מרפסות עבור דירות מספר 12 ו-18 מבקשים מרפסות זיז בחזית הדרומית, החורגת מקו בנין קדמי וצידו, וכן עבור דירה מספר 15 מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1 מטר בחזית צפונית, להלן התייחסות לעמידה בדרישות: הצגת תכנית צל למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין - לא הוצגה תכנית צל כנדרש, כיוון שמדובר על דירות קטנות מאוד, עם חזית אחת ברוב המקרים, תכנון תכנית צל לכל הבניין תביא להתנגדויות, ולכן די להסתפק רק בפרסום שנעשה. עמידה בתקנות החוק לחריגה מקו בנין: המרפסות בחזית הדרומית עומדות בחריגה המותרת לחזית		
---	--	--

הקדמית. את החריגה לחזית הצדדית אנחנו לא מודדים כיוון שנמדדת החריגה מהיציאה בלבד. המרפסת בחזית הצפונית עומדת בחריגה המותרת לחזית אחורית, הבניין חורג ב-1 מטר מקו בניין והמרפסת המוצעת תורגת במטר נוסף. פורסמה הקלה מקו בניין, כנדרש. שטח מרפסות זיז לא יעלה על 12 מ"ר – עומדים בשטח המותר לדירה. עמידה בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד, בחזית דרומית, הבקשה כוללת מרפסות בצמד כיוון שמוצעות 2 מרפסות אחת מעל השנייה. בחזית הצפונית, מוצעת מרפסת אחת, כיוון שאין עמידה בצמד מוצעת מרפסת דמה, על מרפסת הדמה יש לתת את הדעת באישור ועדת שימור -התקבל אישור שימור ולכן ניתן לאשר . שטח בניה : הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי אלא ממ"ד ומרפסות זיז שטחי שרות – תב"ע 6303 כוללת פתרון מיגוני לעמודה הצפון מערבית אך לא עבור ייתר הדירות בבניין ולכן ניתן לאפשר תוספת ממ"ד ומרפסות זיז . תוספת ממ"ד לכל דירה מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות , מוצע ממ"ד בשטח שלא עולה על 9 מ"ר +עובי קירות כנדרש . תוספת מרפסות זיז מותר לכל דירה 12 מ"ר , מוצע לחלק מהדירות מרפסות זיז בשטח הקטן משטח המותר תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b שלביות הביצוע :לפי הוראות תב"ע 6303 יש לבצע את הבניה בהינף אחד ניתן לראות כי שלביות הביצוע הם לעניין התוספת המותרת בנספח - חזית צפונית מערבית ולכן התוספות אשר מבוקשות בשונה מנספח הבינוי אין לגביהן שלביות זאת ולכן ההקלה שפורסמה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" מתייתר .	
---	--

התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה כי לא נתנו מענה לפתרון מיגוני לכל הדירות וכן מדובר בבנין הבינוי על צלע הר שיש לתת התייחסות לביסוס התוספות .		
הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : לא התקבל אישור ועדת שימור. ניתן לראות כי בתיק מידע מצוין הצורך בהגשת אישור זה. באישור מחלקת שימור יש לתת את הדעת לתוספת המרפסת בחזית צפונית אשר לא מתיישרת עם הפתח המוצע בקומת הכניסה. יש להקטין את הממ"ד המוצע לשטח המותר, שלא תהיה תוספת שטח עיקרי בבקשה. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a. ממ"ד מבקשים עבור דירה מספר 3, 6, 9, 12, 15, 18 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית, להלן התייחסות לעמידה בדרישות : תכנית צל – הוצגה תכנית צל חלקית וזאת כי לפי טענת עורכת הבקשה לא ניתן להציג מענה לכל הדירות בבניין, תכנית הצל שהוצגה מאושרת. הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוכנית הצל – עם הגשת התכנית המתוקנת יש להציג לבוחן הרישוי עמידה בהסכמות כנדרש. שטח ממ"ד, מותר 9 מ"ר+עובי קירות, מוצע שטח העולה על שטח זה, יש לצמצם. פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש. עמידה במדיניות המחלקה – מבקשים ממ"ד בחזית אחורית כאשר שומרים על מרחק של מטר מגבול החלקה וכן החלון לא פונה לחלקה הצמודה, כנדרש. פיתוח שטח עבור דירה 6 מבקשים יציאה לחצר בחזית הדרומית ע"י שינוי מפלס הפיתוח, לא ניתן לאשר שינוי זה אלא לאפשר ירידה למפלס קיים בשל מורכבות המגרש וכן לא הגישו הסכמה של	20/12/2023	דיון בוועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

2/3 מהשכנים לשינוי הפיתוח המבוקש. ועבור דירה מספר 3 מבקשים דלת לחצר המאושרת לדירה הצמודה בהיתר 2003/0180.00, אין מניעה לאשר בכפוף להתייחסות עיצובית של הפתח למרפסת המוצעת מעל. מרפסות עבור דירות מספר 12 ו-18 מבקשים מרפסות זיז בחזית הדרומית, החורגת מקו בנין קדמי וצידי, וכן עבור דירה מספר 15 מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1 מטר בחזית צפונית, להלן התייחסות לעמידה בדרישות: הצגת תכנית צל למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין - לא הוצגה תכנית צל כנדרש, כיוון שמדובר על דירות קטנות מאוד, עם חזית אחת ברוב המקרים, תכנון תכנית צל לכל הבניין תביא להתנגדויות, ולכן די להסתפק רק בפרסום שנעשה. עמידה בתקנות החוק לחריגה מקו בנין: המרפסות בחזית הדרומית עומדות בחריגה המותרת לחזית הקדמית. את החריגה לחזית הצדדית אנחנו לא מודדים כיוון שנמדדת החריגה מהציאה בלבד. המרפסת בחזית הצפונית עומדת בחריגה המותרת לחזית אחורית, הבניין חורג ב-1 מטר מקו בניין והמרפסת המוצעת חורגת במטר נוסף. פורסמה הקלה מקו בניין, כנדרש. שטח מרפסות זיז לא יעלה על 12 מ"ר – עומדים בשטח המותר לדירה. עמידה בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד, בחזית דרומית, הבקשה כוללת מרפסות בצמד כיוון שמוצעות 2 מרפסות אחת מעל השנייה. בחזית הצפונית, מוצעת מרפסת אחת, כיוון שאין עמידה בצמד מוצעת מרפסת דמה, על מרפסת הדמה יש לתת את הדעת באישור ועדת שימור, אחרת יש להציע את מרפסת הדמה כמרפסת לדירה מספר 9. תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות: לא הוגש אישור שימור. ניתן לראות כי בתיק מידע מצוין הצורך בהגשת אישור זה	10/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים תוספת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון תכנית צל לממ"דים לכל דיירי הבניין וכן מענה למרפסות זיו לכל דיירי הבניין להלן הבינוי המוצע קומת כניסה מבקשים עבור דירה מספר 3 ו6 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין " ניתן לאפשר הקלה זו בתנאים הבאים : תכנית צל – הוצגה תכנית צל חלקית וזאת כי לפי טענת עורכת הבקשה לא ניתן להציג מענה לכל הדירות בבניין אך מבחינת התוכנית עלה כי יש מענה ויש להציגו בתאום עם בוחן הרישוי ועבור תכנית הצל לבצע משלוח הודעות . הסכמה של 66% מדייר הבנין לתכנית הצל – לא הגישו את ההסכמות הנדרשות שטח ממ"ד , מותר 9 מ"ר +עובי קירות מוצע שטח העולה על שטח זה ויש לצמצם . פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש עמידה במדיניות המחלקה – מבקשים ממ"ד בחזית אחורית כאשר שומרים על מרחק של מטר מגבול החלקה וכן החלון לא פונה לחלקה הצמודה כנדרש . וכן ניתן לראות כי עבור דירה 6 מבקשים יציאה לחצר בחזית הדרומית ע"י שינוי מפלס הפיתוח , לא ניתן לאשר שינוי זה אלא לאפשר ירידה למפלס קיים בשל מורכבות המגרש וכן לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי הפיתוח המבוקש . ועבור דירה מספר 3 מבקשים דלת לחצר המאושרת לדירה הצמודה בהיתר 2003.180 ולא ניתן לאפשר יציאה למרפסת מאושרת של השכן ולכן יש לבטל יציאה זו או להציג חלוקה המוסכמת על 2 השכנים . קומה א' - דירות 9,12 קומה ב- דירות 18,15 מבקשים עבור דירה מספר 9,12,15,18 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין " ניתן לאפשר הקלה זו בתנאים הבאים וכן עבור דירה מספר 12 ודירה מספר 18 מבקשים מרפסת זיו בחזית הדרומית בעומק של 135 ס"מ החורגת מקו בנין קדמי וצידי , וכן עבור דירה מספר 15 מבקשים מרפסת זיו בעומק של 1 מטר בחזית צפונית , עבור חריגה זו פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין - לא הוצג		
--	--	--

לכל הדירים אלא הוצגה תכנית חלקית . משלוח הודעות – יש לבצע משלוח הודעות לתכנית צל אשר תאושר ע"י ראש הצוות . עמידה בתקנות החוק לחריגה מקו בנין - מבקשים מרפסת החורגת מקו בנין קדמי שיעור של 40% אך המרפסת המבוקשת מקו בנין צידי לא שומרת על 10% חריגה ויש לצמצם . פרסום הקלה לחריגה מקו בנין – פרסמה הקלה כנדרש אך יש לעדכן את ההקלה בדבר " חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% וכן חריגה מקו בנין צידי בשיעור שאינו עולה על 10% . שטח מרפסת זיז לא תעלה על 12 מ"ר – עומדים בשטח זה אך הנושא יבחן שוב כאשר תוגש תכנית עם תכנון נכון . עמידה בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד , הבקשה כוללת מרפסות בצמד בחזית דרומית אך לא בחזית הצפונית וכן לא כוללת מענה למרפסות סוכה .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 6303 הקובעת אזור מגורים 2 תוקפה מיום 3.1.2003, בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט מבקשים תוספת ממ"דים ומרפסות זיז כאשר פורסמה הקלה ל" שינוי מנספח הבינוי" כנדרש , ניתן לראות התייחסות לבינוי בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש קיימת חריגה מקו בניין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומת כניסה מבקשים עבור דירה מספר 3 61 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין " ניתן לאפשר הקלה זו בתנאים הבאים : תכנית צל – הוצגה תכנית צל חלקית וזאת כי לפי טענת עורכת הבקשה לא ניתן להציג מענה לכל הדירות בבניין אך מבחינת התוכנית עלה כי יש מענה ויש להציגו בתאום עם בוחן הרישוי	26/11/2023	חוות דעת תכנונית

ועבור תכנית הצל לבצע משלוח הודעות . הסכמה של 66% מדייר הבנין לתכנית הצל – לא הגישו את ההסכמות הנדרשות שטח ממ"ד , מותר 9 מ"ר + עובי קירות מוצע שטח העולה על שטח זה ויש לצמצם . פרסום הקלה - פורסמה הקלה כנדרש עמידה במדיניות המחלקה – מבקשים ממ"ד בחזית אחורית כאשר שומרים על מרחק של מטר מגבול החלקה וכן החלון לא פונה לחלקה הצמודה כנדרש . וכן ניתן לראות כי עבור דירה 6 מבקשים יציאה לחצר בחזית הדרומית ע"י שינוי מפלס הפיתוח , לא ניתן לאשר שינוי זה אלא לאפשר ירידה למפלס קיים בשל מורכבות המגרש וכן לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי הפיתוח המבוקש . ועבור דירה מספר 3 מבקשים דלת לחצר המאושרת לדירה הצמודה בהיתר 2003.180 ולא ניתן לאפשר יציאה למרפסת מאושרת של השכן ולכן יש לבטל יציאה זו או להציג חלוקה המוסכמת על 2 השכנים . קומה א' - דירות 9,12 קומה ב- דירות 18,15 מבקשים עבור דירה מספר 9,12,15,18 תוספת ממ"ד בחזית הצפונית וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין ניתן לאפשר הקלה זו בתנאים הבאים וכן עבור דירה מספר 12 ודירה מספר 18 מבקשים מרפסת זיו בחזית הדרומית בעומק של 135 ס"מ החורגת מקו בנין קדמי וצידי , וכן עבור דירה מספר 15 מבקשים מרפסת זיו בעומק של 1 מטר בחזית צפונית , עבור חריגה זו פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא עומדים בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין - לא הוצג לכל הדיירים אלא הוצגה תכנית חלקית . משלוח הודעות – יש לבצע משלוח הודעות לתכנית צל אשר תאושר ע"י ראש הצוות . עמידה בתקנות החוק לחריגה מקו בנין - מבקשים מרפסת החורגת מקו בנין קדמי שיעור של 40% אך המרפסת המבוקשת מקו בנין צידי לא שומרת על 10% חריגה ויש לצמצם . פרסום הקלה לחריגה מקו בנין – פרסמה הקלה כנדרש אך יש לעדכן את ההקלה בדבר " חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% וכן חריגה מקו בנין צידי בשיעור שאינו עולה על 10% . שטח מרפסת זיו לא תעלה על 12 מ"ר – עומדים בשטח זה אך הנושא יבחן שוב כאשר תוגש תכנית עם תכנון נכון . עמידה בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד , הבקשה	
--	--

כוללת מרפסות בצמד בחזית דרומית אך לא בחזית הצפונית וכן לא כוללת מענה למרפסות סוכה . שטח בניה : הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 11 מ"ר אך לא נבחן היות ולא הוכח ייתרת שטח עיקרי לניצול . שטחי שרות – תב"ע 6303 כוללת פתרון מיגוני לעמודה הצפון מערבית אך לא עבור ייתר הדירות בבניין ולכן ניתן לאפשר תוספת ממ"ד ומרפסות זיו . תוספת ממ"ד לכל דירה מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות , מוצע ממ"ד בשטח העולה על 9 מ"ר +עובי קירות ולכן קיימת חריגה המחושבת בשטח עיקרי שלא הוכח ייתרת שטחים- יש לצמצם למותר תוספת מרפסות זיו מותר לכל דירה 12 מ"ר , מוצע לחלק מהדירות מרפסות זיו בשטח הקטן משטח המותר אך נדרשו לתכנן את מרפסות הזיו לפי מדיניות המחלקה ולכן הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון תכנית צל לממ"דים לכל דיירי הבניין וכן מענה למרפסות זיו וכן עדכון טבלת ההקלות . שלביות הביצוע :לפי הוראות תב"ע 6303 יש לבצע את הבניה בהינף אחד ניתן לראות כי שלביות הביצוע הם לעניין התוספת המותרת בנספח - חזית צפונית מערבית ולכן התוספות אשר מבוקשות בשונה מנספח הבינוי אין לגביהן שלביות זאת ולכן ההקלה שפורסמה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" מתייחסת . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה כי לא נתנו מענה לפתרון מיגוני לכל הדירות וכן מדובר בבנין הבינוי על צלע הר שיש לתת התייחסות לביסוס התוספות		
חריגה מקו בנין שינוי מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד	12/07/2023	הכנת נוסח פרסום

חריגה מסל הזכויות המותר עבור בנית ממדים		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד .

לאחר שמיעת טענות המתנגד יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית
b

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אייל מושעי / תאריך: 22:23 19/08/2023 / מספר בקשה:

2094433

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מושעי

שם פרטי:

אייל

דואר אלקטרוני:

mayamoshai@gmail.com

תעודת זהות:

27910785

מספר תיק רישוי:

2003/0180.03

סטטוס טיפול

16:18 10/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:23 19/08/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2003/0180.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אייל

שם פרטי:

מושעי

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

27910785

מזהה:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה בבניין בוא מתוכנן להבנות הממד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36100229

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

דרך הים 10 גני תקוה

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התכנון בוצע במחטף על ידי מספר מצומצם של דיירים שלא בדרך המקובלת וללא שיתוף כל הדיירים וכמו כן שימוש במרחב הציבורי של חצר הבניין המשותף פגיעה בזכות הקניין וקביעת עובדות בשטח בצורה שתמנע אפשרות לבניית ממדים נוספים בגודל מינימלי או זהה עבור שאר הדיירים. לא רק שתמנע גישה לבנייה של ממדים נוספים, השטח שנגזל בבנייה המתוכננת כעת לא יתן אפשרות לחלוקה שיוויונית בתכנון עתידי. הבניין בנוי על צלע של מדרון תלול של פסולת עפר ועקב כך נבנה בעבר קיר תמך כדי למנוע סחף ויש סיכוי שהבניה תפגע בקיר התמך ותגרום לנזק ליסודות שלו. קיבלתי את ההודעה על הבקשה להיתר בהפתעה מוחלטת שלושה ימים לפני תום המועד להתנגדויות ולאחר שביקשתי הבהרות מהמבקשים לא קיבלתי תשובות מספקות מדוע לא הודיעו לפני ביצוע התכנון ולא שיתפו את כלל הדיירים למרות שהיינו בקשר עם המבקשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/01/2025 - כז טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/9
מספר בקשה	1985/0817.03
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, מחסנים, מעלית ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברנד דון-יוסף
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ברק אילן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

בן ציון 4, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת וגג רעפים מעל קומת מרתף, מוצע להרוס את המבנה הקיים למעט את קומת הקרקע ולבנות בניין חדש.

הבניין המוצע הינו בניין בעל 2 כניסות כפי שהיה הבניין הקיים, חמש וחצי קומות מעל קומת מחסנים.

בקומת המרתף מוצעים 15 מחסנים, 2 חדרי מדרגות ומעלית.

בקומת הקרקע קיימות 4 דירות, לכל אחת מהן מוצע ממ"ד, מרפסות שרות ומרפסות זיז, וכן 2 מעליות-לכל כניסה.

קומות ראשונה, שניה ושלישית, מוצעות ארבע דירות לקומה, סה"כ: 12 דירות בקומות אלו, מוצע שטח עיקרי, מרפסות שרות, ממ"ד ומרפסת זיז לכל דירה, כמו"כ מוצעות 2 מעליות והמשך של 2 חדרי המדרגות.

בקומה קביעת מוצעות ארבע דירות נוספות הכוללות שטח עיקרי, שטח מרפסות שרות, ממ"ד ומרפסת זיז,

כמו"כ מוצעות 2 מעליות והמשך של חדרי המדרגות, כמו"כ בקומה זו מוצעים מחסנים לדירות אלו במרכז הקומה.

קומה תמישית מוצעת חלקית, בה מוצעות 2 דירות בלבד הכוללות שטח עיקרי, ממ"ד מרפסות שרות ומרפסת זיו לכל דירה.

השטח שהוצע למחסנים בקומה מתחת מוצע כעת כחלל שלא ברור מה ייעודו אולם לא מחושב כלל כביכול חלל לא בשימוש.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לתוספת קומות גם עבור ההקלה לגובה המבנה. כמו"כ- בעניין המתנגדים. חוות דעת אדריכלית מוצע בניין בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת מרתף. לבניין 2 כניסות, 2 חדרי מדרגות, וכן מעליות לכניסות אלו. בחלקה קיימות 5 יח"ד, וכעת מוצעות 22 יח"ד. הבקשה מובאת להכרעת וועדה, מאחר וישנם מתנגדים, וכן האם הוועדה תכיר בפרסום שבוצע, להקלה הנדרשת. כמו"כ ישנם התיקונים להלן: קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר.

בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ. גבהים גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר. מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו. חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישוב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. מחסנים מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה תמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ו/או להשתמש בשטח העיקרי שנותר. התנגדויות		
--	--	--

התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות: המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"ב סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות. המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן. הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראייה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השנייה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30157ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות: אין תכניות כפופות סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה ניכרת בחלקה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בחלקה קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו, התקבל אישור ממנהל אגף רישוי מר יואל שבת מתאריך 02/12/2024. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר. בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם		
---	--	--

את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד - דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ.

מספר קומות

עפ"י תכנית המתאר מותרות 4 קומות, מוצעות 6 קומות, פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר את מספר הקומות המוצע.

גבהים

גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר.

מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו.

מספר יחידות דיור

במבנה קיים 5 יח"ד, מוצעות כעת 22 יח"ד.

התכנית לא הגבילה את מספר יח"ד המותרות, ע"כ ניתן לקבל מספר יח"ד בכפוף לכך שלא יפחת מהשטח המותר ליח"ד, הבקשה עומדת המותר.

כמו"כ התקבל אישור ממחלקת מדיניות תכנון לעניין התשתיות וכו'.

שטחי בניה

שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר : 94% עפ"י תיק המידע. דהיינו : שטח המגרש : 593 מ"ר, * 94% = 557.42 מ"ר. מוצעת הקלה של 6% משטח המגרש : $593 * 6\% = 35.58$ מ"ר מוצעת הקלה של 2.5% לתוספת קומה עבור 2 קומות, סה"כ $593 * 5\% = 29.65$ מ"ר. מוצעת הקלה של 5% בגין תוספת מעלית – $593 * 5\% = 29.65$ מ"ר מוצעת הקלה של 1% לקומה עבור מגרש פינתי, $593 * 4\% = 23.72$ מ"ר סה"כ השטח המותר לבניה בחלקה זו : 676.02 מ"ר. מוצעים בבקשה זו שטח של : 656.56 מ"ר. עומד במותר. שטחי שרות : מוצעים שטחי שרות עבור : מרפסות שרות, מחסנים, ממ"דים, מעליות. מחסנים וממ"דים יפורטו להלן. מעליות : מוצעות 2 מעליות מאחר ומדובר במבנה בן 2 כניסות-מעלית לכל כניסה. שטחי המעליות : 7.86 מ"ר. לא נדרש לחשב בכל הקומות כפי שע"ב חישבה, יש לחשב פעם אחת בלבד, עומד במותר. מרפסות שרות, ע"ב מציעה מספר מוגזם של מרפסות שרות, אשר מנפת את הבניין לכפול מגודלו. שטחי מרפסות השרות בלבד הן : 276.43 מ"ר. כאשר לכל דירה מוצעות 3 מרפסות שרות- אחת משרותים, אחת מסלון ואחת ממטבח, אולם לדירות הגובלות בחזית הצידית לא ניתן לתת את כל המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בחריגה מקווי הבניין המהווה סטיה נכרת, ע"כ נדרש לצמצם. שאר שטחי מרפסות השרות עומדות במותר עפ"י התכנית.		
--	--	--

חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישוב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. ממדים מוצעות 4 עמודות ממ"דים לכל דירה, עמודות הממ"דים מוצעות במיקום טוב, וכן שטחם של הממ"דים עומד במותר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
--	--	--

לא רלוונטי מחסנים מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה חמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ואו להשתמש בשטח העיקרי שנותר. מרפסות זיו מוצעות מרפסות זיו לכל דירה, חלק ממרפסות הזיו מוצעות בתוך קווי הבניין, וחלקן מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית בתוך החריגה מצומת לצומת. שטחי המרפסות אינן עולות על 12 מ"ר לדייר. מיקום המרפסות אידיאלי לדירות, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק בדסק. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 26/05/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/03/2024		
--	--	--

התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 14/03/2022 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 11/09/2024 התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י קורזיבסקי שילת מתאריך 29/09/2024 התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, לחלן תמצית ההתנגדויות: המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"ב סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות. המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן. הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראייה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית מוצע בניין בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת מרתף. לבניין 2 כניסות, 2 חדרי מדרגות, וכן מעליות לכניסות אלו. בחלקה קיימות 5 יח"ד, וכעת מוצעות 22 יח"ד. הבקשה מובאת להכרעת וועדה, מאחר וישנם מתנגדים, וכן האם הוועדה תכיר בפרסום שבוצע, להקלה הנדרשת. כמו"כ ישנם התיקונים להלן: קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר. בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ.		
---	--	--

גבהים גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר. מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו. חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישוב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. מחסנים מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה חמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ו/או להשתמש בשטח העיקרי שנותר. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות: המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"ב סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות.	
---	--

		המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן. הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ת השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראייה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת	17/07/2024	הבקשה ירדה לבדיקה נוספת של ר"צ מיטל שניאור.
בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	07/07/2024	בקריית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות.

מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר . אין נספח בינוי, תקפה מ 1959 , אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין רקע: הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת בבנייה במרווחים וחריגה מזכויות הבנייה לפי התכנית. כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת . לציין : הבקשה הנ"ל היא בנייה על קונטור קיים שנבנה בהיתר. בניין בין 2 קומות : קומת קרקע + קומת מרתף. מצ"ב היתר. במסגרת פרסום חוזר פורסמה הקלה לבנייה מצומת לצומת . המבנה חורג מקו בניין שניתן עקב דרך שסומנה בטעות בתב"ע 1107 בחלקה הצמודה 30138/66. בעקבות הטעות הנ"ל ניתן קו בניין 6 מ' מגבול החלקה במקום 4 מ'. הוגשה תב"ע שמספרה 840892 לצורך ביטול הדרך. עיריית ירושלים הצטרפה לתב"ע הנ"ל. לכן פורסמה הקלה בתיק הנ"ל , הקלה מצומת לצומת לבנייה על קונטור בניין קיים שנבנה בהיתר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 534,81 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 557,42 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שירות שטח שירות מוצע בבקשה: 801,85 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: אין התייחסות.		
--	--	--

ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה . בנייה במרווחים : הבנייה מוצעת מעל ומתחת לקונטור הבניין הקיים שנבנה בהיתר 1950/0835 שיצא ב 1953 מוצעים בהקלה 4 עמודות ממ"דים ו 2 מעליות. בחזית מזרחית מבוקשות תוספות ב הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת 4. הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . -		
--	--	--

הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע - הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת יש הסכמת כל הבעלים. 5. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראיה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב.		
--	--	--

ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. תנאים לדיון - בקרה מרחבית : בוצעו הבקשה עברה שלב תיאום עיצובי ותכנוני מול מנהל האגף. אין מניעה לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות והערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה, כגון : ליישר תזית דרומית אטימת חללים בקומת המרתף מחוץ לקוי בניין		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30157 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

בקריית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. -	08/02/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדיים, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית. הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין. הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים		
--	--	--

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה . תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
בקרית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר . אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . -	01/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית. הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין. הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע. יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היוק ראיה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב.		
--	--	--

ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצאת : 1. סטייה ניכרת מקוי בניין , כאמור : א200f#x200f#x200f#x200f#x200f# - מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מרווח לקיר ללא/ עם פתחים ב200f#x200f#x200f#x200f#x200f# - שטחים עיקריים ומרפסות שירות - כנ"ל 2. חישוב שטחים הינו לקוי כי זכויות הבנייה בשטח עיקרי כולל הקלות = 656,73 מ"ר המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי, ושטח מדרגות (שירות) חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה - בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקייה.		
---	--	--

200f#x200f#בנוסף, קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל 200f#x200f#העירונ#200f#x200f#. 200f#x200f#לאשר את הבקשה200f#x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30157ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 נספח בינוי רלוונטי אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -	23/01/2023	חוות דעת תכנונית

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע - התקבלו 3 התנגדויות. נספת בינוי לא קיים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 21/09/20 ע"י		
--	--	--

המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת בנייה קיימת ותוספות מקווי הבניין המאושרים : ממ"דים – ניתן לאשר מעליות – ניתן לאשר מחסנים – מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מרווח לקיר ללא/ עם פתחים שטחים עיקריים ומרפסות שירות – כנ"ל מרפסות זיז – ניתן לאשר עד 40% מרווח קדמי בעומק עד 2 מ. פורסמו הקלות המכסות חריגה מקוי בניין : הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים . הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – מספר קומות וגבהים מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 5 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 16 מ. הגובה המבוקש : 21,55 מ. נמצאה חריגה מהגובה המותר. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות פורסמה הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . – עיקרונית ניתן לאשר לשם מטרה מוצהרת.		
---	--	--

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: אין הגבלה. מבקשים תוספת 18 יח"ד לפי תכנית מתאר. אין מניעה עקרונית לאשר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 536,88 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 557,42 מ"ר. נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. פרסמו הקלות מכסות החריגה: 1. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית - שטח תכסית בקומה אחת כ 200 מ"ר, לכאורה ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה ב 4 קומות. יחד עם זאת הבנייה הקיימת מכתיבה צורה וחלוקת השטחים. לפי היתר מקורי שטח קומה כ 122 מ"ר, לכן ב 4 קומות ניתן לממש כ 488 מ"ר, ויש אילוץ תכנוני להוספת קומה. 26,84 מ"ר 2. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - ניתן לאשר 32,21 מ"ר 3. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - ניתן לאשר 13,42 מ"ר		
---	--	--

4. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . – מדובר בבניין גבוה . ניתן לאשר. 26,84 מ"ר סה"כ 656,73 מ"ר שטח עיקרי המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 866,62 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. מרחבים מוגנים : התכנית לא כוללת פתרון מיגוני . מבוקשים ממ"דים אחד לדירה. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוד : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון.		
---	--	--

חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה. אין התנגדות. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור למדרכה קיימת לפי תכנית תנועה מאושרת. 3. ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקייה. 200f#x200f# קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל העירוני200f#x200f# .200f#x200f# .200f#x200f# לאשר את הבקשה200f#x200f#		
---	--	--

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית יש אישור.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדיים, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית. - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע - הקלה לבנייה על קונטור המבנה הקיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת	01/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. -	28/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית. הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין. הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הצהרת עורך הבקשה	12

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לתוספת קומות גם עבור החקלה לגובה המבנה.

כמו"כ- בעניין המתנגדים.

חוות דעת אדריכלית

מוצע בניין בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת מרתף.

לבניין 2 כניסות, 2 חדרי מדרגות, וכן מעליות לכניסות אלו.

בחלקה קיימות 5 יח"ד, וכעת מוצעות 22 יח"ד.

הבקשה מובאת להכרעת וועדה, מאחר וישנם מתנגדים, וכן האם הוועדה תכיר בפרסום שבוצע, להקלה הנדרשת.

כמו"כ ישנם התיקונים להלן:

קווי בניין

הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם.

הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית.

בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן.

בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו.

קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר.

בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד.

עומד המותר.

בחזית צידית השנייה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ.

גבהים

גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר.

מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו.

חדרי מדרגות

מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי.

מחסנים

מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר.

כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה תמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ואז להשתמש בשטח העיקרי שנותר.

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות :

המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"כ סרב להציג לו אותה.

כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת.

המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות.

המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן.

הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים.

מתנגד לגובה המבנה.

התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים

מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה.

אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראייה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע.

המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.

בס"ד

ח' בתשרי התשפ"ג

3 באוקטובר 2022

לכבוד

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות למס' בקשה 1985/0817.039

בן ציון 4 ירושלים

1. בפתח הדברים נציין כי על אף שבקשה לרישוי אמורה להיות פומבית ונגישה לעין כל ובפרט בקשה להקלות – לגבי בקשה זו לא מופיע באתר הועדה המקומית לתו"ב גישה לתשריטי הבקשה ואף משבצת המלל "תיאור הבקשה" נעדרת הסבר מלבד סימון של סימן שאלה.

בנוסף פנינו למבקש התכנית ולאדריכל בבקשה לעיין בתשריטי הבקשה אך הם סרבו, די בכך כדי לדחות את הבקשה עד למתן גישה לעיון בתשריטים וזמן מתאים כדי להתייעץ עם אנשי מקצוע בתחום.

מצ"ב צילום מסך של מאתר הועדה המקומית לתו"ב, נספח א'.

2. עוד נציין כי על אף שלפי הפרסום ניתן להגיש התנגדות עד ליום 4.10.22, כבר מספר ימים שהמערכת לא נותנת להגיש התנגדות, על כן התנגדות זאת מוגשת בדוא"ל, כשנציין כי יתכן וישנם מתנגדים נוספים שמסיבה זו לא יכלו להגיש התנגדות, כך שיש לערוך פרסום חוזר עם מתן הזדמנות לכל בעלי הזכויות להגיש התנגדות.

מצ"ב פרסום העירייה בו נכתב כי ניתן להגיש התנגדות עד ליום 4.10.22, נספח ב'

מצ"ב צילום מסך מאתר הועדה בו מופיעים המילים: "בקשה אינה בפרסום להתנגדות", נספח ג'

3. יש לבחון בקשה זו להקלה בראייה כוללת לבקשות קודמות שהוגשו ובראייה כוללת לכפל הקלות כדוגמת תוספת קומות ו% בנייה נוספים בכל קומה, כך שבראייה כוללתית התוצאה לאחר ההקלות הינה תוספת זכויות משמעותיות ויש בה כדי לפגוע בזכויותינו.

4. בנוסף, יש לבחון את הבקשה להקלה לא רק ברמת הנייר/התכנית אלא במצב השטח, היות ומדובר ברחוב הסובל ממצוקת חניה רבה, מצפיפות, רחוב שקט שהיקף הבניה בו וברחובות הסמוכים לו פוגעים במרקם הקיים, ולכן יש לבחון את משמעות מתן ההקלות בהתאמה למצב הרחוב בשטח ולמצוקת החניה ולסיכון ילדים ואנשים מבוגרים מהפיכת הרחוב לרחוב סואן וצפוף.

5. לעניין הקלה של בניית מחסן עד 20 מ"ר, מטרתו של מחסן הינה לאחסון, בקשה למחסן בגודל זה מעלה חשש כי המקום מיועד לשימוש אחר תוך שימשו בהגדרת "מחסן" לשם קבלת זכויות בניה נוספות, על הועדה לבחון את התכלית האמיתית של הבקשה להיתר ולוודא שאין המדובר במסווה באמירה ו/או בהצהרה אחרת, ובמקרה שהמטרה האמיתית של ההיתר אינה עומדת בקנה אחד עם התכנון החל במקום, יש לפסול בקשה שכזו להיתר.

6. לעניין הקלה לתוספת ממ"דים, תוספת זכויות לממ"ד נועדו לאפשר בניית ממ"ד במקומות שלא ניתן לעשות זאת ללא תוספת זכויות, במקרה זה יש להוסיף את הממ"דים על חשבון השטח הניתן לניצול או על חשבון הקלות אחרות ולא ניתן קודם כל לנצל את מלוא אחוזי הבנייה וההקלות ואחר כך לטעון שנדרש לבנות לדירות ממ"דים.

7. לעניין הקלה של תוספת קומות יצויין כי אם ההקלה תאושר הבניין יחרוג מגובה הבניינים הסמוכים ויהווה פגיעה.

8. כמו כן, יש לבדוק את הבקשה להקלות בהלימה לתוכנית כללית של העיר ירושלים ולא להתיר % בנייה מעבר לתוכנית הכללית של העיר ירושלים או מעבר למדיניות הנהוגה בוועדה המקומית לתו"ב לגבי בקשות אחרות.

9. התנגדות זאת מוגשת בצורה מוגבלת בשל כך שלא ניתנה לנו זכותנו הבסיסית לעיין בתשריטי הבקשה ואנו שומרים לעצמנו את הזכות לתקן את ההתנגדות ולהוסיף פרטים נוספים וכן להיות מיוצגים בהמשך ע"י אנשי מקצוע.

10. אנו מבקשים כי הוועדה תורה למבקש התכנית לערוך שוב פרסום עם אפשרות עיון בתשריטי התכנית וכן אפשרות להגשת התנגדות מקוונת לכלל בעלי הזכויות, וכן אנו מבקשים לקבל זימון לכל ישיבה בנושא.

11. עוד נציין, כי התנגדות זאת מוגשת מבחינה התכנונית ואנו שומרים לעצמנו את הזכות לתבוע בבית משפט על זכויותינו הקנייניות.

בברכה,

משה ומרים אלשטיין

דן / 311 / 4

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 1985/0817.03
מספר

תאריך: 02/01/2022
הגשה: 22:09:36

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	26121541	ספירה

תואר	שם פרטי	שם משפחה
משפחת	ספירה	הס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-6737057	hchupi@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	בן ציון 6 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
26121541	ספירה הס

תואר	דואר אלקטרוני
גברת	hchupi@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6523983	054-6737057

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	בן ציון 6 ירושלים

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 9 מטר לערך

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

נימוקי ההתנגדות

הבניה ברחוב בן ציון 4 לעוד 4 קומות סהכ' 6 קומות מפריעה
בנוף ובאוויר ותהיה ירידת ערך של הדירה לכן אנחנו מתנגדים
לבניה וגם לא קבלנו את התוכניות .

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 1985/0817.03
מספר

תאריך: 10/01/2022
הגשה: 08:35:53

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	791277	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	מרים	אלשטיין

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	קרית משה	בן ציון

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6513925	053-3126455	akur5864@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
27846443	אביעד קורצטג

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	רחוב בן ציון 6 ירושלים

נתונים

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

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

נימוקי ההתנגדות

הדירה המורחבת היא בסמוך לדירתי, כהיום הבנין המוצע שני
קומות, והתכנון לבנין מתנשא ומאיים של שש קומות!!!!
והתגדותינו א. הבנין המחודש יסתיר את כל האור לדירתי, מחמת
גודלו, גובהו, וקירובו אלינו. ב. הרחבת קוי הבנין סמוך אלינו,
יגרום שיכנסו לתחום הפרט שלנו בראיה לחלונות, ולמרספת
הפונה לאותו כיוון. לאור הנ"ל חייבים ל בדוק ואם בכלל, אם
החלונות אם נעשו בצורה מתואמת(לא הצלחנו לקבל מידע כלל
מן האדריכל כמבואר לקמן). ג. אנו בנין של מבוגרים, חולים,
והריסת בנין ובנייתו מחדש אין זה סתם שיפוץ, אלא יכול לבוא
על חשבון חיים של משפחתי ל"ע. ד. ניסינו לדבר עם האדריכל
והלה לא שיתף פעולה, והתנהג מאוד בצורה לא מתאימה

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/01/2025 - כז טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/9
מספר בקשה	2023/0329.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ארליגר פרויקטים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל זידי צחי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קנאי הגליל 40, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	62	כן
30144	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1804	תחילת תוקף	01/02/1973	rb44		

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה לבניין גם כניסה אחורית מרחוב קנאי הגליל. סה"כ יח"ד 8, במסגרת הבקשה מוצעות 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 12.25 - קומת חניה 3 - מוצע קומת חניה, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 9.45 - קומת חניה 2 - מוצע קומת חניה עבור 14 מק"ת, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 6.65- קומת חניה 1- : מוצע קומת חניה עבור 11 מק"ח, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.15- קומת מרתף : מוצע קומה אשר בחלקה הצפוני כוללת מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות ומעברים, ובחלקה הדרומי מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, כמו כן מוצע מעברים, מעליות וחדר מדרגות משותף, יציאה משנית מהבנין לכוון רח' קנאי הגליל וכניסה לחניון התת קרקעי.

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח, רמפה עבור כניסה לבנין, לובי כניסה, 2 מעליות וחדר מדרגות משותף כמו כן מוצעות 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, 2 יח"ד בחלק הדרומי כוללות גם מרפסת זיו מקורה.

מפלס 3.50 + קומה א' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 6.65 + קומה ב' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 9.80 + קומה ג' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 12.95 + קומה ד' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 16.10 + קומה ה' : מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 19.60 + קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

בשנת 1973 הופק היתר בניה מס' 1972/1020.00 עבור בניה חדשה

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, היקף זכויות בניה 50% ב-2 קומות, קווי בניין : קדמי-6 מ', צידי-4 מ' אחורי-5 מ'.

תוכנית מס' 1804 משנת 1973- מטרתה אחוד חלקות 103+62 לשם הקמת

מדיניות תכנונית : תוכנית האב לשכונת גוננים, בחלקות הכוללות 8 יח"ד ויותר היקף זכויות הבניה יהיו 360% ב-9 קומות.

תקן חנייה לפי 5166 ב' : תקן חניה גבוה : יח"ד עד 95 מ"ר נדרש 1 מק"ח, מעל 95 מ"ר נדרש 2 מק"ח.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בתאריך 03/04/2023 בשם מהנדס העיר

מידע קודם

מתאריך	
26/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ותנאים חוי"ד מח' הסדרי תנועה – חוי"ד מח' הסדרי תנועה – אין

התנגדות לתכנית. עבור 24 יח"ד דרוש 28 מ"ח עפ"י התקן מוצע 42 מ"ח בחניון תת"ק, מתוכם 14 מ"ח עבור תב"ע עתידית. חוו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייוצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיוצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות. גג המבנה : מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארכלי. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.		
---	--	--

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1804 תחילת תוקף: 01/02/1973 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית. עבור 24 יח"ד דרוש 28 מ"ח עפ"י התקן מוצע 42 מ"ח בחניון תת"ק, מתוכם 14 מ"ח עבור תב"ע עתידית. חו"ד הנדסית – אין צורך בחות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות תוכנית האב לשכונת גוננים, מוצעים 302% בנייה ב-6-7 קומות מרביים ביחס ל-360% בנייה מרביים ב-9 קומות המותרים ע"פ תוכנית האב. תכנון – הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. פרסום – פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות על עמודים והקמת בניין חדש 6 קומות בחדך מעל קומת חניה ומחסנים - הבניין יכלול 24 יחידות דיור : 8 יח"ד קיימות + 16 יח"ד מוצעות חדשות קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות		
--	--	--

התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1775.2 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1713.81 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור 24 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא יוצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה. מרפסת שירות: מוצע מרפסת שירות עבור כל דירה בעומק ובשטח המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות גג: מוצע מרפסות גג עבור דירות הפנטאוז - אין מניעה מלאשר. גג המבנה: מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים		
---	--	--

עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באיזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבל וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה. חו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . מרפסות מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיווצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות. גג המבנה : מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, לחלן עיקרן : מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי.		
---	--	--

פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: נשלחה חוו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה. חוו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

- יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיווצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות. גג המבנה : מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארכלי. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	
--	--

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1804 תחילת תוקף: 01/02/1973 ייעוד הקרקע: חו"ד חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה. חו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה .	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

ח"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות תוכנית האב לשכונת גוננים, מוצעים 302% בנייה ב-6-7 קומות מרביים ביחס ל-360% בנייה מרביים ב-9 קומות המותרים ע"פ תוכנית האב. תכנון - הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. פרסום - פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות על עמודים והקמת בניין חדש 6 קומות בחדך מעל קומת חניה ומחסנים - הבניין יכלול 24 יחידות דיור : 8 יח"ד קיימות + 16 יח"ד מוצעות חדשות קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית - 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית - 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1775.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1713.81 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.		
---	--	--

שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור 24 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה. מרפסת שירות: מוצע מרפסת שירות עבור כל דירה בעומק ובשטח המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות גג: מוצע מרפסות גג עבור דירות הפנטאוז - אין מניעה מלאשר. גג המבנה: מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל. מי נגר: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של		
--	--	--

המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה חסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באיזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות על עמודים והקמת בניין חדש 6 קומות בחדך מעל קומת חניה ומחסנים הבניין יכלול 24 יחידות דיור : 8 יח"ד קיימות + 16 יח"ד מוצעות חדשות	21/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 19,424 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 13,424 ש"ח, פיצוי נופי - 6,000 ש"ח)	15
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 30,386 ש"ח	16

17	אישור בית המודל
18	מחלקת דרכים - הגשת ערבות בנקאית עבור עוגנים זמניים על סך 100,000 ש"ח לשנה.
19	מחלקת דרכים - הגשת כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים. להוסיף בסעיף 9 את המחיר 100,000 ש"ח.
20	מחלקת דרכים - אישורי מהנדס ויועץ קרקע ליציבות כביש ומדרכה סמוכים ושמירה על תשתיות סמוכות במהלך עבודות החפירה.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ותנאים

חוי"ד מח' הסדרי תנועה – חוי"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית.

עבור 24 יח"ד דרוש 28 מ"ח עפ"י התקן
מוצע 42 מ"ח בחניון תת"ק, מתוכם 14 מ"ח עבור תב"ע עתידית.

חוי"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בוועדה בלבד.

חוי"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.

חוי"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה.

חוי"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיווצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות.

גג המבנה:

מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל.

מי נגר:

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים
המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב
מי נגר

נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס
הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן:

מצוקת חניה

עומס תנועת עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי.

פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך.

רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על
צרכי רוב הדיירים באזור.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

23/329

2022/0329.00 1000 per 10/10 0000 1990

the first 1000 1000 1000 1000 1000 1000
1000 1000 1000 1000 1000 1000
1000 1000 1000 1000 1000 1000
1000 1000 1000 1000 1000 1000

per kilo

039298500 50

30 1000 1000 1000 1000

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורדה שילה / תאריך: 20/09/2023 14:43 / מספר בקשה:

2149964

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שילה

שם פרטי:

ורדה

דואר אלקטרוני:

eli_shilo@hotmail.com

עודת זהות:

070728811

מספר תיק רישוי:

2023/0329.00

סטטוס טיפול

11:22 26/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:43 20/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0329.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

ורדה

שם פרטי:

שילה

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

070728811

מזהה:

2149964

מספר תיק

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5636349

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

eli_shilo@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלת דירה בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9314504

כתובת מלאה:

אליהו שילה רחל אמנו 4 ירושלים 9314504

שכונה:

16900520

רחוב:

16701621

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני ורדה שילה בעלת הדירה כבר 40 שנים. אני בגיל 90 ולא במצב רפואי טוב ובקושי שומעת או יוצאת מהבית. אני מתנגדת להריסת קנאי הגליל 40 ירושלים מהסיבות הבאות: אני בגיל מבוגר מכדי להיכנס לתהליך ארוך של פינוי ובינוי. לפני כמה שנים הצעתי ליזמים לקנות את הדירה בגלל גילי המבוגר וגם בגלל חששות הצלחת הפרויקט. הם לא הסכימו לכך. יש לי חששות מתהליך הפינוי בינוי שלא נשאר עם קרקע ללא בניין בגלל בעיות כלכליות או בבנין ברמה נמוכה ועם בעיות. לא היה לי משא ומתן איתם על הדירה שאני אמורה לקבל וגודלה. הבינון על אדמה פרטית ויש פסג' ענק וגינה משותפת גדול של כולם וזה חלק מהדירה וגם מחסן ולא ברור לי אם נפוצה גם על כך. לא היה לי משא ומתן על גובה שכר הדירה בזמן התהליך. כיום הנכס מניב לי 7000 שח בחודש. אין לי אומן באנשים שכל המטרה שלהם זה להרוויח כמה שיותר מהפינוי בינוי. יש לי חששות שלא יפצו אותי בהתאם וכל הרווח יהיה להם. הביטחון הכלכלי של היזם לא ברור לי. משך הפרויקט לא ידוע לי ואין לי שום מידע לגבי כל הפרויקט. יש לפחות שתי משפחות שקיבלו דירה בבניין כדיירים ציבורים ואין להם זכות להחליט לגבי פינוי בינוי.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

אליהו

שם משפחה:

שילה

סוג זיהוי:

T.N

054980032

מזהה:

7703016

טלפון נייד:

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

eli_shilo@hotmail.com

דוא"ל:

()

()

סדר יום לוועדה מתאריך - 27/01/2025 - כז טבת תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/9
מספר בקשה	2024/0135.00
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38/2 תכנית 10038 ו- 3770 החלה במקום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר המלבורגר דיויד סמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רוזנבלום צבי
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעל 8 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0980	תחילת תוקף	31/01/1963			
0980	תחילת תוקף	31/01/1963	1	אזור מגורים 1..	5302
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ה42	אזור מגורים 1 מיוחד	
תתל/108	פורסם לפי 77-78	03/06/2020			

תאור הבקשה

ת.ב. 24/135 רחוב יעל 8 – תמ"א 38

גוש : 30016

חלקה : 42

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת מבנה היסטורי דו קומתי בעל גג רעפים עם כניסה אחת ו3 יח"ד תוך שימור גדר היקפית ועצים. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו מוצעת יח"ד אחת.

להלן תיאור הבקשה:

מוצעת יח"ד אחת הנפרסת על פני 4 מפלסי בהתאם לתיאור הבא:

מפלס 2.80 - קומת מרתף - מפלס תחתון של היח"ד ובה מוצע חדר הממ"ד ומחסן. מוצעות 2 חניות אשר הירידה אליהן הינה ע"י מעלית רכב מקומת הקרקע.

מפלס 0.00 קומת קרקע - מוצעת כניסה ראשית ליח"ד מכיוון רחוב יעל. מוצע פיתוח שטח, שימור גדרות וכן שימור עצים. מוצעת מעלית רכב לירידה לקומת המרתף ובה החניות.

מפלס +4.00 קומה א' - מפלס שני ליח"ד ובו מוצעות 2 מרפסות זיז. אחת לכיוון רחוב יעל והשנייה לכיוון חזית צפונית מזרחית.

מפלס +7.40 קומה ב' - מפלס עליון של היח"ד ובו מוצעת מרפסת גג לכיוון רחוב יעל.

מפלס +10.80 קומת גג - גג טכני ליח"ד אשר הגישה אליו הינה מסולס עלייה.

המבנה המקורי הוקם בשנת 1930.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3770 משנת 1999 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר 62. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מיתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21	

מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט שטח מינורי בקומת המרתף עבור חניה עד גבול מגרש. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 1038.25 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 625.92 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז לכיוון רחוב יעל בקומה א'. המרפסת הנ"ל הינה בתחום קו בניין תמ"א אך בעומק העולה על 2 מטרים. יש לצמצם את העומק בהתאם לתכנית 615880. מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית צפונית מזרחית בתחום קו בניין תמ"א בעומק המותר. אין מניעה לאשר. מרפסת גג המוצעת במפלס קומה ב' הינה בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת המרתף אשר הכניסה אליו הינה מתוך היחיד. לא ניתן להציע כניסה למחסן מתוך יחיד אלא כניסה חיצונית בלבד. יש להציע את הכניסה שטח החניה. שטח אחסנה מותר לפי 8% הינו 51.14 מ"ר. שטח אחסנה מוצע בבקשה הינו 44.41 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פח אחד בנפח 350 ליטר. בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב. עצים - חו"ד תכנון עיר לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר.		
---	--	--

יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י 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. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור לפתיחת תיק תכנון מאת מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, בתאריך 15.9.2022. חו"ד שימור	27/08/2024	חוות דעת תכנונית

מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות לתכנית והיא מאשרת בהתאם לתנאים הבאים: שימור הגדרות ההיסטוריים, פירוק והרכבה בחלק הגדר, פירוק והרכבה של ריצופי פנים בהתאם לנספח שימור שיאושר ויצורף להיתר הבנייה עם הנחיות מפורטות. מעלית רכב – יובהר כי לא יותר קירוי ובינוי מעלית. בצמוד למבנה בחלקו הדרומי קיים מבנה לבית כנסת היסטורי לשימור, הריסת המבנה נשוא הבקשה תעשה תוך מתן זehירות שלא ייפגע המבנה לשימור. תיאום חומרי גמר וצבע. אישור תיק תיעוד מלא, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך 26.2.2023: נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 22.3.2023: אין התנגדות לתכנית. עבור יח"ד 1 חדשה במסגרת תמ"א 38/2 מוצעים 2 מקומות חניה ע"פ תקן בחניון חצי אוטומטי. תנאי להיתר בנייה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מגדירה את האזור לאזור a – שמירה על אופי "לב בקעה" תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור.		
---	--	--

התכנית המוצעת תואמת את מדיניות תכנית אב בקעה לעניין גובה ואחוזי בנייה, חורגת מקו בניין צידי מערבי בכ 2 מ', תואמת בשאר קווי בניין. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט שטח מינורי בקומת המרתף עבור חניה עד גבול מגרש. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 1038.25 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 625.92 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז לכיוון רחוב יעל בקומה א'. המרפסת הנ"ל הינה בתחום קו בניין תמ"א אך בעומק העולה על 2 מטרים. יש לצמצם את העומק בהתאם לתכנית 615880. מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית צפונית מזרחית בתחום קו בניין תמ"א, בעומק המותר. אין מניעה לאשר. מרפסת גג המוצעת במפלס קומה ב' הינה בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת המרתף אשר הכניסה אליו הינה מתוך היחיד. לא ניתן להציע כניסה למחסן מתוך יחיד אלא כניסה חיצונית בלבד. יש להציע את הכניסה שטח החניה. שטח אחסנה מותר לפי 8% הינו 51.14 מ"ר. שטח אחסנה מוצע בבקשה הינו 44.41 מ"ר. מוצע כמותר.		
--	--	--

תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פח אחד בנפח 350 ליטר. בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב. עצים - חו"ד תכנון עיר לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעסקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר. יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י 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. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 2 התנגדויות לבקשה. לא צורפו נימוקי התנגדות לבקשה למעט הבקשה להתנגדות עם תיק התיעוד של הבקשה.		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/06/2024	הריסה מבנה קיים בן 2 קומות ובניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
-------------------------------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
16	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
17	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 216,291 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים
18	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.
19	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
21	אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור
22	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום
23	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 במבנה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט שטח מינורי בקומת המרתף עבור חניה עד גבול מגרש.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 1038.25 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 625.92 מ"ר. מוצע כמותר.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז לכיוון רחוב יעל בקומה א'. המרפסת הנ"ל הינה בתחום קו בניין תמ"א אך בעומק העולה על 2 מטרים. יש לצמצם את העומק בהתאם לתכנית 615880.

מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית צפונית מזרחית בתחום קו בניין תמ"א בעומק המותר. אין מניעה לאשר.

מרפסת גג המוצעת במפלס קומה ב' הינה בתחום קו בניין תמ"א. אין מניעה לאשר.

מחסנים

מוצע מחסן אחד בקומת המרתף אשר הכניסה אליו הינה מתוך היחיד. לא ניתן להציע כניסה למחסן מתוך יחיד אלא כניסה חיצונית בלבד. יש להציע את הכניסה שטח התניה.

שטח אחסנה מותר לפי 8% הינו 51.14 מ"ר. שטח אחסנה מוצע בבקשה הינו 44.41 מ"ר. מוצע כמותר.

תברואה

ע"פ חו"ד אגף תברואה, יש להציע פח אחד בנפח 350 ליטר.

בתכנית מוצע מיכל אשפה בחזית הקדמית בניצב לרחוב.

עצים - חו"ד תכנון עיר

לפי סקר בתחום המגרש קיימים 29 עצים, מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה, רובם ממין פולש, מקובל למעט עץ מספר 12 – שזיף בערכיות 10 ומצב בריאותי 3 – יש להציעו להעסקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות.

יש להציע עץ אחד לכל 100 מ"ר.

יש להציג מספור עצים בהתאם לסקר עצים.

תשתיות

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י 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.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אבנר אופק / תאריך: 20/06/2024 23:15 / מספר בקשה:

2592358

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אופק

שם פרטי:

אבנר

דואר אלקטרוני:

office@mgm-law.net

תעודת זהות:

024098022

מספר תיק רישוי:

2024/0135.00

סטטוס טיפול

07:29 24/06/2024

נפתח לצפיה | חומה יעקובי

23:15 20/06/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0135.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אבנר

שם פרטי:

אופק

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

024098022

מזהה:

053
5379005
02
office@mgm-law.net

קידומת טלפון נייד:
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד
באותו בית משותף

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

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

שוכ:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

מלחם גיטליץ ע"ד, המלך ג'ורג' 16א, ירושלים

שכונה:

16700429

רחוב:

16

מס' בית:

א

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

ההתנגדות מוגשת בשם מר אבנר אופק ואח' כמפורט בכתב ההתנגדות המצורף על נספחיו

נימוקי ההתנגדות:

פרטי בא כח המתנגד:

מלחם

שם פרטי:

גיטליץ

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

034006320

מזהה:

2858310

טלפון נייד:

053

קידומת טלפון נייד:

5379005

טלפון:

02

קידומת טלפון:

office@mgm-law.net

דוא"ל:

94.6.24

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Bensimon, Adv. (LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 23 יוני, 2024

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא,

ירושלים

חברי ועדה נכבדים;

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק בניין 2024/0135.00

ובקשה לדחייה על הסף

"הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38/2 תכנית 10038

ו- 3770 החלה במקום"

רח' יעל 8, ירושלים, הבית המשותף בגוש 30016, חלקות 42, 43, 44 ו- 45

בשם מרשינו, ה"ה אורית אופק פיידמן, אבנר אופק, הגר אופק, יובל אופק ויהל אופק, אנו מתכבדים בזאת לפנות אליכם כדלקמן:

1. ביום 20/6/2024 הגישו מרשינו התנגדות לבקשה להיתר שבנדון ובקשה לדחייה על הסף.
2. בעת הגשת ההתנגדות, לא ניתן היה לצרף תיק תיעוד, שאמור היה להיות נספח להתנגדות, וזאת לאור גודל הקובץ.
3. העתק תיק התיעוד מטעם מרשינו מצורף למכתבנו זה.
4. נודה על העלאת תיק התיעוד לאתר בצירוף מכתבנו זה, כחלק מההתנגדות שהוגשה מטעם מרשינו כאמור.

בכבוד רב,

עפר גיטליץ, עו"ד

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד

תיק תיעוד – מקדים

חלקות 42/43/44/45 גוש 30016 רחובות שמשון 10 – יעל 8 בקעה ירושלים



אופק אדריכלים

1	יוני 2024	שם הגליון: תמונה מזהה מקבץ החלקות 42,43,44,45 בגוש 30016 בקעה ירושלים	פרק:	שם הפרויקט: תיק תיעוד חלקות 42,43,44,45 גוש 30016	א. פ. ק. אדריכלים הברוש 227 בית דוד 052-4590447	תעוד ומחיר:
---	--------------	--	------	--	---	-------------

תוכן העניינים

פרק 1	תוכן העניינים
פרק 2	נתונים - מצב קיים
פרק 3	מצב סטטוטורי
פרק 4	תיעוד היסטורי
פרק 5	נתונים אורבניים
פרק 6	נתונים אדריכליים
פרק 7	תיעוד צילומי מצב קיים
פרק 8	תאור אדריכלי וטכנולוגי
פרק 9	פרטי בניין
פרק 10	סיכום, הערכת האתר והמלצות
פרק 11	מקורות ביבליוגרפיים

2
3
4
15
47
47
54
100
101
112
113

נתונים – מצב קיים

מיקום:

- גוש: 30016
- חלקות: 45

גבולות המתחם:

- צפון: חלקה 106
- דרום: חלקה 96
- מזרח: חלקה 41
- מערב: חלקה 46

- שכונה: בקעה
- כתובת: רחוב שמשון 10 – יעל 8
- בעלות: פרטית ורשות הפיתוח
- מס' בכרטיס:

שנת הקמה: שנות השלושים של המאה ה-20

מאות הבקשה:

יום הפרייקט:

אדריכל:

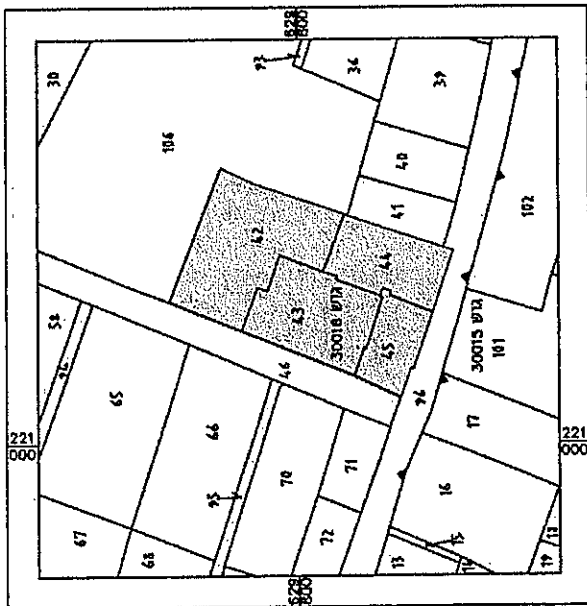
אדריכל מתעד:

אבנר אופק 052-4590447

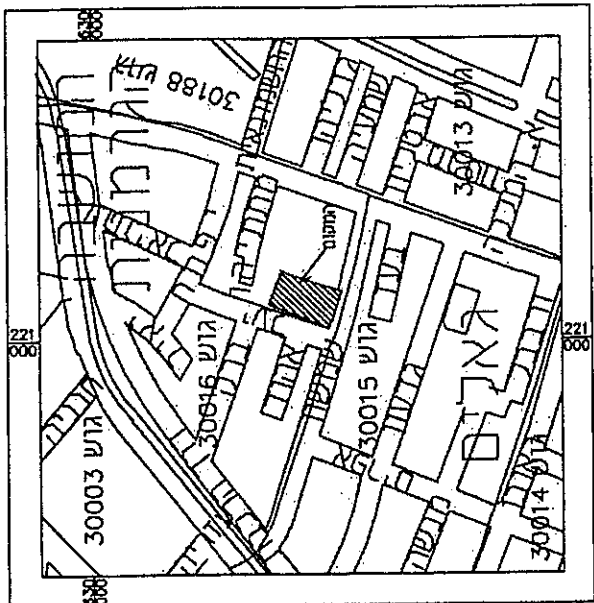
אבנר אופק 052-4590447



תצלום מזהה



מפת התמצאות קנ"מ 1:1250

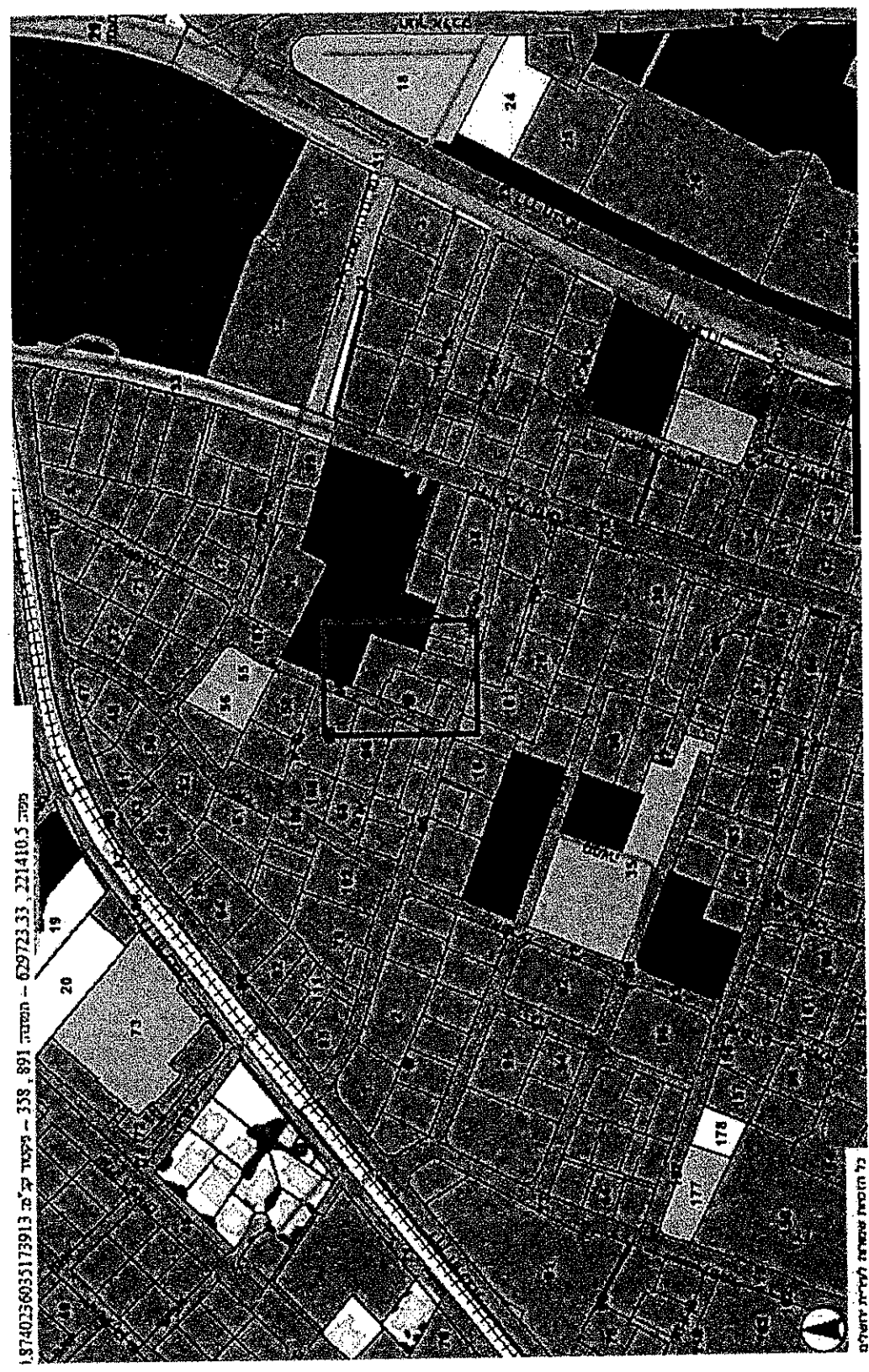


תרשים סביבה קנ"מ 1:5000

3	יוני 2024	שם הגליון:	2 נתונים – מצב קיים	 שם הפרויקט: תק תיעוד חלקות 42, 43, 44, 45 גוש 300016	תעוד ומחזור אדריכלים הברוך 227 בית דוד 052-4590447
---	-----------	------------	---------------------	---	---

נתונים - מצב קיים

2
נתונים
מצב קיים



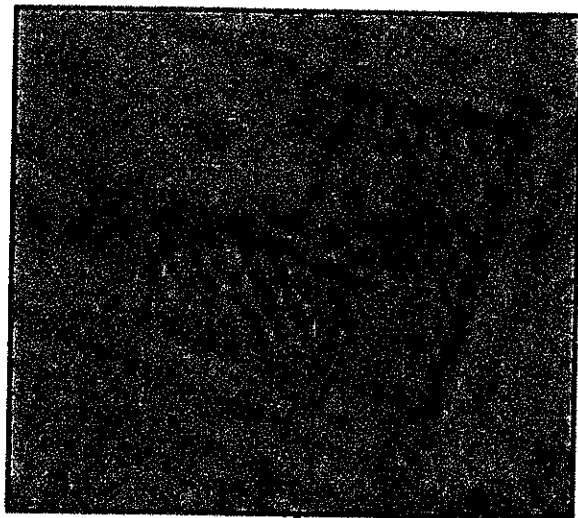
מס' 18740236035173913 - 338, 891 - חשדה - 629723.33, 221410.5

כל הזכויות שמורות לרשות המוסרית

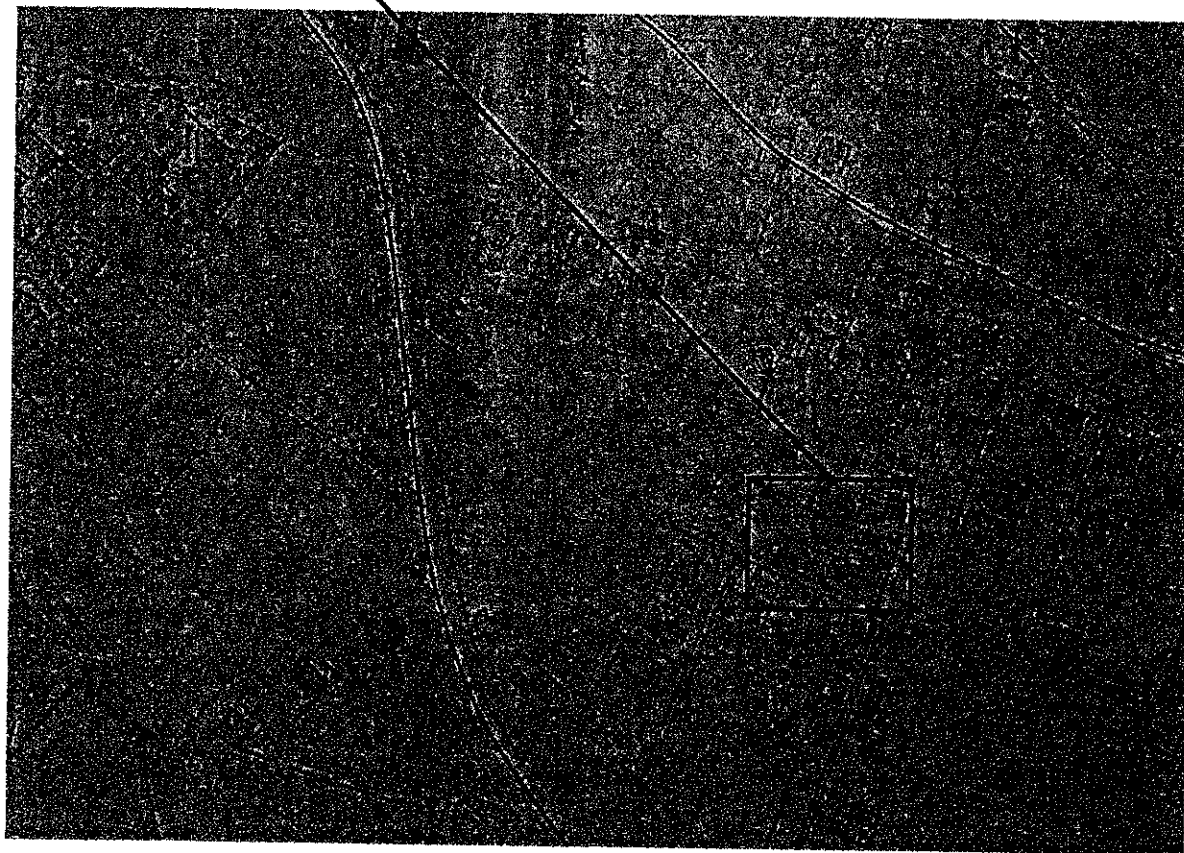
4	יולי 2024	מיקום האתר	שם הגליון	פרק 2 נתונים - מצב קיים	 שם הפרויקט: תיקוני חלקות 44, 45 מש 3000'16	העד ומתקן: א. פ. ק. אדריכלים הברק 227 בית יצחק 052-4590447
---	--------------	------------	-----------	-------------------------------	--	---

תיעוד היסטורי

מפות היסטוריות



S.O.P 1927



S.O.P 1927

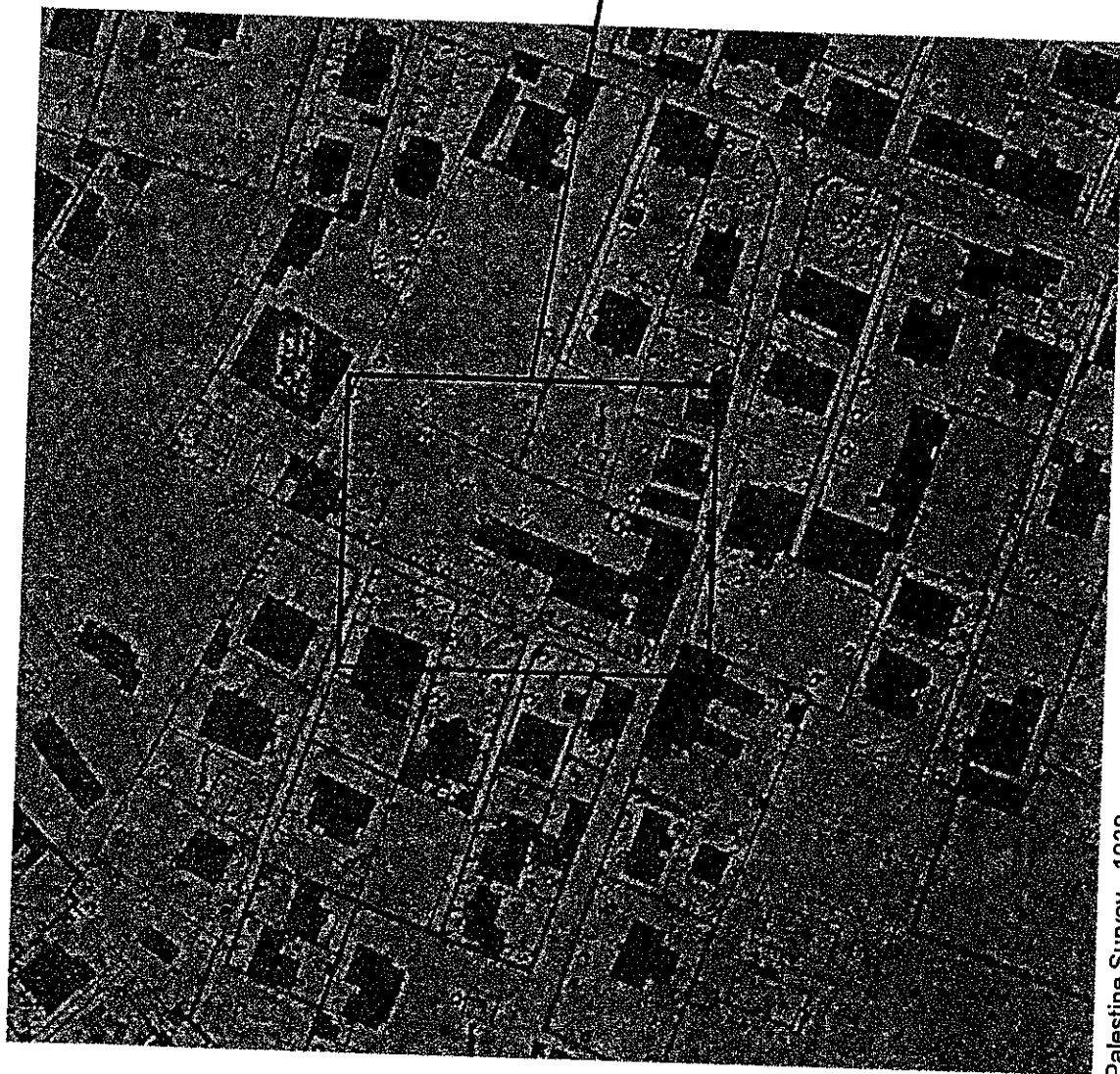


הכשרת הישוב 1925

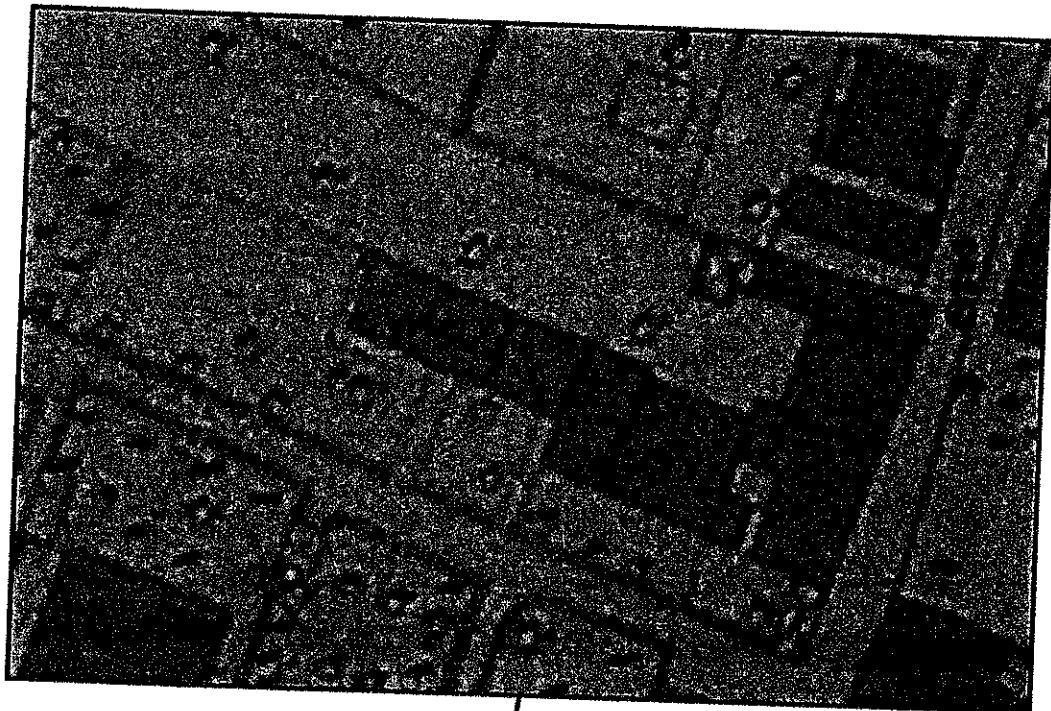
7	יום 2024	מפות היסטוריות	שם הגליון	פרק 4 תיעוד היסטורי	 שם הפרויקט ת.ק. תיעוד 42.43.44.45 גוש 300016	תעוד ומחקר א.פ.ק. אדריכלים הבהש 227 בית דת 052-4690447
---	-------------	----------------	-----------	------------------------	--	---

תיעוד היסטורי

מפות היסטוריות



Palestine Survey 1939



תעוד ומחקר
א. פ. ד.
אדריכלים
הברק 227 בית דת
052-4590447

שם הפרויקט
תקן תיעוד
42.43.44.45
חלוקת 300016
גוש



פרק
4 תיעוד היסטורי

שם הגליון

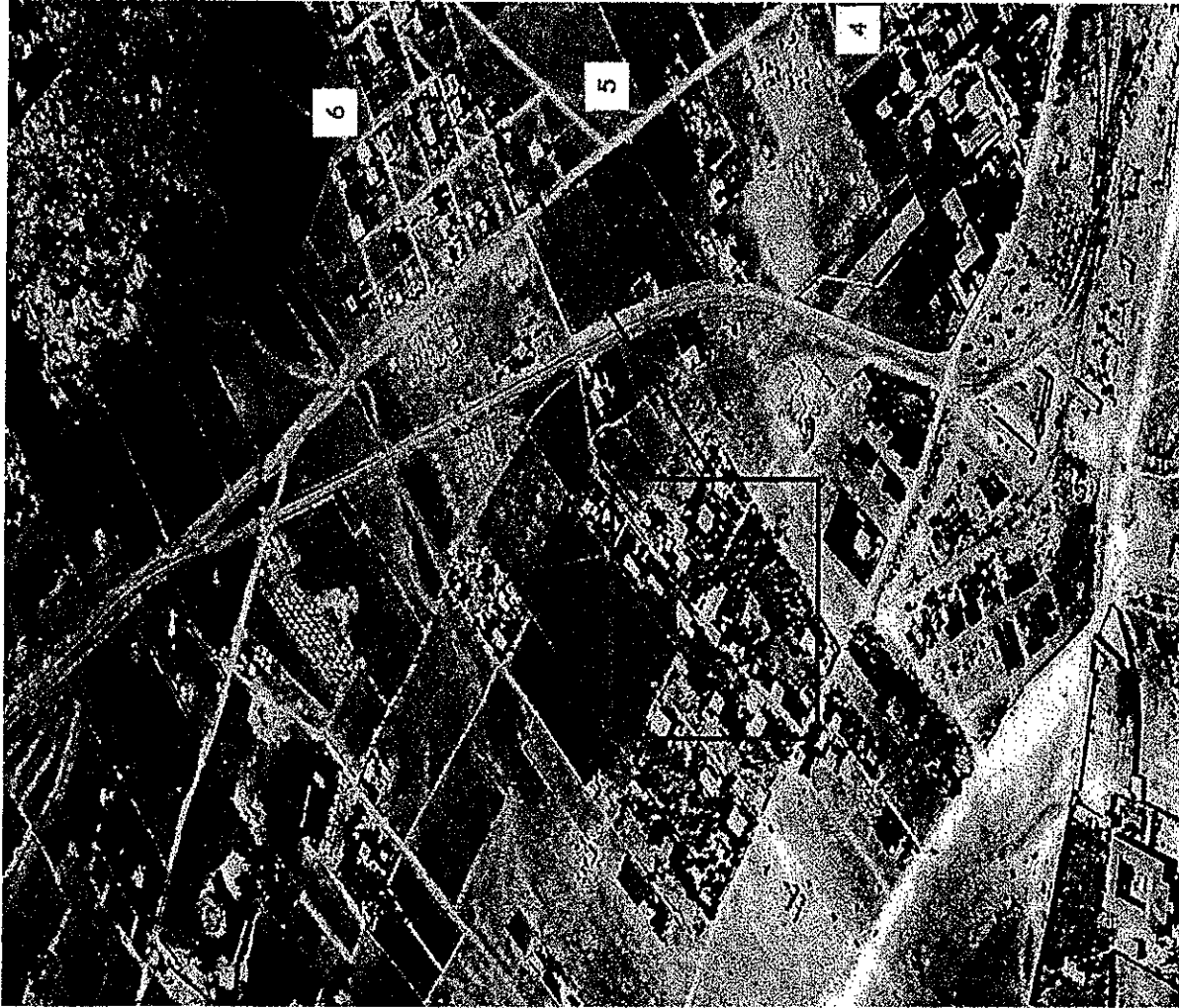
מפה היסטורית

יוני
2024

8

4
תיעוד
היסטורי

תצלומי אוויר היסטוריים תיעוד היסטורי



תצ"א משנת 1918

9	יוני 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם המלון:	פרק: 4 תיעוד היסטורי		שם הפרויקט: תקן תיעוד: חוקות: 42, 43, 44, 45 גוש: 3000/16	שם ומחלק: א"פ ק' אדרכלים הבחש 227 בית דיר 052-4590447
---	--------------	---------------------	-----------	----------------------	---	--	--

תצלומי אוויר היסטוריים תיעוד היסטורי

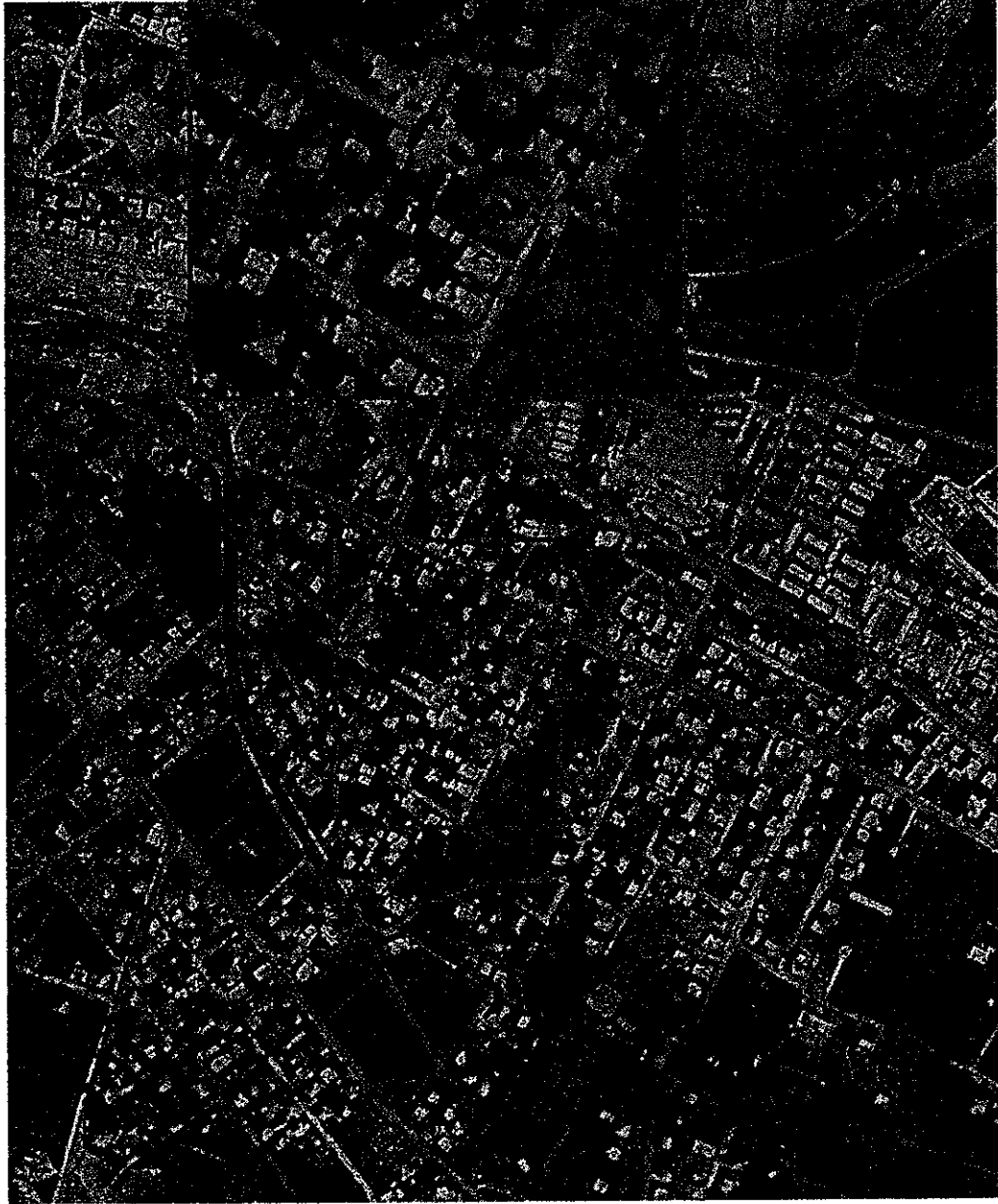


1935

10	יולי 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם הגליון	פרק 4 תיעוד היסטורי	 שם הפרויקט: תיק תיעוד תקופה: 42.43.44.45 גוש: 300016	תעוד ומחקר אדריכלים א"פ ק הברוט 227 בת זית 052-4590447
----	-----------	---------------------	-----------	---------------------	---	--

תצלומי אוויר היסטוריים

תיעוד היסטורי



1945

11	יוני 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם המלון:	שם הפרויקט: תיעוד היסטורי תקופה: 42, 43, 44, 45 גוש: 300016	תאריך: אדר תשס"ז מס' תיעוד: 227 בית דת 052-4590447
----	--------------	---------------------	-----------	--	--

תיעוד היסטורי

תצלומי אוויר היסטוריים



1967

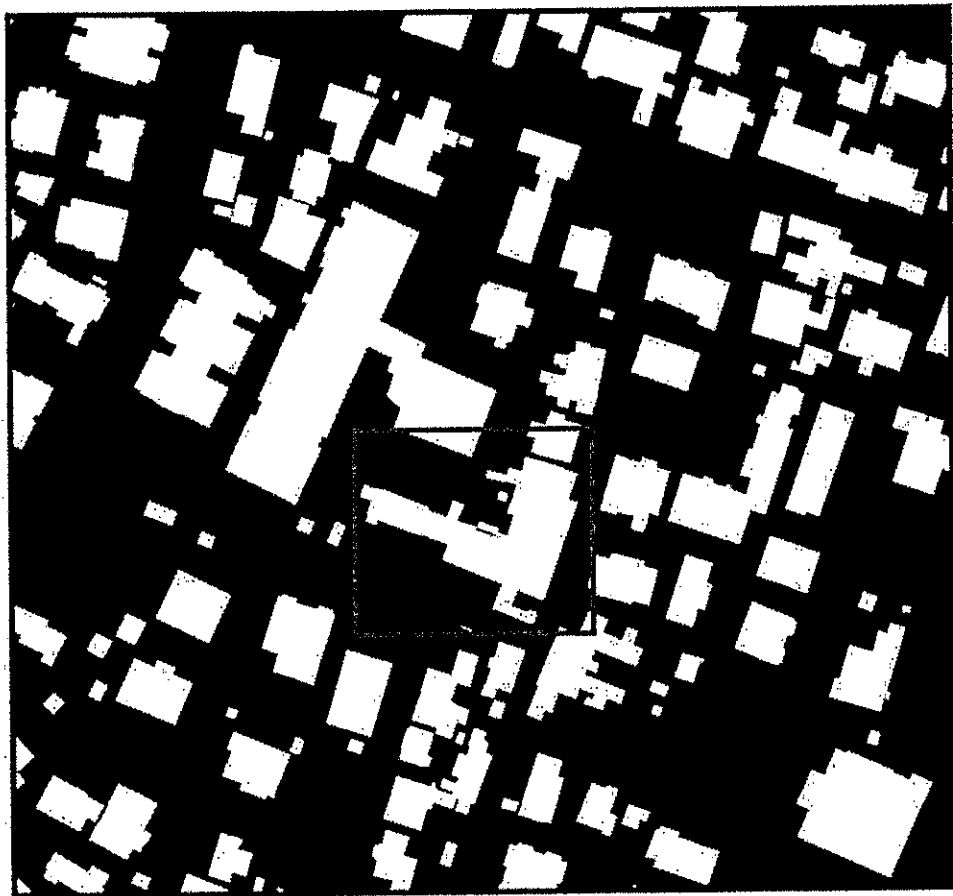
12	יולי 2024	תצלום אוויר היסטורי	שם הגליון	פרק 4 תיעוד היסטורי	שם הפרויקט תק תיעוד חלוקות 42, 43, 44, 45 גוש 3000/16	תעד ומחקר א. פ. ק. אדרכלים הברז 227 בית זית 052-4590447
----	--------------	---------------------	-----------	------------------------	--	--

נתונים אורבניים

דיאגרמת יחס בין בנוי לפנוי



בנוי - 30.2%



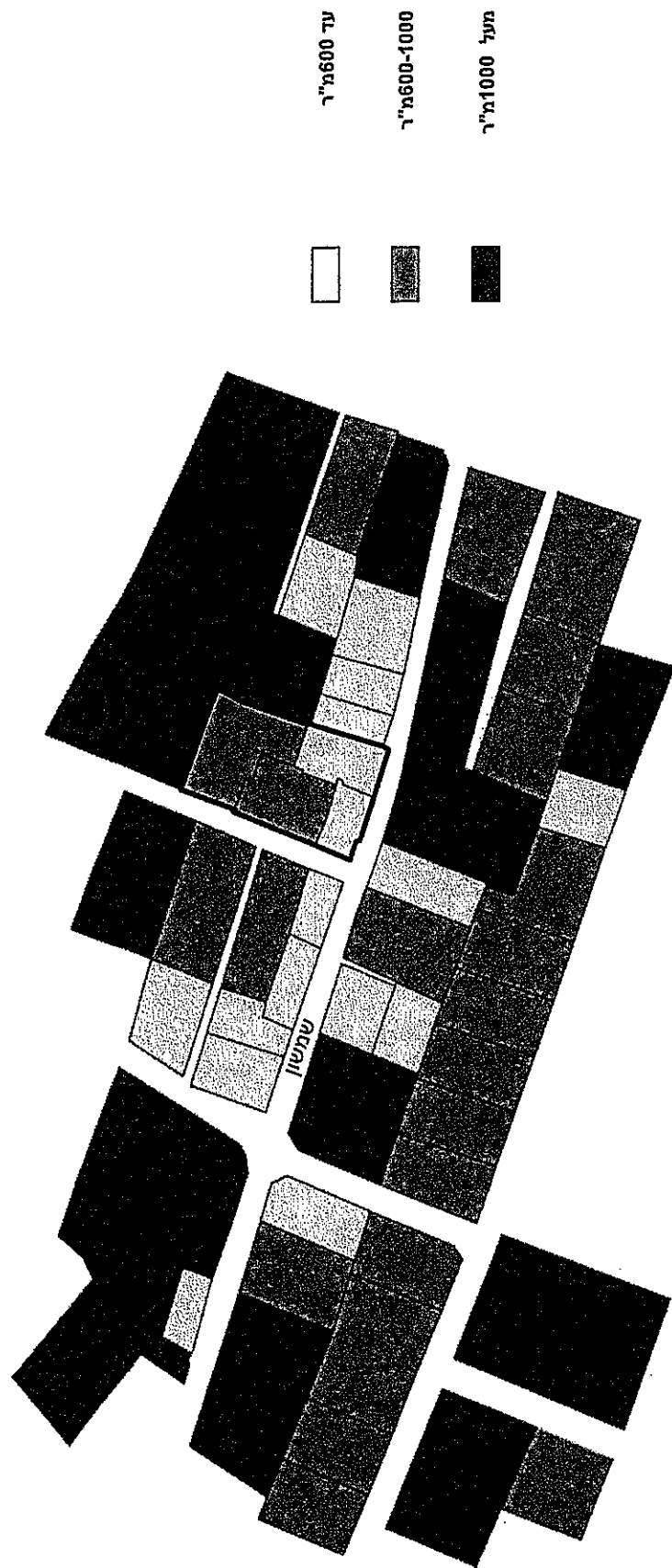
פנוי - 69.8%

5
נתונים
אורבניים

13	אוג 2024	קנה מידה 1:1500	דיאגרמת יחס בין בנוי לפנוי	שם העיירה	פרק: 5 נתונים אורבניים	שם הפרויקט: תק תשע 42,43,44,45 מס 300016	תעודת זהות א"פ 7 אדרכלים הכרזת 227 בת זית 052-4590447
----	-------------	--------------------	----------------------------	-----------	---------------------------	---	---

נתונים אורבניים

גדלי חלקות

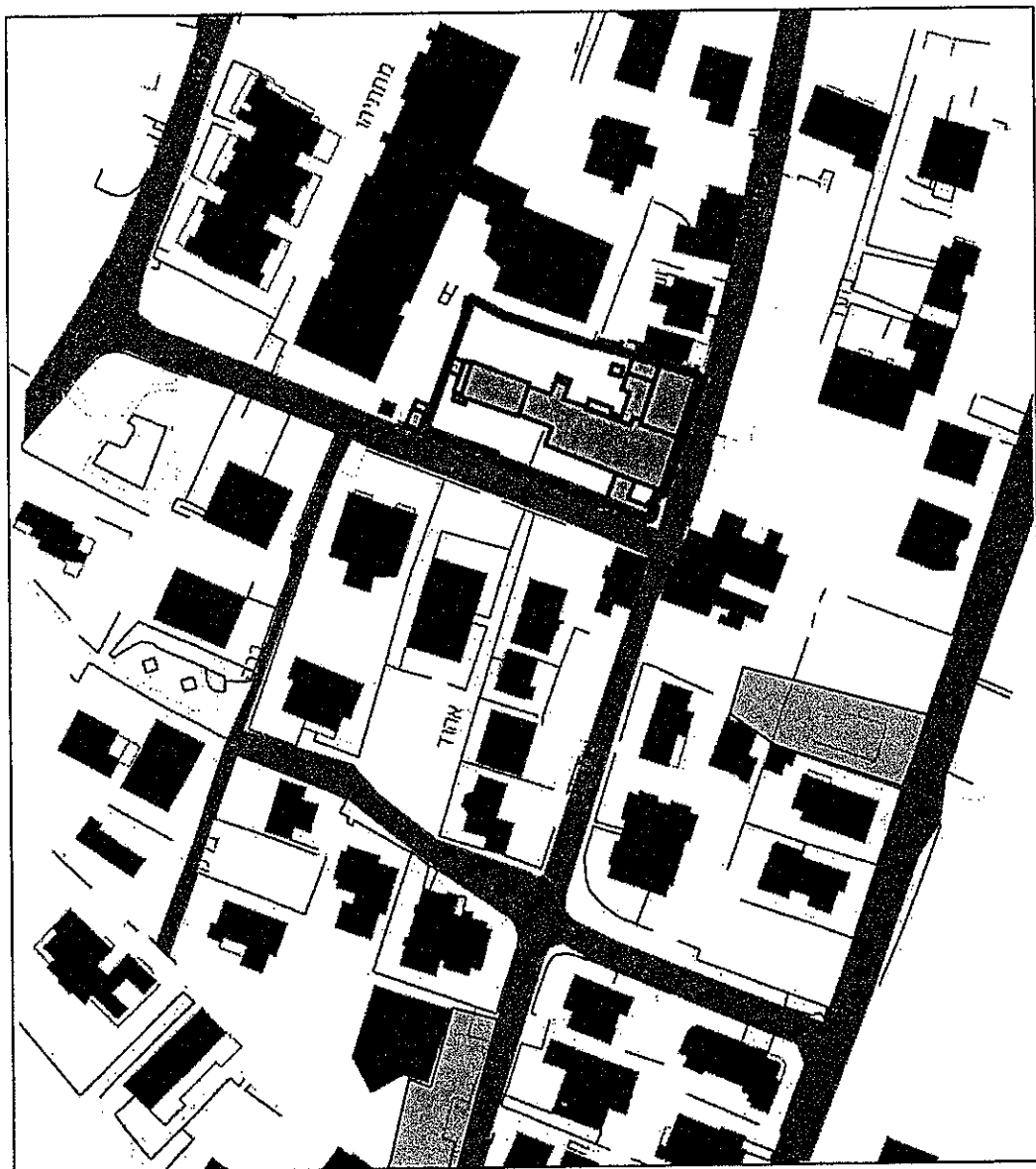


5
נתונים
אורבניים

14	יוני 2024	קנה מידה 1:1500	שם הגילון	פרק 5 נתונים אורבניים	 שם הפרויקט: תיק העד: חלקות 42.43, 44.45 גוש 300016	מסד נתונים א. פ. ק. אדריכלים הברק 227 בית דוד 052-4590447
----	--------------	--------------------	-----------	--------------------------	---	--

נתונים אורבניים

סכמות דרכים



שטח ציבורי פתוח

דרך לכלי רכב



5
נתונים
אורבניים

רשמי ומחיר
א. פ. ק. אדריכלים
הברק 227 בית יור
052-4590447

שם הפרויקט:
תקן תעוד
חלקות: 42, 43, 44, 45
נוש: 3000'16



פרק
5 נתונים אורבניים

שם תחילת

סכמות דרכים

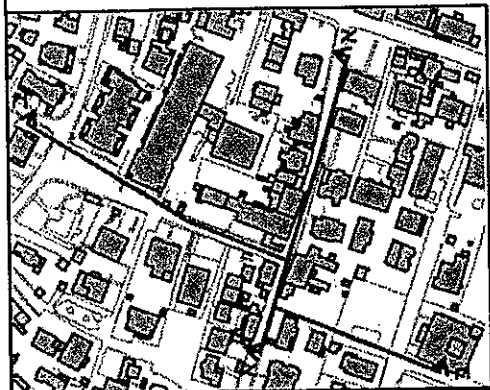
נוף מידה
1:1500

יולי
2024

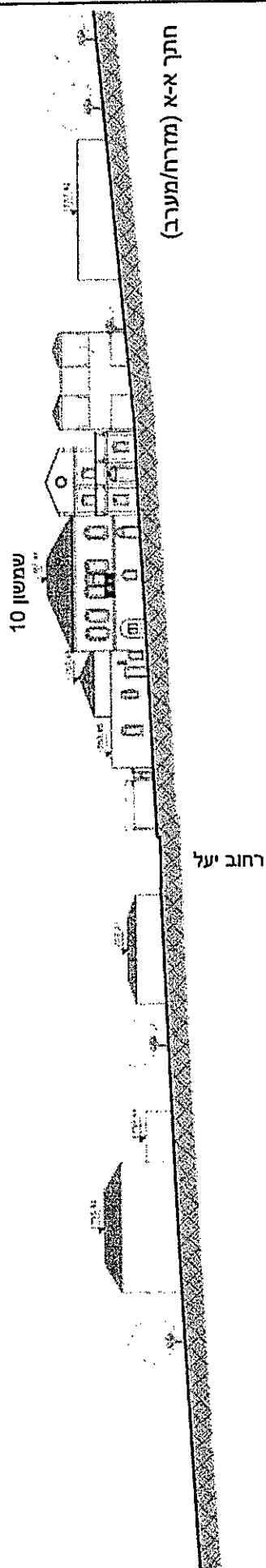
15

נתונים אורבניים

חתך סביבה – מזרח/מערב

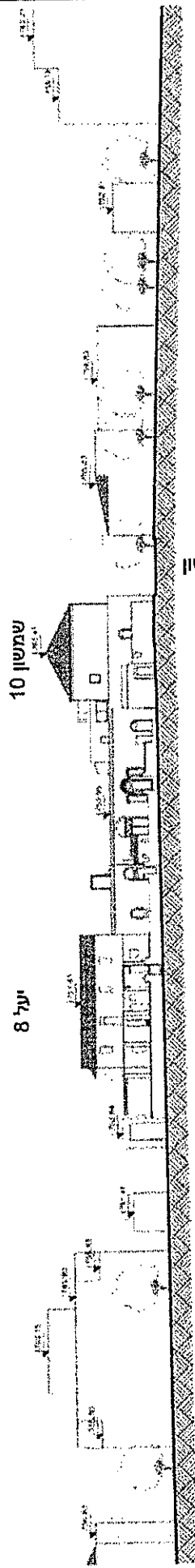


5
נתונים
אורבניים



חתך א-א (מזרח/מערב)

רחוב יעל



חתך ב-ב (צפון/דרום)

16	יוב 2024	קנה מידה 1:500	חתך סביבה – מזרח/מערב וצפון/דרום	שם העליון	שם הפרויקט תקן תעוד 42.43.44.45 גוש 300016	תעוד ומחזור א"פ 7 אדריכלים הברוש 227 ב' תר"ח 052-4590447
----	-------------	-------------------	----------------------------------	-----------	---	--