

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 2012/0759.01                      |
| מספר סידורי | 1                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                                                           |
| מהות בקשה           | תוספות בניה+מרפסות+תוספות יחידות דיור                                                                                                    |
| שטח האתר            |                                                                                                                                          |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                                                          |
| סוג רישום בעלות     |                                                                                                                                          |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                                                                       |
| המבקש               | מר מזרחי משה                                                                                                                             |
| עורך הבקשה          | אדריכל גלר דינה                                                                                                                          |
| מתכנן השלד          | דב קוזלובסקי                                                                                                                             |
| מספר מתנגדים        | 22                                                                                                                                       |
| מספר שכנים שלא חתמו | 32                                                                                                                                       |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| ארזי ראובן 1, פסגת זאב |
|------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30630 | 1    | כן     |
| 30630 | 32   | כן     |

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

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה:

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

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

מוצעת מעלית לחזית דרומית.

במפלס +0.00 מוצע יסודות בנייה.

במפלסים +4.33 עבור יח"ד מספר 3 מוצעת "מעטפת" בלבד.

במפלסים +7.14 עבור יח"ד מספר 5 מוצעת הרחבת בנייה בנוסף לממ"ד.

במפלסים +9.94 עבור יח"ד מספר 7 מוצעת הרחבת בנייה בנוסף לממ"ד.

במפלסים +12.74 מוצעת הכשרת יח"ד חדשה מספר 9 (דופלקס), הכוללת חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.

במפלס +14.01 מוצעת יח"ד חדשה מספר 10 (דופלקס), הכוללת ממ"ד.

במפלסים +15.54 עבור יח"ד 9 (חדשה) מוצעות הרחבה ע"י קומה נוספת הכוללת חדרים ומרפסות גג.

במפלס +16.81 עבור יח"ד 10 (חדשה) מוצעות הרחבה ע"י קומה נוספת הכוללת חדרים ומרפסות גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה בשלכיות ביצוע – שלא בהינף אחד".

"בינוי מהותי בשונה מנספח הבינוי עבור הכשרת יח"ד מספר 9 בחזית המערבית ותוספת יח"ד מספר 10 חדשה בחלק המזרחי בשתי קומות במקום קומה אחת".

תום מועד הגשת התנגדויות (פרסום אחרון): 2024/12/17. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 7 התנגדויות נוספות מעבר ל-15 הקיימות – סה"כ הוגשו 22 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/01/2025 | בדיקת המלצה<br>תכנונית: מובא<br>להכרעת הועדה                                                                    |
|            | בבחינת ההתנגדויות שהוגשו לפרסום הנוסף הצוות המקצועי ממליץ לזמן שוב את הצדדים לצורך העלאת טענותיהם המפורטות מטה. |
|            | התיק מובא להכרעת וועדה לצורך קבלת החלטה סופית בתיק זה לעניינים הבאים:                                           |
|            | בדיון מיום 17.07.2024 נדחתה ההכרעה.                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לעניין שינוי מספר יח"ד שנקבעו הבתב"ע.</p> <p>לעניין הבנייה על הגג ולעניין מיקום מעלית.</p> <p>לעניין קבלת חתימה פוזיטיבית ע"ג המעטפת בקומת הקרקע יח"ד מספר 3.</p> <p>לעניין ההתנגדויות שהועלו בפרסום הנוסף שבוצע.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>נטען לשימוש באחוזי בנייה משותפים לכלל הדיירים וימנע שימוש עתידי לשכנים.</p> <p>נטען לרעש ולכלוך ולקיחת מקומות חנייה.</p> <p>נטען כי שטח הגג הינו משותף ולשכנים זכויות עליו.</p> <p>נטען לזיופי חתימות בתב"ע וכן בבקשה להיתר.</p> <p>נטען לאכיפה בררנית לשכן בבניין אשר בנה פרגולה וזו נהרסה, לעומת הבינוי המבוקש.</p> <p>נטען כי הדיירים משלמים עבור דליפות בגג בשל הזזת מתקני הגג ע"י איתן מזרחי.</p> <p>"לא ייתכן שהמבקש יכשיר את העבירה וגם יבנה יח"ד נוספות וירוויח הון תועפות ממכירתן ולנו לא יהיה חלק".</p> <p>"נכון למועד ההתנגדות זו, לא הומצאו לבני הזוג ניסימיאן המסמכים הנדרשים בדין לרבות עותק הבקשה להיתר וכן הקלות".</p> <p>"קיימות טענות חמורות וקשות לזיוף חתימות בעלים בתהליך אישורה ברשות התכנון אשר הביאו לכדי הגשת תלונה במשטרה".</p> <p>"זיקתו היחידה של מגיש הבקשה(מר איתן מזרחי) לזכויות נשוא ההליך היא העובדה שקיימת כיום בנייה בלתי חוקית במטרה לקבוע עובדות בשטח וכעת מבוקש להכשיר בנייה בלתי חוקית".</p> <p>"במסגרת הבקשה מבוקש לאשר יח"ד נוספת על גג משותף לבעלים בבניין באמצעות יצירת מדרגות שיובילו לדירה זו מהרכוש המשותף בבניין".</p> <p>"ביחס ליחידה החדשה והנוספת שמבוקשת במסגרת הבקשה להיתר בנייה מסומנת במסגרת כיח"ד מספר 10, הרי שהיא ממוקמת מעל דירת בני הזוג ניסימיאן ולגביה רשום במפורש במסגרת הבקשה שמדובר על הכשרת עבירה, דירה זו סומנה כשייכת למשפחת מזרחי באופן שגוי".</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>"לא ניתן לאשר הקלה בנוגע לשלבויות הבנייה כאשר הוועדה המחוזית דרשה במפורש במסגרת אישור התכנית עצמה שמימוש כלל זכויות הבנייה ייעשה בהינף אחד".</p> <p>"הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר מבקש לכלוא את בני הזוג ניסימיאן בדירה כלואה שסגורה מכל כיווניה בלא כל הגיון תכנוני או מעשי לכך".</p> <p>"לא הוצגו במסמכי הבקשה שהתקיים התנאי הקבוע בתכנית החלה להריסת הבינוי המסומן בתכנית זו להריסה כאשר נקבע בתכנית שכל חריגה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>"תוקף התכנית מכוחה הוגשה הבקשה להיתר חלף זה מכבר ומשכך לא ניתן לדון בבקשה להיתר בנייה".</p> <p>"לא הוכח כל צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן 413 כדרישת התכנית החלה".</p> <p>התייחסות האגף:</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע כאשר התב"ע מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.</p> <p>בכל הליך בנייה יש לכלול ורעש אולם לתקופה זמנית ולעניין החניות הוועדה נתנה את החלטתה מיום 17.07.2024.</p> <p>עפ"י נסח טאבו שהוגש מדובר בגג מוצמד למר מזרחי ואף מדובר בבקשה תואמת תב"ע.</p> <p>הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע.</p> <p>הוועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.</p> <p>הבקשה תואמת תב"ע בכללותה ואף מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.</p> <p>התכנית המתוקנת פורסמה (כולל תיקון יח"ד ניסימיאן) ביום 18.11.2024. ניתן לראות הרמוניקה בארכיב אופטי מיום 11.11.2024.</p> <p>הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע ובגג מוצמד למבוקש.</p> <p>הבינוי על הגג עבור תוספת יח"ד והרחבה הינה מוצמדת למר מזרחי אך חדר המדרגות המשותף והגג, יהיו שטח משותף לכלל דיירי הבניין ויעוגן בהערת אזהרה.</p> <p>התיק הופנה לפרסום על התכנית המתוקנת בה יח"ד מספר 8 (ניסימיאן) קיימת ולא מוצעת בשונה מעת פתיחת הבקשה (ומנספח הבינוי) בהתאם להנחית הוועדה המחוזית.</p> <p>סעיף שלבויות הביצוע אינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן ניתן</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>לפרסם הקלה. בנוסף פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע מאחר והדיירים מקומת הקרקע מסרבים לחתום על המעטפת לדירתם. מה שהביא להסרת הבינוי ולפרסום ההקלה.</p> <p>בתכנית המתקנת שפורסמה ניתן לראות כי יח"ד מספר 8 – ניסימיאן ללא בינוי מעטפת כלל.</p> <p>תנאי להריסת הבינוי עפ"י תב"ע הינו תנאי להוצאת היתר אשר המבקש יצטרך לעמוד בתנאי זה.</p> <p>תוקף תכנית הינו כ- 5 שנים. לפי התייעצות משפטית מדובר בתאריך "משוער" ותוקף זה אינו כולל "השמדה עצמית" ובנוסף תיק ההיתר נפתח במערכת בטווח 5 השנים.</p> <p>בהצהרת מהנדס האחרונה שהתקבלה, על אף הדרישה שהתקבלה בתב"ע סימן מתכנן השלד כי תוספת זו אינה נדרשת בחיזוקים) בניין הוקם לאחר 1980). נמצא בארכיב אופטי.</p> <p>יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/09</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>02/05/1997</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>רקע לבקשה :</p> <p>הבקשה נידונה בר"ר מיום 17.02.2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.</p> <p>הבקשה נידונה בר"ר מיום 26.06.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>הבקשה הופנתה לגורמים ביום 06.07.2022.</p> <p>עת הגשת 3 תכניות סופיות ולאחר שהושלמו תנאי ההיתר במלואם, הודיעה הדיירת מקומת הקרקע, יח"ד מספר 2 (ממך) כי איננה מעוניינת בבינוי המעטפת לדירתה וכן לחיזוקים הנדרשים בדירתה ואף איננה מוכנה לחתום על ההרמוניקות הסופיות.</p>                                                                                        | <p>06/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המבקש פנה מספר פעמים לגברת ממן מיח"ד מספר 2 לצורך קבלת חתימתה ומאחר ולא עלה בידו להחתימה, פנתה עורכת הבקשה לצוות המקצועי בכדי לראות כיצד ניתן להתקדם ללא חתימתה של הגברת ממן מיח"ד 2 וכל זאת לשם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>לעורך הבקשה הובהר כי באפשרותו להסירה מהבקשה וכן את כל הבינוי שמעל לתוספות שלה, בכפוף לפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע. זאת מאחר ובהוראות התכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת לשלביות ביצוע.</p> <p>התיק הופנה לפרסום ביום 21.03.2024. תום מועד להגשת התנגדויות ביום : 23.04.2024 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 15 התנגדויות.</p> <p>התיק נידון בוועדת משנה עם המתנגדים מיום 17.07.2024 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה כפי המובא להלן:</p> <p>התבע באה להכשיר את מה שנבנה ללא היתר.</p> <p>במהלך הדיון התברר כי נפלה טעות בתב"ע לעניין מס' הדירות כך שדירת המתנגד נסימאן סומנה במקום של דירת מזרחי, ודירת מזרחי סומנה במקום של דירת נסימאן.</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה כמובא להלן:</p> <p>1. הוועדה מחליטה לפנות לוועדה המחוזית לקבל את הנחייתה כיצד להתקדם עם הבקשה להיתר לאור הטעות המהותית בתב"ע.</p> <p>2. לעניין הבניה על הגג, מיקום המעלית ועוד - הוועדה תדון לאחר קבלת הנחיית הוועדה המחוזית.</p> <p>3. לעניין החניה – החניה מסומנת לפי נספח התב"ע, ניתן אישור מח' חניה ולכן הוועדה דוחה את ההתנגדויות בנושא.</p> <p>4. לעניין זיוף חתימות - הוועדה לא דנה בטענות מסוג זה על הצדדים לפנות לערכות המוסמכות.</p> <p>5. לעניין שינוי מספר הדירות אשר נקבעו בתב"ע - הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה.</p> <p>התייחסות האגף:</p> <p>התקבלה תכתובת באמצעות מייל מהוועדה המחוזית מיום 26.09.2024 מראש צוות אזור עלא המאר, בו נכתב:</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>"בהמשך לפנייתכם בהתאם להחלטת הוועדה המקוימת מיום 17.7.2024 בבקשה לקבל הנחיות כיצד להתקדם עם הבקשה להיתר הריני להשיבכם כדלקמן:</p> <p>בהתאם להוראות התכנית המדובר בתכנית לתוספת שתי יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות</p> <p>בהתאם לסעיף 1.7 להוראות התכנית צוין כי נספת הבינוי הינו מחייב חלקית ונקבע כמחייבים לשני נושאים שהן קומות וגובה.</p> <p>כידוע, זכויות הבניה ומספר יח"ד נקבע בטבלה 5 להוראות התכנית.</p> <p>מגיש התכנית יכול לפנות אליכם בבקשה לפרסם הקלה בדבר שינוי חלוקת הדירות מנספח הבינוי המאושר, סמכות זו הנה לשיקולכם."</p> <p>לאחר קבלת מייל זה התקיימה פגישה בין ראש צוות של הלשכה התכנון המחוזית עם ראש צוות אזור ב' מר רחימוף מנשה בו הובהר על ידו כי אכן ישנה טעות גרפית בתכניות התב"ע אולם מאחר ומדובר בנספח בינוי מנחה אך מדובר בשינוי מהותי, למען הסדר הטוב יהא ניתן לפרסם הקלה ייעודית לבינוי בשונה מנספח הבינוי וכאשר התכנית המתוקנת מציגה נכונה את הקיים וכן את המוצע.</p> <p>התקבלה תכנית מתוקנת עפ"י הנחיית לשכת התכנון המחוזית עם הקלה ייעודית כפי המתבקש.</p> <p>ביום 18.11.2024 הוחל בפרסום לעניין זה. תום מועד להגשת התנגדויות: 17.12.2024. עפ"י נתוני המערכת נוספו עוד 6 התנגדויות נוספות, כך שמדובר כעת ב- 22 התנגדויות כאשר חלקם התנגדו בפרסומים קודמים.</p> <p>בתכנית המתוקנת שיצאה לפרסום הנוסף, הוסטה המעלית לפינה השמאלית של חדר המדרגות.</p> <p>ההתנגדות לעניין החנייה נדחתה ע"י הוועדה מיום 17.07.2024.</p> <p>לעניין טענות לזיופי חתימות – הוועדה אינה דנה בטענות אלו. ראה החלטה מיום 17.07.2024.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי יח"ד מספר 8 קיימת עבור מר ניסימאן בשונה מתכנית קודמת בה דירתו הוגשה כמוצעת.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>נטען לשימוש באחוזי בנייה משותפים לכלל הדיירים וימנע שימוש עתידי לשכנים.</p> <p>נטען לרעש ולכלוך ולקיחת מקומות חנייה.</p> <p>נטען כי שטח הגג הינו משותף ולשכנים זכויות עליו.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>נטען לזיופי חתימות בתב"ע וכן בבקשה להיתר.</p> <p>נטען לאכיפה בררנית לשכן בבניין אשר בנה פרגולה וזו נהרסה, לעומת הבינוי המבוקש.</p> <p>נטען כי הדיירים משלמים עבור דליפות בגג בשל הזזת מתקני הגג ע"י איתן מזרחי.</p> <p>"לא ייתכן שהמבקש יכשיר את העבירה וגם יבנה יח"ד נוספות וירוויח הון תועפות ממכירתן ולנו לא יהיה חלק".</p> <p>"נכון למועד ההתנגדות זו, לא הומצאו לבני הזוג ניסימיאן המסמכים הנדרשים בדין לרבות עותק הבקשה להיתר וכן הקלות".</p> <p>"קיימות טענות חמורות וקשות לזיוף חתימות בעלים בתהליך אישורה ברשות התכנון אשר הביאו לכדי הגשת תלונה במשטרה".</p> <p>"זיקתו היחידה של מגיש הבקשה (מר איתן מזרחי) לזכויות נשוא ההליך היא העובדה שקיימת כיום בנייה בלתי חוקית במטרה לקבוע עובדות בשטח וכעת מבוקש להכשיר בנייה בלתי חוקית".</p> <p>"במסגרת הבקשה מבוקש לאשר יח"ד נוספת על גג משותף לבעלים בבניין באמצעות יצירת מדרגות שיובילו לדירה זו מהרכוש המשותף בבניין".</p> <p>"ביחס ליחידה החדשה והנוספת שמבוקשת במסגרת הבקשה להיתר בנייה מסומנת במסגרת כיח"ד מספר 10, הרי שהיא ממוקמת מעל דירת בני הזוג ניסימיאן ולגביה רשום במפורש במסגרת הבקשה שמדובר על הכשרת עבירה, דירה זו סומנה כשייכת למשפחת מזרחי באופן שגוי".</p> <p>"לא ניתן לאשר הקלה בנוגע לשלביות הבנייה כאשר הוועדה המחוזית דרשה במפורש במסגרת אישור התכנית עצמה שמימוש כלל זכויות הבנייה ייעשה בהינף אחד".</p> <p>"הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר מבקש לכלוא את בני הזוג ניסימיאן בדירה כלואה שסגורה מכל כיווניה בלא כל הגיון תכנוני או מעשי לכך".</p> <p>"לא הוצגו במסמכי הבקשה שהתקיים התנאי הקבוע בתכנית החלה להריסת הבינוי המסומן בתכנית זו להריסה כאשר נקבע בתכנית שכל חריגה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>"תוקף התכנית מכוחה הוגשה הבקשה להיתר חלף זה מכבר ומשכך לא ניתן לדון בבקשה להיתר בנייה".</p> <p>"לא הוכח כל צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413 כדרישת התכנית החלה".</p> <p>התייחסות האגף:</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע כאשר התב"ע מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>בכל הליך בנייה יש לכלול ורעש אולם לתקופה זמנית ולעניין החניות הוועדה נתנה את החלטתה מיום 17.07.2024.</p> <p>עפ"י נסח טאבו שהוגש מדובר בגג מוצמד למר מזרחי ואף מדובר בבקשה תואמת תב"ע.</p> <p>הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע.</p> <p>הוועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.</p> <p>הבקשה תואמת תב"ע בכללותה ואף מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.</p> <p>התכנית המתוקנת פורסמה (כולל תיקון יח"ד ניסימאן) ביום 18.11.2024. ניתן לראות הרמוניקה בארכיב אופטי מיום 11.11.2024.</p> <p>הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.</p> <p>מדובר בבקשה תואמת תב"ע ובגג מוצמד למבקש.</p> <p>הבינוי על הגג עבור תוספת יח"ד והרחבה הינה מוצמדת למר מזרחי אך חדר המדרגות המשותף והגג, יהיו שטח משותף לכלל דיירי הבניין ויעוגן בהערת אזהרה.</p> <p>התיק הופנה לפרסום על התכנית המתוקנת בה יח"ד מספר 8 (ניסימאן) קיימת ולא מוצעת בשונה מעת פתיחת הבקשה (ומנספח הבינוי) בהתאם להנחית הוועדה המחוזית.</p> <p>סעיף שלביות הביצוע אינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן ניתן לפרסם הקלה. בנוסף פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע מאחר והדיירים מקומת הקרקע מסרבים לחתום על המעטפת לדירתם. מה שהביא להסרת הבינוי ולפרסום ההקלה.</p> <p>בתכנית המתוקנת שפורסמה ניתן לראות כי יח"ד מספר 8 – ניסימאן ללא בינוי מעטפת כלל.</p> <p>תנאי להריסת הבינוי עפ"י תב"ע הינו תנאי להוצאת היתר אשר המבקש יצטרך לעמוד בתנאי זה.</p> <p>תוקף תכנית הינו כ- 5 שנים. לפי התייעצות משפטית מדובר בתאריך "משוער" ותוקף זה אינו כולל "השמדה עצמית" ובנוסף תיק ההיתר נפתח במערכת בטווח 5 השנים.</p> <p>בהצהרת מהנדס האחרונה שהתקבלה, על אף הדרישה שהתקבלה בתב"ע סימן מתכנן השלד כי תוספת זו אינה נדרשת בחיזוקים (בניין הוקם לאחר 1980). נמצא בארכיב אופטי.</p> |                   |                                              |
| <p>1. "הקלה בשלביות ביצוע - שלא בהינף אחד".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>26/11/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. "בינוי מהותי בשונה מנספח הבינוי עבור הכשרת יח"ד מס' 9 בחזית המערבית ותוספת יח"ד מס' 10 חדשה בחלק המזרחי ב-2 קומות במקום קומה אחת".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                 |
| <p>התבע באה להכשיר את מה שנבנה ללא היתר.</p> <p>במהלך הדיון התברר כי נפלה טעות בתב"ע לעניין מס' הדירות כך שדירת המתנגד נסימאן סומנה במקום של דירת מזרחי, ודירת מזרחי סומנה במקום של דירת נסימאן.</p> <p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה:</p> <p>הוועדה מחליטה לפנות לוועדה המחוזית לקבל את הנחייתה כיצד להתקדם עם הבקשה להיתר לאור הטעות המהותית בתב"ע.</p> <p>לעניין הבניה על הגג, מיקום המעלית ועוד - הוועדה תדון לאחר קבלת הנחיית הוועדה המחוזית</p> <p>לעניין החניה – החניה מסומנת לפי נספח התב"ע, ניתן אישור מח' חניה ולכן הוועדה דוחה את ההתנגדויות בנושא.</p> <p>לעניין זיוף חתימות - הוועדה לא דנה בטענות מסוג זה על הצדדים לפנות לערכות המוסמכות</p> <p>לעניין שינוי מסר הדירות אשר נקבעו בתב"ע - הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה.</p> | <p>17/07/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות את<br/>ההכרעה</p>                                |
| <p>מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>על עורך הבקשה לבטל את הכניסה הנוספת במפלס +14.01 עבור יח"ד מספר 9.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 15 התנגדויות. להלן תמציתן:</p> <p>יח"ד 3 – "מוצע בחצר שלי עמודים (מעטפת) וגורם לי לפחות שטח בגינה".</p> <p>נטען לזיוף חתימות בהליך התב"ע וכן בהליך הרישוי של מר איתן מזרחי.</p> <p>נטען כי בעלי הזכויות שחתמו בתב"ע לא חתמו במודע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>16/05/2024</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית: לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>נטען לאי הסכמה ע"ג גינה מוצמדת.</p> <p>נטען כי מדובר בהכשרת עבירה שקיימת מספר שנים של מר איתן מזרחי.</p> <p>" המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבניין "</p> <p>נטען כי מדובר בגג משותף מבלי שתולקו הזכויות באופן שווה.</p> <p>נטען למטרד רעש של המעלית המוצעת.</p> <p>נטען כי הפרסום בוצע לראובן ארזי 1 ולא למאיר גרשון 3.</p> <p>נטען כי נלקחו 4 חניות מתחום החנייה המשותף וכן כי ישנה מצוקת חנייה באזור.</p> <p>התייחסות האגף :</p> <p>בפתיחת התיק הבעלים מיח"ד מספר 3 חתמו על המעטפת ורק עתה הועלתה התנגדותם.</p> <p>לעניין התביעה – ניתן היה להתנגד בשלב התהליך להוצאתה. לעניין ההיתר – הוצג לצוות המקצועי מסמך ממשטרת ישראל בו צוין כי "ביטול חקירה על זיוף".</p> <p>ניתן לראות כי הבקשה צומצמה בחלקה המזרחי – פורסמה לכך הקלה ייעודית.</p> <p>לצורך כך הוצאה תביעה נקודתית.</p> <p>הבקשה בכללותה תואמת לתכנית מאושרת פרט לעניין "שלביות ביצוע".</p> <p>פורסמה הקלה לכל חלקה מספר 32 הכוללת בתוכה מספר בניינים וכתובות.</p> <p>אושרו חניות ע"י מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לתביעה.</p> <p>יש לזמן מתנגדים להשמעת דברים.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/09</p> <p>תחילת תוקף :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>16/05/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>02/05/1997</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>רקע לבקשה:</p> <p>הבקשה נידונה בר"ר מיום 17.02.2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.</p> <p>הבקשה נידונה בר"ר מיום 26.06.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>הבקשה הופנתה לגורמים ביום 06.07.2022.</p> <p>עת הגשת 3 תכניות סופיות ולאחר שהושלמו תנאי ההיתר במלואם, הודיעה הדיירת מקומת הקרקע, יח"ד מספר 2 (ממך) כי איננה מעוניינת בבינוי המעטפת לדירתה וכן לחיזוקים הנדרשים בדירתה ואף איננה מוכנה לחתום על ההרמוניקות הסופיות.</p> <p>המבקש פנה מספר פעמים לגברת ממך מיח"ד מספר 2 לצורך קבלת חתימתה ומאחר ולא עלה בידו להחתימה, פנתה עורכת הבקשה לצוות המקצועי בכדי לראות כיצד ניתן להתקדם ללא חתימתה של הגברת ממך מיח"ד 2 וכל זאת לשם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>לעורך הבקשה הובהר כי באפשרותו להסירה מהבקשה וכן את כל הבינוי שמעל לתוספות שלה, בכפוף לפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע. זאת מאחר ובהוראות התכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת לשלביות ביצוע.</p> <p>התיק הופנה לפרסום ביום 21.03.2024. תום מועד להגשת התנגדויות ביום: 23.04.2024 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 15 התנגדויות.</p> <p>שטחי בניה:</p> <p>שטח עיקרי:</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 1,081.09 מ"ר, מרביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים.</p> <p>מוצע: 663.95 מ"ר (קיים) + 317.54 מ"ר (מוצע) = 981.49 מ"ר - כמות.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח שירות:</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 216.78 מ"ר.</p> <p>מוצע: 99.16 מ"ר (קיים) + 56.37 מ"ר (מוצע) = 155.53 מ"ר - כמות.</p> <p>מספר יחידות דיור:</p> <p>מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יותרו 10 יח"ד.</p> <p>מוצע: 8 יח"ד קיימות בנוסף ל- 2 יח"ד חדשות, סה"כ 10 יח"ד - כמות.</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>על עורך הבקשה לבטל את הכניסה הנוספת במפלס +14.01 עבור יח"ד מספר 9.</p> <p>בקרה הנדסית:</p> <p>עפ"י הצהרת מתכנן שלד המבנה אינו נדרש בחיזוקים שכן נבנה לאחר 1980.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 15 התנגדויות. להלן תמציתן:</p> <p>יח"ד 3 – "מוצע בחצר שלי עמודים (מעטפת) וגורם לי לפחות שטח בגינה".</p> <p>נטען לזיוף חתימות בהליך התביעה וכן בהליך הרישוי של מר איתן מזרחי.</p> <p>נטען כי בעלי הזכויות שחתמו בתביעה לא חתמו במודע.</p> <p>נטען לאי הסכמה ע"ג גינה מוצמדת.</p> <p>נטען כי מדובר בהכשרת עבירה שקיימת מספר שנים של מר איתן מזרחי.</p> <p>" המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבניין "</p> <p>נטען כי מדובר בגג משותף מבלי שחולקו הזכויות באופן שווה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <p>נטען למטרד רעש של המעלית המוצעת.</p> <p>נטען כי הפרסום בוצע לראובן ארזי 1 ולא למאיר גרשון 3.</p> <p>נטען כי נלקחו 4 חניות מתחום החנייה המשותף וכן כי ישנה מצוקת חנייה באזור.</p> <p>התייחסות האגף:</p> <p>בפתיחת התיק הבעלים מיח"ד מספר 3 חתמו על המעטפת ורק עתה הועלתה התנגדותם.</p> <p>לעניין התביעה – ניתן היה להתנגד בשלב התהליך להוצאתה. לעניין ההיתר – הוצג לצוות המקצועי מסמך ממשטרת ישראל בו צוין כי "ביטול חקירה על זיוף".</p> <p>ניתן לראות כי הבקשה צומצמה בחלקה המזרחי – פורסמה לכך הקלה ייעודית.</p> <p>לצורך כך הוצאה תביעה נקודתית.</p> <p>הבקשה בכללותה תואמת לתכנית מאושרת פרט לעניין "שלביות ביצוע".</p> <p>פורסמה הקלה לכל חלקה מספר 32 הכוללת בתוכה מספר בניינים וכתובות.</p> <p>אושרו חניות ע"י מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לתביעה.</p> <p>יש לזמן מתנגדים להשמעת דברים.</p> |                   |                                                                     |
| <p>1. הקלה בשלביות ביצוע - שלא בהינף אחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>02/04/2024</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p>                                |
| <p>סטייה ניכרת:</p> <p>על עורך הבקשה לסמן את ההריסות כולן, כפי המצוין בנספח הבינוי במדויק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>26/06/2022</p> | <p>דיון ברשות הרישוי :<br/>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> |
| <p>מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>19/06/2022</p> | <p>בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p>   |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>שטח עיקרי :</p> <p>מוצע : 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמותר. על עורך הבקשה להציג חישוב של שטח הקומות התחתונות, לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר.</p> <p>שטח שירות :</p> <p>מוצע : 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמותר.</p> <p>לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה עורך הבקשה מציג שטחי בנייה (עיקריים ושירות) כנדרש. המוצע עומד במותר.</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה עורך הבקשה ביצע תיקונים כנדרש למעט סימון הריסות חלקי.</p> <p>על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי המצוין ע"ג נספת הבינוי.</p> |                   |                                                         |
| <p>סטייה ניכרת :</p> <p>על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה כפי הוראת הסעיף.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>17/02/2022</p> | <p>דיון ברשות הרישוי<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>כמותר. על עורך הבקשה להציג חישוב של שטח הקומות התחתונות, לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר.</p> <p>שטח שירות:</p> <p>מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמותר.</p> <p>לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים.</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.</p>                                                                                                                                                          |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>3601א</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>16/06/1992</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים כללי</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>- תכנית 316141 תחילת תוקף 2019/03/16.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין המפורטים ולעניין סטייה מהוראות סעיף - המורה על הריסת הבינוי והמסומן במסמכי התכנית.</p> <p>על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג התרמוניקה כפי הוראת הסעיף.</p> | <p>30/01/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה, למעט מספר הקומות וגובה הבנייה שהינם מחייבים.</p> <p>המוצע בבקשה הנידונה תואם נספח בינוי במדויק, למעט מעטפות מוצעות ותכנית חיזוקים-המבוקשים בשונה מנספח בינוי. ללא פגיעה בנושאים מחייבים.</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1:</p> <p>הבנייה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים – כמוצע בבקשה.</p> <p>היתר אכלוס – מדובר בתנאי עת הקמת בניין חדש – לא רלוונטי לבקשה.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>להלן ממצאי הבדיקה:</p> <p>המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט:</p> <p>1. מעלית החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 2.4 מ' – אין מניעה לאשרה עפ"י תכנית 5022.</p> <p>2. למבנה מבוקשים "חיזוקים" בחריגה מקווי בניין – ניתן לאשר חריגות כמפורט דלהלן, עפ"י תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03 (-טבלה):</p> <p>חזית קדמית לרחוב – בבקשה מדובר בחזית דרומית ובה מוצעת חריגה של 0.3 מ'. כאמור, בחזית קדמית הפונה לרחוב לא ניתן לאשר חריגה כלל, מה גם כי הדבר מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.</p> <p>חזית צדית – בבקשה מדובר בחזית מערבית ומזרחית – ניתן לאשר חריגה עד 0.75 מ'. בבקשה מוצעת חריגה של 0.3 מ'.</p> <p>חזית אחורית – בבקשה מדובר בחזית צפונית – ניתן לאשר חריגה עד 0.75 מ'. בבקשה מוצעת חריגה של 0.3 מ'.</p> <p>שטחי בניה:</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח עיקרי:</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 1,081.09 מ"ר, מרביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים.</p> <p>מוצע: 597.09 מ"ר (קיים) + 310.08 מ"ר (מוצע) = 907.17 מ"ר - כמות. על עורך הבקשה להציג חישוב שטח הקומות התחתונות לשם ווידוא עמידה בשטח של 1,081.09 מ"ר.</p> <p>שטח שירות:</p> <p>עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 216.78 מ"ר.</p> <p>מוצע: 56.40 מ"ר (קיים) + 66.36 מ"ר (מוצע) = 122.76 מ"ר - כמות.</p> <p>לשם ווידוא עמידה בשטח המותר (216.78 מ"ר), על עורך הבקשה להציג את כל שטחי השירות הקיימים, בנוסף למוצעים.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>אין במוצע דרישה למרפסות זיז.</p> <p>מחסנים:</p> <p>אין במוצע דרישה למחסנים.</p> <p>מספר קומות:</p> <p>מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יותרו 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע: תוספת של 2 קומות מעל 5 קומות קיימות. סה"כ 7 קומות - כמות.</p> <p>גבהים:</p> <p>מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יותר גובה של 22.24 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>מוצע: גובה של 22.24 מ' ממפלס כניסה קובעת - כמות.</p> <p>מספר יחידות דיור:</p> <p>מותר: עפ"י טבלה מספר 5 יותרו 10 יח"ד.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <p>מוצע: 8 יח"ד קיימות בנוסף ל- 2 יח"ד חדשות, סה"כ 10 יח"ד – כמות.</p> <p>אישור הסדרי תנועה:</p> <p>ביום 01.12.2021 התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה ללא התנגדות לתכנית, כפי שנרשם על ידם: "ע"פ תב"ע 316141 מוצע הסדר חניה עבור תוספת 2 יח"ד. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור".</p> <p>תנאי הוסף במערכת.</p> <p>אישור שימור:</p> <p>לא נדרש אישור שימור. מדובר באזור שלא לשימור.</p> <p>בחינה עיצובית:</p> <p>מוצעת בקשה התואמת נספח בינוי.</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.</p> |            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 11/08/2021 | הכנת נוסח פרסום |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                 |   |
|------|------------------------------------------------------------------|---|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                   | 1 |
| כן   | אישור פיקוד העורף הג"א                                           | 2 |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה     | 3 |
| כן   | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות | 4 |
| כן   | תשלום אגרת בניה                                                  | 5 |

|    |                                                                                  |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | כן |
| 7  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | כן |
| 8  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | כן |
| 9  | אישור שירותי הכבאות                                                              | כן |
| 10 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | כן |
| 11 | הריסת הבינוי כמסומן בצהוב בהרמוניקה כנדרש עפ"י תב"ע                              |    |

**המלצת האגף**  
**מובא להכרעת הועדה**

בבחינת ההתנגדויות שהוגשו לפרסום הנוסף הצוות המקצועי ממליץ לזמן שוב את הצדדים לצורך העלאת טענותיהם המפורטות מטה.

התיק מובא להכרעת וועדה לצורך קבלת החלטה סופית בתיק זה לעניינים הבאים:

בדיון מיום 17.07.2024 נדחתה ההכרעה.

לעניין שינוי מספר יח"ד שנקבעו הבתבי"ע.

לעניין הבנייה על הגג ולעניין מיקום מעלית.

לעניין קבלת חתימה פוזיטיבית ע"ג המעטפת בקומת הקרקע יח"ד מספר 3.

לעניין ההתנגדויות שהועלו בפרסום הנוסף שבוצע.

התנגדויות:

נטען לשימוש באחוזי בנייה משותפים לכלל הדיירים וימנע שימוש עתידי לשכנים.

נטען לרעש ולכלוך ולקיימת מקומות חנייה.

נטען כי שטח הגג הינו משותף ולשכנים זכויות עליו.

נטען לזיופי חתימות בתבי"ע וכן בבקשה להיתר.

נטען לאכיפה בררנית לשכן בבניין אשר בנה פרגולה וזו נהרסה, לעומת הבינוי המבוקש.

נטען כי הדיירים משלמים עבור דליפות בגג בשל הזזת מתקני הגג ע"י איתן מזרחי.

"לא ייתכן שהמבקש יכשיר את העבירה וגם יבנה יח"ד נוספות וירוויח הון תועפות ממכירתן ולנו לא יהיה חלק".

"נכון למועד ההתנגדות זו, לא הומצאו לבני הזוג ניסימיאן המסמכים הנדרשים בדין לרבות עותק הבקשה להיתר וכן הקלות".

"קיימות טענות חמורות וקשות לזיוף חתימות בעלים בתהליך אישורה ברשות התכנון אשר

הביאו לכדי הגשת תלונה במשטרה".

"זיקתו היחידה של מגיש הבקשה (מר איתן מזרחי) לזכויות נשוא ההליך היא העובדה שקיימת כיום בנייה בלתי חוקית במטרה לקבוע עובדות בשטח וכעת מבוקש להכשיר בנייה בלתי חוקית".

"במסגרת הבקשה מבוקש לאשר יח"ד נוספת על גג משותף לבעלים בבנין באמצעות יצירת מדרגות שיובילו לדירה זו מהרכוש המשותף בבניין".

"ביחס ליחידה החדשה והנוספת שמבוקשת במסגרת הבקשה להיתר בנייה מסומנת במסגרת כיח"ד מספר 10, הרי שהיא ממוקמת מעל דירת בני הזוג ניסימיאן ולגביה רשום במפורש במסגרת הבקשה שמדובר על הכשרת עבירה, דירה זו סומנה כשייכת למשפחת מזרחי באופן שגוי".

"לא ניתן לאשר הקלה בנוגע לשלבויות הבנייה כאשר הוועדה המחוזית דרשה במפורש במסגרת אישור התכנית עצמה שמימוש כלל זכויות הבנייה ייעשה בהינף אחד".

"הבניין המבוקש במסגרת הבקשה להיתר מבקש לכלוא את בני הזוג ניסימיאן בדירה כלואה שסגורה מכל כיווניה בלא כל הגיון תכנוני או מעשי לכך".

"לא הוצגו במסמכי הבקשה שהתקיים התנאי הקבוע בתכנית החלה להריסת הבניין המסומן בתכנית זו להריסה כאשר נקבע בתכנית שכל חריגה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית".

"תוקף התכנית מכוחה הוגשה הבקשה להיתר חלף זה מכבר ומשכך לא ניתן לדון בבקשה להיתר בנייה".

"לא הוכח כל צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן 413 כדרישת התכנית החלה".

התייחסות האגף:

מדובר בבקשה תואמת תב"ע כאשר התב"ע מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.

בכל הליך בנייה יש לכלוך ורעש אולם לתקופה זמנית ולעניין החניות הוועדה נתנה את החלטתה מיום 17.07.2024.

עפ"י נסח טאבו שהוגש מדובר בגג מוצמד למר מזרחי ואף מדובר בבקשה תואמת תב"ע.

הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע.

הוועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

הבקשה תואמת תב"ע בכללותה ואף מאפשרת הרחבות לכלל דיירי הבניין.

התכנית המתוקנת פורסמה (כולל תיקון יח"ד ניסימיאן) ביום 18.11.2024. ניתן לראות הרמוניקה בארכיב אופטי מיום 11.11.2024.

הוועדה נתנה התייחסות וכן החלטה מיום 17.07.2024.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע ובגג מוצמד למבקש.

הבניין על הגג עבור תוספת יח"ד והרחבה הינה מוצמדת למר מזרחי אך חדר המדרגות המשותף והגג, יהיו שטח משותף לכלל דיירי הבניין ויעוגן בהערת אזהרה.

התיק הופנה לפרסום על התכנית המתוקנת בה יח"ד מספר 8 (ניסימיאן) קיימת ולא מוצעת

בשונה מעת פתיחת הבקשה(ומנספח הבינוי) בהתאם להנחית הוועדה המחוזית.

סעיף שלביות הביצוע אינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן ניתן לפרסם הקלה. בנוסף פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע מאחר והדיירים מקומת הקרקע מסרבים לחתום על המעטפת לדירתם. מה שהביא להסרת הבינוי ולפרסום ההקלה.

בתכנית המתקנת שפורסמה ניתן לראות כי יח"ד מספר 8 – ניסימאן ללא בינוי מעטפת כלל.

תנאי להריסת הבינוי עפ"י תב"ע הינו תנאי להוצאת היתר אשר המבקש יצטרך לעמוד בתנאי זה.

תוקף תכנית הינו כ- 5 שנים. לפי התייעצות משפטית מדובר בתאריך "משוער" ותוקף זה אינו כולל "השמדה עצמית" ובנוסף תיק ההיתר נפתח במערכת בטווח 5 השנים.

בהצהרת מהנדס האחרונה שהתקבלה, על אף הדרישה שהתקבלה בתב"ע סימן מתכנן השלד כי תוספת זו אינה נדרשת בחיזוקים( בניין הוקם לאחר 1980). נמצא בארכיב אופטי.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמיר שפיצר / תאריך: 22:04 16/12/2024 / מספר בקשה: 2908129  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                        |
|-------------------|------------------------|
| שם משפחה:         | שפיצר                  |
| שם פרטי:          | אמיר                   |
| דואר אלקטרוני:    | amir@mishpat-law.co.il |
| תעודת זהות:       | 033854613              |
| מספר תיק רישוי:   | 2012/0759.01           |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 22:04 16/12/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      | 2012/0759.01 |
| מספר תיק רישוי:    |              |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | אמיר         |
| שם משפחה:          | שפיצר        |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 033854613    |
| טלפון נייד:        | 8810800      |
| קידומת טלפון נייד: | 050          |
| טלפון:             | 7512000      |

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
בבניין נשוא הבקשה להיתר בניה - בקומה העליונה  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36108600

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

דרך בן גוריון 2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מפורטים בכתב ההתנגדות המצורף.

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

מאיר ויהודית

שם משפחה:

נסימיאן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057355877

טלפון נייד:

8871996

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

amir@mishpat-law.co.il

## תצהיר

אני הח"מ, מאיר נסימיאן, נושא ת.ז. מספר 057355877, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

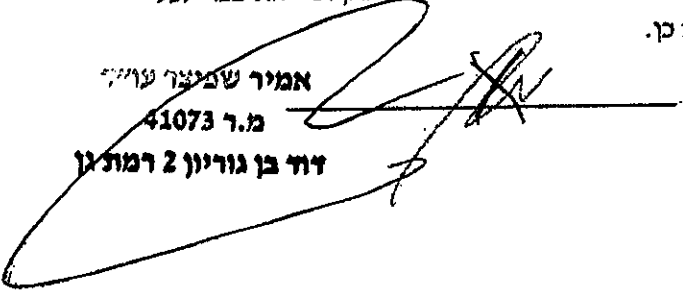
1. אני ורעייתי, יהודית נסימיאן, בעלי זכויות חבלות במקרקעין חידועים כגוש 30630 חלקה 32, תת חלקה 32, הממוקמים ברחוב ארזי ראובן 1, חידוע גם כרחוב גרשון מאיר 3, פסגת זאב, ירושלים.
  2. הנני נותן תצהירי זה - בתמיכה לכתב התנגדות - לעניין בקשה מספר 860880 (להלן - "ההתנגדות").
  3. נימוקי ההתנגדות המוצגים במסגרת כתב ההתנגדות מקובלים עליי, ומהווים בסיס להתנגדותנו לבקשה זו, כמצוין בכתב ההתנגדות - שתצהירי זה נסמך אליו.
  4. לפיכך - הריני מודיע בזאת על התנגדותי הנחרצת לאישור הבקשה להיתר בניה - במתכונת הנוכחית, וזאת, מכל הטעמים המפורטים כנדרש במסגרת כתב ההתנגדות, שתצהירי זה נסמך אליו.
- הנני מצהיר כי שמי הוא מאיר נסימיאן - כי החתימה המופיעה בשולי גליון זה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי - אמת.

  
מאיר נסימיאן

### אישור

בהתאם לסעיף 15 לפקודת תראיות (נוסח חדש), תשלי"א - 1971;

אני הח"מ, אמיר שפיצר, עו"ד (מ.ר. 41073), מרחוב דרך בן גוריון 2, רמת גן, מאשר, כי ביום 5, בחודש 12, שנת 2024, הופיע בפניי, באמצעות אימות מרחוק, מר מאיר נסימיאן, נושא ת.ז. מספר 057355877 - המוכר לי אישית / שזיהיתי אותו על-פי חדין - והתם על תצהיר זה לאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן.

  
אמיר שפיצר עו"ד

מ.ר. 41073

דוד בן גוריון 2 רמת גן

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

|                    |            |       |            |          |                    |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|
| הנכס נוצר ע"י שטר: | 29288/2016 | מיום: | 18/12/2016 | סוג שטר: | צו רישום בית משותף |
|--------------------|------------|-------|------------|----------|--------------------|

### הרכוש המשותף

| רשויות         | שטח במ"ר                                                                                     | תת חלקות | תקנון | שטר יוצר   | הערות:                                                                       |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| עיריית ירושלים | 3,257                                                                                        | 33       | מוסכם | 29288/2016 | הנכס הוכרז שיכון ציבורי: ילקוט פרסומים מספר 4398, מיום 15/04/1996, עמוד 2730 |
| כתובת:         | ארזי ראובן 1, ירושלים; ארזי ראובן 3, ירושלים; ארזי ראובן 5, ירושלים; גרשון מאיר 3א', ירושלים |          |       |            |                                                                              |

### תת חלקה 1

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

### הצמדות

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

### בעלויות

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

### תת חלקה 2

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

### הצמדות

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

### בעלויות

|               |            |      |           |       |             |
|---------------|------------|------|-----------|-------|-------------|
| מכר ללא תמורה | אברמוב יעל | ת.ז. | 059121442 | 1 / 2 | 7565/2017/1 |
| מכר ללא תמורה | אברמוב דוד | ת.ז. | 056575236 | 1 / 2 | 7565/2017/1 |

### הערות

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



08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

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

תת חלקה 3

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

הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|
| ו            | צהוב       | קרקע        | 50.49    |
| ז            | צהוב       | גג          | 2.54     |
| ח            | צהוב       | גג          | 4.78     |

בעלויות

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

הערות

|                       |                                            |      |           |        |              |
|-----------------------|--------------------------------------------|------|-----------|--------|--------------|
| הערה בדבר העברה לזרים | מדינת ישראל                                | ת.ז. | 304234651 | בשלמות | 26827/2018/2 |
| הערות:                | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |      |           |        |              |

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

|                         |                                                                               |      |           |        |              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|--------|--------------|
| הערה על מינוי אפוטרופוס | שחין אלקסי                                                                    | ת.ז. | 304234685 | בשלמות | 34542/2022/1 |
| הערות:                  | תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' 47352-02-22 , מיום 31.05.2022 ביחד ולחוד |      |           |        |              |

תת חלקה 4

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

בעלויות

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

הערות

|                       |                                            |      |           |        |              |
|-----------------------|--------------------------------------------|------|-----------|--------|--------------|
| הערה בדבר העברה לזרים | מדינת ישראל                                | ת.ז. | 014511778 | בשלמות | 31254/2017/2 |
| הערות:                | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |      |           |        |              |

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

### תת חלקה 5

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

### בעלויות

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

### הערות

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

### תת חלקה 6

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

### בעלויות

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

### הערות

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

### תת חלקה 7

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

### שטחים נוספים

| סוג            | שטח במ"ר | כלול |
|----------------|----------|------|
| מרפסת לא מקורה | 20.96    |      |

### הצמדות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

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

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 8

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

בעלויות

|              |        |           |      |            |     |
|--------------|--------|-----------|------|------------|-----|
| 32389/2021/1 | בשלמות | 206074841 | ת.ז. | זכאים אלון | מכר |
|--------------|--------|-----------|------|------------|-----|

משכנתאות

|              |        |           |      |                  |              |
|--------------|--------|-----------|------|------------------|--------------|
| 32389/2021/2 | בשלמות | 520000118 | חברה | בנק הפועלים בע"מ | משכנתה       |
|              |        |           |      |                  | דרגה: ראשונה |

הערות

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

תת חלקה 9

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

הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|
| י            | ורוד       | קרקע        | 43.80    |

בעלויות

|              |       |           |      |               |               |
|--------------|-------|-----------|------|---------------|---------------|
| 10354/2017/1 | 1 / 2 | 307082081 | ת.ז. | וייסמן איגור  | מכר ללא תמורה |
| 10354/2017/1 | 1 / 2 | 307082131 | ת.ז. | וייסמן סבטלנה | מכר ללא תמורה |

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

### הערות

|                                                   |  |  |             |                       |
|---------------------------------------------------|--|--|-------------|-----------------------|
| 10354/2017/2                                      |  |  | מדינת ישראל | הערה בדבר העברה לזרים |
| הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |  |  |             |                       |

### תת חלקה 10

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

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|
| יא           | כחול       | קרקע        | 43.30    |

### בעלויות

|               |                |      |           |       |             |
|---------------|----------------|------|-----------|-------|-------------|
| מכר ללא תמורה | מורציאנו חנה   | ת.ז. | 056614696 | 1 / 2 | 7562/2017/1 |
| מכר ללא תמורה | מורציאנו יהודה | ת.ז. | 012309738 | 1 / 2 | 7562/2017/1 |

### משכנתאות

|              |                  |      |           |        |             |
|--------------|------------------|------|-----------|--------|-------------|
| משכנתה       | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 7562/2017/3 |
| דרגה: ראשונה |                  |      |           |        |             |

### הערות

|                                                   |  |  |             |                       |
|---------------------------------------------------|--|--|-------------|-----------------------|
| 7562/2017/2                                       |  |  | מדינת ישראל | הערה בדבר העברה לזרים |
| הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |  |  |             |                       |

### תת חלקה 11

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------|------|-------------------|
| 120.14   | שניה       | ב     | 1    | 12/273            |

### הצמדות

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

### בעלויות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

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

הערות

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

תת חלקה 12

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

הצמדות

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

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 13

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

שטחים נוספים

| סוג            | שטח במ"ר | כלול |
|----------------|----------|------|
| מרפסת לא מקורה | 33.73    |      |

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 14

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

9/273

I

ב

שלישית

90.72

### בעלויות

12736/2017/1

בשלמות

310704408

ת.ז.

ברזלסקי אנה

מכר ללא תמורה

### הערות

12736/2017/3

מדינת ישראל

הערה בדבר העברה לזרים

הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

## תת חלקה 15

החלק ברכוש המשותף

11/273

מבנה

I

כניסה

ב

תיאור קומה

רביעית, חמישית

שטח במ"ר

113.81

### שטחים נוספים

סוג

כלול

שטח במ"ר

53.31

מרפסת לא מקורה

### בעלויות

12391/2017/1

1 / 2

57426447

ת.ז.

אשכנזי חיים

מכר ללא תמורה

12391/2017/1

1 / 2

58367038

ת.ז.

אשכנזי מיכל

מכר ללא תמורה

### הערות

12391/2017/2

מדינת ישראל

הערה בדבר העברה לזרים

הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

## תת חלקה 16

החלק ברכוש המשותף

11/273

מבנה

I

כניסה

ב

תיאור קומה

רביעית, חמישית

שטח במ"ר

113.81

### שטחים נוספים

סוג

כלול

שטח במ"ר

54.65

מרפסת לא מקורה

### בעלויות

7301/2017/1

1 / 2

000152298

ת.ז.

פיאמנטה דניאל אליקום

מכר ללא תמורה

7301/2017/1

1 / 2

069210979

ת.ז.

פיאמנטה אורה

מכר ללא תמורה

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

### הערות

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

### תת חלקה 17

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

### הצמדות

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

### בעלויות

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

### הערות

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

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

### תת חלקה 18

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

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|
| טז           | כתום       | קרקע        | 184.09   |

### בעלויות

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

### הערות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

תת חלקה 19

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------|------|-------------------|
| 94.71    | שניה       | ג     | 1    | 9/273             |

הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|
| יז           | ירוק       | קרקע        | 55.03    |
| יח           | ירוק       | גג          | 10.54    |

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 20

| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------|------|-------------------|
| 92.24    | שניה       | ג     | 1    | 9/273             |

בעלויות

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

תת חלקה 21

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

בעלויות

| מכר | כהן מאור | ת.ז. | 311549307 | 1 / 2 | 25982/2024/1 |
|-----|----------|------|-----------|-------|--------------|
| מכר | כהן מירב | ת.ז. | 203664602 | 1 / 2 | 25982/2024/1 |

משכנתאות

| משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 25982/2024/2 |
|--------|------------------|------|-----------|--------|--------------|
| דרגה:  | ראשונה           |      |           |        |              |



08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

הערות

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

תת חלקה 22

|          |            |       |      |                   |
|----------|------------|-------|------|-------------------|
| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
| 91.12    | שלישית     | ג     | I    | 9/273             |

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 23

|          |            |       |      |                   |
|----------|------------|-------|------|-------------------|
| שטח במ"ר | תיאור קומה | כניסה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
| 84.83    | רביעית     | ג     | I    | 8/273             |

הצמדות

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

בעלויות

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

משכנתאות

|        |                  |      |           |        |              |
|--------|------------------|------|-----------|--------|--------------|
| משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 23913/2017/1 |
| דרגה:  | ראשונה           |      |           |        |              |
| משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 30988/2018/1 |
| דרגה:  | ראשונה           |      |           |        |              |

הערות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

תת חלקה 24

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

בעלויות

| מכר ללא תמורה | מגרה מריה | ת.ז. | 307519017 | בשלמות | 6498/2024/1 |
|---------------|-----------|------|-----------|--------|-------------|
|---------------|-----------|------|-----------|--------|-------------|

הערות

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

תת חלקה 25

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

הצמדות

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

בעלויות

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

תת חלקה 26

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

הצמדות

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

בעלויות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

משכנתאות

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

הערות

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

תת חלקה 27

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

הצמדות

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

בעלויות

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

משכנתאות

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

הערות

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

תת חלקה 28

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

בעלויות

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

הערות

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

תת חלקה 29

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

הצמדות

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

בעלויות

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

הערות

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

תת חלקה 30

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

בעלויות

|     |                |      |           |       |              |
|-----|----------------|------|-----------|-------|--------------|
| מכר | אנגל יחזקאל    | ת.ז. | 201608999 | 1 / 2 | 42362/2021/1 |
| מכר | אנגל שני סביחה | ת.ז. | 305680373 | 1 / 2 | 42362/2021/1 |

משכנתאות

|        |                  |      |           |        |              |
|--------|------------------|------|-----------|--------|--------------|
| משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 | בשלמות | 42362/2021/2 |
| דרגה:  | ראשונה           |      |           |        |              |

הערות

|                       |             |                                                   |
|-----------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| הערה בדבר העברה לזרים | מדינת ישראל | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות: |
| 7560/2017/2           |             |                                                   |

תת חלקה 31

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



241811

נסח מס'

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

| שטח במ"ר | תיאור קומה     | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|----------------|------|-------------------|
| 112.95   | רביעית, חמישית | II   | 11/273            |

שטחים נוספים

| סוג            | שטח במ"ר | כלול |
|----------------|----------|------|
| מרפסת לא מקורה | 34.05    |      |

בעלויות

|               |             |      |           |       |              |
|---------------|-------------|------|-----------|-------|--------------|
| מכר ללא תמורה | מזרחי תופחה | ת.ז. | 043656818 | 1 / 2 | 10390/2017/1 |
| מכר ללא תמורה | מזרחי משה   | ת.ז. | 001967140 | 1 / 2 | 10390/2017/1 |

הערות

|                       |                                            |              |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------|
| הערה בדבר העברה לזרים | מדינת ישראל                                | 10390/2017/2 |
| הערות:                | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |              |

תת חלקה 32

| שטח במ"ר | תיאור קומה | מבנה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|------|-------------------|
| 92.48    | רביעית     | II   | 9/273             |

בעלויות

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

משכנתאות

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

הערות

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

סוף נתונים

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

08/12/2024  
ז' כסלו תשפ"ה  
שעה: 09:45

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



241811

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30630 חלקה: 32

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

יפוי-כח

אני הח"מ, נח'ל א"ר, מספר ת.ז. 57355877; ממנה בזאת, את משרד עורכי הדין "שפיצר", ואת עורכי הדין אמיר שפיצר ואו סופיה יצחקוב ואו כל עו"ד ממשרדם ואו העובד עימם, מדרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר. 1, רמת גן (להלן גם - "באי כוחנו") - כולם יחד, וכל אחד מהם לחוד - לייצג אותי ולנקוט, בשמי ובמקומי, בהגשת התנגדות ואו ערר, בגין בקשה להיתר אשר הוגשה ואו תוגש ביחס למקרקעין הידועים כגוש 30630 - חלקות 1 ואו 32 - וכן נקיטת כל הליך משפטי ואו מנהלי - מכל סוג וללא סייג - ביחס למקרקעין אלו - ולפעול, בשמי ובמקומי, בכל הקשור והנוגע להליכים אלו, הגשתם וניהולם בפועל, לרבות, בגדר כל בקשה שתוגש במסגרתם ואו עימם - ללא יוצא מן הכלל.

מבלי לפגוע בכלליות חמינוי חני"ל יהיו באי-כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין חני"ל וחובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל ערר, השגה, עתירה מינהלית, בקשה לביטול החלטת, בקשה אחרת, תביעה או תביעה שכנגד, המרצת פתיחה, תשובה להמרצת פתיחה, בקשה לסעד זמני, תגובה לבקשה לסעד זמני, בקשה לסילוק על הסף, בקשה לפיצול סעדים, ואו כל בקשה, עתירה, בקשה לצו-ביניים, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה, ערר או כל הליך אחר הנוגע או חובע מהליך חני"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט חני"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות חני"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, ועדות ערר, ועדות מקומיות, שמאי מכריע או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים.
4. למסור כל ענין הנוגע או חובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל ענין הנוגע או חובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעת של באי כוחנו ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. לגבות כל סכום הנוגע להליך חני"ל או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים חני"ל לרבות חוצאות בית משפט ושכר טרחת עורך דין, לקבל בשמנו כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטת או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט את כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחנו ימצאו לנכון בכל ענין הנוגע מהענין חני"ל.
9. להעביר זכויות מכת יפוי כח זה על חסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו חני"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניינינו חני"ל, והננו מאשרים את מעשיהם או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

חמילים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום - 15, לחודש דצמבר, שנת 2024

נח'ל א"ר  
שם + חתימה  
31/10

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דורית כהן / תאריך: 22:42 07/12/2024 / מספר בקשה:

2892869

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | כהן                  |
| שם פרטי:          | דורית                |
| דואר אלקטרוני:    | doritc0608@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 059644575            |
| מספר תיק רישוי:   | 2012/0759.01         |

| סטטוס טיפול       |   |
|-------------------|---|
| 22:42 07/12/2024  | ⬆ |
| ממתין לבדיקת האגף |   |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      | 2012/0759.01 |
| מספר תיק רישוי:    |              |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | דורית        |
| שם משפחה:          | כהן          |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 059644575    |
| טלפון נייד:        | 8513104      |
| קידומת טלפון נייד: | 050          |
| טלפון:             |              |



**פרטי דירת המתנגד:**

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

בניין צמוד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

**פרטי התנגדות:**

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

**כתובת למשלוח דואר:**

36103000

ישוב:

תא דואר:

97822

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704812

רחוב:

1

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

**נימוקי התנגדות:**

שלום רב,

נימוקי ההתנגדות:

אנו משפחת כהן מעוניינים להביע התנגדות נחרצת בנושא זה !!!!!

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בתיה מורדוב / תאריך: 22:14 11/12/2024 / מספר בקשה:

2901474

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מורדוב

שם פרטי:

בתיה

דואר אלקטרוני:

betimoradov21@gmail.com

תעודת זהות:

036388247

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

22:14 11/12/2024  
ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

בתיה

שם משפחה:

מורדוב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

036388247

טלפון נייד:

8214108

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה: ראובן ארזי 5/22

שכונה: 16900532

רחוב: 16704812

מס' בית: 5

כניסה:

מס' דירה: 22

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: רעש ולכלוך בנוסף לבנייה שכבר קיימת ברחוב. בנוסף לקיחה של מקומות חנייה. מצב בעייתי מכיוון שכבר עכשיו חסר לנו חנייה. הממב יחמיר

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עופר ממן / תאריך: 15/12/2024 19:54 / מספר בקשה:

2905971

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ממן

שם פרטי:

עופר

דואר אלקטרוני:

mikimaman1@gmail.com

תעודת זהות:

024811325

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

19:54 15/12/2024  
ממתין לבדיקת האגף



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

עופר

שם משפחה:

ממן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024811325

טלפון נייד:

5065575

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

מתגורר בקומה ראשונה בבניין של מבקש הבקשה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9782102

מיקוד:

כתובת מלאה:

מאיר גרשון 3/2, פסגת זאב

שכונה:

רחוב:

16704805

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כל הנימוקים מפורטים בקובץ שמצורף

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צחי מקובקי / תאריך: 14/12/2024 21:33 / מספר בקשה:

2903974

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מקובקי

שם פרטי:

צחי

דואר אלקטרוני:

makovsky@netvision.net.il

תעודת זהות:

057429276

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

10:28 16/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה

21:33 14/12/2024

ממתין לבדיקת האגף |



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

צחי

שם משפחה:

מקובקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057429276

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

makovsky@netvision.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

בנין סמוך

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9782201

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב ראובן ארזי 1/5 ירושלים

שכונה:

16900532

רחוב:

16704812

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המבקש מעוניין להשתמש באחוזי הבנייה המשותפים לכלל הדיירים. זה לא יאפשר לנו להשתמש בעתיד באחוזי הבניה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אמיר שפיצר / תאריך: 22:04 16/12/2024 / מספר בקשה:

2908129

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                        |
|-------------------|------------------------|
| שם משפחה:         | שפיצר                  |
| שם פרטי:          | אמיר                   |
| דואר אלקטרוני:    | amir@mishpat-law.co.il |
| תעודת זהות:       | 033854613              |
| מספר תיק רישוי:   | 2012/0759.01           |

| סטטוס טיפול       |  |
|-------------------|--|
| 22:04 16/12/2024  |  |
| ממתין לבדיקת האגף |  |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      | 2012/0759.01 |
| מספר תיק רישוי:    |              |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | אמיר         |
| שם משפחה:          | שפיצר        |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 033854613    |
| טלפון נייד:        | 8810800      |
| קידומת טלפון נייד: | 050          |
| טלפון:             | 7512000      |



פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה בבניין נשוא הבקשה להיתר בניה - בקומה העליונה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36108600

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

דרך בן גוריון 2

כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

מפורטים בכתב ההתנגדות המצורף.

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

מאיר ויהודית

שם פרטי:

נסימאן

שם משפחה:

ת.ד.

סוג זיהוי:

057355877

מזהה:

8871996

טלפון נייד:

052

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

amir@mishpat-law.co.il

דוא"ל:

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יחזקאל אנג'ל / תאריך: 16/12/2024 20:56 / מספר בקשה:

2908054

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אנג'ל

שם פרטי:

יחזקאל

דואר אלקטרוני:

shanigabby@walla.com

תעודת זהות:

201608999

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

09:00 17/12/2024

נפתח לצפיה | אורית מלכה

20:56 16/12/2024

ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יחזקאל

שם משפחה:

אנג'ל

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

201608999

טלפון:

קידומת טלפון:

shanigabby@walla.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

אותו בניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9782102

מיקוד:

מאיר גרשון 3/6, פסגת זאב, ירושלים

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704805

רחוב:

3

מס' בית:

כניסה:

6

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

שטח הגג הוא שטח משותף, לכן יש לי זכויות עליו.

נימוקי ההתנגדות:

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מניה שאול / תאריך: 17/12/2024 17:33 / מספר בקשה:

2910059

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שאול

שם פרטי:

מניה

דואר אלקטרוני:

tamarshani@gmail.com

תעודת זהות:

014511778

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

17:33 17/12/2024  
ממתין לבדיקת האגף



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מניה

שם משפחה:

שאול

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

014511778

טלפון נייד:

3759691

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
בניין ליד  
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

9782201

מיקוד:

כתובת מלאה:

ראובן ארזי 1/4 פסגת זאב, ירושלים

שכונה:

16900532

רחוב:

16704812

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. ההיתר מאפשר הוספת יחידות דיור, והמשמעות של זה, הקצאת 2 חניות עבורן, ואנו גם כך במחסור גדול של חניות.
2. אחוזי הבניה הגדולים שקיבל מזרחי גורעים אחוזי בניה מיתר הדיירים בחלקה 32.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר ניסימאן / תאריך: 17:25 01/04/2024 / מספר בקשה:

2482605

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ניסימאן

שם פרטי:

מאיר

דואר אלקטרוני:

roi.nisim@gmail.com

תעודת זהות:

057355877

מספר תיק רישוי:

2012/0759.01

## סטטוס טיפול

07:55 02/04/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:25 01/04/2024

ממתין לבדיקת האגף |

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2012/0759.01

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מאיר

שם משפחה:

ניסימאן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

057355877

## פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירה סמוכה

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

## פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

## כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

הנרי מורגנטאו 429/11

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704805

רחוב:

8

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה, 1. ביצוע הגשת התכנית בוצע במרמה ועבירה בפלילים. הדייר איתן מזרחי זיף חתימות של דיירי הבניין. שלי מאיר נסימאן ושל מיכל ממן ושל שאר הדיירים. מצ"ב הגשת תלונה במשטרת ישראל מצ"ב זיוף החתימות. כפי שגם ניתן לראות ישנה חתימה של משה מזרחי, הנ"ל הינו בעל נכס דירה מס' 7, ואינו בין החיים כבר מס' שנים טובות. כבר שם היה ניתן להבחין בבעיות הטפסים 2. הדייר איתן מזרחי כבר שנים נהנה מעבירת בניה ותופסת של קומה וחצי על גג הבניין וללא כל היתר חוקי לכך. בעקבות הבניה הלא חוקית הדירה שלי סובלת במשך שנים רבות מנזילות חוזרות ונשנות, דבר זה אינו מאפשר חיים נורמליים בבית, ואף מס' פעמים הילדים החליקו בשל כך. כמו כן ניתן לראות בתמונת ה"גיאס" כי בעקבות הבניה הלא חוקית שבוצעה בעבר כל דודי השמש הועברו לגג דירתי, דבר אשר אינו מקובל ואף פוגם בכמות השמש שבה כל קולט אמור לקבל (מצב תמונה של הבית והנזילה בעקבות כך). בהגשת התבע נעשה טעות תכנונית אשר מכשירה כבר את הקומה הנוכחית (הקומה שבנויה ללא היתר) ועוד תוספת של שתי יחידות דיור כך שלמעשה בהגשת התבע הנל יזכה להנות מ 3 דירות 31 קומות תוספת. אנו לא מבינים כיצד דבר זה נעשה? 3. בנסף לאמור לעיל המבקש השכיל להגיש תכנית ליח' דיור על גג הבניין של הצד שלנו וזאת כאמור כאשר הוא דורס בברוטליות את זכויותי כדייר בבניין. הכיצד הגישו על ביתי תבע בלי אישורי? כיצד הדבר יתכן. 4. חוות הדעת של מהנדס העיר כותבת כי נדרש לקבל את אישורם של כל הבעלי העניין לשינוי החניה – לא נעשה דבר כזה ואף חמור מכך יש 32 בעלי עניין מאחר ומגרש החניה מיועד ל גם לבניין ארזי 3 וארזי 5 ועוד.. מצ"ב תצלום מתוך הנספח. 4. נבקש לעצור את הנל בהקדם האפשרי

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 1999/0858.07                      |
| מספר סידורי | 2                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת                  |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים               |
| מהות בקשה           | תוספת מרפסות זיז             |
| שטח האתר            |                              |
| שטח לחישוב זכויות   |                              |
| סוג רישום בעלות     |                              |
| הכשרת עבירה         | לא                           |
| המבקש               | גברת ברוש זהבה               |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר |
| מתכנן השלד          | מהנדס מובדלי ליאור           |
| מספר מתנגדים        | 2                            |
| מספר שכנים שלא חתמו | 3                            |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| הפלמח 47 , קטמון הישנה |
|------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30007 | 27   | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד            | שטח |
|--------|------------|------------|--------|-----------------|-----|
| 1165   | תחילת תוקף | 13/05/1965 |        |                 |     |
| 1165א  | תחילת תוקף | 31/12/1970 |        |                 |     |
| 2878   | תחילת תוקף | 27/08/1989 |        |                 |     |
| 2878   | תחילת תוקף | 27/08/1989 |        |                 |     |
| 30007ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |                 |     |
| 30007ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 | 27     | אזור מגורים 1.. | 592 |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה.

1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים מעל קומת מרתף הכוללת



חניה ומחסנים . הבניין הינו לשימור ומסווג כבניין אופייני.

הבניין נימצא ברחוב הפלמח 27 גוש : 30007, חלקה : 27.

מצב מוצע :

במסגרת פתיחת הבקשה מוצעות 2 מרפסות וזי עבור דירה מס' 4 משפ' ברוש.

לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הוסרה אחת המרפסות אשר אינה עמדה בתקנות, ראה הרחבה מטה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

- מרפסת זיז בחזית אחורית החורגת מקו בנין בשיעור של 1.60 מ' מ' 40%

- מרפסת זיז בחזית צידית החורגת מקו בנין בשיעור של 1.60 מ' מ' 40%

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 09/03/2023

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת בשם 2 דיירים.

לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הופנה התיק לתקנה 36 עבור תכנית צל חסרה.

תאריך הפנית התיק למשלוח הודעות : 23/05/2024

תאריך תום מועד התנגדויות : 23/06/2024

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות נוספות מעבר להתנגדויות שהתקבלה בפתיחת התיק.

בעלי העניין בנכס :

התוספת מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כמו כן כאמור בוצע משלוח הודעות כמפורט לעיל.

לבקשה התקבלה התנגדות אחת בפתיחת הבקשה אשר תפורט בסעיף התנגדויות מטה.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01/08/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד החלטה<br/>היה "משלוח הודעות לפי תקנה 36"</p> <p>התיק הופנה למשלוח הודעות עבור תכנית צל שהייתה חסרה.</p> <p>טרם ביצע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת<br/>ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a</p> <p>וכן התקבל אישור שימור כנדרש.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני :</p> <p>התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024.</p> <p>האישור ניתן ע"ג הרמוניקה סרוקה בא.א של הבקשה מתאריך<br/>01/05/2024.</p> <p>להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה :</p> <p>"אין התנגדות לתוספת מרפסת זיו בהקלה מקו בניין במפלס<br/>קומה א' חזית צפונית בניין מגורים...יובהר שקומת קרקע<br/>הבניין ההיסטורי המסומן כבניין אופייני בתכנית המתאר 2878<br/>ממוקם בחלק הדרומי ואינו נכלל בבקשה זו"</p> <p>הוראות בניה :</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על<br/>ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י<br/>עו"ד פיינ.</p> <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>להלן תמצית ההתנגדות:</p> <p>משפחות סלמדור ומשפ' עזרן בשם עו"ד צבי פיין<br/>אי עמידה בתנאי סף קניינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כותרת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.</p> <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:</p> <p>המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40%. הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראיה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>30007ג</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>16/07/1959</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>01/08/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1..</p> <p>התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד ההחלטה היה "משלוח הודעות לפי תקנה 36"</p> <p>התיק הופנה למשלוח הודעות עבור תכנית צל שהייתה חסרה.</p> <p>טרם ביצוע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a,</p> <p>וכן התקבל אישור שימור כנדרש.</p> <p>רקע לבקשה:</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :</p> <p>"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."</p> <p>בפתיחת הבקשה מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה.</p> <p>המרפסת שהוצעה לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת מתקנות, המרפסת הוסרה מהבקשה.</p> <p>הבקשה עומדת בסעיף סטיה ניכרת לעניין חריגת המרפסת המוצעת.</p> <p>נספח בינוי:</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>אין התייחסות בתוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע, לא רלוונטי.</p> <p>להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים:</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו-62 לאזור מגורים 1.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023.</p> <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגב' רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית.</p> <p>היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה.</p> <p>להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'.</p> <p>כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>בפתיחת הבקשה הוצעו 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- הוצעה מרפסת בצורה טרפזית. – המרפסת לא עמדה בתקנות והוסרה מהבקשה. (הורחב בדיון ראשון)</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ', פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>בשלב דיון ראשון המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית –כ - 1.05 מ', נדרש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית –כ - 1.06 מ', נדרש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצמצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור.</p> <p>לאחר דיון ראשון וקבלת החלטה הוועדה צומצמה מרפסת זו כנדרש וכעת עומדת בתקנות.</p> <p>תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה.</p> <p>לאחר הדיון התקיימו דין ודברים מול המבקש ונושא המרפסת הבודדת נבחן בשנית והוחלט כי במידה ומחלקת שימור יאשר את המרפסת במתכונת המוצעת, דהיינו בודדת בחזית, ניתן יהיה לאשרה בכפוף להסכמתם הפוזיטיבית של הדיירים בעלי תכנית הצל או לחילופין ביצוע תקנה 36.</p> <p>כאמור התקבל אישור שימור ובוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות נוספות מאלו שהתקבלו בפתיחת תיק, אך כאמור ככל הנראה הדייר עברו תוכנן תכנית הצל הינו מתנגד מפתיחת תיק ע"כ התיק יעלה לדיון בוועדת התנגדויות.</p> <p>חו"ד אדריכלית:</p> <p>המרפסת תוקנה כנדרש והתקבל אישור.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התיק כאמור הופנה לתקנה 36.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני:</p> <p>התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024.</p> <p>האישור ניתן ע"ג הרמוניקה סרוקה בא.א של הבקשה מתאריך 01/05/2024.</p> <p>להלן חוו"ד מחלקת השימור לבקשה:</p> <p>"יובהר שקומת קרקע הבניין ההיסטורי המסומן כבניין אופייני בתכנית המתאר 2878 ממוקם בחלק הדרומי ואינו נכלל בבקשה זו"</p> <p>הוראות בניה:</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>תנאים לדיון:</p> <p>מחלקת שימור – התקבל אישור מתאריך 02/05/2024 ע"י קארין הלוי</p> <p>התנגדויות:</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין.</p> <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות:</p> <p>משפחות סלמדור ומשפ' עזרן בשם עו"ד צבי פיין</p> <p>אי עמידה בתנאי סף קנינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:</p> <p>המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיו כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיו בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> |                   |                                                           |
| <p>התיק מובא בקוד משלוח הודעות תקנה 36 עבור תכנית צל החסרה. כמו כן במידה ומיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית ידרש הליך הפרסום המתאים.</p> <p>טרם ביצוע הליך פרסומי יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור לתכנית, רק לאחר מכן ניתן לצאת לפרסום.</p> <p>להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים:</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>08/11/2023</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: משלוח הודעות<br/>לפי תקנה 36</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאזור מגורים 1.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023.</p> <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית.</p> <p>היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה.</p> <p>להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'.</p> <p>כל קוי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח.</p> <p>להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה:</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק.</p> <p>שטח- 2.88 מ"ר.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של כ-1 מ'.</p> <p>בקשת מרפסת זיז בשיעור המותר מקו הבניין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה.</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.05 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.06 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור.</p> <p>צמד מרפסות:</p> <p>מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות.</p> <p>כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכננת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה.</p> <p>חוו"ד אדריכלית:</p> <p>כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל-</p> <p>שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה.</p> <p>אישור שימור יכלול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע.</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני:</p> <p>ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבנין הינו מסווג כבנין אופייני.</p> <p>תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור.</p> <p>ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני.</p> <p>לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חוו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית.</p> <p>הוראות בניה:</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>תנאים לדיון:</p> <p>מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התנגדויות :</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין.</p> <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות :</p> <p>משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיין</p> <p>אי עמידה בתנאי סף קנינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.</p> <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת :</p> <p>המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכת, הצללה וחסימת אור.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אור מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> <p>לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>30007ג</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1..</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :</p> <p>"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."</p> <p>מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקוי הבניין ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>נספח בינוי:</p> | 19/10/2023 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקני"מ 1:1250</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי.</p> <p>בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו-62 לאזור מגורים 1.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023.</p> <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגב' רייטל טבדי מנהלת מערך מידע תכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית.</p> <p>היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה.</p> <p>להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'.</p> <p>כל קוי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיו.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש .</p> <p>מבוקשת מרפסת זיז ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינה כלולה בשטחים העיקריים.</p> <p>ש.שירות :</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ-9.13 מ"ר.</p> <p>ראה פירוט בסעיף מרפסות.</p> <p>מרפסות זיז :</p> <p>מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח.</p> <p>המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת זיז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע ופורסמו הקלות עבור חריגות מקווי הבניין.</p> <p>ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקרי, שטח מרפסות מוצע כ-9.13 מ"ר, עומד בתקנות.</p> <p>להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה :</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ תכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק.</p> <p>שטח- 2.88 מ"ר.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>כ-1 מ'.</p> <p>בקשת מרפסת זיו בשיעור המותר מקו הבנין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה.</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית -כ - 1.05 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית -כ - 1.06 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור.</p> <p>צמד מרפסות :</p> <p>מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות.</p> <p>כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכננת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור.</p> <p>תכנית צל : כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 לידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה.</p> <p>חו"ד אדריכלית :</p> <p>כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל-</p> <p>שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה .</p> <p>אישור שימור יכול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע.</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים.</p> <p>תימוכין קנינים :</p> <p>היות ומדובר בתוספת מרפסת זיז סעיף זה אינו רלוונטי.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :</p> <p>לא נדרש בהוראות התכנית, ולא נדרש בהצהרת המהנדס.</p> <p>היתר מקורי :</p> <p>קיימים 2 בנינים בחלקה אשר נמצאו היתרי בניה עבורם.</p> <p>1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה.</p> <p>1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה.</p> <p>קיים היתר בניה מקורי לבנין.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני :</p> <p>ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני.</p> <p>תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק<br/>ע"כ הוסף תנאי ידני.</p> <p>ע"פ סעיף 10.ג:</p> <p>"תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר<br/>ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את<br/>מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה."</p> <p>לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות<br/>מחלקת שימור לתכנית.</p> <p>הוראות בניה:</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על<br/>ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>תנאים לדיון:</p> <p>מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י<br/>עו"ד פיין.</p> <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות:</p> <p>משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיין</p> <p>אי עמידה בתנאי סף קנינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת<br/>הרוב הדרוש בבנין.</p> <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:</p> <p>המרפסות מוצעות בתריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור<br/>של 40%. הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי<br/>הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר<br/>ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים<br/>מעטות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> <p>לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים.</p> <p>יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                                                                  |
| <p>התיק מובא בקוד משלוח הודעות תקנה 36 עבור תכנית צל החסרה. כמו כן במידה ומיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית ידרש הליך הפרסום המתאים.</p> <p>טרם ביצוע הליך פרסומי יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור לתכנית, רק לאחר מכן ניתן לצאת לפרסום.</p> <p>להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים:</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023.</p> <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין</p>                                                                                                                                                                                                                 | <p>19/10/2023</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : משלוח<br/>הודעות לפי תקנה<br/>36</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית.</p> <p>היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה.</p> <p>להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'.</p> <p>כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח.</p> <p>להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה:</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק.</p> <p>שטח- 2.88 מ"ר.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לתזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של כ-1 מ'.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בקשת מרפסת זיז בשיעור המותר מקו הבנין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה.</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל.</p> <p>עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה)</p> <p>עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)</p> <p>המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית -כ - 1.05 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית -כ - 1.06 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.</p> <p>לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור.</p> <p>צמד מרפסות :</p> <p>מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות.</p> <p>כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכנת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור.</p> <p>תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 לידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוו"ד אדריכלית :</p> <p>כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל-</p> <p>שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה .</p> <p>אישור שימור יכלול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע.</p> <p>יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני :</p> <p>ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני.</p> <p>תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור.</p> <p>ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני.</p> <p>לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חוו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית.</p> <p>הוראות בניה :</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>תנאים לדיון :</p> <p>מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות:</p> <p>משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיין</p> <p>אי עמידה בתנאי סף קנינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.</p> <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:</p> <p>המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אור.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מסי' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אור מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> <p>לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים.</p> <p>יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                                                         |
| <p>היות ונודע לצוות המקצועי שיש שינוי בתיק המידע, לפיכך הבקשה יורדת מסדר היום לצורך עדכון המלצה בהתאם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>19/07/2023</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: להוציא הסעיף<br/>מסדר היום</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                          |
| <p>התיק מובא לדחיה היות וקיימת מרפסת לכיוון חזית דרום מזרח אשר מבוקשת בסטיה ניכרת מקווי הבניין.</p> <p>וכן מוצעת מרפסת נוספת לכיוון חזית קדמית צפון מזרחי אשר יש לצמצמה ע"מ שתעמוד בהנחיות אך לא הוצג עבורה תכנית צל וכן אין התיחסות לצמד מרפסות.</p> <p>כמו כן תיק המידע וקווי הבנין אינם נכונים, על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע ומפת מדידה מעודכנים.</p> <p>לא התקבל אישור שימור לבקשה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :</p> <p>"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."</p> <p>מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1.</p> <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגב' רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>סיכום הנחיות שתנתנו ממחלקת מידע:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין ציד.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא אחורי והוא צריך להיות מסומן</p> | <p>03/07/2023</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>במרחק של 5 מ'.</p> <p>כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>כאמור תיק קווי בניין 2022/6197 ומפת המדידה שהוגשו מיום 20/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני אינם נכונים, ואם כן על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע וקווי בניין מעודכנים.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית דרום מזרח וצפון מזרח.</p> <p>המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת זיז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע.</p> <p>ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקרי, שטח מרפסות מוצע כ- 9.13 מ"ר, עומד בתקנות.</p> <p>להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה:</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית.</p> <p>עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה.</p> <p>המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.6 מ'. אמנם פורסמה הקלה אך נושא המרווח מהווה סטיה ניכרת ראה פירוט בהמשך.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. מבקשים חריגה של כ- 2.60 מ' כאשר מותרת ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה מירבית של 40% מהמרווח המהווה 2.0 מ' מקווי הבניין.</p> <p>הבניין הקיים בחלקה חורג מקו הבניין בכ- 2 מ'. ממילא</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המרפסת המוצעת איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה.</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח ודרום מזרח- מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה.</p> <p>המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.7 מ' . פורסמה הקלה אך יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרח הינו קו בנין צידי וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בנין.</p> <p>המרפסת חורגת לכיוון חזית זו בפחות מ – 1 מ'. עומד בתקנות.</p> <p>ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בנין ללא הקלה וחריגה של 2.0 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף הקלה.</p> <p>המרפסת חורגת לכיוון חזית זו יותר מ-2.0 מ' לפיכך יש לצמצם למותר תוך כדי התאמה ובכפוף לאישור שימור.</p> <p>לסיכום – מרפסת זו עומדת חלקית בתקנות סטיה ניכרת ע"פ הפירוט לעיל אך יש לקבל את חו"ד חיובית של מחלקת שימור לבקשה היות והמבנה הקיים הנו בנין בנין אופייני.</p> <p>צמד מרפסות:</p> <p>מוצעת מרפסת בודדת בחזית קדמית.</p> <p>כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכנת מרפסת הדמה. וכמובן תוך אישור שימור.</p> <p>תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. כמו כן גם כאן נדרש אישור שימור.</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני:</p> <p>ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבנין הינו מסווג כבנין אופייני.</p> <p>תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שימור.</p> <p>ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני.</p> <p>ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה.</p> <p>לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית.</p> <p>הוראות בניה :</p> <p>ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :</p> <p>"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור וחוו"ד מחלקת שימור לתכנית.</p> <p>תנאים לדיון :</p> <p>מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.</p> <p>ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>להלן תמצית ההתנגדות :</p> <p>משפחות סלמדור ועזרן בשם עו"ד צבי פיין</p> <p>אי עמידה בתנאי סף קנינים.</p> <p>בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.</p> <p>בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת :</p> <p>המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> <p>לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים.</p> <p>יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2878</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>27/08/1989</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>03/07/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :</p> <p>"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."</p> <p>מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקוי הבניין ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי.</p> <p>בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן:</p> <p>קווי בניין:</p> <p>ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.</p> <p>השאלה הופנה לגב' רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק.</p> <p>סיכום הנחיות שתנתנו ממחלקת מידע:</p> <p>קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי.</p> <p>קו הבניין הדרום מזרחי הוא אחורי והוא צריך להיות מסומן במרחק של 5 מ'.</p> <p>כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62.</p> <p>הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.</p> <p>כאמור תיק קווי בניין 2022/6197 ומפת המדידה שהוגשו מיום 20/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני אינם נכונים, ואם כן על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע וקווי בניין מעודכנים.</p> <p>שטחי בניה:</p> <p>ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש.</p> <p>מבוקשת מרפסת זיז ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינה כלולה בשטחים העיקריים.</p> <p>ש.שירות:</p> <p>מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ-9.13 מ"ר.</p> <p>ראה פירוט בסעיף מרפסות.</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97</p> <p>מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית דרום מזרח וצפון מזרח.</p> <p>המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת זיז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקר, שטח מרפסות מוצע כ- 9.13 מ"ר, עומד בתקנות.</p> <p>להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה :</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית.</p> <p>עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה.</p> <p>המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.6 מ' . אמנם פורסמה הקלה אך נושא המרווח מהווה סטיה ניכרת ראה פירוט בהמשך.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. מבקשים חריגה של כ- 2.60 מ' כאשר מותרת ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה מירבית של 40% מהמרווח המהווה 2.0 מ' מקו הבנין.</p> <p>הבניין הקיים בחלקה חורג מקו הבניין בכ- 2 מ'. ממילא המרפסת המוצעת איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה.</p> <p>מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח ודרום מזרח- מוצעת מרפסת מרובעת קטומה.</p> <p>עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה.</p> <p>המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.7 מ' . פורסמה הקלה אך יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל.</p> <p>מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרח הינו קו בנין צידי וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין.</p> <p>המרפסת חורגת לכיוון חזית זו בפתות מ – 1 מ'. עומד בתקנות.</p> <p>ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא הקלה וחריגה של 2.0 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף הקלה.</p> <p>המרפסת חורגת לכיוון חזית זו יותר מ-2.0 מ' לפיכך יש לצמצם למותר תוך כדי התאמה ובכפוף לאישור שימור.</p> <p>לסיכום – מרפסת זו עומדת חלקית בתקנות סטיה ניכרת ע"פ הפירוט לעיל אך יש לקבל את חו"ד חיובית של מחלקת שימור לבקשה היות והמבנה הקיים הנו בנין בניין אופייני.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>צמד מרפסות :</p> <p>מוצעת מרפסת בודדת בחזית קדמית.</p> <p>כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכנת מרפסת הדמה. וכמובן תוך אישור שימור.</p> <p>תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. כמו כן גם כאן נדרש אישור שימור.</p> <p>תימוכין קנינים :</p> <p>היות ומדובר בתוספת מרפסת זיו סעיף זה אינו רלוונטי.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :</p> <p>לא נדרש בהוראות התכנית, ולא נדרש בהצהרת המהנדס. כך שלפי הצהרת המהנדס הבנין לא נדרש לחיזוק.</p> <p>היתר מקורי :</p> <p>קיימים 2 בנינים בחלקה אשר נמצאו היתרי בניה עבורם. 1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה. 1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה.</p> <p>קיים היתר בניה מקורי לבנין:</p> <p>אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני:</p> <p>ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני.</p> <p>תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור.</p> <p>ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה.

לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית.

הוראות בניה:

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור וחוו"ד מחלקת שימור לתכנית.

תנאים לדיון:

מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת בשם 2 שכנים.

ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.

להלן תמצית ההתנגדות:

משפחות סלמדור ועזרן בשם עו"ד צבי פיין

אי עמידה בתנאי סף קנינים.

בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.

בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:

המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40%. הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858

לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>מעטות.</p> <p>הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן.</p> <p>מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.</p> <p>הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות</p> <p>הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.</p> <p>המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר</p> <p>חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מסי' עבירות בניה בבנין.</p> <p>פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.</p> <p>בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.</p> <p>לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים.</p> <p>יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                        |
| <p>מרפסת זיז בחזית אחורית החורגת מקו בניין בשיעור של 1.60 מ 40% - עבור ניצול מיקום למרפסת</p> <p>מרפסת זיז בחזית צידית החורגת מקו בניין בשיעור של 1.60 מ 40% - עבור ניצול מיקום למרפסת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>05/12/2022</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 1 |
|      | חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 2 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 3 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 4 |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 5 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 6 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 7 |

**המלצת האגף**

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד החלטה היה "משלוח הודעות לפי תקנה 36" התיק הופנה למשלוח הודעות עבור תכנית צל שהייתה חסרה.  
טרם ביצע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a וכן התקבל אישור שימור כנדרש.

אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני:

התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024.

האישור ניתן ע"ג הרמוניקה סרוקה בא.א של הבקשה מתאריך 01/05/2024.

להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה:

"אין התנגדות לתוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין במפלס קומה א' חזית צפונית בניין מגורים...יובהר שקומת קרקע הבניין ההיסטורי המסומן כבניין אופייני בתכנית המתאר 2878 ממוקם בחלק הדרומי ואינו נכלל בבקשה זו"

הוראות בניה:

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פזין.

ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק.

להלן תמצית ההתנגדות:

משפחות סלמדור ומשפ' עזרן בשם עו"ד צבי פזין

אי עמידה בתנאי סף קנינים.

בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין.

בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת:

המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף

הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858

לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.

הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיו כל שהן.

מוצעת מרפסת זיו בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה.

הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות

הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסימת אויר.

המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר

חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.

פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה.

בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.

תאריך: 24 ינואר 2023 Date:

לכבוד:

מחלקת רישוי בניה

עיריית ירושלים

**הנדון: כתב התנגדות לבקשה להיתר - תיק רישוי מס' 1999/0858.07**

1. הח"מ מייצג את משפחות סלמרוד ועזרן, בעלי זכויות בבניין מגורים ברחוב ברח' הפלמ"ח 47 בירושלים הידוע כגוש 30007 חלקה 27 (להלן: "הבניין").

**נסח מלשכת רישום המקרקעין מצ"ב כנספח 1**

2. הבניין מוגדר כבניין לשימור מחמיר ובו ארבע יחידות דיור. מרשיי הינם בעלי הזכויות בשתיים מתוך ארבעת יחידות הדיור שבבניין. משפחת סלמרוד מתגוררת בקומת הקרקע של הבניין, ומשפחת עזרן מתגוררת בקומה העליונה של הבניין.

3. הבניין נבנה בשנת 2016 על גבי מבנה ישן לשימור, לאחר שבין השנים 2010-2014 ניתן מספר היתרי בניה להקמתו (מס' 1999/0858).

4. הבקשה שבנדון הוגשה על ידי הגב' זהבה ברוש (להלן: "הבקשה" ו - "המבקשת"), אשר רכשה זכויות באחת מדירות המגורים בבניין לפני שנים ספורות. במסגרת הבקשה, מתבקש היתר לבניית שתי מרפסות זיז חדשות בחזית הצפונית ובחזית המזרחית של הבניין, תוך חריגה מקווי הבניין.

5. מרשיי מתנגדים בכל תוקף לאישור הבקשה, וזאת ממספר טעמים לרבות: אי עמידה בתנאי סף קניינים, פגמים תכנוניים רבים, וחוסר ניקיון כפייה של המבקשת.

**אי עמידה בתנאי סף קניינים להגשת הבקשה**

6. כידוע, מוסדות התכנון מחויבים לבחון תימוכין קניינים בשטח המיועד לבניה כתנאי סף להגשת בקשה להיתר.

7. במקרה דנן, הוגשה הבקשה להיתר שבנדון ללא הסכמת יתר בעלי הדירות בבניין. ודוק, מדובר בכשל מהותי ביותר שכן על פי הוראות ס' 71 לחוק המקרקעין, לא ניתן לבנות על רכוש משותף ללא קבלת הסכמת שלושת רבעי מבעלי היחידות בבניין אשר מחזיקים אף בשני שליש מהרכוש המשותף בבניין.

8. יודגש כי בהתאם להוראות הפסיקה, בניית מרפסת מוגדרת כ"הרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבניין בהתאם להוראות ס' 71 לחוק המקרקעין (ראה למשל: ת.א. 8/78/2020 חיון דורית נ' בידיים טובות, נכסים ויזמות מ.ל. בע"מ).

9. כאמור, הבקשה שהגישה הגב' ברוש לא נתכה בהסכמה של יתר בעלי היחידות בבניין. נהפוך הוא, לכל הפחות 50% מבעלי היחידות בבניין מתנגדים נחרצות לבקשה. ברור אם כן כי בנסיבות אלו, הגב' ברוש אינה עומדת בתנאי הסף הקניינים להגשת הבקשה, ומטעם זה יש לדחותה על הסף אף ללא דיון ביתר הנימוקים התכנוניים.

### הנימוקים התכנוניים לדחיית הבקשה

10. בפסיקה נקבע כי לבעלי דירות בבניין משותף לא קנויה זכות אוטומטית להקמת מרפסת לדירתם, והדבר נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית על סמך שיקולים תכנוניים מגוונים. בהקשר זה נקבע בעניין ערר (ירושלים) 161/15 שגב שבתאי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, כי:

**"למשיבה שיקול דעת רחב יחסית לסרב לאשר הקמת מרפסות חדשות מטעמים תכנוניים, בין אם מדובר בבקשה המוגשת בסמוך לאישור תכנית ובניית המבנה, בין אם מדובר בנוזק אדריכלי דוגמת הקמת מרפסות בודדות בחזית ובין אם מדובר בטעמים קונקרטיים הקשורים לנוזק, דוגמת פגיעה בפרטיות, שיגורם כתוצאה מהקמת מרפסות לדירות אחרות"**

11. בהתאם לשיקולים שהוזכרו בפסיקה, יפורטו להלן מספר נימוקים תכנוניים כבדי משקל שיש בהם כדי להביא לדחיית הבקשה.

#### א. המרפסות המבוקשות נמצאות בחריגה מקווי הבניין

12. כפי שעולה מהבקשה, מתבקשת בניית שתי מרפסות זיז חדשות תוך חריגה מקו בניין צפוני ומזרחי. לשם הכשרת החריגה מתבקשת הקלה מקווי בניין בשיעור של 40%.
13. ודוק, הבניין המקורי נבנה אף הוא בסטייה ניכרת מקווי הבניין, ולאחר שאושרה הקלה למבקש ההיתר, כפי שניתן לראות בחיתור הבניה המקורי שניתן בתיק 1999/0858.
14. הנה כי כן, לא ייתכן לאשר הקלה נוספת בסטייה מקווי בניין, כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות.

#### ב. נזק אדריכלי בשל פגיעה באופי הבניין, בחזותו ובאחידותו

15. כאמור, הבניין מוגדר במבנה לשימור מחמיר ולא קיימות בו מרפסות זיז כלשהן. המבקשת ידעה זו היטב כאשר רכשה את זכויותיה בבניין לפני שנים ספורות.
16. בנסיבות אלו, הרי שאישור הקמת מרפסות זיז בודדות יפגע במראה ה"נקי" ו"הישר" של חזיתות הבניין וכן באופיו של המבנה לשימור. בהקשר זה יודגש כי המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית של הבניין פונה לרחוב הראשי, ועל כן הפגיעה בחזות הבניין תהיה בולטת אף יותר.

**ג. היזק ראייה ופגיעה בפרטיות**

17. טעם נוסף לדחיית הבקשה הוא היזק הראייה שייגרם למשפחת סלמרוד המתגוררת בקומת הקרקע בבניין, מתחת לדירת המבקשת.

18. כפי שניתן לראות בתמונה הרצ"ב מתוך תשריט הבקשה, בניית המרפסות במיקומם הנוכחי יאפשר להשקיף אל תוך חלונות הדירה של משפחת סלמרוד (הן בחזית הצפונית והן בחזית המזרחית), וכן אל תוך הגינה הפרטית המוצמדת לדירתם, תוך פגיעה קשה בפרטיותם.

**תמונה של הבניין מתוך תשריט הבקשה עם סימון של חלונות דירת סלמרוד מצ"ב כנספח 2**

**ד. החשכה, הצללה, וחסידת אוויר**

19. בנוסף לאמור לעיל, הקמת המרפסות תיצור הצללה על גבי הגינה הצמודה לדירת סלמרוד, וכן חסימה של אור השמש לחלק מחלונות הדירה בחזית המזרחית של הבניין.

20. כמו כן, תגרם חסימת אוויר לדירה.

**ד. חריגה מהוראות תוכנית 62 בעניין מרפסות**

21. תוכנית 62 מאפשרת בניית מרפסות עד לעומק של 1.5 מטר.

22. מעיון בתוכנית שצורפה לבקשה עולה כי המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית של הבניין הינה בעומק של 1.55 מטר, דהיינו בחריגה מהוראות תוכנית 62 וגם מסיבה זו יש לדחות את הבקשה.

**חוסר ניקיון כפיים של מגישת הבקשה**

23. מעבר לכל האמור לעיל, הרי שיש לדחות את הבקשה על הסף בהעדר ניקיון כפיים, וזאת מאחר והמבקשת ביצעה מספר עבירות בניה בבניין.

24. כך למשל, המבקשת פרצה פתח בקיר החיצוני של הבניין, והתקינה בו חלון, מבלי לקבל את הסכמת יתר השכנים ו/או היתר בניה, ותוך פגיעה בחזות החיצונית של הבניין.

**תמונה של החלון שהתקינה המבקשת בקיר החיצוני ללא היתר ומבלי לקבל את הסכמת השכנים מצ"ב כנספח 3**

25. כמו כן, פרצה המבקשת פתחים מקירות דירתה אל תוך חדר המדרגות, והתקינה בהם צינורות אוורור ליניקת אוויר מתוך חדרי השירותים והכביסה שבדירתה.

**תמונה של צינורות האוורור אשר פרצה המבקשת בקיר החיצוני של דירתה מצ"ב כנספח 4**

26. כידוע, על פי הוראות הפסיקה על וועדת תכנון לשקול את ניקיון כפיו של מבקש ההיתר בבואו לדון בבקשה להיתר, כאשר קיימת נטייה בפסיקה לדחות בקשות להיתר בשעה שמבקש ההיתר ביצע עבירות בניה במבנה נשוא הבקשה, וזאת משיקולים של מניעת עבריינות בניה ושמירה על שלטון החוק (כך למשל בעניין ערר 1029-03-21 שרון ראסל גיצטלר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה; עעמ 9311/11 רמי יובל נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א; ערר (י-ם) 1228/18 מרגלית צדוק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).

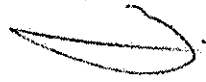
27. אם כן, במקרה דנן ברור כי מבקשת ההיתר פועלת בהעדר ניקיון כפיים וחוסר תום לב, ומסיבה זו יש להורות על דחיית הבקשה או למצער להתנות את הבקשה בהריסת עבירות הבניה הקיימות.

28. יצוין כי בהתחשב בהתנהלות העבר של המבקשת, ולאור המימדים של המרפסות המבוקשות, אין זה מן הנמנע כי מטרת הבקשה היא להביא לבניית מרפסות אשר לאחר מכן ייסגרו בבניה קלה לצורך הרחבת שטח דירת המבקשת.

29. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה להורות על דחיית הבקשה וסגירת תיק הרישוי.

30. ככל שיתקיים דיון בבקשה, מבקשים מרשיי לקבל הזמנה לדיון על מנת שיוכלו להציג את טענותיהם בפני חברי הוועדה.

בכבוד רב,



צבי פיין, עו"ד



## תוכן עניינים

| מס' | שם הנספח                                                                       | עמ' |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1   | נסח מלשכת רישום המקרקעין                                                       | 3   |
| 2   | תמונה של הבניין מתוך תשריט הבקשה עם סימון של חלונות דירת סלמרוד                | 8   |
| 3   | תמונה של החלון שהתקינה המבקשת בקיר החיצוני ללא היתר ומבלי לקבל את הסכמת השכנים | 10  |
| 4   | תמונה של צינורות האוורור אשר פרצה המבקשת בקיר החיצוני של דירתה                 | 12  |

# נספח 1

## נסח מלשכת רישום המקרקעין

עמ' 3

04/12/2022  
י' כסלו תשפ"ג  
שעה: 18:38

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



263194

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 27

הגנס נוצר ע"י שטר: 14807/1999 מיום: 08/11/1999 סוג שטר: צו רישום בית משותף

### הרכוש המשותף

| רשויות         | שטח במ"ר                                                       | תת חלקות | תקנון | שטר יוצר   | תיק בית משותף |
|----------------|----------------------------------------------------------------|----------|-------|------------|---------------|
| עיריית ירושלים | 592.00                                                         | 5        | מתוקן | 14807/1999 | 12857/99      |
| הערות:         | קיים תקנון מוסכם מתוקן עפ"י פס"ד של בימ"ש העליון בע"א 10322/03 |          |       |            |               |
| כתובת:         | רח' הפלמ"ח 47, ירושלים                                         |          |       |            |               |

### הערות

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 | 14807/1999/1001                                  |
| הערות:                     | ענין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 2600 מיום 31.1.80 |

### תת חלקה 2

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 103.87   | ראשונה     | 10/20             |

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה     | משותפת ל | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-----------------|----------|----------|
| .            |            | זכויות בניה     | 2-5      |          |
| ג'           | כחול       | גג מחסן         |          | 23.28    |
| ד'           | כחול       | קרקע כולל הקרקע |          | 298.84   |
| ה'           | כחול       | חדר הסקה        |          | 2.14     |
| ו'           | כחול       | מחסן            |          | 17.72    |
| ז'           | כחול       | גג              |          | 128.40   |

### בעלויות

| רישום בית משותף | שטרייכר יעקב אליעזר | ת.ז. | 15434 | בשלמות | 14807/1999 |
|-----------------|---------------------|------|-------|--------|------------|
|-----------------|---------------------|------|-------|--------|------------|

### הערות

|                           |                                                                |      |           |             |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-----------|-------------|
| הערה על מינוי מנהל עיזבון | פוקס זיוה                                                      | ת.ז. | 055093728 | 8534/2019/1 |
| הערות:                    | בגין צו בימ"ש לענייני משפחה י-ם ת"ע 18-11-70163 מיום 23.1.2019 |      |           |             |

### תת חלקה 3

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 86.70    | קומה 1     | 3/20              |

04/12/2022  
י' כסלו תשפ"ג  
שעה: 18:38

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



263194

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 27

### שטחים נוספים

| סוג              | שטח במ"ר | כלול |
|------------------|----------|------|
| מחסן שאינו הצמדה | 4.30     | ✓    |

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה                                                     | משותפת ל | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| .            |            | זכויות בניה                                                     | 2-5      |          |
| ח            | ירוק       | חניה                                                            |          | 13.00    |
| ט            | ירוק       | משטח                                                            |          | 40.20    |
| טו           | אפור       | קרקע כולל הקרקע מתחת להצמדות המשותפות בקומת הקרקע בקומה הראשונה | 3-5      | 176.40   |
| טז           | אפור       | חדר מדרגות בקומות קרקע-רביעית                                   | 3-5      | 59.90    |
| יג           | אפור       | חלל סגור                                                        | 3-5      | 9.00     |
| יד           | אפור       | משטח                                                            | 3-5      | 32.20    |
| יז           | אפור       | פיר המעלית                                                      | 3-5      | 2.60     |
| יח           | אפור       | גג פיר המעלית                                                   | 3-5      | 4.10     |
| כא           | אפור       | מחסן                                                            | 3-5      | 5.30     |
| כב           | אפור       | גג                                                              | 3-5      | 9.90     |
| כג           | אפור       | גג חדר המדרגות                                                  | 3-5      | 16.20    |

### בעלויות

|                    |              |      |           |       |              |
|--------------------|--------------|------|-----------|-------|--------------|
| תיקון צו בית משותף | סלמרוד מרשל  | ת.ז. | 332490317 | 1 / 2 | 31710/2021/1 |
| תיקון צו בית משותף | סלמרוד סוניה | ת.ז. | 069377240 | 1 / 2 | 31710/2021/1 |

### הערות

|                                    |                                     |              |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | 31710/2021/2 |
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | 31710/2021/3 |

### תת חלקה 4

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 87.40    | קומה 2     | 3/20              |

### שטחים נוספים

| סוג              | שטח במ"ר | כלול |
|------------------|----------|------|
| מחסן שאינו הצמדה | 4.50     | ✓    |

04/12/2022  
י' כסלו תשפ"ג  
שעה: 18:38

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



263194

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 27

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה                                                     | משותפת ל | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| .            |            | זכויות בניה                                                     | 2-5      |          |
| טו           | אפור       | קרקע כולל הקרקע מתחת להצמדות המשותפות בקומת הקרקע בקומה הראשונה | 3-5      | 176.40   |
| טז           | אפור       | חדר מדרגות בקומות קרקע-רביעית                                   | 3-5      | 59.90    |
| י            | צהוב       | חניה                                                            |          | 12.00    |
| יג           | אפור       | חלל סגור                                                        | 3-5      | 9.00     |
| יד           | אפור       | משטח                                                            | 3-5      | 32.20    |
| יז           | אפור       | פיר המעלית                                                      | 3-5      | 2.60     |
| יח           | אפור       | גג פיר המעלית                                                   | 3-5      | 4.10     |
| כא           | אפור       | מחסן                                                            | 3-5      | 5.30     |
| כב           | אפור       | גג                                                              | 3-5      | 9.90     |
| כג           | אפור       | גג חדר המדרגות                                                  | 3-5      | 16.20    |

### בעלויות

|                    |           |      |           |        |              |
|--------------------|-----------|------|-----------|--------|--------------|
| תיקון צו בית משותף | ברוש זהבה | ת.ז. | 000338376 | בשלמות | 31710/2021/1 |
|--------------------|-----------|------|-----------|--------|--------------|

### הערות

|                                    |                                     |              |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | 31710/2021/2 |
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים | 31710/2021/3 |

### תת חלקה 5

| שטח במ"ר | תיאור קומה     | החלק ברכוש המשותף |
|----------|----------------|-------------------|
| 116.50   | קומה 3, קומה 4 | 4/20              |

### שטחים נוספים

| סוג              | שטח במ"ר | כלול |
|------------------|----------|------|
| מרפסת לא מקורה   | 5.20     |      |
| מחסן שאינו הצמדה | 6.20     | √    |

### הצמדות

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה | משותפת ל | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-------------|----------|----------|
| .            |            | זכויות בניה | 2-5      |          |

04/12/2022  
י' כסלו תשפ"ג  
שעה: 18:38

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



263194

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 27

| סימון בתשריט | צבע בתשריט | תיאור הצמדה                                                     | מנותפת ל | שטח במ"ר |
|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| טו           | אפור       | קרקע כולל הקרקע מתחת להצמדות המשותפות בקומת הקרקע בקומה הראשונה | 3-5      | 176.40   |
| טז           | אפור       | חדר מדרגות בקומות קרקע-רביעית                                   | 3-5      | 59.90    |
| יא           | חום        | חניה                                                            |          | 12.00    |
| יב           | חום        | חלל גג רעפים                                                    |          | 6.90     |
| יג           | אפור       | חלל סגור                                                        | 3-5      | 9.00     |
| יד           | אפור       | משטח                                                            | 3-5      | 32.20    |
| יז           | אפור       | פיר המעלית                                                      | 3-5      | 2.60     |
| יח           | אפור       | גג פיר המעלית                                                   | 3-5      | 4.10     |
| יט           | חום        | גג                                                              |          | 22.10    |
| כ            | חום        | גג                                                              |          | 54.80    |
| כא           | אפור       | מחסן                                                            | 3-5      | 5.30     |
| כב           | אפור       | גג                                                              | 3-5      | 9.90     |
| כג           | אפור       | גג חדר המדרגות                                                  | 3-5      | 16.20    |

### בעליות

|                    |            |      |          |       |              |
|--------------------|------------|------|----------|-------|--------------|
| תיקון צו בית משותף | עזרן אברהם | ת.ז. | 68827815 | 1 / 2 | 31710/2021/1 |
| תיקון צו בית משותף | עזרן רינה  | ת.ז. | 69802247 | 1 / 2 | 31710/2021/1 |

### הערות

|                                    |                                     |  |  |  |              |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|--------------|
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים |  |  |  | 31710/2021/2 |
| הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים |  |  |  | 31710/2021/3 |

### סוף נתונים

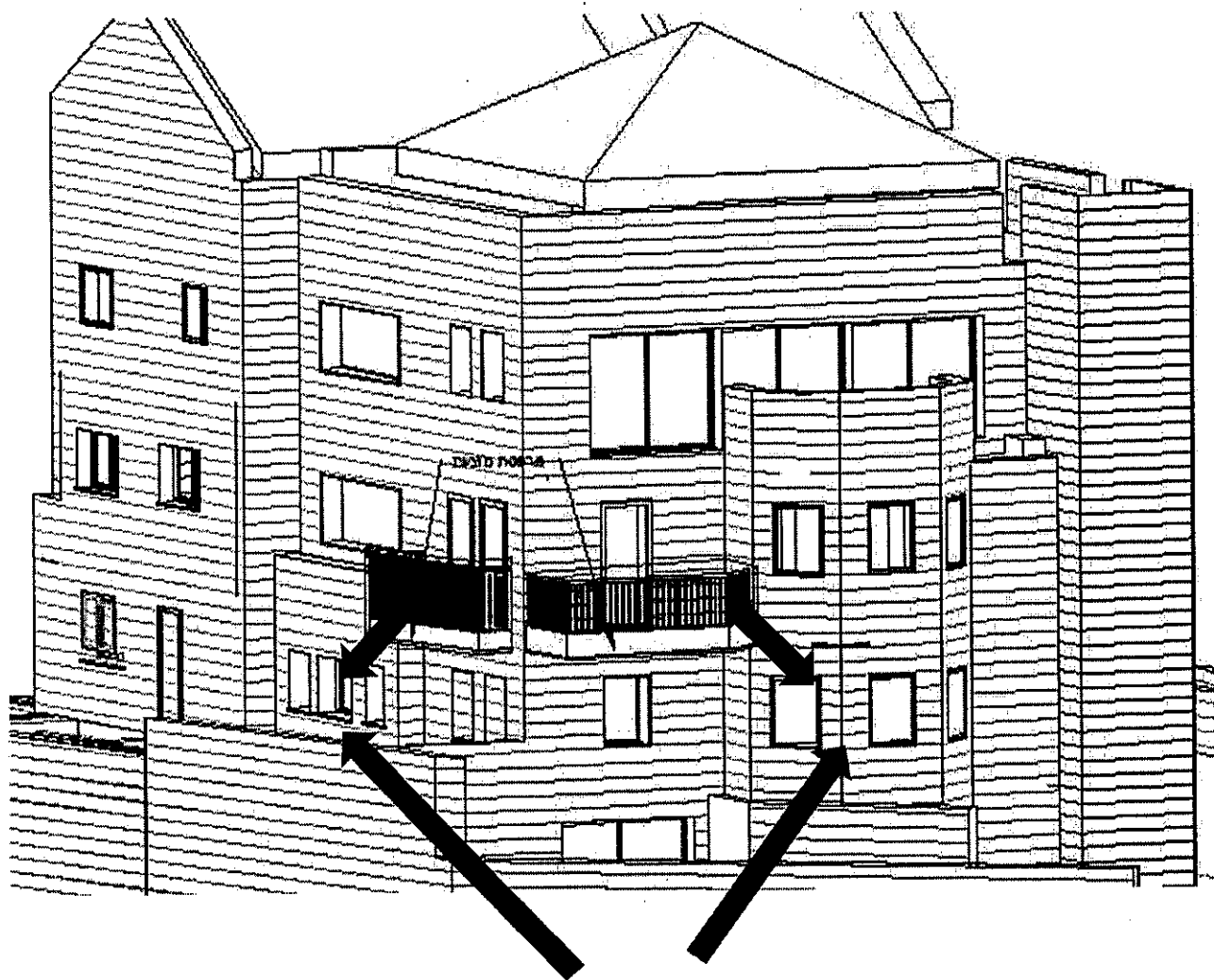
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

## נספח 2

**תמונה של הבניין מתוך תשריט  
הבקשה עם סימון של חלונות דירת  
סלמרוד**

עמ' 8



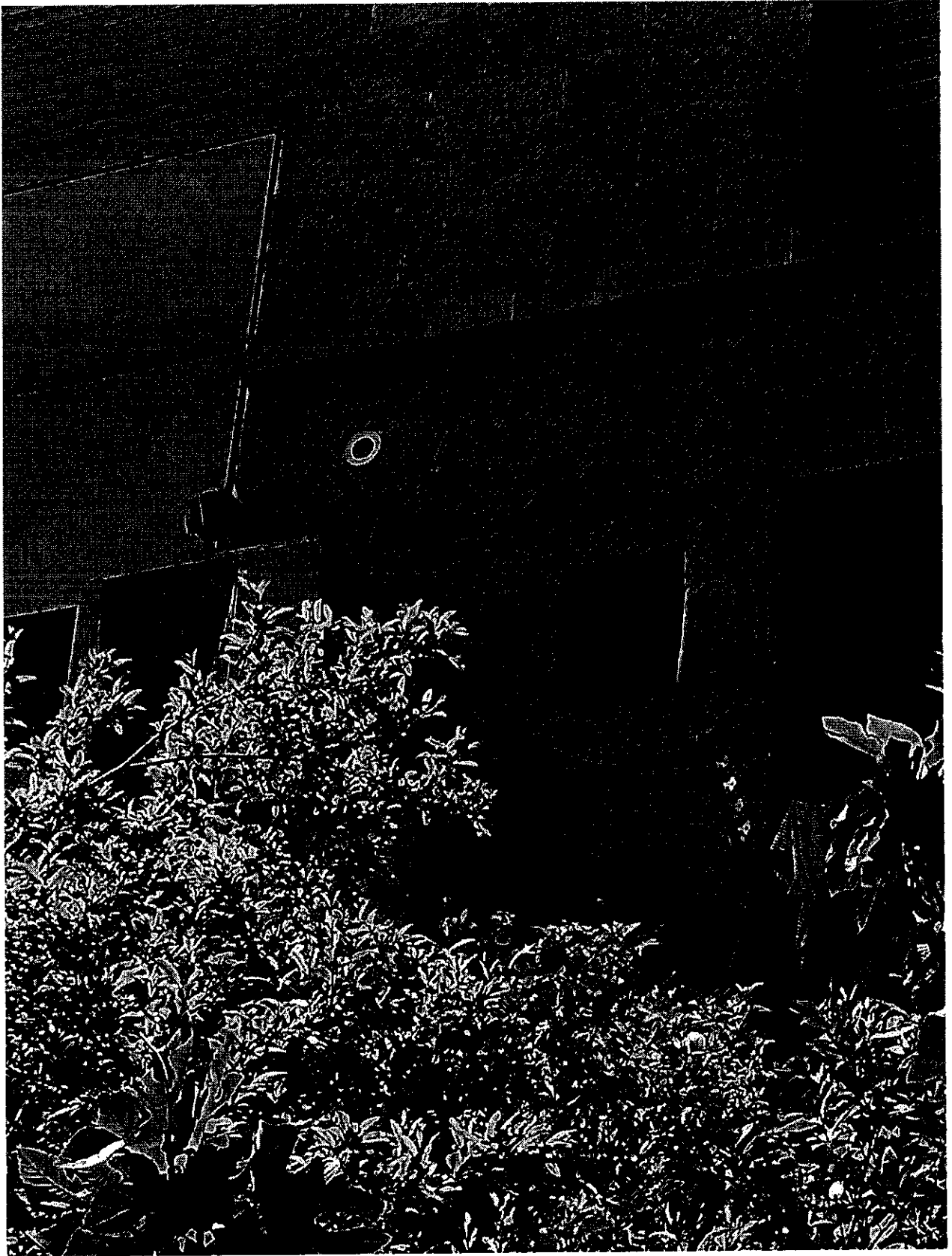
**חלונות דירת משפחת  
סלמרוד הסמוכות  
למרפסות המוצעות**



### נספח 3

**תמונה של החלון שהתקינה  
המבקשת בקיר החיצוני ללא היתר  
ומבלי לקבל את הסכמת השכנים**

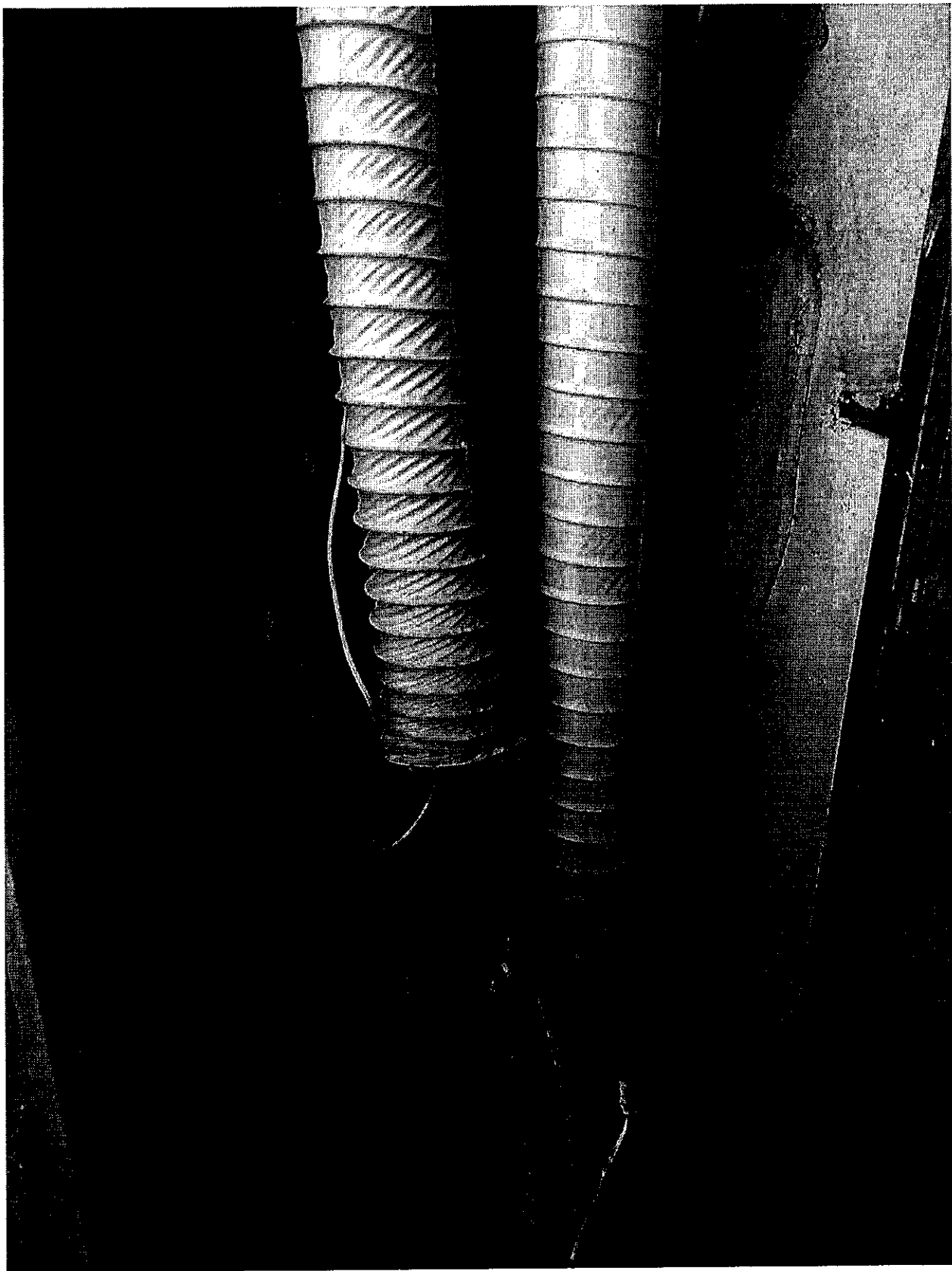
**עמ' 10**



## נספח 4

**תמונה של צינורות האורור אשר  
פרצה המבקשת בקיר החיצוני של  
דירתה**

**עמ' 12**



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

תיק: 1999/0858.07  
 מספר

תאריך: 25/01/2023  
 הגשה: 12:59:14

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

|          |           |                  |
|----------|-----------|------------------|
| סוג זהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|          | 332490317 |                  |

|      |         |          |
|------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| מר   | מרשל    | סלמרוד   |

**כתובת המתנגד**

|         |             |       |
|---------|-------------|-------|
| יישוב   | שכונה       | רחוב  |
| ירושלים | קטמון הישנה | הפלמח |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 47       |      |      |

|            |             |                 |
|------------|-------------|-----------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני   |
|            | 052-8866322 | zvi@zflaw.co.il |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

**פרטי בא כח המתנגד**

|           |          |
|-----------|----------|
| מספר זהות | שם       |
| 15518368  | צבי פיין |

|      |                 |
|------|-----------------|
| תואר | דואר אלקטרוני   |
| עו"ד | zvi@zflaw.co.il |

|            |            |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
|            |            |

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה    |
| 9458126 | הלל 24 קומה 5 ירושלים |

**נתונים**

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

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

**נימוקי ההתנגדות**

מצ"ב התנגדות מפורטת

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

תיק: 1999/0858.07  
 מספר

תאריך: 25/01/2023  
 הגשה: 12:54:37

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג זהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|----------|-----------|------------------|
|          | 68827815  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | אברהם   | עזרן     |

**כתובת המתנגד**

| יישוב   | שכונה       | רחוב  |
|---------|-------------|-------|
| ירושלים | קטמון הישנה | הפלמח |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 47       |      |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
|            | 052-8866322 | office@zflaw.co.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם       |
|-----------|----------|
| 15518368  | צבי פיין |

| תואר | דואר אלקטרוני      |
|------|--------------------|
| עו"ד | office@zflaw.co.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       | הלל 24 ירושלים     |

**נתונים**

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

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

**נימוקי ההתנגדות**

מצ"ב התנגדות מפורטת

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 2022/0045.00                      |
| מספר סידורי | 3                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית בריכה פרטית                                |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                           |
| מהות בקשה           | בניית בריכה פרטית בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית. |
| שטח האתר            |                                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                         |
| הכשרת עבירה         | לא                                               |
| המבקש               | מר חרוש איתי                                     |
| עורך הבקשה          | כהן אהרן                                         |
| מתכנן השלד          | מהנדס שפר דן                                     |
| מספר מתנגדים        | 18                                               |
| מספר שכנים שלא חתמו | 2                                                |

**כתובת האתר**

|                           |
|---------------------------|
| שמי יצחק 1, נוה שאנן/ניות |
|---------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30181 | 221  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 30180ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |
| 4029א  | תחילת תוקף | 11/11/1996 |        |      |     |
| 5662   | תחילת תוקף | 09/02/2012 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

רקע ותיאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת:

בשכונת נווה שאנן קיים מבנה מגורים הכולל 32 דיירים כאשר דירה מס' 29 צמודת קרקע מבקשת להקים בריכת שחיה.

היתרי בניה קודמים:

היתר לבנין המקורי ניתן ביק רישוי 2008/544.01

פרסום/הקלות:

פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בנין צורך בניית בריכה, תום מועד הגשת התנגדויות מיום 03.01.2023

הוגשו 18 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

נבדק במסגרת פתיחת תיק בדסק שירות הלקוחות.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04/08/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>הבקשה שובצה לדיון בוועדת התנגדויות מיום 03.06.2024<br/>וירדה מסדר היום לאור כך שהמתנגדים טענו כי לא קיבלו<br/>זימונים לדיון בזמן.</p> <p>הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר<br/>הפרסום שבוצע לפי החלטת וועדה מיום 4.8.22 כאשר בשל<br/>הפרסום הוגשו 18 התנגדויות.</p> <p>יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדן שפר לידלין<br/>יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש</p> |
| 04/08/2024 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>5662</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>09/02/2012</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>מגורים 1 מיוחד</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>בתאריך 4.8.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הברירה החורגת מקו בנין</p> <p>לאחר וועדה זו הוגשה תכנית אשר הופצה לפרסום כאשר תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 3.1.23 כאשר יש 18 מתנגדים אשר עיקרי טענותיה לעניין – פגיעה באיכות חיים מטרד ורעש וכן לפי טענת המתנגדים הברירה מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר כאשר מיקום הברירה לטענתו אינו ראוי</p> <p>הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים .</p> <p>יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדין שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש</p> <p>להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התבי"ע החלה על החלקה לפי הוראות תבי"ע 5662 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>תכנית זו כפופה למתאר 62 .</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :</p> <p>לפי סעיף 20 להוראות התוכנית יש סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת יח"ד , גובה ותנועה עוברת בין הרחובות אלה ומיכאלסון דרך חניון המתחם וכן אי עמידה בהוראות סעיף 12(ה) לעניין חלוקת התנועה .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית כוללת נספחים מנחים</p> <p>קווי בניין :</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הוגש נספח קווי בנין כאשר ניתן לראות שמיקום הבריכה חורג מקו בנין צידי סמוך למגורים, ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי.</p> <p>בינוי :</p> <p>בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקווי הבנין .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידי של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד .</p> <p>וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה .</p> <p>להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר</p> <p>פרסום הקלה-</p> <p>יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין " - בוצע פרסום כנדרש והוגשו 18 התנגדויות .</p> <p>מיקום הבריכה -</p> <p>לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידיה הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מתוך לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידי של החלקה</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <p>כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר.</p> <p>בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי.</p> <p>עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5.</p> <p>שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא תוספת בריכת שחיה</p> <p>שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית</p> <p>תימוכין קנייניים :</p> <p>אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד .</p> |                   |                                                                    |
| <p>הבקשה ירדה מסדר היום לאור כך שהמתנגדים טענו כי לא קיבלו זימונים לדיון בזמן</p> <p>הבקשה תשובץ למועד אחר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>03/06/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>בתאריך 4.8.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הבריכה החורגת מקו בנין</p> <p>לאחר וועדה זו הוגשה תכנית אשר הופצה לפרסום כאשר תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 3.1.23 כאשר יש 18 מתנגדים אשר עיקרי טענותיה לעניין – פגיעה באיכות חיים מטרד ורעש</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>26/07/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>וכן לפי טענת המתנגדים הברירה מתוכננת בשונה ממדיניות מהנדס העיר כאשר מיקום הברירה לטענתן אינו ראוי</p> <p>הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים .</p> <p>יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדין שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש</p> <p>להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התביעה החלה על החלקה לפי הוראות תב"ע 5662 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>תכנית זו כפופה למתאר 62 .</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :</p> <p>לפי סעיף 20 להוראות התוכנית יש סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת יחיד , גובה ותנועה עוברת בין הרחובות אלוה ומיכאלסון דרך חניון המתחם וכן אי עמידה בהוראות סעיף 12(ה) לעניין חלוקת התנועה .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית כוללת נספחים מנחים</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הוגש נספח קוי בנין כאשר ניתן לראות שמיקום הברירה חורג מקו בנין צידי סמוך למגורים, ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי .</p> <p>בינוי :</p> <p>בררכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידי של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד .</p> <p>וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטייה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה .</p> <p>להלן התייחסות לברירה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר</p> <p>פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הברירה מקו בנין " - בוצע פרסום כנדרש והוגשו 18 התנגדויות .</p> <p>מיקום הברירה -</p> <p>לפי מדיניות מהנדס העיר הברירה תמוקם בחזית האחורית של</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידיית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידיית של החלקה</p> <p>כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידיית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר.</p> <p>בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי.</p> <p>עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5.</p> <p>שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא תוספת בריכת שחיה</p> <p>שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית</p> |                   |                                                                                            |
| <p>הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר הפרסום שבוצע לפי החלטת וועדה מיום 4.8.22 כאשר בשל הפרסום הוגשו 18 התנגדויות .</p> <p>יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדין שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>26/07/2023</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |
| <p>חריגה מקו בנין צורך בניית בריכה .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>13/12/2022</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p>                                               |
| <p>הבקשה מובאת לפרסום עבור בריכת שחיה המבוקשת בחריגה מקו בנין .</p> <p>להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 29</p> <p>בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידיית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להתחמת של</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>04/08/2022</p> | <p>דיון ברשות הרישוי<br/>: לפרסם לפי<br/>סעיף 149</p>                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היום אשר מהווה בעלים יחיד .</p> <p>וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה .</p> <p>להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר</p> <p>פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין "</p> <p>מיקום הבריכה -</p> <p>לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידיית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידיית של החלקה</p> <p>כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידיית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר.</p> <p>בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי.</p> <p>עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 .</p> <p>לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין .</p> |                   |                                                        |
| <p>הבקשה מובאת לפרסום עבור בריכת שחיה המבוקשת בחריגה מקו בנין .</p> <p>להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 29</p> <p>בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>28/07/2022</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לפרסם<br/>לפי סעיף 149</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידית של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בתצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדבור בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד .</p> <p>וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה .</p> <p>להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר</p> <p>פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין "</p> <p>מיקום הבריכה -</p> <p>לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידית הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת בחזית האחורית והצידית של החלקה</p> <p>כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר.</p> <p>בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי.</p> <p>עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 .</p> <p>לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין .</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>28/07/2022</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5662 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד</p> <p>תכנית זו כפופה למתאר 62 .</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :</p> <p>לפי סעיף 20 להוראות התוכנית יש סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת יח"ד , גובה ותנועה עוברת בין הרחובות אלוה ומיכאלסון דרך חניון המתחם וכן אי עמידה בהוראות סעיף 12(ה) לעניין חלוקת התנועה .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התכנית כוללת נספחים מנחים</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הוגש נספח קוי בנין כאשר ניתן לראות שמיקום הבריכה חורג מקו בנין צידי סמוך למגורים, ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי .</p> <p>בינוי :</p> <p>בריכת שחיה פרטית ללא קירוי החורגת מקוי הבנין .</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכת שחיה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע אשר חורגת מקו בנין ומתוכננת בחזית האחורית והצידי של המגרש וזאת כי עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מזירי הבניין – אין צורך בהחתמת שכנים היות ומדובר בבקשה שמגיש היזם אשר מהווה בעלים יחיד .</p> <p>וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטייה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה .</p> <p>להלן התייחסות לבריכה המבוקשת בכפוף למדיניות מהנדס העיר</p> <p>פרסום הקלה יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה של הבריכה מקו בנין "</p> <p>מיקום הבריכה -</p> <p>לפי מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית במידה וגובלת בדרך תוך שמירה על 1 מטר מגבול המגרש כך שבחזית הצידיה הגובלת עם חלקות מגורים לא תותר הקמת בריכה</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה מחוץ לקוי הבנין הממוקמת</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p><b>בחזית האחורית והצידיית של החלקה</b></p> <p>כך שלגבי המיקום בחזית האחורית היות ושומרים על מטר מגבול החלקה ניתן לאפשר אך לגבי המיקום של החזית הצידיית לא עומדים במדיניות מהנדס העיר.</p> <p>בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום הנו ראוי.</p> <p>עורך הבקשה צריך להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5.</p> <p>לסיכום : יש לבצע פרסום עבור החריגה מקו בנין</p> <p>שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא תוספת בריכת שחיה</p> <p>חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a</p> <p>שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 1 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 2 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 3 |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 4 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 5 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 6 |

**המלצת האגף**

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה שובצה לדיון בוועדת התנגדויות מיום 03.06.2024 וירדה מסדר היום לאור כך שהמתנגדים טענו כי לא קיבלו זימונים לדיון בזמן.

הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר הפרסום שבוצע לפי החלטת וועדה מיום 4.8.22 כאשר בשל הפרסום הוגשו 18 התנגדויות.

יש לציין כי מבקשים לשנות את המהנדס מדן שפר לידלין יהושע וזאת לאחר שהוגשו כל המסמכים כנדרש

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים  
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.  
LIMOR BARDARIAN ADV.  
BENI GANONYAN ADV.  
YULIA GUTNIK ADV.  
MOR FEFERBERG ADV.  
GUY YIZHAK HALALY ADV.  
EMANUEL LIANI SONNENSCHEN ADV.  
KOBI SIMAN TOV ADV.  
SHIR PORAT ADV.  
NIV BRAVERMAN ADV.

21 Abarbanel Street  
Jerusalem 9247703  
Phone (972-2) 5669629  
Fax (972-2) 5662462  
Correspondence: P.O.B 7800  
Jerusalem 9107702  
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 28/12/2022, Jerusalem,

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון  
אורי בנקי, עו"ד  
לימור ברדריאן, עו"ד  
בני גאנוניאן, עו"ד  
יוליה גוטניק, עו"ד  
מור פפרברג, עו"ד  
גיא יצחק הללי, עו"ד  
עמנואל ליאני זוננשיין, עו"ד  
קובי סימן טוב, עו"ד  
שיר פורת, עו"ד  
ניב ברוורמן, עו"ד

רחוב אברבנאל 21  
ירושלים 9247703  
טל: 5669629 (972-2)  
פקס: 5662462 (972-2)  
התכתבות: ת.ד. 7800  
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

א.ג.ג.

מקוון

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר 2022/0045.00

בשם מרשיי, אורן ואורית לבניאן, מוגשת בזאת התנגדות לבקשה שבכותרת:

- מרשיי הינם בעלי דירת גן בצמידות של קיר משותף לגינת הדירה נשוא הבקשה להיתר.
- הדירה של המתנגדים מצויה גם היא בקומת הקרקע והבריכה המבוקשת מוצעת בצמידות לגדר המפרידה בין הדירות.
- רוב רובם של חלונות חדרי השינה בדירת המתנגדים מצויים כלפי הבריכה המבוקשת, ובצמידות לה ולחדרי המכוונות שלה.
- הבקשה סותרת את מדיניות מהנדס העיר לגבי בניית בריכות שחייה לא מקורות. גם הועדה המקומית עצמה קבעה בהחלטתה מיום 04.08.2022 כי הבקשה סותרת את מדיניות מהנדס העיר, אך החליטה בכל זאת להמשיך בקידום הבקשה כפי שנכתב בהחלטה: "בבדיקה של ר"צ חנאן עביד מול ממונה המחלקה מר יואל שבת מיום 28.07.2022 ניתן לאשר חריגה זו היות והמיקום ראוי". כך ללא כל הסבר ואו נימוק וודאי שהחלטה זו אינה נכונה שכן המיקום אינו ראוי.



בבדיקה של רצף חומק טביל מול מחנה הצוללת (ש יואל שבת חים 28.07.2022 ניתן ראשו  
מריבה זו הינה אומקום הנן ראש

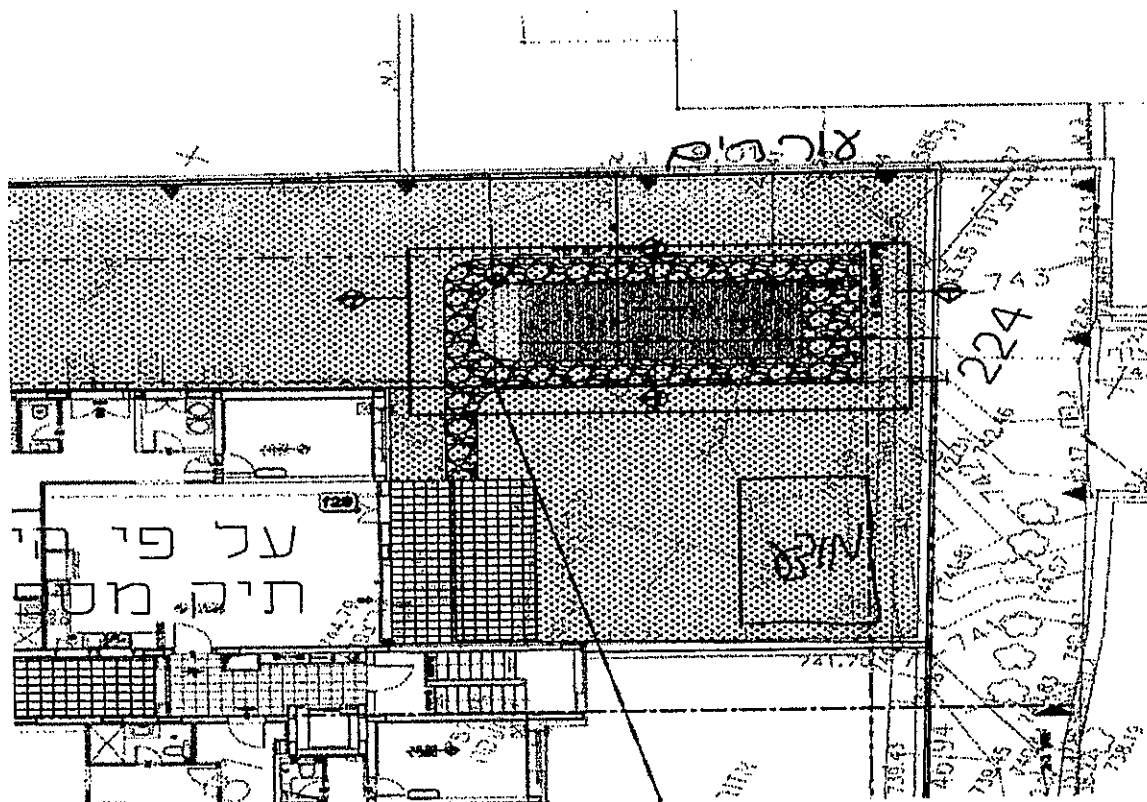
שורף הבקשה צריך להגיש תצורה זו כותב כי ביצע את מול ההתמצאות הנדרשת מול  
המעצם הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הברכה יכן הברכה מוגדרת בכלל מעצמי התוכנית  
21.1.1.1 - 21.1.5.5

לסיכום יש לבצע קריסה עבה הכוללת מקו בנין

7. הפגיעה כתוצאה ממיקום הברכה וחדר המכונות שלה היא עצומה מבחינת רעש, פרטיות ופגיעה בפרטיות.  
מדובר במרחק מזערי בצמידות לגדר המפרידה המשותפת ובסמיכות לחדרי השינה.

8. הברכה כמו גם חדר המכונות שלה מצויה כולה מחוץ לקווי בניין באופן המהווה פגיעה אנושה במתנגדים.  
דוק- לא רק חלק מהברכה מצוי מחוץ לקו בניין אלא כל הברכה כולה וחדרי המכונות שלה.

9. עיני המתנגדים לא צרות במבקשי ההיתר ובקשתם הצנועה היא כי מיקום הברכה ישונה בתוך גינת מבקשי  
ההיתר באופן שיצמצם את הפגיעה במתנגדים מבלי לפגוע בשכנים אחרים. המיקום המוצע עיני המתנגדים לא  
מזיק לאיש שכן מצידו האחד ישנו שביל ציבורי ומהצד השני ישנה דירה המצויה מתחת ובהפרש של למעלה  
מ- 3 מ' מתחת לגינת מבקשי ההיתר, ומיקום הברכה המוצע עיני המתנגדים לא ישפיע בכחוא זה על הדירה  
הנייל.



10. בהתאם להחלטות ועדות הערר יש לבחון ולדון בכל מקרה של בקשה להקמת בריכת שחייה בהקלה מקו בניין כבבקשה לבנייה רגילה בהקלה מקו בניין. קרי, אין לאשר באופן אוטומטי הקלה מקו בניין, וודאי שלא בריכת שחייה אשר כולה מחוץ לקו בניין, אלא יש לבחון ככל בקשה להיתר עם הקלה משמעותית בקו בניין.

11. ועדת הערר מחוז חיפה דחתה לאחרונה בקשה להקמת בריכת שחייה אשר נתבקשה, כבענייננו, בצמידות לדירת שכן (יצוין כי עתירה שהוגשה על ההחלטה נדחתה). בענייננו כאמור למבקשי ההיתר ישנה גינה של למעלה מ 400 מ"ר, אולם אלו בחרו למקם את הבריכה דווקא בצמידות לדירת המתנגדים במרחק של כשני מטר מחדרי השינה בדירה. ראו ערר (חי) 12007-03-20 פאר הדר מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות [פורסם בנבו]:

"ברוכות שחייה נדרשות לעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית. בהקשר זה נפנה לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), תשס"ב – 2002 (להלן: "התקנות" ... כלומר, אילולא תקנה 4(א)(1)(ה) לתקנות, הייתה הקמתה של בריכת שחייה לא מקורה, בחריגה מקווי בניין, בגדר סטייה ניכרת, שאותה לא ניתן היה לאשר - גם לא בהליך של הקלה. משמעות הדבר הינה, כי בריכת שחייה הינה בגדר בנייה, הנדרשת ככלל לעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתוכנית. במקרה שלפנינו, לצורך הקמת בריכת השחייה אכן התבקשה הקלה מקווי הבניין: עד מרחק של 1 מ' מגבול המגרש. הקלה זו אמנם אינה בגדר סטייה ניכרת לאור האמור בתקנות; אולם אין בכך כדי לפטור את מוסד התכנון מן הצורך לדון באישור ההקלה המבוקשת. בהתאם לפסיקת בתי המשפט והחלטות ועדות הערר שזכרו לעיל, יש לבחון את עצימות ההקלה המבוקשת, את ההצדקה התכנונית לה וליתן את הדעת גם על הפגיעה הצפויה בצדדים שלישיים. לצורך בחינה זו, שומה עלינו לקחת בחשבון את הנתונים המיוחדים של המגרש ושל בקשת ההקלה, הכוללים בין השאר את אלו ... שקלול הנתונים שפורטו לעיל מוליך למסקנה, כי מדובר בהקלה שעצימותה גבוהה: כל שטח הבריכה חורג מקו הבניין האחורי, רבע משטחה חורג גם מקו הבניין הצדי, והיא תמוקם בשטח צר יחסית ש"כלוא" בתוך בנייה רוויה. בנוסף לשטח הבריכה יהיה צורך גם בהקמת חדר מכוונות ומקום נפרד לאחסון חומרים מסוכנים. דווקא לאור מגמות הציפוף העכשוויות והחשובות אותן תיארו קודם לכן - והעובדה כי הבנייה מנצלת כל שטח בנייה קיים בתוכנית ויותר מכך (תוך שימוש בהקלות מקווי בניין בכל ארבע פאותיו) - יש לייחס חשיבות גבוהה להותרת יתרת השטח בלתי מבונה, עם מרווחים מינימליים בין בניין לבניין, שטחים ירוקים, שטחי חלחול מספקים ו"אוויר" לנשימה. הקמת בריכת שחייה, חדר מכוונות ומקום לאחסון חומרים מסוכנים, על מרבית שטח המרווחים האחורי והצדי אינה מתיישבת עם שאיפה זו, ואין תימה כי עוררה התנגדות מצד דיירי הבניינים הגובלים. זאת ועוד: לא הובא בפנינו נימוק שיצדיק חריגה כה משמעותית ממרווחי הבנייה לצורך הקמת בריכת שחייה הצמודה לאחת הדירות בלבד, בבניין המתוכנן על מגרש ריק, ובנסיבות אלו לא ניתן לקבוע כי פאר הדר הצביעה על הצדקה תכנונית לבקשת ההקלה ... לאור האמור, לא ניתן לאשר את בקשת ההקלה לצורך הקמת בריכת השחייה המבוקשת".

12. ראו גם ערר (מרכז) 332/12 אלי ודברה הנטר זריהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו]:

"יחד עם זאת, אנו סבורים כי תכנון הבריכה במקרה דנן אינו מיטבי, ניתן להכניס את הבריכה בקווי הבניין או לפחות בקווי הבניין של תכנית הבריכות אם תמוקם באופן שונה ולא בקו הבניין הצדדי אלא סמוך יותר לבית המבקשים. כמו כן, אנו סבורים כי יש להגביל את גודלה של הבריכה עד 20 מ"ר וזאת בהתחשב בגודל המגרש. חדר המכוונות צריך להיות ממוקם בקווי הבניין של תכנית הבריכות ולא בשולי המגרש. לפיכך ככל שתוגש בקשה מתוקנת בהתאם לקווים מנחים אלה אשר תכלול קירות אקוסטיים על פי הקבוע

**בתכנית הבריכות בכיוונים הרלבנטיים או סבורים כי יש לבחון בקשה כזו בחיוב. אשר על כן ולאור כל האמור הדיון מוחזר לוועדה המקומית, אשר תדון בו לאחר הגשת בקשה מתוקנת על פי הקבוע לעיל".**

13. אשר על כן, תתבקש הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, לדחות את הבקשה במתכונתה ולהורות על תיקונה בהתאם לנטען בהתנגדות זו.

14. מרשיי יבקשו לזמנם לדיון שיתקיים, באמצעות הח"מ.

15. מרשיי שומרים על זכותם להוסיף ו/או להרחיב על טענותיהם.

**בכבוד רב ובברכה**  
**בני גאנוניאן, עו"ד**  
**י. לומברוזו ושות' עורכי דין**

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

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 01/01/2023  
הגשה: 09:36:23

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 51319291  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | משה     | נילי     |

כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 10       | 9    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
|            | 052-4895830 | nili1952@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9370728 | מיכאלסון 10 דירה 9 |

פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת. הדירה שבה מבקשים לבנות בריכה נמצאת מול ובסמוך לדיר

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

נימוקי ההתנגדות



הבריכה המתוננת מתאימה לפרויקט בסגנון "בנה-ביתך", ולא לפרויקט שלנו, בו חברת "האחים ישראל" בנתה את הבניינים במקסימום הצפיפות המותרת על פי החוק. חריגה מ"קו הבנייה" רק תחריף את הבעייה. בריכה שכזאת תפגע במרקם החיים העדין בפרויקט, ועלולה להוביל לסכסוכי שכנים. ריח הכלור, רעש המכונות, מכת היתושים ורעש ההתקהלות, עלולים להפוך את חיינו לסיוט, בעיקר בשבתות, והסובלים הנעיקריים, לא יהיו בעלי הבריכה, אלא הדיירי ממול שחזית בתיהם פונה לבריכה. חוקי הפסיקה מלמדים שהרעש מתפשט ועולה מעלה ומהדהד בין הבתים, וכן ריח הכלור ומכת היתושים. כמו כן, אישור להקמת הבריכה יהיה בבחינת מדרון חלקלק לבקשות נוספות בעתיד. בברכה משפחת נילי

1.1.2023

**הנדון: התנגדות לבניית בריכה בסמוך  
לביתנו ברחוב מיכלאסון 10 דירת גן**

**מספר בקשה 2022/0045**

1. אנו מיכל (ת.ז 05877808) ויהודה (ת.ז 000053553) ליאון בעלי דירת גן ברחוב מיכלאסון 10 מספר 1, מביעים את התנגדותנו לבניית בריכה בסמוך לביתנו וביחוד היותה קרובה לחדר השינה.

2. נציין כי בריכה זו מתוכננת להיבנות באיזור צפוף למגורים תוך חריגה מקו בניין ותהווה מטרד בלתי פוסק לאורך כל ימות השבוע בכלל ובימי שבת בפרט

מטרד זה כולל מטרד של רעש של מכוניות ומשאבות, ריח של כלור ויתושים.

3. בניית הבריכה תפגע במרקם יחסי השכנות הטובים הקיימים ובהכרח יפגעו באיכות חיינו.

4. אנו משוכנעים כי תביאו בחשבון שיקולים אלה ותמנעו יצירת תקדים לבניית בריכות נוספות בשכונה.

בברכה

מיכל ויהודה ליאון

0504600092

0506907085

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

י'על אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

2 ינואר, 2023

ט' טבת, תשפ"ג

לכבוד

מזכירות המחלקה לרישוי בנייה

קרית העירייה

ככר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ.,

### הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מס' 2022/0045.00

#### רח' שמי יצחק 1 נוה שאנן 0

מוגשת בזאת התנגדות לבקשה להיתר מס' 2022/0045.00 (להלן: "הבקשה להיתר") לתוספת בניית בריכה פרטית, בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית בקומת קרקע המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' F 29 בבניין ברח' שמי יצחק 1 הידוע גם כגוש 30181 חלקה 221 (להלן: "הבניין" ו-"החלקה" בהתאמה), שהוגשה על ידי מר איתי חרוש, בגינה פורסמה הקלה מקו בניין (להלן: "המבקש").

המתנגדים הינם משפחת ריכטר, בעלי זכויות בחלקה בדירה שמעל דירת המבקש המסומנת בבקשה להיתר כדירה מס' F31. המתנגדים רכשו לפני זמן קצר את דירתם, בפרויקט בניה חדש מבלי שידעו דבר אודות בקשה להיתר לבריכת שחיה המתוכננת מתחת למרפסת סלון דירתם כמו גם חלונות הדירה, כאשר המדובר במרפסת יחידה (מרפסת זיו) בחזית דירתם המהווה את מקור ההנאה המרכזי בדירה ומדובר בפגיעה משמעותית ביותר בקניינם, בהנאתם מקניינם, באיכות חייהם, בניהול אורח חיים דתי ובערך דירתם.

#### 1. רקע פיזי ותכנוני:

- 1.1 המדובר בבניין בפרויקט חדש אשר שווק על ידי האחים ישראל כפרויקט יוקרה בשכונת ניוט הידועה כשכונה אשר שמרה על אופיה הפסטורלי. הבניין הוקם כפרויקט ירוק בשכונה שקטה, איכותית המאופיינת בבנייה לא לציפוף, שעתיד להתאכלס ככל הנראה בתחילת שנת 2023.
- 1.2 על החלקה חלה תכנית 5662, אשר תחילת תוקפה 09.02.2012, המהווה שינוי לתכנית 4029.
- 1.3 הבקשה להיתר: הבקשה להיתר היא לתוספת בריכה פרטית, לא מקורה, בשטח 25.51 מ"ר, בשיטה מתועשת בחצר הבית.

## 2. טעמי ההתנגדות:

עניינה של ההתנגדות, הינה בחריגה מקווי הבניין שלא בהתאם לתכנית החלה, בניגוד למדיניות מהנדס העיר, תוך פגיעה משמעותית בדירת המתנגדים- בקניינם ובהנאה מקניינם. יצוין, כי הפרסום לא כלל את הדירות בבניין עצמו, אלא רק את הבניינים הסמוכים. כמו כן, המתנגדים יטענו כי ההקלה המבוקשת אינה מוצדקת תכנונית ועלולה לגרום לפגיעות משמעותיות כמפורט בהתנגדות זו.

## 3. אי עמידה בהנחיות מהנדס העיר:

3.1 במסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות פרטיות נקבעו הנחיות, כדלקמן:

חקמת בריכות בבית משותף, ובבתים פרטיים תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'.  
לחלן התנאים:

- הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך/מעבר ציבורי/שצי"פ/שפ"פ) תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.

- בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר חקמת בריכה.

- הבריכה תהא ללא קירוי.

- בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר ו/או ע"ג גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הדיירים בבניין. ובמבנים מדורגים- תידרש בנוסף, הסכמתו של הדייר שע"ג גג דירתו מוצעת הבריכה. (הדגשות במקור).

3.2 בענייננו, הבקשה להיתר אינה ממלאת את הנחיות מהנדס העיר ובכלל זה, החזית הציידית גובלת בחלקות למגורים, ומדובר בבקשה הנוגדת את הנחיות מהנדס העיר ולא היה מקום לקדמה לפרסום ולהתנגדויות ומטעם זה כמו גם כל יתר הטענות שבהתנגדות זו, יש לדחות את הבקשה.

3.3 עוד יטענו המתנגדים, כי על פי הנחיות המהנדס תותר בנייה מחוץ לקווי הבניין תוך מערך שיקולים של הקטנת מטרדי רעש לדירות הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים דגירת יתושים וכדומה, כפי שיפורט להלן, בניית הבריכה תיצור מטרדים רבים של מקור רעש, אי נוחות, ריחות, התקהלות לא סבירה, מטרד יתושים, ופגיעה במתנגדים המנהלים אורח חיים דתי שככל הנראה יימנע מהם שימוש במרפסת דירתם בעת השימוש בבריכה והמדובר בפגיעה ברגשותיהם הדתיים באופן בלתי סביר.

## 4. חריגה מקווי הבניין:

4.1 הבקשה להיתר חורגת מקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה ובגין כך פורסמה הקלה, כאשר המדובר בתכנית חדשה יחסית וכן מנוגדת למדיניות מהנדס העיר ודינה להידחות.

4.2 המתנגדים יטענו, כי קביעת קווי הבניין בתכנית נועדה על מנת לצמצם ככל הניתן הפרעות הדדיות בין בעלי הזכויות בחלקה וכלפי הבניינים הסמוכים.

4.3 המתנגדים יטענו, כי בחינת בקשה להקמת בריכה פרטית הכרוכה בפרסום הקלה מחייבת מתן משקל משמעותי לעמדת השכנים הנפגעים, בפרט כאשר המדובר בבעלי הזכויות באותה חלקה וזאת על מנת לשמור על מאזן של זכויות הקניין וההנאה של כל בעלי הנכסים המתגוררים בחלקה.

4.4 בעניין זה ראו ערר קר/12006/0220 אריה אונגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות (פורסם בגבו, 6.12.2020) שם נדחתה בקשה להקמת בריכת שחייה בדירת גן, מהטעמים כדלקמן:

"שקלול הנתונים שפורטו לעיל מוליך למסקנה, כי מדובר בחקלה שעצימותה גבוהה: כל שטח הבריכת חורג מקו הבניין האחורי, רבע משטח חורג גם מקו הבניין הצדי, וחיא תמוקם בשטח צר יחסית ש"כלוא" בתוך בנייה רוויה. בנוסף לשטח הבריכת יחיה צורך גם בחקמת חדר מכוונות ומקום נפרד לאחסון חומרים מסוכנים.

דווקא לאור מגמות הציפוף העכשוויות והחשובות אותן תיארו קודם לכן - והעובדה כי הבנייה מנצלת כל שטח בנייה קיים בתוכנית ויותר מכך (תוך שימוש בחקלות מקווי בניין בכל ארבע פאותיה) - יש לייחס חשיבות גבוהה להותרת יתרת השטח בלתי מבונה, עם מרווחים מינימליים בין בניין לבניין, שטחים ירוקים, שטחי חלחול מספקים ו"אוויר" לנשימה. הקמת בריכת שחייה, חדר מכוונות ומקום לאחסון חומרים מסוכנים, על מרבית שטח המרווחים האחורי והצדי אינה מתיישבת עם שאיפה זו, ואין תימה כי עוררה התנגדות מצד דיירי הבניינים הגובלים."

4.5 מבלי לגרוע מהנטען לעיל, נקבע זה מכבר בהחלטות שונות של ועדת הערר הנכבדה כי הקלה אינה זכות מוקנית וכי יש פרמטרים שונים שיש לשקול בעת שבוחנים את ההקלה המבוקשת, הצדקה תכנונית ופגיעה בצדדי ג' כמו גם פגיעה בסביבה וכדומה.

4.6 מתוך ערר (דרום) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד (פורסם באתר נבו):  
"מוסד החקלה הינו מוסד חשוב שיש לשמור על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית, עם זאת יש להיזהר על מנת שמוסד זה לא יטשטש את ההפרדה בין הליך התכנון להליך הרישוי ויהפוך למסלול עוקף תכנון תוך פגיעה בסביבה ובשכנים."

#### הצדקה תכנונית:

24. הפרמטר הראשון שיש לבחון הינו האם קיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת.
25. כך, על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.
26. לענין הצורך בהצדקה תכנונית לאישור ההקלה ראה ערר (תל אביב) 5114/08 ועד פועלי חרכבת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם באתר נבו).

#### הפגיעה /או הרווח של צדדי ג':

33. שיקול החשפעה על צדדי ג' הינו שיקול ופרמטר מכריע, לצורך שיקול הדעת לאישורה של ההקלה.
34. ההקלה משנה מצב תכנוני קיים. לפיכך מעצם היותה של ההקלה מהווה שינוי, היא משפיעה על הסביבה, לעתים החשפעה הינה חיובית ולעתים שלילית. כאשר החשפעה הינה שלילית, הרי הדבר בהחלט יכול להוות טעם לסירוב להקלה, אף אם יתר הפרמטרים שנסקרו לעיל מצדיקים את אישורה.

35. הסיבה לכך הינה, כי הציבור והפרטים בו רשאים להסתמך על המצב התכנוני הקיים וכי זה לא ישונה אלא בתוכנית בניין עיר, או בצורה שאינה פוגעת בהם (או למצער בצורה שפוגעת בהם באופן שאינו משמעותי).

36. נזכור, כי כאשר השינוי מתבצע בדרך של תוכנית, הרי קיימת לפרטים הגנה כפולה. ראשית בעצם חובת הפרסום וזכות ההתנגדות אשר רחבים הרבה יותר בהליך של תוכנית לעומת הליך של הקלה ושנית, בזכות לתבוע ירידת ערך המקרקעין שלהם בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

37. לפיכך, כאשר עורכים איזון בין רצונו של המבקש לקבל הקלה לבין הפגיעה בשכנים, הרי יש ליתן משקל רב יותר לשכנים ולפגיעה הצפויה בהם. ראה לענין זה ערר (ירושלים) 97/07 וולינס איירי נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):

באופן דגיל האיזון אינו מתחיל ממצב מאוזן בין הצדדים. הצד של מבקש ההקלה הינו נחות יותר במאזני האיזון היות והוא זה המבקש לבנות בניגוד למצב הקיים וב"הקלה" מתוכנית קיימת.

38. לעניין זה נציין, כי אין להסתפק רק בבחינת המעגל של מבקש ההיתר לעומת השכנים המתנגדים בפועל, ויש לבחון אף את המעגלים הרחבים יותר, כגון המשתמשים הצפויים במקרקעין, כלל הציבור וכמובן חסביבת.

עוד נקבע בערר (י-ם) 415/15 חנה ודב לויטה נ' הוועדה המקומית לתו"ב י-ם (פורסם בנבו):  
"ועדות הערר ובהם ועדת ערר זו עמדו בהרחבה בהחלטותיהן על השיקולים שעל מוסד התכנון לבחון בדיון בבקשת הקלה (ערר כחל לעיל). למותר יהיה להרחיב בענין נוכח פסיקה מנומקת זו ולפיכך נסקור שיקולים אלה בקצרה.

- הצדקה תכנונית: על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.

- עצימות החקלה: חפער בין החקלה המבוקשת לבין המצב התכנוני המאושר.

- מועד התכנון המאושר: ככל שהתוכנית החלה על המקרקעין ישנה יותר, תהיה הצדקה גדולה יותר לאישורה של החקלה.

- פגיעה בצדדים שלישיים: ככל שתמצא פגיעה מעין זו, יש לאזן בין החצדקה התכנונית ובין הפגיעה בצדדים שלישיים אשר הסתמכו על הוראות התכנית החלה.

4.7 בערר (מרכז) 1025-05-22 משה קייקוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (פורסם בנבו) נקבע בין היתר כי יש לבחון את עוצמת הפגיעה שתיגרם לצדדים שלישיים בעקבות אישור החקלה של בריכת שחייה. ונקבע כי יש לוודא ככל האפשר, שפעילות בדירה אחת אינה בעלת השלכות שליליות קבועות ומשמעותיות, שחורגות מתחומי הדירה והצמוד לה, אשר מפריעה לשימוש הסביר ולהנאת כלל בעלי הזכויות מדירותיהם, כמו כן נקבעו שיקולים רלוונטיים, כדלקמן:

83. בין השיקולים הרלבנטיים ניתן למנות את כל אלו:

83.1 מועד אישור התוכנית החלה על המקרקעין – כאמור, ככל שמדובר בתוכנית שאושרה במועד מאוחר יותר, ובפרט בשנים האחרונות ממש, כך תפחת הנטייה לאשר הקלה מהוראות התוכנית.

83.2 האם חבקשה לחקמת בריכת שחייה מוגשת כחלק מהיתר הבניה הכולל של הבניין או מוגשת לאחר שהבניין הושלם ואוכלס. ככל שתכנונה של בריכת שחייה בבניין ידוע מראש

לרוכשי הדירות בבניין, וכן ככל שניתן לתכנן מראש את הבניין באופן שיאפשר למזער את השפעותיה השליליות של בריכת השחייה כלפי שאר בעלי הזכויות בבניין - כך יקל לאשר את הקמת הבריכה הפרטית בבניין.

83.3 צפיפות הבנייה בסמוך לבריכת השחייה, ובפרט מספר הדירות בבניין הנכללות במרחב ההשפעה של בריכת השחייה. ככל שדירות רבות יותר עשויות להיות מושפעות מפעילות הבריכה כך תפחת הנטייה לאשר את הקמת בריכת השחייה בחליף של הקלה.

83.4 המרחק בין מתקני הבריכה לבין גבולות המגרש, הבניין עצמו ובניינים המצויים במגרשים גובלים. יש מקום להבחנה בין הקמת בריכה במרחק ניכר ממרפסותיהם וחלונותיהם של דירות אחרות לבין הקמת בריכה בצמוד אליהם.

83.5 שטח הבריכה המבוקש, הן באופן מוחלט והן ביחס לשטח החצר או מרפסת הגג. ככלל, ככל ששטח הבריכה גדול יותר, או אף גדול ביחס לשטח החצר או המרפסת שבו היא מיועדת להקמה, כך תפחת הנטייה לאשר את הקמתה בחליף של הקלה.

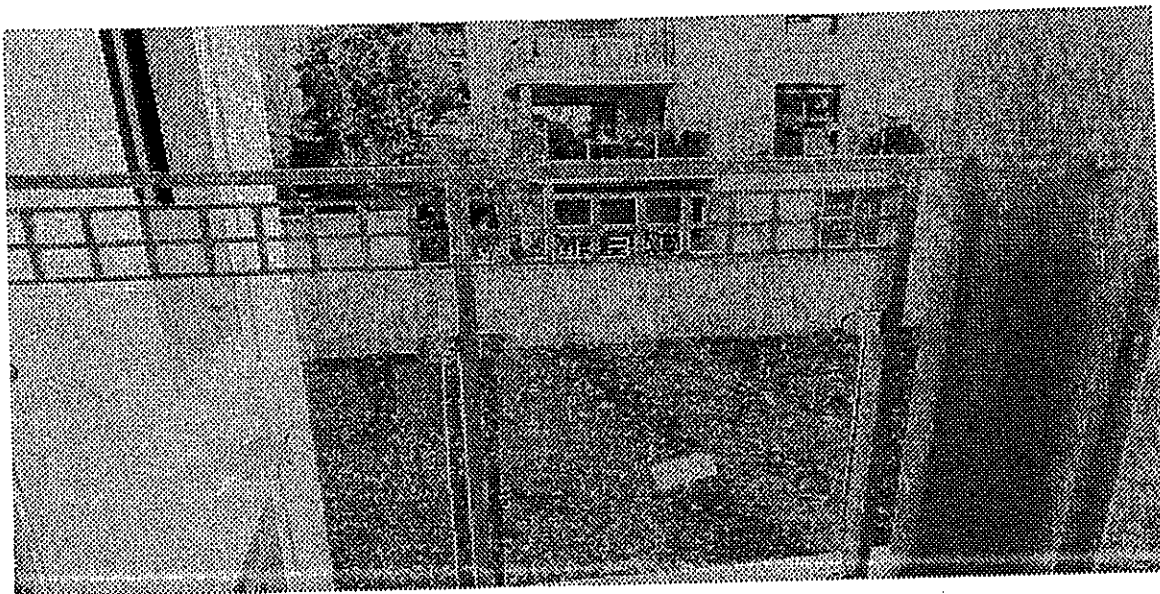
83.6 מספר יחידות הדיור בבניין שבהן יש שטח פנוי המתאים פיזית להקמת בריכת שחייה. למספר זה יש חשיבות לצורך בחינה ההשפעה המצרפית של הקמת בריכות שחייה בכל יחידות הדיור הללו, הן על מערכות הבניין והן על איכות חייהם של המתגוררים בבניין ובבניינים סמוכים.

83.7 מיקום חדר המכונות הנלווה לבריכת השחייה, ועוצמת הרעש הנלווה להפעלתו השוטפת, בהתאם לסוג הבריכה המבוקש. ככלל, נכון למקם את חדר המכונות וכלל המתקנים חדרושים להפעלת הבריכה בחלל תת קרקעי בגינה או בשטח שחותרם לכך מראש בבניין - עדיף בסמוך לגלעין הבניין או מעל קומת הממ"דים ולא מעל שטח עיקרי המשמש את הדירה שמתחתו.

4.8 בענייננו, על המקרקעין חלה תכנית מפורטת חדשה שאושרה בעשור האחרון, כאשר תכנית זו אינה כוללת כל אפשרות להקמת בריכת שחיה בחצרות או בגגות. כמו כן, הבקשה להיתר הוגשה לאחר שהבניין כבר הוקם ולקראת איכולס, ולאחר שנעשו כבר הכנות ועבודות תשתית להקמת הבריכה.

4.9 כאמור, המתנגדים רכשו בחודש אפריל 2022 את דירתם ממיטב כספם בפרויקט חדש, ולעת רכישת הדירה לא נמסר להם כי נפתח תיק בקשה להיתר או כי מתוכננת בניית בריכת שחייה בדירה שמתחתם, זאת כאשר הבריכה ממוקמת מתחת למרפסת סלון דירתם - שזוהי המרפסת המרכזית בדירה (למעשה מרפסת הזיו היחידה) הממוקמת בחזית הדירה והיוצאת מהסלון. בנוסף הבריכה הממוקמת מתחת לחלונות הדירה וצפויה לפגוע גם בהנאת המתנגדים מיתר החלקים בדירה. יובהר, כי במידה וידענה זו הייתה נמסרת למתנגדים יש להניח שלא היו רוכשים דירה זו שכן כאמור, המדובר בפוטנציאל ליצירת מפגעים רבים, לירידת ערך דירתם ופגיעה ברגשותיהם הדתיים ביחוד בימי שבת וחג.

4.10 להלן תמונה ממרפסת סלון דירת המתנגדים הצופה לשטח שהוכן להתקנת בריכת השחייה:



4.11 עוד יטענו המתנגדים, כי כאמור סביבת הבניין נמצא באזור מגורים שקט, ללא מעבר של כלי רכב (למעט לצורך כניסה לחניון), שכן הרחובות הינם רחובות הולנדיים - ללא כניסת תחבורה ציבורית או פרטית, והמדובר בסביבה שקטה אשר בריכת שחייה אינה מתאימה לסביבה זו, תפגע באופי הבניין והאזור ותיצור מפגע רעש חריג - כאשר נפסק זה מכבר כי היקף הרעש הסביבתי ובפרט כשהמדובר בסביבה שקטה ללא תנועת כלי רכב מהווה שיקול במניין השיקולים לדחיית בקשה להקמת בריכת שחייה.

4.12 יתרה מזאת, הקמת הבריכה מתוכננת כאמור מתחת למרפסת סלון דירתם של המתנגדים, ותפגע באיכות חייהם ובערך דירתם כמו כן גם של יתר בעלי הדירות בבניין ובבניינים סמוכים, שכן הקמת הבריכה תיצור מטרדים רבים של רעש, הן מעצם השימוש בבריכה ומהתקהלות סביב אשר תיצור בנוסף גם פגיעה בפרטיותם והן ממתקן הסינון העתידי להרעיש מעבר לשימושים סבירים הנהוגים.

4.13 כמו כן, מלבד מטרדי הרעש, בהעדר פיקוח בבריכה פרטית צפויים לדיירי הבניין, נזקים כגון זיהום המים והתרבות יתושים. כמו כן, חומרי החיטוי השונים שמוספים לבריכת השחייה כגון כלור, יוצרים ריחות חריפים אשר יגיעו הישר לסלון ביתם ולחדרים של המתנגדים ואשר עלולים להזיק לבריאות ולסביבה כולה.

4.14 מבלי לגרוע מכל הנטען לעיל, המתנגדים יוסיפו ויטענו כי הואיל ומדובר בבית משותף וגם לו יוכח שהמדובר בחצר שהוצמדה לדירת המבקש בניה מסוג זה הינה חריגה וצפויה למפגעים משמעותיים עבור הבית המשותף בכללותו, יש לדרוש הסכמת שכנים ברוב של לפחות 2/3 מבעלי הדירות.

5. המתנגדים יבקשו לשמור על זכותם, להגיש חוות דעת, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין בעל פה לעת הדיון.

6. נודה על זימון המתנגדת באמצעות משרד הח"מ.

בכבוד רב,

יעל אולאי-קורקין, עו"ד



## ילפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את עו"ד יעל אזולאי-קורקין ואו סיון מושל ואו דבורה עמאר להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בעניין התנגדות לבקשה להיתר מסי 2022/0045.00 רח' שמי יצחק 1 נוה שאנן 0 בניין בביניה בקצה רחוב נווה שאנן תחילת רחוב יצחק שמי ירושלים ולטפל בכל הנובע מהתנגדות זו.

[illegible]

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 14/12/2022  
הגשה: 20:30:09

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 54299292  | יוסי מאיר        |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | יוסי    | מאיר     |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 8    | 4588 |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני          |
|------------|-------------|------------------------|
| 02-5306611 | 052-2492999 | jomay@netvision.net.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
| עו"ד |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת כ 30 מטר מהדירה המדוברת

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

נימוקי ההתנגדות

מדובר בשכונה שקטה שאינה של וילות. ככל שידוע לי יוצר  
רעש רב שכולל הן את רעש המתרחצים והן רעש של המכוניות  
והמשאבות. והגנרטורים. כ"כ יהיו בלי סוף יתושים כאן. יש חשש  
ששכנים נוספים יהשו בקשות דומות וחיי התושבים יהפכו  
לגיהנום. ערך הדירות במתחם יירד בגלל כך.. אני חושב שעל  
העיירה לפרסם לא רק בחלקות הגובלות אלא גם כאלו שסמוכות  
כמו דירתי

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בנייה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 21/12/2022  
הגשה: 17:19:20

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 311623656 |                  |

| תואר  | שם פרטי | שם משפחה |
|-------|---------|----------|
| מהנדס | אלכסנדר | סקין     |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 4    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
| 02-6513346 | 054-7736668 | alxsakin@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח חשובה               |
|---------|----------------------------------|
| 9370729 | י.צ. מיכאלסון 12 דירה 4, ירושלים |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח חשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מטר, מרפסת פונה לגינת המבקש

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

#### נימוקי ההתנגדות

כל החלונות של דירתנו פונים לגינה של המבקש. מרפסת שלנו  
גובלת עם בריכה שמבקש רוצה לבנות (ראה תמונה מצורפת).  
ולכן אנו מתנגדים לבניית הבריכה ומבקשים מהוועדה לדחות את  
הבקשה. הנימוקים הם: 1. ראש 2. פגיעה באיכות החיים  
והסביבה במתחם ובשכונה 3. יתושים 4. כלור 5. פגיעה בפרטיות  
פגיעה בערך הדירה פירוט של הנמיקים במכתב המצורף

לכבוד עיריית ירושלים, מחלקת רישוי בנייה

מאת אלכסנדר סקין

ת.ז. 311623656

מכתב התנגדות לבקשה מספר 2022/0045.00

מכתב זה אבקש להביע התנגדות לבקשה מספר 2022/0045.00 שהוגשה על ידי מר איתי חרוש.

על פי השרטוט, הבריקה תיבנה בצמוד למרפסת שלנו, אשר גובלת בגינת המבקש, וגבוהה ממנה ב-2.5 מטר. העובדה הזאת מעצימה את הנימוקים שהובאו עד כה להתנגדות.

להלן תמצית הנימוקים שבגינם אנו מבקשים מהוועדה לדחות את הבקשה:

1. **רעש** - בריקה קבועה תגרום לרעש רב יותר מן המקובל בדירות גן, הן בשל השימוש הצפוי בבריקה, והן כתוצאה מהפעלת חדרי משאבות/מכונות הנדרשות לצורך הפעלת בריקה.
2. **איכות החיים והסביבה במתחם ובשכונה** - מדובר בשכונת מגורים שקטנה, בה קיימות דירות מגורים בבנייה רוויה וצפופה. אישור הבקשה יפגע באיכות החיים בדירתנו בפרט ובשכונה בכלל, ועשוי לתמרץ בעלי דירות גן נוספים בשכונה ובפרויקט לבקש בקשות דומות. למיטב ידיעתנו, בשכונת ניות אין בריכות פרטיות. כמו כן, ככל הידוע לנו, אין מקובל לאשר בריכות פרטיות בחצרות של מתחמי מגורים צמודים.
3. **יתושים** - המים מהבריקה יביאו כמות גדולה של יתושים לאזור הבריקה ולדירתנו.
4. **כלור** - לכלור השפעות מזיקות על הבריאות ועל איכות הסביבה. הכלור גורם לגירוי בלחמיות העיניים ובעור, ועלול להביא למצבי הרעלה ולגירוי דרכי הנשימה עד כדי קוצר נשימה. אישור הבקשה יחשוף אותנו בניגוד לרצוננו לחומר מזיק אשר עלול לגרום לנזק לבריאותנו לטווח הארוך.
5. **פגיעה בפרטיות** - הבריקה תגדיל את כמות המבקרים בדירת שכנינו. מרחב הפרטיות שלנו יצטמצם, במיוחד בתקופות הקיץ. בנוסף, אישור הבקשה יצמצם ויפחית את ההנאה שלנו משימוש מרפסת של דירתנו.
6. **פגיעה בערך הדירה** (ירידת ערך כתוצאה מאישור הבקשה) – מכל האמור לעיל מובן מאילו כי אישור הבקשה יפחית משמעותית את שווי הדירה, בפרט מאחר והדירה צמודה לבריקה.

אודה לוועדה אם תשקול את כל האמור לעיל.

בתודה מראש ובכבוד רב,

אלכסנדר סקין

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

תיק: 2022/0045.00  
 מספר

תאריך: 24/12/2022  
 הגשה: 21:35:46

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 306020181 |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | אירינה  | בבצנקו   |

**כתובת המתנגד**

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 10   |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני       |
|------------|-------------|---------------------|
|            | 054-8820683 | sarenka13@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת הדירה שלי שלוש קומות מעל הבניה של הבריכה

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

**נימוקי ההתנגדות**

הפעלתה ותחזוקתה של בריכה יחד עם חדר משאבות שלה יגרמו  
לרעשים וישפיעו על איכות החיים בדירות צמודות. הבריכה  
תקום באזור של בניה רוויה, בתוך שכונה שאחד המאפיינים שלה  
זה השקט והפרטיות - הגורמים שהביאו אותנו לרכוש כאן את  
הדירה שלנו. היתר בניה במקרה זה יביא את בעלי דירון גן  
נוספים להקמת בריכות ובכך יישתנה האופי המיוחד של השכונה



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

תיק: 2022/0045.00  
 מספר

תאריך: 25/12/2022  
 הגשה: 16:15:03

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 69714855  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | טובה    | שיינטוך  |

**כתובת המתנגד**

| ישוב    | שכונה | רחוב     |
|---------|-------|----------|
| ירושלים |       | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 7    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני           |
|------------|-------------|-------------------------|
| 02-5820797 | 052-3580382 | tova.sz@mail.huji.ac.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה         |
|-------|----------------------------|
|       | מיכאלסון 12 דירה 7 ירושלים |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת במרחק  
 אוויר כ- 5 מטר

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

**נימוקי ההתנגדות**

שלום, בניית בריכה מתחת למרפסת דירתינו במרחק של כ-5 מטר מתחתינו תהיה ממש מיטרד. זו פלישה לפרטיות שלנו אפילו אם השכנים שבונים את הבריכה לא מתכוונים לפריע. בנייה כזאת היא בנייה פולשנית, . נווה גרנות היא שכונת מגורים ואין בה מקום לבנייה בעלת אופי ציבורי בתודה טובה ויחיאל שיינטוך

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

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 26/12/2022  
הגשה: 08:53:50

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

|           |           |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|           | 50835529  |                  |

|      |         |          |
|------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| מר   | גד      | ירון     |

**כתובת המתנגד**

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| ישוב    | שכונה    | רחוב     |
| ירושלים | נוה שאנן | שמי יצחק |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|          |      |      |

|            |             |                    |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|            | 052-3949581 | gadyaron@gmail.com |

|         |                    |
|---------|--------------------|
| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
| 9370432 | נאות 40 ירושלים    |

**פרטי בא כח המתנגד**

|           |    |
|-----------|----|
| מספר זהות | שם |
|           |    |

|      |               |
|------|---------------|
| תואר | דואר אלקטרוני |
|      |               |

|            |            |
|------------|------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד |
|            |            |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 5 מטר.  
דירה מקבילה באותה קומה

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

**נימוקי ההתנגדות**

אשתי ואני בעשור השמיני לחיינו. השקענו את חסכונוֹתֵינו  
בקניית דירה חדשה במקום שקט. בריכה בחצר הבניין המשותף  
תהיה מפגע רועש שיאמלל את שארית ימינו. בנוסף בריכה כזו  
תהווה מקור משיכה ליתושים, חרקים ושאר מזיקים.

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 28/12/2022  
הגשה 16:25:54

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 28537264  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
|      | אורן    | לביאן    |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב    |
|---------|----------|---------|
| ירושלים | נוה שאנן | אברבנאל |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 1        |      |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני            |
|------------|-------------|--------------------------|
|            | 054-2500207 | benigan@netvision.net.il |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 7175285 |                    |

#### פרטי בא כוח המתנגד

| מספר זהות | שם           |
|-----------|--------------|
| 40007809  | בני גאנוניאן |

| תואר | דואר אלקטרוני            |
|------|--------------------------|
|      | benigan@netvision.net.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
| 02-2500207 | 054-2500207 |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 7175285 | ישפה 4             |

#### נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 0
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מסתח ☐ בחכירה

#### נימוקי ההתנגדות

נא לאשר את קבלת ההתנגדות

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 29/12/2022  
הגשה: 13:28:57

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 503441    |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
|      | תמר     | גולן     |

#### כתובת המתנגד

| ישוב    | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 9    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני             |
|------------|-------------|---------------------------|
|            | 052-5323697 | tamardan@netvision.net.il |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9370729 |                    |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת קומה שלישית מעל הבריכה בבניין הגובל בשטח

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

#### נימוקי ההתנגדות

דירתי נמצאת בקומה שלישית, בבניין הגובל בשטח שבו אמורה הבריכה לקום. הרעש הצפוי להיגרם יהיה לא רק בימי סוף השבוע אלא בכל ימות השבוע ויהווה פגיעה באיכות החיים שלנו. אם יהיה גם חדר מכונות לא הרחק מהבריכה, ויש להניח שיהיה כזה, רעש המכונות יוסיף גם הוא למפגע. סיבה מרכזית שבגללה עברנו לגור בשכונה זו היא הסביבה השקטה והפסטורלית, ואילו הקמת בריכה כזו, שגם עשויה להוות תקדים לבניית בריכות נוספות בשכונה, תפגע באווירה זו ובאיכות החיים שלנו.

ה' בטבת תשפ"ג  
29 בדצמבר 2022

לכבוד  
מחלקת רישוי הבנייה  
והועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1  
ירושלים 94141

ג.א.ג.,

**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00  
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221**

בשם מרשיי – אברהם שמאע ת.ז. 057057861 ו- חנה שמאע ת.ז. 011706173 (להלן –  
"המתנגדים"), מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים  
המפורטים להלן.

**ואלה נימוקי ההתנגדות:**

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10/2 ירושלים  
המצוי בחלקה 79 שבגוש 30146 (תת חלקה 80). מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית  
לחלקה בה מבוקש היתר הבניה.
2. בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הברירה נשוא ההתנגדות:
  - הברירה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.
  - מדובר בברירה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.
  - מדובר בברירה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול  
החלקה של המתנגדים. למעשה חזית חלקת המתנגדים, אשר פונה לברירה, הינה  
החזית היחידה של ביתם.
3. תכנון הברירה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר  
ביחס להקמת בריכות פרטיות:
  - א. במסמך המדיניות נקבע –

**"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה".**



הברכה דנן צמודה לחלקת המתנגדים שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים",  
כאמור לעיל, אין לדירת המתנגדים חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לברכה.

ב. במסמך נקבע –

"הברכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על מרחק

מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.

הברכה דנן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

"חקמת בריכות בבית משותף ... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים

הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות

חסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'."

מיקומה של הברכה דנן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת  
מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הברכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה  
כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל  
על בעלי הדירות בחלקת המתנגדים.

קשה להלום איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך  
המנחה של מהנדס העיר.

#### 4. הברכה תגרום למתנגדים מטרד רעש:

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית  
משותף. בריכות שחיה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן  
מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד  
להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו  
בסמוך לברכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהברכה  
תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכונות והציוד הנלווה של הברכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף  
הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הברכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגדים הופך את  
המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגדים לחמורים פי כמה מהמקובל,  
ומאשר אילו הברכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.

**5. הבריכה תגרום למפגעים של ריח, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולריח. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לריח וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הבריכה בצמידות לחלקת המתנגדים מגביר את הסיכון למטרד משמעותי.

המתנגדים יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגדים יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

**6. הבריכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

**7. הבריכה תפגע ברגשות המתנגדים:**

המתנגדים הינם משפחה דתית שומרת שבת. הבית נרכש על ידי המתנגדים לא מתוך רצון לחיות בשכונה דתית אבל בכדי להנות דווקא ביום השבת מאווירה שקטה שאין בה חילול שבת במרחב החיצוני. מאז נכנסו המתנגדים לגור בביתם (מיום אכלוס הבנין לפני כ-6 שנים) שוררת באזור אווירת שבת שקטה ונעימה, וזאת תוך כיבוד מלא של אמונתם של כל דיירי הדירות. הקמתה של בריכת שחיה תהווה מוקד של חילול שבת ניכר וחריג מחוץ למרחב הבית הפנימי, והדבר יפגע עמוקות ברגשות המתנגדים. בהתחשב בכך שדווקא יום השבת הוא יום המנוחה המסורתית, הרי שוודאי שהמטרדים שתוארו דווקא יגברו ביום זה. כללית, כל זמני החופשה הכלליים, יהיו מעתה למוקד של התגברות המטרדים. רעש, רחצה קולנית, מנגל, וכיוצא בזה, יהיו מנת חלקם.

**8. הברכה תפגע בפרטיות המתנגדים:**

בררכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגדים פונים למעשה לבריכה דן, המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגדים.

**9. הברכה תפגע בערך דירת המתנגדים:**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגדים. הברכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאלים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

**10. לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הברכה.**

11. לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

12. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

13. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד  
מס' 18162  
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422  
טל. הייצוגי 02-5637468  
שלמה קהן, עו"ד  
ב"כ המתנגדים

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

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 29/12/2022  
הגשה: 15:44:56

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

|           |           |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|           | 57057861  |                  |

|      |         |          |
|------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| ה"ה  | אברהם   | שמאע     |

**כתובת המתנגד**

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| ישוב    | שכונה    | רחוב     |
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 10       | 2    |      |

|            |             |                      |
|------------|-------------|----------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני        |
|            | 054-7628868 | shammah100@gmail.com |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

**פרטי בא כח המתנגד**

|           |          |
|-----------|----------|
| מספר זהות | שם       |
| 59765131  | שלמה קהן |

|      |                    |
|------|--------------------|
| תואר | דואר אלקטרוני      |
| עו"ד | shkahn67@gmail.com |

|            |             |
|------------|-------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  |
| 02-5611530 | 052-2608687 |

|       |                      |
|-------|----------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה   |
| 92422 | רח' רמב"ן 11 ירושלים |

**נתונים**

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

**נימוקי ההתנגדות**

ראה קובץ מצורף

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

**הנדון: התנגדות לבקשה (להלן: "הבקשה") מספר 2022/0045.00 לבניית בריכה פרטית**

**שהוגשה ע"י מר איתי חרוש**

#### **הקדמה:**

בחודש האחרון סעדתי את אבי המנוח שנפטר לפני שבועיים בדיוק. מתוך חשש שלא אספיק להגיש התנגדות מסודרת, הגשתי ההתנגדות בקיצור נמרץ באופן מקוון דרך האתר בסוברי שלא יהיה ביכולתי להגיש קובץ מסודר. לכן אני מבקש מהוועדה הנכבדה לראות את ההתנגדות הרשמית במסמך זה כמחליפה את מה ששידרתי באתר.

#### **להלן עיקרי ההתנגדות:**

##### **מעמדי כמתנגד:**

א. שמי יוסי מאיר ואני בעלים של דירת מגורים ברחוב מיכאלסון 12 דירה 8 חידועה גם כגוש 30146, חלקה 79, תת חלקה 96 (להלן: "הדירה"). הדירה נמצאת בבניין (להלן: "הבניין") הצמוד לדירה נשואת הבקשה. כשקיים קיר הפרדה החוצץ בין דירה מס' 1 בבנין לבין דירה שמבוקש להקים בה בריכה, הנמצאת בבנייה בקצה רחוב נווה שאנן תחילת רחוב יצחק שמי בגוש 30181 חלקה 221 ("הבריכה"). להערכתי המרחק בין קצה גבול דירתי לאותה בריכה הינו לא יותר מ-10 מטר (אם כי לא מדדתי בפועל).

##### **הבטים רגולטורים:**

ב. ככל הידוע לי, האיכלוס של הפרוייקט הזה אמור להיות ממש בקרוב. אך טרם ניתן "טופס 4". מדובר בבקשה להיתר שניתן לפני קיום "טופס 4" ולכן איש לא ביקש את ההתייחסות של השכנים שמעל למבקש. כלומר הם בכלל לא יודעים על כך. והעמדה של שכניו מאד חשובה אך דעותיהם אינם יכולות להישמע. הם כלל לא יודעים על כך. עמדותיהם מאד רלוונטיות לבקשה. לכן כרגע יש להקפיד העניין ולחייב המבקש להודיע גם לשכניו שלו כמי שיכולים להיפגע ישירות מבקשתו, או לחלופין שימתין עם הגשת הבקשה עד לאחר קבלת "טופס 4" ויגיש אז בקשה מחדש.

ג. מדובר בבקשה של הקלה. כלומר משהו חריג שאינו תואם את התוכנית ולכן הוא מתבקש במסגרת של הקלה ובררת המחזל הינה שלא נוטים לאשר הקלה באופן כזה בודאי שלא כשמבקשים הקמת בריכה מתועשת פרטית בחצר של גינה בבית משותף.

##### **אופי השכונה:**

ד. מדובר בשכונת מגורים שקטה שקיימת בה בנייה רוויה וצפופה בעלת אופי עירונית (לא באזור וילות או בתים צמודי קרקע, ולא בקיבוץ או מושב). לא מקובל בשכונות כאלו שתהיינה ברכות פרטיות. אם המבקש רוצה שתהיה לו בריכה, יואיל ויקנה ברכות מתנפחות על בסיס זמני, כפי שעושים דיירים אחרים בשכונות בעלות אופי דומה, (כולל בפרוייקט בו אני גר) ולא יקים בריכה חצובה בעלת אופי קבוע.

ה. כאשר נקנתה הדירה על ידי לפני כשבע שנים, ידעתי בוודאות כי אני אגור בשכונה של בתים משותפים ולא בשכונת וילות. מתוך כך, יכולתי להסיק כי לא יוקמו מתקנים הנחשבים כאופייניים לשכונת וילות שברכה הינה בין המאפיינים שלה. נוסף על כך חשוב לומר כי אישור הבקשה מעבר לכך שיפגע באיכות החיים בדירתי בפרט ובשכונה בכלל, עשוי לתמרץ בעלי דירות גן נוספים בשכונה ובפרויקט לבקש בקשות דומות. יש כאן משום "מדרון חלקלק". באופן הזה השקט המאפיין את השכונה יופר ויוחלף ברעש. למיטב ידיעתי בשכונת ניות אין בריכות פרטיות. כמו כן, ככל הידוע לני, אין מקובל לאשר בריכות פרטיות בחצרות של מתחמי מגורים אשר בצמידות ובסמיכות לחן קיימות עשרות דירות מגורים.

#### **קיום ברכה מעולה במרחק 10 דקות הליכה ברגל:**

ו. במרחק של פחות מעשר דקות הליכה ברגל קיימת ברכת האוניברסיטה בה אני עצמי מוני כך, שאם המבקש רוצה ללכת לברכה יש באפשרותו להשתמש תמורת תשלום בברכה שם.

#### **נושא השבת:**

ז. השכונה באופייה הינה שכונה חילונית ואין בכוונתי כיהודי דתי ושומר מצוות להתערב למי מהדיירים בשכונה בסגנון חייו, או חייו לכפות קיום שבת וכיו"ב. יחד עם זאת בעוד שאדם הסביר בשכונה שרוצה לקיים מסיבה אצלו בבית בשבת, אינו עושה זאת על בסיס קבוע, הרי שבבניית ברכה יהיה משום **הפרעה קבועה** לשלוות הדיירים ולשקט הנדרש בשבתות שקיים לפחות כיום מאז היותי דייר בשכונה (ואני בין הדיירים הוותיקים בשכונה)..

#### **נושא פגיעה בחופש הקניין ובזכות לפרטיות**

ח. ללא ספק שבמתן היתר לבניית ברכה פרטית כאשר לא עלה על דעתי שישנה היתכנות למתן היתר שכזה, **ישנה פגיעה אנושה בזכות הקניין שלי**. לית מאן דפליג שבהכרח ערך הדירה יירד. ברור שאילו ידעתי מראש כי כך צפוי, לא הייתי משלם כל כך הרבה כסף על רכישת דירתי. הרי במחיר זה יכולתי לקנות וילה במושב ושם לחקים לי ברכת שחייה. לא מקובל בעליל שתוקם בריכת שחייה בשכונה שכזאת.

יתרה מכך. כשקניתי את הדירה הובהר לי ע"י הקבלנים פיני כהן והאחים ישראל כי לא יהיה ניתן לשנות כמעט שום דבר חיצוני בדירה. כך למשל אדם שרוצה לסגור מרפסת, לא יוכל לעשות זאת. כך גם אדם שרוצה להתקין מיוזג חדש עם יחידת התקן חיצונית או על הגג, לא יוכל לעשות זאת. תנאי ההסכם רכישה היו מאד נוקשים, ובדין, כדי לתת לשכונה צביון של שכונה בעלת אופי יוקרתי ומיוחד. לכן השכונה גם ממותגת כ"שכונת יוקרה". בנוסף לכך תהיה להערכתי פגיעה בפרטיות- הברכה תגדיל את כמות המבקרים בדירת מבקש הבקשה ובהכרח עצם קיום הרעש יפגע במרחב הפרטיות שלי.

#### **נושא הרעש מקיום הברכה**

ט. הרעש מעצם קיום הברכה והפעלתה יהיה רב יותר מן המקובל וזאת הן בשל השימוש הצפוי בבריכה והן בשל הרעש שיגרם כתוצאה מהפעלת חדרי משאבות/מכונות הנדרשות לצורך הפעלת בריכה. הפגיעה בדירתי ככל שנראה לי יהיה רב שכן כידוע לפי חוקי הפיזיקה הרעש מטבעו מתפשט כלפי מעלה.

**נושא יתושים וזבובים ושאר החרקים האופייניים לקיום ברכה וריסוס כלור בברכה**

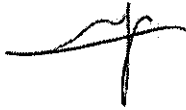
- י. ברור שמים מושכים יתושים ודבורים לכל השכונה. אנו חווים זאת כבר היום מעצם קיום המזרקה בשכונה אך זה שיקול שלקחי בחשבון כשקניתי הדירה, וברור שההקף הינו מינורי וסביר. עצם קיום הברכה יביא לכמות אדירה של אלו ואיכות החיים שלי ושל השכונה ייפגעו מאד.
- יא. אני מניח שיחיה כלור בברכה. לכלור, ככל שידוע לי, השפעות מזיקות על הבריאות ואיכות הסביבה. הכלור גורם לגירוי בעיניים ובעור ועלול להביא למצבי הרעלה ולגירוי דרכי הנשימה עד כדי קוצר נשימה. אישר הבקשה יחשוף אותי ואת שאר הדיירים הסמוכים לברכה לחומרים מזיקים כך שבטווח הארוך הדבר עלול לפגוע בבריאותי ובריאות כל השכונה.
- יב. כל האמור לעיל מביא למסקנה כי דין הבקשה להידחות.
- יג. נבקש לזמננו בפני הוועדה לחציג טענותינו בעל פה

בכבוד רב,

יוסי מאיר

רח' מיכאלסון 12 דירה 8

טלפון 052-2492999



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

תיק: 2022/0045.00  
 מספר

תאריך: 01/01/2023  
 הגשה: 09:36:23

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 51319291  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | משה     | נילי     |

**כתובת המתנגד**

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 10       | 9    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
|            | 052-4895830 | nili1952@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9370728 | מיכאלסון 10 דירה 9 |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת הדירה שבה מבקשים לבנות בריכה נמצאת מול ובסמוך לדיר

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

**נימוקי ההתנגדות**



הבריכה המתוננת מתאימה לפרויקט בסגנון "בנה-ביתך", ולא לפרויקט שלנו, בו חברת "האחים ישראל" בנתה את הבניינים במקסימום הצפיפות המותרת על פי החוק. חריגה מ"קו הבנייה" רק תחריף את הבעייה. בריכה שכזאת תפגע במרקם החיים העדין בפרויקט, ועלולה להוביל לסכסוכי שכנים. ריח הכלור, רעש המכונות, מכת היתושים ורעש ההתקהלות, עלולים להפוך את חיינו לסיוט, בעיקר בשבתות, והסובלים הנעיקריים, לא יהיו בעלי הבריכה, אלא הדיירי ממול שחזית בתיהם פונה לבריכה. חוקי הפסיקה מלמדים שהרעש מתפשט ועולה מעלה ומהדהד בין הבתים, וכן ריח הכלור ומכת היתושים. כמו כן, אישור להקמת הבריכה יהיה בבחינת מדרון חלקלק לבקשות נוספות בעתיד. בברכה משפחת נילי

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 02/01/2023  
הגשה: 18:45:20

#### פרטי המתנגד

##### זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 54497276  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | כרמלה   | עמית     |

#### כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 12       | 3    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני         |
|------------|-------------|-----------------------|
| 02-6718107 | 052-2860328 | CARMELAAMIT@GMAIL.COM |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

#### פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם         |
|-----------|------------|
| 54497276  | כרמלה עמית |

| תואר | דואר אלקטרוני         |
|------|-----------------------|
| גברת | CARMELAAMIT@GMAUL.COM |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
| 02-6718107 | 052-2860328 |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה         |
|---------|----------------------------|
| 9370729 | מיכאלסון 12 דירה 3 ירושלים |

#### נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 15 מטר  
אחרי

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

#### נימוקי ההתנגדות

רכשתי את דירתי בכסף רב בעיקר כי נחוץ לי שקט . איכות חיי  
תיפגע הבריכה מן הסתם מקור לרעש אנושי וכן מכני, כיוון  
שהיא תופעל ע"י מכונות, מקור ליתושים. הבריכה ממש מתחת  
למרפסת שלי וזה יפגע בפרטיות שלי. יתכן ובנית הבריכה תיצור  
תקדים לבנית בריכות גוספות באתר וזה בוודאי יפגע באיכות חיי,  
הסביבה היא למגורים ולא אתר שעשועים

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

תיק: 2022/0045.00  
 מספר

תאריך: 02/01/2023  
 הגשה: 18:41:29

**פרטי המתנגד**  
**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 304271505 |                  |

| תואר | שם פרטי     | שם משפחה |
|------|-------------|----------|
|      | לובה ויבסיי | קוסמן    |

**כתובת המתנגד**

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 10       | 7    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני        |
|------------|-------------|----------------------|
| 08-9297302 | 050-8617300 | luba818391@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

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

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

**נימוקי ההתנגדות**

דירה שלנו נמצאת מול ובצפיפות ביחס לדירה בה מתוכננת  
הברכה. חריגה מקו הבנייה תחמיר את בעיית הצפיפות שגם כך  
קיימת בין הבניין שלנו ובניין מולנו. בריכה מתואעשת היא  
קבועה ובמידה ולא תהיה מתוחזקת טוב תהיה ומפגע סביבתי  
ותברואתי עקב חומרים כימיים מסוכנים ומים עומדים. ביתים  
שלנו הם בתים משותפים ולא פרויקט "בני ביתך" כך שקיים  
חשש סביר למטרד לשכנים עקב שימוש בברכה- רעש לא סביר,  
הפרעת מנוחת שבת ועוד. בברכה, משפחת קוסמן

# עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

## המחלקה לרישוי בניה

### כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 04/01/2023  
הגשה: 10:54:15

#### פרטי המתנגד זהות המתנגד

|           |           |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|           | 56064041  |                  |

|      |         |          |
|------|---------|----------|
| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
| ה"ה  | אריכא   | אבטליון  |

#### כתובת המתנגד

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| ישוב    | שכונה    | רחוב     |
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

|          |      |      |
|----------|------|------|
| מספר בית | דירה | ת.ד. |
| 20       | 5    |      |

|            |             |                    |
|------------|-------------|--------------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|            | 052-2679591 | avtalion@gmail.com |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|       |                    |

#### פרטי בא כח המתנגד

|           |          |
|-----------|----------|
| מספר זהות | שם       |
| 59765131  | שלמה קהן |

|      |                    |
|------|--------------------|
| תואר | דואר אלקטרוני      |
| עו"ד | shkahn67@gmail.com |

|            |             |
|------------|-------------|
| טלפון בבית | טלפון נייד  |
| 02-5611530 | 052-2608687 |

|       |                      |
|-------|----------------------|
| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה   |
| 92422 | רח' רמב"ן 11 ירושלים |

#### נתונים

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

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

#### נימוקי ההתנגדות

ראה מסמך מצורף

י' בטבת תשפ"ג  
3 בינואר 2023

לכבוד  
מחלקת רישוי הבנייה  
והועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1  
ירושלים 94141

ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00  
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221

בשם מרשי – אריכא אבטליון ת.ז. 56064041 (להלן – "המתנגד"), מוגשת בזה התנגדות  
לבקשה להיתר בניה שבנדון.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים  
המפורטים להלן.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

- המתנגד הינו בעל זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10//2 ירושלים המצוי  
בחלקה 79 שבגוש 30146. מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית לחלקה בה מבוקש  
היתר הבניה.
- בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הברירה נשוא התנגדות:  
- הברירה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.  
- מדובר בברירה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.  
- מדובר בברירה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול  
החלקה של המתנגד. למעשה חזית חלקת המתנגד, אשר פונה לברירה, הינה  
החזית היחידה של ביתו.
- תכנון הברירה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר  
ביחס להקמת בריכות פרטיות:  
א. במסמך המדיניות נקבע –

"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה".

הברכה דן צמודה לחלקת המתנגד שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים", כאמור לעיל, אין לדירת המתנגד חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לברכה.

ב. במסמך נקבע –

"הברכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על מרחק

מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.

הברכה דן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

"הקמת בריכות בבית משותף ... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים

הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות

הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'."

מיקומה של הברכה דן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הברכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל על בעלי הדירות בחלקת המתנגד.

קשה להלום איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך המנחה של מהנדס העיר.

#### 4. הברכה תגורם למתנגד מטרד רעש:

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית משותף. בריכות שחיה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו בסמוך לברכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהברכה תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכונות והציוד הנלווה של הברכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הברכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגד הופך את המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגד לחמורים פי כמה מהמקובל, ומאשר אילו הברכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.



**5. הבריכה תגרום למפגעים של רית, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולרית. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לרית וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הבריכה בצמידות לחלקת המתנגד מגביר את הסיכון למטרד משמעותי.

המתנגד יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגד יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

**6. הבריכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

**7. הבריכה תפגע ברגשות המתנגד:**

המתנגד הינם משפחה דתית שומרת שבת. הבית נרכש על ידי המתנגד לא מתוך רצון לחיות בשכונה דתית אבל בכדי לחנות דווקא ביום השבת מאווירה שקטה שאין בה חילול שבת במרחב החיצוני. מאז נכנסו המתנגד לגור בביתם (מיום אכלוס הבנין לפני 6 שנים) שוררת באזור אווירת שבת שקטה ונעימה, וזאת תוך כיבוד מלא של אמונתם של כל דיירי הדירות. הקמתה של בריכת שחיה תהווה מוקד של חילול שבת ניכר וחריג מחוץ למרחב הבית הפנימי, והדבר יפגע עמוקות ברגשות המתנגד. בהתחשב בכך שדווקא יום השבת הוא יום המנוחה המסורתית, הרי שוודאי שהמטרדים שתוארו דווקא יגברו ביום זה. כללית, כל זמני החופשה הכלליים, יהיו מעתה למוקד של התגברות המטרדים. רעש, רחצה קולנית, מנגל, וכיוצא בזה, יהיו מנת חלקם.

**8. הברכה תפגע בפרטיות המתנגד:**

ברכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגד פונים למעשה לבריכה דן, המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגד.

**9. הברכה תפגע בערך דירת המתנגד:**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגד. הברכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאליים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

**10. לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הברכה.**

11. לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

12. המתנגד שומר על כל טענותיו וזכויותיו הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

13. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגד לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד  
מ"ד 18162  
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422  
טל. הישיר 02-5637468  
שלמה קהן, עו"ד  
ב"כ המתנגד

ח' בטבת, תשפ"ג  
1 בינואר, 2023

לכבוד  
מחלקת רישוי הבנייה  
והועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1  
ירושלים 94141

ג.א.ג.,

הנדון: התנגדות לבקשה להיתר מספר 2022/0045.00  
רח' יצחק שמי ניות ירושלים, גוש 30181 חלקה 221

בשם מרשיי – איליה וטסל-320690936 ו-אלבינה וטסל 320690977 (להלן –  
"המתנגדים"), מוגשת בזה התנגדות לבקשה להיתר בניה שבנדון.  
הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה להיתר בניה הנ"ל, ביחס לכל העניינים  
המפורטים להלן.

ואלת נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות בדירה בבית משותף ברח' מיכאלסון 10/4 ירושלים  
המצוי בחלקה 79 שבגוש 30146 (תת חלקה 82). מדובר בחלקה ובבית שצמוד פיזית  
לחלקה בה מבוקש היתר הבניה.
2. בפתח הדברים נציב את התשתית העובדתית של הברירה נשוא ההתנגדות:
  - הברירה ממוקמת בלב ליבו של אזור שבנוי כולו בתים משותפים בבניה רוויה.
  - מדובר בברירה שכולה נמצאת מחוץ לקו בנין.
  - מדובר בברירה שצמודה לגבול החלקה בה היא נמצאת כשהיא נושקת למול  
החלקה של המתנגדים. למעשה חזית חלקת המתנגדים, אשר פונה לברירה, הינה  
חזית היחידה של ביתם.
3. תכנון הברירה מנוגד כמעט לכל התנאים המנויים במסמך המדיניות של מהנדס העיר  
ביחס להקמת בריכות פרטיות:
  - א. במסמך המדיניות נקבע –

"בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה".

הברכה דנן צמודה לחלקת המתנגדים שהיא ללא כל ספק "חלקה למגורים", כאמור לעיל, אין לדירת המתנגדים חזית אחרת מלבד זו אשר פונה לברכה.

ב. במסמך נקבע –

"הברכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה ... תוך שמירה על מרחק

מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש.

הברכה דנן (יחד עם מתקניה השונים) אמורה להיבנות בצמוד לגבול המגרש.

ג. במסמך נקבע –

"הקמת בריכות בבית משותף... תותרנה מחוץ לקווי בניין במקרים ובתנאים

הבאים וזאת תוך מערך שיקולים כגון: הקטנת מטרדי רעש לדירות

הסמוכות, הקטנת מטרדים הנובעים ממים עומדים, דגירת יתושים וכו'."

מיקומה של הברכה דנן הוא המיקום שיש בו מקסימום פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, ריח ויתושים לשכני הברכה. המיקום נבחר על ידי המבקש בקפידה כך שהמבקש ירחיק מעצמו כל סיכון, ואת הסיכון ליצירת המטרדים, הוא החיל על בעלי הדירות בחלקת המתנגדים.

קשה להלוס איך המבקש מעז להגיש בקשה שמתעלמת מכל פרט אפשרי במסמך המנחה של מהנדס העיר.

#### 4. הברכה תגרום למתנגדים מטרד רעש:

בריכת שחיה מהווה גורם ליצירת רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בגינה בבית משותף. בריכות שחיה מהווה מוקד לרעש חריג של ילדים ומבוגרים בשעות היום והן מהוות מוקד לעריכת מסיבות בשעות הלילה. באופן כללי בריכה היא מוקד להתקבצות חריגה של מספר גבוה של אנשים. יש להוסיף לכך את ההכנות שנעשו בסמוך לברכה למטבח חוץ (שלגביהן גופן אין כאן התנגדות), כדי להבין שהברכה תשמש מוקד לאירועים בעלי אופי חריג לגמרי.

חדר המכוונות והציוד הנלווה של הברכה מהווה גם הוא מוקד של רעש החורג מהיקף הרעש המקובל בחצר/גינה בבית משותף.

למותר לציין כי מיקום הברכה דווקא בצמידות לחלקת המתנגדים הופך את המטרדים המנויים לעיל ביחס לחלקת המתנגדים לחמורים פי כמה מהמקובל, ומאשר אילו הברכה הייתה ממוקמת במיקום סביר בחצר המבקש.

**5. הברכה תגרום למפגעים של ריח, יתושים ולסיכון בריאותי:**

כל מקווה מים מטיבו מהווה מטרד פוטנציאלי ליתושים ולריח. בריכת שחיה, אפילו אם תהיה מטופלת ומטופחת ככל הניתן, מהווה גם היא סיכון משמעותי לריח וליתושים. כאמור לעיל, מיקום הברכה בצמידות לחלקת המתנגדים מגביר את הסיכון למטרד משמעותי.

המתנגדים יוסיפו ויטענו כי חומרי החיטוי שמוסיפים לבריכות שחיה, כגון כלור, מהווים חומרים נדיפים. ריח הכלור ויתר חומרי החיטוי נישאים באוויר, ולאור הצמידות לחלקת המתנגדים יגיעו לחצר ביתם ולחלונות דירותיהם. לא זו אף זו, שאיפת אדי כלור מהווה סיכון בריאותי. שאיפת אדי כלור באופן קבוע מהווה גורם סיכון מוכח למחלות ריאה וסימפטומים של גירוי, קוצר נשימה ועליית תחלואה למחלות כרוניות לטווח ארוך.

**6. הברכה תפגע באופיו של האזור:**

כאמור במבוא, מדובר במרקם אורבני של בניה צפופה ורוויה שלא תוכנן מראש לקיומן של בריכות שחיה. האזור שקט מטיבו והאוכלוסייה המתגוררת בו שקטה ומופנמת. הקמתה של בריכת שחיה בלב ליבו של האזור תפגע אנושות בכל המרקם הסביבתי.

**7. הברכה תפגע בפרטיות המתנגדים:**

בריכת שחיה מושכת מטיבה פעילות מוגברת של חברים ומבקרים הרבה מעבר לתנועת אורחים מקובלת בגינת בית פרטי שאין בו בריכה. גינתם וחלונות חדריהם של המתנגדים פונים למעשה לבריכה דרך המצויה בחזית היחידה של ביתם, והם ממש צמודים אליה. הגברת התנועה מחמת השימוש השוטף בבריכה תפגע אנושות בפרטיות המתנגדים.

**8. הברכה תפגע בערך דירת המתנגדים:**

הקמת בריכת השחייה במתווה ובמיקום הנוכחי מהווה פגיעה בטוחה בערך דירת המתנגדים. הברכה תרחיק נתח עצום של קונים פוטנציאליים לדירה וממילא תוריד את ערכה אנושות. לא מתקבל על הדעת שהמבקשים ימלאו אחר רצונם לשכשך בבריכה פרטית בביתם תוך שהם פוגעים בוודאות בכיסם של השכנים שלהם שקנו דירה כשהם לא יכולים אפילו לחלום שמול חזית ביתם תוקם בריכה כמו זו המבוקשת.

9. לאור האמור מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה להיתר הבניה של הבריכה.

לחילופין, במידה ותסבור הוועדה כי יש לאפשר למבקשים הקמת בריכה בגינת ביתם יש לבחור לבריכה מיקום בצד השני של חלקת המבקשים ולא במיקומה הנוכחי.

10. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם וזכויותיהם הן בקשר להתנגדות זאת והן בקשר לכל ענין וזכות אחרת הנוגעים לחלקה הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף.

11. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות, להשמעת מלוא נימוקי ההתנגדות.

שלמה קהן, עו"ד  
מ-19182  
רח' רמב"ן 11 ירושלים 92422  
טל. הישיר 02-5611530  
שלמה קהן, עו"ד  
ב"כ המתנגדים

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

תיק: 2022/0045.00  
מספר

תאריך: 04/01/2023  
הגשה 09:49:07

## פרטי המתנגד

## זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 320690936 |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| ה"ה  | איליה   | וטסל     |

## כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה    | רחוב     |
|---------|----------|----------|
| ירושלים | נוה שאנן | מיכאלסון |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 10       | 4    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני   |
|------------|-------------|-----------------|
|            | 054-6460127 | ilya@vatsel.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

## פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם       |
|-----------|----------|
| 59765131  | שלמה קהן |

| תואר | דואר אלקטרוני      |
|------|--------------------|
| עו"ד | shkahn67@gmail.com |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
| 02-5611530 | 052-2608687 |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה   |
|-------|----------------------|
| 92422 | רח' רמב"ן 11 ירושלים |

## נתונים

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

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

## נימוקי ההתנגדות

ראה מסמך מצורף

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 2004/0391.03                      |
| מספר סידורי | 4                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                    |
| מהות בקשה           | בניית מחסנים במעטפת קיימת בקומת קרקע ותוספת בניה. |
| שטח האתר            |                                                   |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                   |
| סוג רישום בעלות     |                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                |
| המבקש               | מר קקון אלדד                                      |
| עורך הבקשה          | אדריכל גלר דינה                                   |
| מתכנן השלד          | הנדסאי פמיני משה                                  |
| מספר מתנגדים        | 4                                                 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 36                                                |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| מעגלי הרים לוי 138 , סנהדריה |
|------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30244 | 123  | כן     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1502    | תחילת תוקף | 25/09/1973 |        |      |     |
| 1502ד   | תחילת תוקף | 16/02/1996 |        |      |     |
| 431817  | תחילת תוקף | 24/03/2018 |        |      |     |
| 5/19/02 | תחילת תוקף | 21/07/1977 |        |      |     |
| 6236    | תחילת תוקף | 30/03/2001 |        |      |     |
| א6236   | תחילת תוקף | 30/03/2013 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים תוספת בניה בגוש 30244 , חלקה 123 רחוב מעגלי הרים לוי 138 , שכונת סנהדריה המורחבת.

בחלקה ישנם 2 בניינים, בניין א138 ובניין ב 138

בבקשה הנוכחית מבקשים לבניין 138 תוספת מחסנים ותוספת בניה לדירה מספר 22

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 2004/391.2 .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלה הבאה



הקלה בדבר בניית מחסנים בשונה מנספח הבינוי עפ"י הוראות התב"ע.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 3.10.2023, הוגשו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כך שהשטח מתחת לתוספת הבניה מוצמד לדיירי העמודה בלי התייחסות למתן מענה לייתר הדיירים בבנין .

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 : לא התקבל אישור מיום 18.10.2022

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 24.10.2023

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/09/2024 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים .</p> <p>לאחר שמיעת טענות המתנגדים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל ביטול הכניסה הנוספת הקיימת לקומת המחסנים הפונה ליציאת החרום וכן יש לקבל אישור הג"א וזאת בשל תכנון המחסנים בצמוד ליציאת החרום .</p> <p>וכן לא ניתן לאפשר את הגישה והפתח המבוקש מהבנין למחסנים היות ולא הגישו הסכמות של 2/3 מהדירות לכך</p>                                                                  |
| 08/09/2024 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>בתאריך 22.11.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת .</p> <p>עוד הוחלט להוכיח שטחי בניה לניצול עבור הגישה לממ"ד וכן לתכנן את קומת המחסנים לפי מדינות המחלקה .</p> <p>לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת ולכן מובאת לוועדה</p> <p>הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1502 ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 .</p> <p>ניתן לראות כי מדובר בחלקה מספר 123 הכוללת 2 בנינים (בנין א' ובנין ב' בו מבקשים את הבינוי בבקשה זו ) כאשר לפי תיק המידע יש מספר תבעויות החלות על החלקה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>על בניין ב' חלות התבעויות הבאות 431817, 6236 א', 6236. ועל בנין א' חלה תביעת 1502 ד ואשר לפי תביעה זו נבחנה הבקשה ( גיליון מספר 28 )</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמודת המבקשים ניתן היתר בניה בת.ב 2004/391.2 עבור בינוי השונה מנספח זה</p> <p>עכשיו מבקשים שימוש בחלל שנוצר מתחת לבינוי אשר אושר ועבור כך פורסמה הקלה כנדרש אך יש לתכנן את קומת המחסנים בהתאם למפורט בסעיף בינוי</p> <p>וכן מבקשים עבור דירה מספר 22 בחזית דרומית מבואה המובילה לממ"ד אשר אושרה בת.ב 2004.391.2.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי</p> <p>מס' קומות :</p> <p>לא מבקשים תוספת קומה אך מבקשים שימוש בשטח תת קרקעי הנוצר מתחת לבניה אשר אושרה בת.ב 2004.391.2 וזאת לצורך מחסנים .</p> <p>השימוש מבוקש בהתאם להוראות התכנית סעיף 5 האומר כי " חללים במפלס קומת הקרקע יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכלל הדירים אך לא יותר שימוש למגורים " – בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש לצורכי שרות עבור כלל הדירים בעמודה וכן לפי סעיף 8 להוראות התוכנית תותר תוספת מחסנים תת קרקעים בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה</p> <p>2. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת</p> <p>3. שימוש החללים מתחת לתוספות הבניה עבור מחסנים בלבד .</p> <p>מכיוון ועומדים כל הכללים ניתן לאפשר מחסנים בחלל אשר נוצר מתחת לתוספת הבניה אך יש לעמוד בהנחיות תכנית מתאר 62 בנושא מחסנים ואשר מפורט בסעיף בינוי</p> <p>בינוי</p> <p>להלן הבינוי המבוקש לדירות 6, 10, 18 ו 22 .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומת מרתף</p> <p>מבקשים מתחת לתוספת הבניה אשר אושרה בת.ב. 2004.391.2 חזית דרומית מחסנים עבור דירות 6, 10, 18 ו 221.</p> <p>וזאת בהתאם לסעיף 5 בהוראות התוכנית האומר כי " חללים במפלס קומת הקרקע יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכלל הדירים אך לא יותר שימוש למגורים " .</p> <p>עוד נאמר בהוראות התוכנית סעיף 8 כי ניתן לבקש בחלל זה מחסנים בתנאים הבאים :</p> <p>1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה – מבוקשים מחסנים מתחת לבינוי המאושר כנדרש</p> <p>2. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת – לא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות המשותף ולכן ניתן לאפשר גישה חיצונית למחסנים</p> <p>בבקשה הנוכחית מבקשים 2 גישות למעבר המשותף של המחסנים כאשר יש לתכנן כניסה אחת בלבד ואת הכניסה הנוספת לבטל באופן כזה שיש מעבר משותף אשר ממנו נכנסים לכל המחסנים .</p> <p>יש לשים לב כי יש תוכנית צל למחסן עבור דירה מספר 14 מהמבואה של יציאת החרום .</p> <p>3. שימוש החללים מתחת לתוספות הבניה עבור מחסנים בלבד – מבקשים מחסנים בלבד כנדרש .</p> <p>וכן על מנת לאפשר מחסנים אלו יש לעמוד בהנחית תכנית מתאר 62 בנושא מחסנים וכמפורט להלן</p> <p>גובה מחסן לא יעלה על 220</p> <p>שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד .</p> <p>לא ניתן לאשר כפל מחסנים לדירה</p> <p>יש להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה</p> <p>היות ועומדים בהוראות הנ"ל ניתן לאפשר את תכנון המחסנים .</p> <p>קומה ד</p> <p>מבקשים עבור דירה 22 סגירה מעבר המקשר לממ"ד אשר אושר בת.ב. 2004.391.2 וזאת בכפוף לתוספת שטח למבואה לפי התקנות החדשות ובכפוף אישור הג"א – ניתן לאשר היות והשטח לא עולה על 5 מ"ר והינו בתחום קו בנין</p> <p>שטח בניה :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>מבקשים שטח שרות למחסנים ומעבר משותף בהיקף של כ 41.74 מ"ר – כנדרש</p> <p>וכן מבקשים כ 4 מ"ר למבואה עבור דירה 22 לממ"ד.</p> <p>תיקון תכניות :</p> <p>יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל ביטול הכניסה הנוספת הקיימת לקומת המחסנים הפונה ליציאת החרום וכן יש לקבל אישור הג"א וזאת בשל תכנון המחסנים בצמוד ליציאת החרום .</p> <p>וכן לא ניתן לאפשר את הגישה והפתח המבוקש מהבניין למחסנים היות ולא הגישו הסכמות של 2/3 מהדירות לכך .</p> <p>שלבי ביצוע : תותר בנית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה לר. לבקשה היות ומבקשים שימוש בחלל שנוצר בשל הבניה בעמודה אחת ואשר אושר בת.ב 2004.391.2</p> <p>התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כך שהשטח מתחת לתוספת הבניה מוצמד לדיירי העמודה בלי התייחסות למתן מענה לייתר הדיירים בבניין</p>                                                               |                   |                                                       |
| <p>הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :</p> <p>קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי לא הוכח ייתר שטחים לסגירת הגומחה .</p> <p>לא התקבל אישור איכות סביבה</p> <p>לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוכחת ייתר שטחים לניצול עבור תוספת הבניה המבוקשת מכוח סגירת הגומחה וכן יש לתכנן את קומת המחסנים בהתאם להנחיות המחלקה וכמפורט להלן :</p> <p>1. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת – לא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות המשותף ולכן מבקשים גישה חיצונית למחסנים ניתן לראות כי התכנית כוללת מעבר משותף אשר ממנו נכנסים לחלק מהמחסנים ולחלק מחסנים האחר יש גישה חיצונית לא ניתן לאפשר זאת ויש לתכנן כניסה אחת למעבר משותף אשר ממנו נכנסים לכל המחסנים .</p> <p>2. גובה מחסן לא יעלה על 220</p> <p>3. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד .</p> | <p>22/11/2023</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>4. לא ניתן לאשר כפל מחסנים לדירה</p> <p>5. יש להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה כולל מענה לדירה מספר 14 .</p> <p>6. החלל המתוכנן למחסנים כולל את יציאת החרום מהמקלט ויש לקבל עבור כך אישור הג"א .</p> <p>תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                           |
| <p>הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :</p> <p>קיימת תריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי לא הוכח יותר שטחים לסגירת הגומחה .</p> <p>לא התקבל אישור איכות סביבה</p> <p>לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוכחת ייתרת שטחים לניצול עבור תוספת הבניה המבוקשת מכוח סגירת הגומחה וכן יש לתכנן את קומת המחסנים בהתאם להנחיות המחלקה וכמפורט להלן :</p> <p>1. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת – לא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות המשותף ולכן מבקשים גישה חיצונית למחסנים ניתן לראות כי התכנית כוללת מעבר משותף אשר ממנו נכנסים לחלק מהמחסנים ולחלק מחסנים האחר יש גישה חיצונית לא ניתן לאפשר זאת ויש לתכנן כניסה אחת למעבר משותף אשר ממנו נכנסים לכל המחסנים .</p> <p>2. גובה מחסן לא יעלה על 220</p> <p>3. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד .</p> <p>4. לא ניתן לאשר כפל מחסנים לדירה</p> <p>5. יש להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה כולל מענה לדירה מספר 14 .</p> <p>6. החלל המתוכנן למחסנים כולל את יציאת החרום מהמקלט ויש לקבל עבור כך אישור הג"א .</p> | <p>13/11/2023</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>29/10/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מסמכי התבי"ע :</p> <p>מדובר בחלקה מספר 123 הכוללת 2 בנינים (בנין א' ובנין ב' בו מבקשים את הבינוי בבקשה זו ) כאשר לפי תיק המידע יש מספר תבעיות החלות על החלקה</p> <p>על בניין ב' חלות התבעות הבאות 431817 , 6236א' , 6236. ועל בנין א' חלה תבי"ע 1502ד ואשר לפי תבי"ע זו נבחנה הבקשה ( גיליון מספר 28 )</p> <p>תבי"ע 1502ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 .</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמודת המבקשים ניתן היתר בניה בת.ב. 2004/391.2 עבור בינוי השונה מנספח זה</p> <p>עכשיו מבקשים שימוש בחלל שנוצר מתחת לבינוי אשר אושר ועבור כך פורסמה הקלה כנדרש אך יש לתכנן את קומת המחסנים בהתאם למפורט בסעיף בינוי</p> <p>וכן מבקשים עבור דירה מספר 22 סגירת נישה בחזית דרומית אשר בשל חוסר הוכחת שטחי בניה לא מאושרת ולכן אין צורך בחידוד הפרסום אשר בוצע לעניין זה</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי</p> <p>מס' קומות :</p> <p>לא מבקשים תוספת קומה אך מבקשים שימוש בשטח תת קרקעי הנוצר מתחת לבניה אשר אושרה בת.ב. 2004.391.2 וזאת לצורך מחסנים .</p> <p>השימוש מבוקש בהתאם להוראות התכנית סעיף 5 האומר כי " חללים במפלס קומת הקרקע יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכלל הדירים אך לא יותר שימוש למגורים " – בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש לצורכי שרות עבור כלל הדירים בעמודה וכן לפי סעיף 8 להוראות התוכנית תותר תוספת מחסנים תת קרקעים בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה</p> <p>2. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>3. שימוש החללים מתחת לתוספות הבניה עבור מחסנים בלבד .</p> <p>מכיוון ועומדים כל הכללים ניתן לאפשר מחסנים בחלל אשר נוצר מתחת לתוספת הבניה אך יש לעמוד בהנחיות תכנית מתאר 62 בנושא מחסנים ואשר מפורט בסעיף בינוי</p> <p>בינוי</p> <p>להלן הבינוי המבוקש לדירות 6, 10, 18 ו 22.</p> <p>קומת מרתף</p> <p>מבקשים מתחת לתוספת הבניה אשר אושרה בת.ב 2004.391.2 תזית דרומית מחסנים עבור דירות 6, 10, 18 ו 22.</p> <p>וזאת בהתאם לסעיף 5 בהוראות התוכנית האומר כי " חללים במפלס קומת הקרקע יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכלל הדירים אך לא יותר שימוש למגורים " .</p> <p>עוד נאמר בהוראות התוכנית סעיף 8 כי ניתן לבקש בחלל זה מחסנים בתנאים הבאים :</p> <p>1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה – מבוקשים מחסנים מתחת לבינוי המאושר כנדרש</p> <p>2. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת – לא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות המשותף ולכן מבקשים גישה חיצונית למחסנים ניתן לראות כי התכנית כוללת מעבר משותף אשר ממנו נכנסים לחלק מהמחסנים ולחלק מחסנים האחר יש גישה חיצונית לא ניתן לאפשר זאת ויש לתכנן כניסה אחת למעבר משותף אשר ממנו נכנסים לכל המחסנים .</p> <p>יש לשים לב כי יש להציג מענה למחסן גם לדירה מספר 14 .</p> <p>3. שימוש החללים מתחת לתוספות הבניה עבור מחסנים בלבד – מבקשים מחסנים בלבד כנדרש .</p> <p>וכן על מנת לאפשר מחסנים אלו יש לעמוד בהנחית תכנית מתאר 62 בנושא מחסנים וכמפורט להלן</p> <p>גובה מחסן לא יעלה על 220</p> <p>שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד .</p> <p>לא ניתן לאשר כפל מחסנים לדירה</p> <p>יש להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה</p> <p>לאחר תכנון נכון של המחסנים בתאום עם בוחן הרישוי ולפי המוצג בתכנית a הנושא יבחן בשנית וזאת כמובן יש לשים לב שחלל זה כולל את יציאת החרום מהמקלט ויש לקבל עבור כך אישור הג"א .</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ד</p> <p>מבקשים עבור דירה 22 סגירה של גומחה שנוצרה בחזית דרומית בשל תכנון תוספת הבניה אשר אושרה בת.ב. 2004.391.2 וזאת בכפוף לסעיף 6 בהוראות התוכנית</p> <p>בינוי זה בתחום קוי הבנין אך עבורו לא הוכח ייתרת שטחים לניצול וזאת לפי התייעצות עם הלשכה המשפטית בעניין האומר כי בינוי בגומחה בכפוף לאישור עיצובי ממהנדס בעיר ומתוך סל הזכויות הקיים ולא בנוסף, בבקשה הנוכחית ניצלו בהיתר בניה קודם את כל סל הזכויות כך שלא הוכח ייתר שטחים לניצול.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>סה"כ שטח התוספת עומד על כ 36 מ"ר כולל שטח מרפסת סגורה כאשר שטח זה נוצל באופן מלא בת.ב. 2004.391.2 כך שלא נותר שטח לניצול ולכן השטח העקרי המבוקש כ 4 מ"ר לא הוכח עבורו שטחים לניצול.</p> <p>תיקון תכניות :</p> <p>יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוכחת ייתרת שטחים לניצול עבור תוספת הבניה המבוקשת מכוח סגירת הגומחה וכן יש לתכנן את קומת המחסנים בהתאם להנחיות המחלקה וכמפורט להלן :</p> <p>1. הגישה למחסנים מגרם המדרגות המשותף של הבנין אך במידה ולא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות בסמכות הוועדה לאשר גישה אחרת – לא ניתן לתכנן גישה מגרם המדרגות המשותף ולכן מבקשים גישה חיצונית למחסנים ניתן לראות כי התכנית כוללת מעבר משותף אשר ממנו נכנסים לחלק מהמחסנים ולחלק מחסנים האחר יש גישה חיצונית לא ניתן לאפשר זאת ויש לתכנן כניסה אחת למעבר משותף אשר ממנו נכנסים לכל המחסנים.</p> <p>2. גובה מחסן לא יעלה על 220</p> <p>3. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד.</p> <p>4. לא ניתן לאשר כפל מחסנים לדירה</p> <p>5. יש להציג מענה למחסנים לכל דירי העמודה כולל מענה לדירה מספר 14.</p> <p>6. החלל המתוכנן למחסנים כולל את יציאת החרום מהמקלט ויש לקבל עבור כך אישור הג"א.</p> <p>שלבי ביצוע : תותר בנית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ל.ר. לבקשה היות ומבקשים שימוש בחלל שנוצר בשל הבניה בעמודה אחת ואשר אושר בת.ב. 2004.391.2</p> <p>התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כך שהשטח מתחת לתוספת הבניה מוצמד לדיירי העמודה בלי התייחסות למתן מענה לייתר הדיירים בבנין</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                              |            |                               |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
|                                                              |            |                               |
| הקלה בדבר בניית מחסנים בשונה מנספח הבינוי עפ"י הוראות התביע. | 12/09/2023 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק |

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

#### **המלצת האגף**

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים.

לאחר שמיעת טענות המתנגדים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל ביטול הכניסה הנוספת הקיימת לקומת המחסנים הפונה ליציאת החרום וכן יש לקבל אישור הגי"א וזאת בשל תכנון המחסנים בצמוד ליציאת החרום.

וכן לא ניתן לאפשר את הגישה והפתח המבוקש מהבניין למחסנים היות ולא הגישו הסכמות של 2/3 מהדירות לכך

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דבורה שרפמן / תאריך: 14:31 02/10/2023 / מספר בקשה: 2160106  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                     |
|-------------------|---------------------|
| שם משפחה:         | שרפמן               |
| שם פרטי:          | דבורה               |
| דואר אלקטרוני:    | bassi7642@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 011997772           |
| מספר תיק רישוי:   | 2004/0391.03        |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 13:08 15/10/2023<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 14:31 02/10/2023<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2004/0391.03 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | דבורה        |
| שם משפחה:       | שרפמן        |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 011997772    |

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

המבוקשת:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

חצי קומה מעל הבנייה

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

97707

כתובת מלאה:

סנהדריה מורחבת 138/3

שכונה:

16900472

רחוב:

16706502

מס' בית:

138

כניסה:

א

מס' דירה:

3

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הנני מביע את התנגדותי לבקשה 2004/0391/0.3 בגלל כמה סיבות 1. בבנין נשוא הבקשה ברחוב סנהדריה מורחבת 138 (מעגלי הרים ליון 39) מתגוררים 40 דיירים, כאשר הבקשה למחסנים מוגשת על ידי ולטובת 4 דיירים בלבד כשהשטח הוא שטח משותף לכולם. הבקשה נעשתה על סמך "הקלה בדבר בנייה מחסנים שונה מנספח בינוי עפ"י הוראת התב"ע" כאשר השטח יחולק ל4 דיירים המבקשים בלבד 11.54 מ"ר לכל אחד כך ש שאר הדיירים שלא חתמו לא יכולים לקבל שטח באותו הקלה כך שבפועל חלוקת השטח לא הגיונית. 2. בתוכנית המוגשת בגרמושקה מופיע תכנית קומה 5.70 ביחד עם תוכנית קומה 7.10 כך שלא ניתן להבין מהם דרכי הגישה למחסנים. אמנם משורטטת גישה חיצונית בפועל אין בכלל אפשרות להגיע לפתחים של מחסנים 1-2-4 מכיוון ששטח זה חסום לגישה מבחוץ. הדרך היחידה לגישה הוא דרך מדריגות הבנין ופתיחת פתח בקיר החיצוני של הבנין וגם הריסת קיר תומך לחצר קטן שמסובב בנין לאפשר פתיחת דלתות למחסנים 2-3. בפועל התבצעה פתיחה בלי שום אישור או רשות ונגד רצונם של הדיירים ואחרי שהכריחו אותם לסגור את הפתח עשו זאת באופן זמני עם בלוקים פשוטים לא מתאימים לקיר חיצוני זאת בכוונה תחילה ע"מ לפתוח שוב לאפשר גישה למחסנים הפרטיים שלהם שלפי דבריהם יהפכו ליחידת דיור ומשרדים. דבר זה יגרום שיפוך שטח משותף של כל הבנין חדר מדריגות וחצר הבנין למקום ציבורי ורועש. פתיחה למחסנים משורטטות לכיוון שטח משותף ופריע לדיירים. לאור האמור אני מבקשת להתנגד לבקשה.

# תנגדות להיתר בניה

יש הבקשה: יהודה גלייזר / תאריך: 3

ועוס: ממתין לבדיקת האגף



שלח  
להתייעצות



## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2004/0391.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יהודה

שם משפחה:

גלייזר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

323766972

טלפון נייד:

7634747

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5829442

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

yglazer46@gmail.com

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס  
לבנייה המבוקשת:

חצי קומה מעל הבנייה

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

97707

מיקוד:

כתובת מלאה:

מעגלי הרים ליון 39/6

שכונה:

16900472

רחוב:

16703026

מס' בית:

138

## פרטי הבקשה

מתומצת

שם גלייזר

משפחה:

שם פרטי: יהודה

דואר glazer46@gmail.com

אלקטרוני:

זעודת 323766972

הות:

מספר 2004/0391.03

תיק

ישוי:

15/10/2023

13:14

נפתח לצפיה |

רוחמה יעקובי

29/09/2023

13:02

ממתין לבדיקת

האגף |

28/09/2023

20:10

נשמר כטיוטה |

## נימוקי התנגדות:

## נימוקי ההתנגדות:

הנני מביע את התנגדותי לבקשה 0.3/0391/2004 בגלל כמה סיבות 1.  
 בבנין נשוא הבקשה ברחוב סנהדריה מורחבת 138 (מעגלי הרים ליון 39)  
 מתגוררים 40 דיירים, כאשר הבקשה למחסנים מוגשת על ידי ולטובת 4  
 דיירים בלבד כשהשטח הוא שטח משותף לכולם. הבקשה נעשתה על  
 סמך "הקלה בדבר בנייה מחסנים שונה מנספח בינוי עפ"י הוראת  
 התב"ע" כאשר השטח יחולק ל4 דיירים המבקשים בלבד 11.54 מ"ר לכל  
 אחד כך שאר הדיירים שלא חתמו לא יכולים לקבל שטח באותו הקלה  
 כך שבפועל חלוקת השטח לא הגיונית. 2. בתוכנית המוגשת בגרמושקה  
 מופיע תכנית קומה 5.70 ביחד עם תוכנית קומה 7.10 כך שלא ניתן להבין  
 מהם דרכי הגישה למחסנים. אמנם משורטטת גישה חיצונית בפועל אין  
 בכלל אפשרות להגיע לפתחים של מחסנים 1-2-4 מכיוון ששטח זה חסום  
 לגישה מבחוץ. הדרך היחידה לגישה הוא דרך מדריגות הבנין ופתיחת  
 פתח בקיר החיצוני של הבנין. בפועל התבצעה פתיחה בלי שום אישור או  
 רשות וגג רצונם של הדיירים ואחרי שהכריחו אותם לסגור את הפתח

עשו זאת באופן זמני עם בלוקים פשוטים לא מתאימים לקיר חיצוני זאת  
 בכוונה תחילה ע"מ לפתוח שוב לאפשר גישה למחסנים הפרטיים שלהם  
 שלפי דבריהם והפכו ליחידת דירה ומשרדים. דבר זה יגרום שיפוץ שטח  
 משותף של כל הבנין וחדר מדריגות וחדר הבנין למקום ציבורי ורועש.  
 פתיחה למחסנים משורטטת לכיוון שטח משותף ויפריע לדיירים. לאור  
 האמור אני מבקש להתנגד לבקשה.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר גלייזר / תאריך: 12:59 29/09/2023 / מספר בקשה: 2157811  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גלייזר

שם פרטי:

אסתר

דואר אלקטרוני:

estieglazer@gmail.com

תעודת זהות:

323766980

מספר תיק רישוי:

2004/0391.03

## סטטוס טיפול

13:15 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:59 29/09/2023

ממתין לבדיקת האגף |

20:12 28/09/2023

נשמר כטיוטה |

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2004/0391.03

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אסתר

שם פרטי:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| סוג זיהוי:         | ת.י.                  |
| מזהה:              | 323766980             |
| טלפון גייד:        | 7137311               |
| קידומת טלפון נייד: | 052                   |
| טלפון:             | 5829442               |
| קידומת טלפון:      | 02                    |
| דוא"ל:             | estieglazer@gmail.com |

## פרטי דירת המתנגד:

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד        |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | חצי קומה מעל הבנייה |

## פרטי התנגדות:

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

## כתובת למשלוח דואר:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| ישוב:       | 36103000            |
| תא דואר:    |                     |
| מיקוד:      | 97707               |
| כתובת מלאה: | מעגלי הרין לוי 39/6 |
| שכונה:      | 16900472            |
| רחוב:       | 16703026            |
| מס' בית:    | 138                 |
| כניסה:      | א                   |
| מס' דירה:   | 6                   |

## נימוקי התנגדות:

### נימוקי ההתנגדות:

הנני מביע את התנגדותי לבקשה 2004/0391/0.3 בגלל כמה סיבות 1. בבנין נשוא הבקשה ברחוב סנהדריה מורחבת 138 (מעגלי הרים לוי 39) מתגוררים 40 דיירים, כאשר הבקשה למחסנים מוגשת על ידי ולטובת 4 דיירים בלבד כשהשטח הוא שטח משותף לכולם. הבקשה נעשתה על סמך "הקלה בדבר בנייה מחסנים שונה מנספח בינוי עפ"י הוראת התב"ע" כאשר השטח יחולק ל-4 דיירים המבקשים בלבד 11.54 מ"ר לכל אחד כך ששאר הדיירים שלא חתמו לא יכולים לקבל שטח באותו הקלה כך שבפועל חלוקת השטח לא הגיונית. 2. בתוכנית המוגשת בגרמושקה מופיע תכנית קומה 5.70 ביחד עם תוכנית קומה 7.10 כך שלא ניתן להבין מהם דרכי הגישה למחסנים. אמנם משורטטת גישה חיצונית בפועל אין בכלל אפשרות להגיע לפתחים של מחסנים 1-2-4 מכיוון ששטח זה חסום לגישה מבחוץ. הדרך היחידה לגישה הוא דרך מדריגות הבנין ופתיחת פתח בקיר החיצוני של הבנין. בפועל התבצעה פתיחה בלי שום אישור או רשות ונגד רצונם של הדיירים ואחרי שהכריחו אותם לסגור את הפתח עשו זאת באופן זמני עם בלוקים פשוטים לא מתאימים לקיר חיצוני זאת בכוונה תחילה ע"מ לפתוח שוב לאפשר גישה למחסנים הפרטיים שלהם שלפי דבריהם יהפכו ליחידת דיור ומשרדים. דבר זה יגרום שיפוך שטח משותף של כל הבנין חדר מדריגות וחצר הבנין למקום ציבורי ורועש עם גישה לזרים. פתיחה למחסנים משורטטת לכיוון שטח משותף ופריע לדיירים. לאור האמור אני מבקשת להתנגד לבקשה.





**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה |
| מספר ועדה   | 2025/31           |
| מספר בקשה   | 2022/0559.00      |
| מספר סידורי | 5                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות                                  |
| שימוש עיקרי         | מגורים                                            |
| מהות בקשה           | תוספות לבניין קיים ברח" נוף הרים 6 במסגרת תמ"א 38 |
| שטח האתר            |                                                   |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                   |
| סוג רישום בעלות     |                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                |
| המבקש               | יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ                     |
| עורך הבקשה          | אדריכל ארד זאב                                    |
| מתכנן השלד          | אשכנזי מאיר                                       |
| מספר מתנגדים        | 2                                                 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                 |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| נוף הרים 6, בית הכרם |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30161 | 125  | כן     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1211 | תחילת תוקף | 05/11/1964 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

ת.ב. 22/559 - רח' נוף הרים 6 – תמ"א 1/38

גוש: 30161

חלקה: 125

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 6 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

במסגרת הבקשה יתווספו 2 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד מעל הבניין הקיים ותוספת יח"ד בשטח קומת עמודים סה"כ 6 יח"ד מוצעות. סה"כ 12 יח"ד קיימות + מוצעות.

להלן תיאור הבקשה:

- מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית חיצונית.

- קומת קרקע מפלס 0.00 – הרחבת מבואת כניסה, מוצע הפיכת שטחים מתייתרים (בור מים, מקלט וחדר הסקה) למחסנים וכן מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות, דירה חדשה בשטח קומת עמודים, פיתוח שטח וחניות.

- קומת א' מפלס +2.45 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות והפיכת שטחי שירות לעיקרי בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 ומרפסות זיז.

- קומת ב' מפלס +5.75 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות והפיכת שטחי שירות לעיקרי בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 ומרפסות זיז.

- קומת ג' מפלס +8.78 - מוצעות תוספות ל-2 יח"ד קיימות והפיכת שטחי שירות לעיקרי בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 ומרפסות זיז.

- קומת ד' מפלס +12.03 - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 3 יח"ד ומרפסות זיז.

- קומת ה' מפלס +15.80 - מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 2 יח"ד, מרפסות זיז ונסיגה למרפסת גג.

- קומת הגג מפלס +19.10 - מוצע גג בטון שטוח בגישה דרך גרם המדרגות משותף ובו מתקנים טכניים.

לא נמצא היתר מקורי למבנה.

לא נמצאו היתרים נוספים בתחום החלקה.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תוכנית 1211 משנת 1964 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אפרים זלצמן בשם מהנדס העיר:

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 11/09/2024 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לזמן<br>מבקשים<br>ומתנגדים בפני<br>הועדה<br>בהתנגדויות |
|            | המלצת אגף הרישוי<br>מובא להכרעת וועדה לעניין חניה                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה: יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושי"ה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ת. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הכולל חדר ממ"ד.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>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.</p> <p>תברואה</p> <p>מוצע חדר אשפה מקורה בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא תברואה: בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייתר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p>נגישות</p> <p>חוו"ד תכנון עיר: שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>להציג מיקום גמל מים.</p> <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר תלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן :</p> <p>תסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1211</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>05/11/1964</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>15/08/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>חוות דעת אגף רישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה: יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושי"ה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ל'.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 29.04.2022 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>פרסום פורסמו ההקלות הבאות:</p> <p>בניית תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות סה"כ 12 יח"ד במבנה - על פי תכנית 10038.</p> <p>סגירת קומה מפולשת וסגירת מרפסות שרות קיימות - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית תוספת לדירות קיימות עד לשטח 25 מ"ר - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 1 מ" מגבול החלקה הצפוני</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 8.1 מ" מגבול החלקה המערבי</p> <p>חריגה מקו בניין עבור בניית מעלית ובמרחק של עד 1 מ" מגבול המגרש הדרומי – ע"פ תכנית 5022.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית מערבית – על פי תכנית 615880.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בניית מרפסת זיו בעומק 1.85 מ"מ במקום 1.5 כמותר בחזית מזרחית – על פי תכנית 615880.</p> <p>קירוי חדר אשפה בפחות מ 2.2 מ' בגבול מגרש – על פי תכנית 2300.</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג – על פי תכנית 10038.</p> <p>קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית אחורית מערבית – 3 מ'.</p> <p>חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.</p> <p>חזית קדמית מזרחית – 2 מ'.</p> <p>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים – פורסמו הקלות.</p> <p>חו"ד תכנון עיר לעניין חריגות:</p> <p>הבקשה כוללת חריגה באחוזי הבניה ובמספר הקומות לעומת המדיניות, לאור החשיבות בחיזוק הבניין – מקובל בהתאם לסעיפים הבאים:</p> <p>הבקשה חורגת בקומה אחת מגובה הבינוי המותר על פי מדיניות האזור. על פי בקשות תמ"א שהוגשו ברחוב נוף הרים, נדרשה נסיגה מינורית לחזית רחוב. נבחנה בקשה לתמ"א 38/1 במבנה מצרני ברח' הוסף הרים 8. הבקשה נשואת התכנון תואמת את המאושר במבנה המצרני. על כן ניתן לקבל חריגה ממדיניות ונסיגה בהתאם למאושר במבנה המצרני.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיו, לא ניתן להציע בינוי בזיו יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.</p> <p>קומות ה' קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד בדרישה.</p> <p>קומת גג:</p> <p>הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.</p> <p>מרפסת גג – אין מניעה לאשר.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>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.</p> <p>תברואה</p> <p>מוצע חדר אשפה מקורה בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא תברואה : בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייטר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להגיש אישור תברואה למיקום האשפה.</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p>נגישות</p> <p>חוו"ד תכנון עיר : שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>להציג מיקום גמל מים.</p> <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> <p>עצים</p> <p>חו"ד תכנון עיר : הבקשה מסמנת 3 עצים לעקירה. יש להציע שתילה חלופית על כל עץ שנעקר. ישנו שטח ראוי לחזית צידית דרומית. יש לסמן עצים במפת המדידה. יש להטמיע בהרמוניקה תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה (הוגש סקר עצים).</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן :</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים ותדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a</p> |                   |                                                        |
| <p>חוות דעת אגף רישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>24/01/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה : יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושי"ה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 29.04.2022 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>פרסום פורסמו ההקלות הבאות :</p> <p>בניית תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות סה"כ 12 יח"ד במבנה - על פי תכנית 10038.</p> <p>סגירת קומה מפולשת וסגירת מרפסות שרות קיימות - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית תוספת לדירות קיימות עד לשטח 25 מ"ר - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 1 מ" מגבול החלקה הצפוני</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 8.1 מ" מגבול החלקה המערבי</p> <p>חריגה מקו בניין עבור בניית מעלית ובמרחק של עד 1 מ" מגבול המגרש הדרומי - ע"פ תכנית 5022.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית מערבית - על פי תכנית 615880.</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 1.85 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית מזרחית - על פי תכנית 615880.</p> <p>קירוי חדר אשפה בפחות מ 2.2 מ' בגבול מגרש - על פי תכנית 2300.</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג - על פי תכנית 10038.</p> <p>קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית אחורית מערבית - 3 מ'.</p> <p>חזיתות צידיות צפונית ודרומית - 2 מ'.</p> <p>חזית קדמית מזרחית - 2 מ'.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים – פורסמו הקלות.</p> <p>חו"ד תכנון עיר לעניין חריגות:</p> <p>הבקשה כוללת חריגה באחוזי הבניה ובמספר הקומות לעומת המדיניות, לאור החשיבות בחיזוק הבניין – מקובל בהתאם לסעיפים הבאים:</p> <p>הבקשה חורגת בקומה אחת מגובה הבינוי המותר על פי מדיניות האזור. על פי בקשות תמ"א שהוגשו ברחוב נוף הרים, נדרשה נסיגה מינורית לחזית רחוב. נבחנה בקשה לתמ"א 38/1 במבנה מצרני ברח' הוסף הרים 8. הבקשה נשואת התכנון תואמת את המאוסר במבנה המצרני. על כן ניתן לקבל חריגה ממדיניות ונסיגה בהתאם למאוסר במבנה המצרני.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.</p> <p>קומות ה' קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>קומת גג:</p> <p>הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.</p> <p>מרפסת גג – אין מניעה לאשר.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.</p> <p><b>תברואה</b></p> <p>מוצע חדר אשפה מקורי בגובה 2.20 מוחץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא תברואה: בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייחד בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להגיש אישור תברואה למיקום האשפה.</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p><b>נגישות</b></p> <p>חוו"ד תכנון עיר: שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מוגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> <p><b>פיתוח שטח</b></p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>להציג מיקום גמל מים.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 :<br/> במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח<br/> המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר<br/> חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> <p>עצים</p> <p>חו"ד תכנון עיר : הבקשה מסמנת 3 עצים לעקירה. יש להציע<br/> שתילה חלופית על כל עץ שנעקר. ישנו שטח ראוי לחזית צידית<br/> דרומית. יש לסמן עצים במפת המדידה. יש להטמיע בהרמוניקה<br/> תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה (הוגש סקר עצים).</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן :</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a</p> <p>המלצת אגף הרישוי</p> <p>לדחות לצורך השלמת תנאים</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדר תנועה : מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ<br/> תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה : יש לתקן גרפיקה ולהראות 7<br/> מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושי"ה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית<br/> 5022.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכול לרצות מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>מרפסות</b></p> <p>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.</p> <p><b>תברואה</b></p> <p>מוצע חדר אשפה מקורי בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא תברואה: בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבנין. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייחד בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להגיש אישור תברואה למיקום האשפה.</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p><b>נגישות</b></p> <p>חוו"ד תכנון עיר: שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> <p><b>פיתוח שטח</b></p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבנין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p>להציג מיקום גמל מים.</p> <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 :<br/>במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן :</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> <p>"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ואו לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "</p> |                   |                                                                       |
| <p>מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדין בשבוע הבא.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>16/01/2024</p> | <p>דיון בועדת משנה<br/>: להוציא הסעיף<br/>מסדר היום</p>               |
| <p>חוות דעת אגף רישוי</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה : יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושייה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>09/01/2024</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדין</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה.</p> <p>חוו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.</p> <p>חוו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.</p> <p>חוו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 29.04.2022 ע"י איתי שרעבי.</p> <p>פרסום פורסמו ההקלות הבאות:</p> <p>בניית תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות סה"כ 12 יח"ד במבנה - על פי תכנית 10038.</p> <p>סגירת קומה מפולשת וסגירת מרפסות שרות קיימות - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית תוספת לדירות קיימות עד לשטח 25 מ"ר - על פי תכנית 10038.</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 1 מ" מגבול החלקה הצפוני</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 8.1 מ" מגבול החלקה המערבי</p> <p>חריגה מקו בניין עבור בניית מעלית ובמרחק של עד 1 מ" מגבול המגרש הדרומי – ע"פ תכנית 5022.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית מערבית – על פי תכנית 615880.</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 1.85 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית מזרחית – על פי תכנית 615880.</p> <p>קירוי חדר אשפה בפחות מ 2.2 מ' בגבול מגרש – על פי תכנית 2300.</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג – על פי תכנית 10038.</p> <p>קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית אחורית מערבית – 3 מ'.</p> <p>חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.</p> <p>חזית קדמית מזרחית – 2 מ'.</p> <p>הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים – פורסמו הקלות.</p> <p>חוו"ד תכנון עיר לעניין חריגות:</p> <p>הבקשה כוללת חריגה באחוזי הבניה ובמספר הקומות לעומת המדיניות, לאור החשיבות בחיזוק הבניין – מקובל בהתאם לסעיפים הבאים:</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה חורגת בקומה אחת מגובה הבינוי המותר על פי מדיניות האזור. על פי בקשות תמ"א שהוגשו ברחוב נוף הרים, נדרשה נסיגה מינורית לחזית רחוב. נבחנה בקשה לתמ"א 38/1 במבנה מצרני ברח' הוסף הרים 8. הבקשה נשואת התכנון תואמת את המאושר במבנה המצרני. על כן ניתן לקבל חריגה ממדיניות ונסיגה בהתאם למאושר במבנה המצרני.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומות ה' קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עמד בדרישה.</p> <p>קומת גג:</p> <p>הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.</p> <p>מרפסת גג – אין מניעה לאשר.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>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.</p> <p>תברואה</p> <p>מוצע חדר אשפה מקורי בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"י מח' התכנון.</p> <p>חו"ד תכנון לנושא תברואה : בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייטר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להגיש אישור תברואה למיקום האשפה.</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p>נגישות</p> <p>חו"ד תכנון עיר : שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> <p>פיתוח שטח</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>להציג מיקום גמל מים.</p> <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> <p>עצים</p> <p>חו"ד תכנון עיר : הבקשה מסמנת 3 עצים לעקירה. יש להציע</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שתילה חלופית על כל עץ שנעקר. ישנו שטח ראוי לחזית צידית דרומית. יש לסמן עצים במפת המדידה. יש להטמיע בהרמוניקה תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה (הוגש סקר עצים).</p> <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן:</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p> <p>המלצת אגף הרישוי</p> <p>לדחות לצורך השלמת תנאים</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.</p> <p>המלצת מח' הסדר תנועה: מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.</p> <p>יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.</p> <p>המלצת תכנון עיר לנושא חניה: יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חו"ד תושי"ה.</p> <p>מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1</p> <p>חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה.</p> <p>חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.</p> <p>מעלית</p> <p>מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.</p> <p>קומות קיימות</p> <p>תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר</p> <p>מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.</p> <p>עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.</p> <p>קומות חדשות</p> <p>קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד</p> <p>סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:</p> <p>תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:</p> <p>א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.</p> <p>דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.</p> <p>מחסנים</p> <p>מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.</p> <p>לציין גודל כל מחסן בתכנית.</p> <p>להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.</p> <p>למספר מחסנים.</p> <p>מרפסות</p> <p>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.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p style="text-align: center;"><b>תברואה</b></p> <p>מוצע חדר אשפה מקורי בגובה 2.20 מוחץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.</p> <p>חוו"ד תכנון לנושא תברואה: בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייטר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוו"ד מח' התכנון)</p> <p>יש להגיש אישור תברואה למיקום האשפה.</p> <p>יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.</p> <p style="text-align: center;"><b>נגישות</b></p> <p>חוו"ד תכנון עיר: שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.</p> <p>יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.</p> <p style="text-align: center;"><b>פיתוח שטח</b></p> <p>מיוזג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.</p> <p>להציג מיקום גמל מים.</p> <p>ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <p>התנגדויות</p> <p>בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.</p> <p>עיקרי התנגדויות להלן:</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p> <p>פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.</p> <p>מצוקת חניה.</p> <p>נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                      |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>1211</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>05/11/1964</p> <p>ייעוד הקרקע:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>25/12/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>              |
| <p>בניית תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות סה"כ 12 יח"ד במבנה. על פי תכנית 10038</p> <p>סגירת קומה מפולשת וסגירת מרפסות שרות קיימות. על פי תכנית 10038</p> <p>בניית תוספת לדירות קיימות עד לשטח 25 מ"ר על פי תכנית 10038</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 1 מ" מגבול החלקה הצפוני</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 1.8 מ" מגבול החלקה המערבי.</p> <p>חריגה מקו בניין עבור בניית מעלית ובמרחק של עד 1 מ" מגבול המגרש הדרומי על פי תכנית 5022</p> <p>בניית מרפסות זיו בעומק 2 מ" במקום 1.5 כמותר בחזית</p> | <p>04/07/2023</p> | <p>השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <p>מערכת על פי תכנית 0615880-101</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 1.85 מ"מ במקום 1.5 כמותר בחזית מזרחית על פי תכנית 0615880-101</p> <p>קירוי חדר אשפה בפחות מ 2.2 מ"מ בגבול מגרש על פי תכנית 2300</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג על פי תכנית 10038</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                 |
| <p>בניית תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות סה"כ 12 יח"ד במבנה. - על פי תכנית 10038</p> <p>סגירת קומה מפולשת וסגירת מרפסות שרות קיימות. - על פי תכנית 10038</p> <p>בניית תוספת לדירות קיימות עד לשטח 25 מ"ר - על פי תכנית 10038</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של 1 מ מגבול החלקה הצפוני -</p> <p>בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 1.8 מ מגבול החלקה המערבי. -</p> <p>חריגה מקו בניין עבור בניית מעלית ובמרחק של עד 1 מ מגבול המגרש הדרומי - ע"פ תכנית 5022.</p> <p>בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ במקום 1.5 כמותר בחזית מערבית - על פי תכנית 101-0615880</p> <p>בניית מרפסת זיז בעומק 1.85 מ במקום 1.5 כמותר בחזית מזרחית - על פי תכנית 101-0615880</p> <p>קירוי חדר אשפה בפחות מ 2.2 מ בגבול מגרש - על פי תכנית 2300.</p> <p>הקמת חדר יציאה לגג - על פי תכנית 10038</p> | 17/11/2022 | 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 |

|    |                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------|
| 12 | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                          |
| 13 | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר |
| 14 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                    |
| 15 | יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 - חניון שע"צ                        |

### המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדר תנועה: מוצע תוספת 6 יח"ד, נדרש ע"פ תקן 8 מק"ח ומוצע 7 מק"ח.

יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 – חניון שע"צ.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: יש לתקן גרפיקה ולהראות 7 מ"ח לחזית רחוב על פי חוו"ד תושי"ה.

מובא להכרעת וועדה פטור ממקום חניה 1

מעלית

מוצעת מעלית חיצונית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.

עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף.

קומות חדשות

קומות ד' קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

דירה מס' 9 לא ניתן להציע ח. מחוזק, יש להציג פתרון חלופי הכולל חדר ממ"ד.

#### מחסנים

מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייחרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.

לציין גודל כל מחסן בתכנית.

להציג בשטחי מחסנים גובה 2.20 h.

למספר מחסנים.

#### 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 במוצע.

#### תברואה

מוצע חדר אשפה מקורה בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.

חוי"ד תכנון לנושא תברואה: בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייחר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחוי"ד מח' התכנון)

יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.

#### נגישות

חוי"ד תכנון עיר: שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב

ותקין על פי תקנות רישוי.

יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מוגגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.

#### פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

להציג מיקום גמל מים.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.

#### התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 2 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן :

חסימת אור ואוויר.

פגיעה באיכות החיים וחדירה לפרטיות.

מצוקת חניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"י תכנית a

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

תיק: 2022/0559.00  
מספר

תאריך: 20/07/2023  
הגשה: 10:44:58

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 29509072  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | טל      | שחר      |

**כתובת המתנגד**

| ישוב    | שכונה    | רחוב    |
|---------|----------|---------|
| ירושלים | בית הכרם | יפה נוף |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 13       | 6    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני    |
|------------|-------------|------------------|
|            | 050-7489880 | talsh@kkl.org.il |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9618313 | יפה נוף 13 דירה 6  |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת מרחק  
 כיום של כ- 8 מטר ונמצאת בחלק העורפי של הבניין

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

**נימוקי ההתנגדות**

הדירה שבבעלותי מצויה כיום במרחק של כ- 7 מטר, לכל היותר מהבניין שמבקש היתר. כיום הבניין שמול דירתי נמוך בגובה של קומה, ועל כן אנו יכולים לראות נוף מלא של יער ירושלים הירוק, עד לאזור מבשרת ציון. הסלון והמרפסת של הדירה מופנים לכיוון הנוף, והבניין המבקש היתר שנמצא כאמור נמוך מאיתנו. הדירה שלי מוארת כל היום וביתר שאת משעות הצהריים, שבה השמש עוברת לכיוון מערב וממלאה את הבית באור. נא ראו תמונת הנוף המצורפת לפניה כמו כן, הדירה מאווררת מאוד היות ואויר מערבי מגיע כל העת לדירה שלי. מתן היתר לבניין שמולי, יגרום להסתרה מוחלטת של הנוף, מניעת זרימת אויר והטלת חושך בדירה. בנוסף לכך, כיום ישנה תחושת פרטיות בדירה מאחר והבניין שמבקש היתר נמוך בצורה משמעותית מדירתי. תוספת של דירות בגובה או גבוהות מדירתי, תפגע קשות בפרטיות הקיימת כיום וברור שכל שכן בבניין ממול שיפתח חלון, יוכל להסתכל ישירות לתוך החדר שינה והסלון של הבית, מה שלא קיים היום. העובדה שהבניין המבקש היתר, יבנה גם לכיוון שלנו, יגרום לכך שהמרחק בין החלונות שלנו ושל השכנים יצטטם באופן מהותי ויהיה כ- 4-5 מטר לכל היותר. מדובר על מטרד של ממש בהיבט של תחושת צפיפות, חוסר פרטיות ורעש. ניתן להתרשם מהתמונות המצורפות למרחק הקצר הקיים כבר כיום מבקש לציין כי בשנה האחרונה, לאור בניית פרויקטים של התחדשות עירונית ברחוב יפה נוף, נוף הרים ופרחי חן- ישנו קושי אמיתי למציאת מקום חניה, אפילו במרחק של מאות מטרים. מצוקת החניה באזור הפכה לאחרונה לשיחת כלל השכנים ברחובות הסמוכים. מובן כי תוספת של בניין או בניינים נוספים יחמיר עוד את המצב הבעיתי כבר ממילא בניית התוספות לבניין, כמפורט בבקשת ההיתר תפגע באופן אנוש ביתרונות הדירה כפי שצינתי ובאיכות החיים, ועל כן מתנגד למתן היתר כנ"ל. בברכה, טל שחר דייר יפה נוף 13/6



# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד חכימיאן / תאריך: 22:41 27/08/2023 / מספר בקשה: 2110007  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

## פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

חכימיאן

שם פרטי:

דוד

דואר אלקטרוני:

hak.dudu@gmail.com

תעודת זהות:

040148041

מספר תיק רישוי:

2022/0559.00

## סטטוס טיפול

08:04 11/09/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:41 27/08/2023

ממתין לבדיקת האגף |

## פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2022/0559.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דוד

שם משפחה:

חכימיאן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

040148041

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

hak.dudu@gmail.com

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

צמוד - מרחק סביב 10 מטרים - צפונית

המבוקשת:

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900056

רחוב:

16701051

מס' בית:

13

כניסה:

מס' דירה:

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני ואישתי, היינו כעת בארצות הברית למשך שנתיים האחרונות ולכן לא הייתי מודע ולא יכולתי לשלוח את הטפסים הנ"ל בזמן, אבקש לקבל החרגה בנושא זה. - הבנייה חוסמת לנו אוויר, היא צמודה אל ביתנו מכיוון דרום וגורמת לירידת ערך דירתנו מאחר והבניין מפריע לנוף. קנינו את הבית בשל הנוף והאוויר הפתוח ליער - כעת הבניין יהיה קרוב מאוד אלינו מדרום בשל החרגה. - תוספת של דירות במסגרת ההיתר מעמיסה על רחוב ללא חניות פנויות - ממילא אין לנו חניות באזור ביתנו ואנו נאלצים לחפש חנייה מדי יום. במסגרת הפרויקט לא בנו חניות תת קרקעיות או לדיירי הבניין ולכן הם יאלצו לחנות בחוץ בשכונה דבר שיעמיס על החניות ועוד.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת המשנה |
| מספר ועדה   | 2025/31           |
| מספר בקשה   | 2023/0444.00      |
| מספר סידורי | 6                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תמ"א 38 - תוספות                                                                |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                  |
| מהות בקשה           | תוספת בניה לבנין עפ"י הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה |
| שטח האתר            |                                                                                 |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                 |
| סוג רישום בעלות     |                                                                                 |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                              |
| המבקש               | פנים חדשות בלוי 16 בע"מ                                                         |
| עורך הבקשה          | קטורזה יצחק                                                                     |
| מתכנן השלד          | דב קוזלובסקי                                                                    |
| מספר מתנגדים        | 12                                                                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 21                                                                              |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| הרב בלוי 16 , סנהדריה |
|-----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30099 | 115  | לא     |

| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד          | שטח |
|------|------------|------------|--------|---------------|-----|
| 1546 | תחילת תוקף | 21/04/1974 |        |               |     |
| 1546 | תחילת תוקף | 21/04/1974 | 1      | אזור מגורים 3 |     |
| 62   | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |               |     |

**תאור הבקשה**

ת.ב. 23/444 רחוב הרב בלוי 16 / אחינועם 5- תמ"א 38

גוש: 30099

חלקה: 155

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבנין קיים בעל 3 אגפים. אגף מרכזי בעל 3 קומות מעל קומת מרתף ו 21 אגפים, מזרחי ומערבי בעלי 3 קומות מעל קומה מפולשת. ישנן 3 כניסות ו 181 יח"ד במבנה הקיים. ישנן חניות קיימות בחלקה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 20 יח"ד, 2 בקומה המפולשת ו 181 בקומות החדשות. סה"כ 38 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלסים -2.84, -1.50 קומת מחסנים ופיתוח – קומת מחסנים קיימת ובה מוצעת חלוקת מחסנים חדשה למחסנים קיימים עבור 38 יח"ד. מוצעים 38 מחסנים בחלוקה חדשה וכן מוצעים מחסנים חדשים לגמרי והרחבה למחסנים קיימים. מוצעת הרחבת לובי לכניסות באגפים מזרחי ומערבי. במפלס -1.50 מוצעות 2 יח"ד חדשות, אחת באגף מזרחי ואחת באגף מערבי. כל יח"ד כוללת חדר ממ"ד. מוצע חדר בלוני גז וכן סידורי חניה חדשים. מוצעות 3 מעליות חדשות, אחת עבור כל כניסה.

מפלסים 0.00, +1.50 קומת קרקע – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיו חדשות וכן הרחבת מרפסות זיו קיימות. מוצעת חלוקה מחדש של היח"ד הקיימות בקומה.

מפלסים +3.00, +4.50 קומה א' – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיו חדשות וכן הרחבת מרפסות זיו קיימות. מוצעת חלוקה מחדש של היח"ד הקיימות בקומה.

מפלסים +6.00, +7.50 קומה ב' – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיו חדשות וכן הרחבת מרפסות זיו קיימות. מוצעת חלוקה מחדש של היח"ד הקיימות בקומה. בחלקו המזרחי הקיצוני של המבנה מוצעת הריסה של גג רעפים ויצירת מרפסת גג עבור יח"ד 13.

מפלסים +9.00, +10.50 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 6 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד, מרפסות זיו ומרפסות גג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים בכל כניסה כהמשך לקיימים.

מפלסים +12.00, +13.50 קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 6 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד, מרפסות זיו ומרפסות גג.

מפלסים +15.00, +16.50 קומה ה' – קומה חלקית חדשה ובה מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיו וגג.

מפלסים +18.00, +19.50 קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדרי מדרגות משותפים.

המבנה הוקם בשנת 1971 ע"פ היתר בנייה בתיק 1970/0368.00 שיצא בשנת 1970 להקמת בניין חדש.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1546 משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכתל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12/08/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> <p>המלצת המחלקה</p> <p>מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.</p> <p>חו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 5.1.2023:</p> <p>קיימות 18 יח"ד ו-18 מקומות חניה (8 חניות תקניות פעילות).<br/>מוצעות 20 יח"ד חדשות להן נדרשות 6 מקומות חניה. סה"כ<br/>מקומות חניה דרושים עבור הקיים והמוצע הינם 24 מקומות<br/>חניה. בתכנית מוצעות 18 חניות. מחלקת הסדרי תנועה אינה<br/>מתנגדת לתכנית. הדרישה הינה לפי תקן 3:1, 6 מקומות חניה.<br/>מוצעות 18 מקומות חניה עבור קיים ומוצע.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת<br/>ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לת"ת ישראל.</p> <p>התחייבות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>התכנית מחזירה 18 מקומות חניה מאושרים בחצר אחורית עם<br/>חלוקה לא אופטימלית ומאולצת הכוללת מתקני חניה ואינה<br/>מציעה מקומות חניה עבור היח"ד החדשות. מוצעת כניה אחת<br/>לחניה מחזית מזרחית עם מעבר מאולץ אשר מבטל עמוד<br/>בתחום המעבר וגדר בגבול החלקה על מנת לקבל רוחב מעבר<br/>תקני לרכב. לאור האמור יש לשקול חניון תת"ק בחלק העורפי<br/>ולהציע מקומות חניה גם עבור יח"ד חדשות.</p> <p>מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר</p> <p>התכנית מחוץ לתחום מדיניות מע"ר צפון. ע"פ תכנית מתאר<br/>2000 מדובר באזור מגורים עירוני עם בינוי המאפשר בחלקות<br/>מעל דונם בנייה עד 8 קומות ו-320% מירבי. התכנית המוצעת<br/>אינה חורגת מהמדיניות. הגובה המוצע הינו 6.5 קומות (מעל<br/>קומה מפולשת ומעל קומת מחסנים אשר מהווים קומה נוספת),<br/>מדיניות האזור היא 8 קומות. אחוזי הבנייה המותרים הינם עד<br/>320% מירבי, מוצעים 316%. תכנית מותרת הינה 45%, מוצע<br/>49%.</p> <p>קווי בניין</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית.</p> <p>הבניין המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי שטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט המעלית בחזית לכיוון רחוב אבינועם אשר גם לה פורסמה הקלה. מרחק המעלית מגבול המגרש הינו 1 מטר כנדרש. אין מניעה לאשר חריגות אלו.</p> <p>בנוסף ישנן חריגות מינימליות בקומות החדשות. מדובר על חריגה אשר מקור בקונטור מבנה קיים עבור החיזוקים. אין מניעה לאשר.</p> <p>ישנן מרפסות זיו מוצעות ביח"ד מזרחיות אשר חורגות מקו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר, יש לבטל(מסומן על גבי תכנית a).</p> <p style="text-align: center;"><b>חישוב שטחים</b></p> <p>יש להציג טבלה ובה פירוט של השטחים המוצעים עבור יח"ד קיימות. יש להראות כי שטחי הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.</p> <p>ישנם שטחי שירות המוסבים לעיקרי. מבדיקה מול תשריט בית משותף, נראה כי חלק מהשטחים המוצעים להסבה אינם נחשבים כשטחי שירות אלא מרפסות זיו. את שטחים אלו יש להחזיר בהתאם למוצג בתשריט בית משותף, לסמן בקוד ובצבע המתאים. בנוסף יש להפריד בטבלת השטחים ובחישובי רובוט את השטחים המוצעים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 ואת השטחים המוצעים במסגרת הסבת שטחי שירות ההופכים לעיקרי.</p> <p>מוצע ניווד של שטחים בקומות החדשות לצורך יצירת מרפסות סוכה. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.</p> <p>את שטח הקומות החדשות טרם ניתן לבחון ולבדוק האם עומד במותר וזאת לאור העובדה כי חלק משטחי השירות ההופכים לעיקרי המוצגים בבקשה אינם יכולים להיות כשטחים עיקריים ואינם נחשבים בקונטור המבנה. על כן, לא ניתן לחשב קומה טיפוסית מורחבת וחשוב זה ייעשה רק לאחר צמצום השטחים המוצעים משירות לעיקרי. במידה ויימצא כי שטח הקומות החדשות גדול מ2.5 בהתאם להוראות תכנית 10038, תוחזר התכנית לעורך הבקשה לצמצום בהתאם.</p> <p>מספר יח"ד עד 80 מ"ר ייבחנו גם הם בהתאם לחישוב קומה טיפוסית וזאת לאחר צמצום שטחי השירות ההופכים לעיקרי.</p> <p style="text-align: center;"><b>מחסנים</b></p> <p>מוצעים 38 מחסנים בחלוקה חדשה בקומת מחסנים קיימת. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד.</p> <p>שטחי המחסנים חורגים מ8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ישנם מקלטים בתשריט אשר מוצעים כמחסנים בתכנית. יש להציגם כך ולציין זאת. יש להציגם כמוצע ולעדכם טבלת שטחים בהתאם.</p> <p>מרפסות</p> <p>מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כעיקרי או לחלופין יוצע פרט ניתוק או יוצע מעקה בגובה 1.8 מ' בין מרפסות.</p> <p>מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א יש לבטל(חזית מזרחית פינתית).</p> <p>מוצגות מרפסות במעבר בין המעלית לחדר במדרגות. מדובר בשטח מעבר. יש לעדכן ולהציג בהתאם.</p> <p>עומק המרפסות זיז המוצעות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם לתכנית 615880.</p> <p>עצים</p> <p>יש להציע בתחום החלקה שתילת עצים בוגרים כפיצוי לעצים המוצעים לעקירה.</p> <p>תברואה</p> <p>יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. ע"פ חו"ד אדף תברואה, יש לתכנן 2 מוטמנים במקום מתקן האשפה שברחוב בלוי 16. יש להציג מיקום המוטמנים על גבי ההרמוניקה.</p> <p>מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

| <p>סימונים גרפיים</p> <p>יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>62</p> <p>תחילת תוקף:</p> <p>16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>חוו"ד הנדסית</p> <p>התקבל אישור מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, לפתיחת תיק מיום 5.1.2023.</p> <p>חוו"ד שימור</p> <p>לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.</p> <p>חוו"ד הסדרי תנועה</p> <p>התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 5.1.2023:</p> <p>קיימות 18 יח"ד ו18 מקומות חניה (8 חניות תקניות פעילות). מוצעות 20 יח"ד חדשות להן נדרשות 6 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה דרושים עבור הקיים והמוצע הינם 24 מקומות חניה. בתכנית מוצעות 18 חניות. מחלקת הסדרי תנועה אינה מתנגדת לתכנית. הדרישה הינה לפי תקן 3:1, 6 מקומות חניה. מוצעות 18 מקומות חניה עבור קיים ומוצע.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לת"ת ישראל.</p> <p>התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:</p> <p>התכנית מחזירה 18 מקומות חניה מאושרים בתצר אחורית עם חלוקה לא אופטימלית ומאולצת הכוללת מתקני חניה ואינה מציעה מקומות חניה עבור היח"ד החדשות. מוצעת כניה אחת לחניה מחזית מזרחית עם מעבר מאולץ אשר מבטל עמוד</p> | <p>29/07/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |



בתחום המעבר וגדר בגבול החלקה על מנת לקבל רוחב מעבר תקני לרכב. לאור האמור יש לשקול חניון תת"ק בחלק העורפי ולהציע מקומות חניה גם עבור יח"ד חדשות.

#### מדיניות תכנונית – תו"ד תכנון עיר

התכנית מחוץ לתחום מדיניות מע"ר צפון. ע"פ תכנית מתאר 2000 מדובר באזור מגורים עירוני עם בינוי המאפשר בחלקות מעל דונם בנייה עד 8 קומות ו-320% מירבי. התכנית המוצעת אינה חורגת מהמדיניות. הגובה המוצע הינו 6.5 קומות(מעל קומה מפולשת ומעל קומת מחסנים אשר מהווים קומה נוספת), מדיניות האזור היא 8 קומות. אחוזי הבנייה המותרים הינם עד 320% מירבי, מוצעים 316%. תכסית מותרת הינה 45%, מוצע 49%.

#### חוות דעת מחלקת רישוי

##### הקלות

תוספת 2.5 קומות חדשות מעל 3 קיימות ומרתף. תוספת 20 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים ע"מ לאפשר מרפסות סוכה.

בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית דרומית ומזרחית עד לגבול מגרש.

בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית מערבית עד 77 ס"מ מגבול מגרש.

בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית צפונית עד 50 ס"מ מגבול מגרש.

בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.

תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר.

תוספת מעלית מחוץ לקווי בניין בהתאם להוראות 5022ב'.

הקלה לתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 מעל 3 קומות קיימות ומרתף. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות.

##### קווי בניין

קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית 3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי שטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט המעלית בחזית לכיוון רחוב אבינועם אשר גם לה פורסמה הקלה. מרחק המעלית מגבול המגרש הינו 1 מטר כנדרש. אין מניעה לאשר חריגות אלו.

בנוסף ישנן חריגות מינימליות בקומות החדשות. מדובר על חריגה אשר מקור בקונטור מבנה קיים עבור החיזוקים. אין מניעה לאשר.

ישנן מרפסות זיו מוצעות בית"ד מזרחיות אשר חורגות מקו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר, יש לבטל(מסומן על גבי תכנית a).

#### חישוב שטחים

יש להציג טבלה ובה פירוט של השטחים המוצעים עבור יח"ד קיימות. יש להראות כי שטחי הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

ישנם שטחי שירות המוסבים לעיקרי. מבדיקה מול תשריט בית משותף, נראה כי חלק מהשטחים המוצעים להסבה אינם נחשבים כשטחי שירות אלא מרפסות זיו. את שטחים אלו יש להחזיר בהתאם למוצג בתשריט בית משותף, לסמן בקוד ובצבע המתאים. בנוסף יש להפריד בטבלת השטחים ובחישובי רובוט את השטחים המוצעים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 ואת השטחים המוצעים במסגרת הסבת שטחי שירות ההופכים לעיקרי.

מוצע ניוד של שטחים בקומות החדשות לצורך יצירת מרפסות סוכה. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

את שטח הקומות החדשות טרם ניתן לבחון ולבדוק האם עומד במותר וזאת לאור העובדה כי חלק משטחי השירות ההופכים לעיקרי המוצגים בבקשה אינם יכולים להיות כשטחים עיקריים ואינם נחשבים בקונטור המבנה. על כן, לא ניתן לחשב קומה טיפוסית מורחבת וחישוב זה ייעשה רק לאחר צמצום השטחים המוצעים משירות לעיקרי. במידה ויימצא כי שטח הקומות החדשות גדול מ-2.5 בהתאם להוראות תכנית 10038, תוחזר התכנית לעורך הבקשה לצמצום בהתאם.

מספר יח"ד עד 80 מ"ר ייבחנו גם הם בהתאם לחישוב קומה טיפוסית וזאת לאחר צמצום שטחי השירות ההופכים לעיקרי.

#### מחסנים

מוצעים 38 מחסנים בחלוקה חדשה בקומת מחסנים קיימת. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד.

שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.

ישנם מקלטים בתשריט אשר מוצעים כמחסנים בתכנית. יש

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להציגם כך ולציין זאת. יש להציגם כמוצע ולעדכם טבלת שטחים בהתאם.</p> <p>מרפסות</p> <p>מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כעיקרי או לחלופין יוצע פרט ניתוק או יוצע מעקה בגובה 1.8 מ' בין מרפסות.</p> <p>מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א יש לבטל(חזית מזרחית פינתית).</p> <p>מוצגות מרפסות במעבר בין המעלית לחדר במדרגות. מדובר בשטח מעבר. יש לעדכן ולהציג בהתאם.</p> <p>עומק המרפסות זיז המוצעות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם לתכנית 615880.</p> <p>עצים</p> <p>יש להציע בתחום החלקה שתילת עצים בוגרים כפיצוי לעצים המוצעים לעקירה.</p> <p>תברואה</p> <p>יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. ע"פ חו"ד אדף תברואה, יש לתכנן 2 מוטמנים במקום מתקן האשפה שברחוב בלוי 16. יש להציג מיקום המוטמנים על גבי ההרמוניקה.</p> <p>מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת</p> <p>יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.</p> <p>ניקוז מי נגר</p> <p>יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <p>סימונים גרפיים</p> <p>יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a</p> <p>מתנגדים</p> <p>התקבלו 12 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן:</p> <p>התנגדות להריסת מרפסת בגודל של 10 מ"ר למתנגדת.</p> <p>מצוקת חניה קשה עקב תוספת רבה של יח"ד.</p> <p>סגירת קומת העמודים תגרום לחסימת מעברים מבניין לבניין.</p> <p>חלוקת המחסנים החדשה גורמת לצמצום ולקיחת שטחי אחסנה השייכים בטאבו לדיירים הקיימים.</p> <p>התכנית אינה תואמת את המצב הקיים וישנו מצג שווא בבקשה.</p> <p>התנגדות לעקירת עץ מספר 2.</p> <p>חסימת אור ואוויר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                              |
| <p>תוספת 2.5 קומות חדשות מעל 3 קיימות ומרתף. תוספת 20 יח"ד חדשות בנוסף ל18 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעיוות אדמה.</p> <p>ניוד שטחים בין הקומות החדשות ע"ג הבניין הקיים ע"מ לאפשר מרפסות סוכה.</p> <p>בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית דרומית ומזרחית עד לגבול מגרש.</p> <p>בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית מערבית עד 77 ס"מ מגבול מגרש</p> <p>בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין בחזית צפונית עד 50 ס"מ מגבול מגרש</p> <p>בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.</p> <p>תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר.</p> <p>תוספת מעלית מחוץ לקוי בניין בהתאם להוראות 5022ב"</p> <p>הקלה לתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 3 קומות קיימות ומרתף. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות</p> | <p>06/02/2024</p> | <p>השלמת פרסום<br/>לפי סעיף 149<br/>לחוק</p> |

## 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  |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413                                                                                                      | 6  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                        | 7  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                     | 8  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                      | 9  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                                                                                     | 10 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                           | 11 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                      | 12 |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                              | 13 |
|      | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                     | 14 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                        | 15 |
|      | שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 34,181 ש"ח בעבור שימור העצים                                                                                                                                          | 16 |
|      | שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 10,458 ש"ח                                                                                                                                                              | 17 |
|      | 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. | 18 |
|      | תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי                                                                                                                        | 19 |
|      | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                                 | 20 |

## המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 5.1.2023:

קיימות 18 יח"ד ו-18 מקומות חניה (8 חניות תקניות פעילות). מוצעות 20 יח"ד חדשות להן נדרשות 6 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה דרושים עבור הקיים והמוצע הינם 24 מקומות חניה. בתכנית מוצעות 18 חניות. מחלקת הסדרי תנועה אינה מתנגדת לתכנית. הדרישה הינה לפי תקן 3:1, 6 מקומות חניה. מוצעות 18 מקומות חניה עבור קיים ומוצע.

תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לת"ת ישראלי.

#### התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

התכנית מחזירה 18 מקומות חניה מאושרים בחצר אחורית עם חלוקה לא אופטימלית ומאולצת הכוללת מתקני חניה ואינה מציעה מקומות חניה עבור היחיד החדשות. מוצעת כניה אחת לחניה מחזית מזרחית עם מעבר מאולץ אשר מבטל עמוד בתחום המעבר וגדר בגבול החלקה על מנת לקבל רוחב מעבר תקני לרכב. לאור האמור יש לשקול חניון תת"ק בחלק העורפי ולהציע מקומות חניה גם עבור יחיד חדשות.

#### מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

התכנית מחוץ לתחום מדיניות מע"ר צפון. ע"פ תכנית מתאר 2000 מדובר באזור מגורים עירוני עם בינוי המאפשר בחלקות מעל דונם בנייה עד 8 קומות ו-320% מירב. התכנית המוצעת אינה חורגת מהמדיניות. הגובה המוצע הינו 6.5 קומות (מעל קומה מפולשת ומעל קומת מחסנים אשר מהווים קומה נוספת), מדיניות האזור היא 8 קומות. אחוזי הבנייה המותרים הינם עד 320% מירב, מוצעים 316%. תכסית מותרת הינה 45%, מוצע 49%.

#### קווי בניין

קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו-3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי ששטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט המעלית בחזית לכיוון רחוב אבינועם אשר גם לה פורסמה הקלה. מרחק המעלית מגבול המגרש הינו 1 מטר כנדרש. אין מניעה לאשר חריגות אלו.

בנוסף ישנן חריגות מינימליות בקומות החדשות. מדובר על חריגה אשר מקור בקונטור מבנה קיים עבור החיזוקים. אין מניעה לאשר.

ישנן מרפסות זיז מוצעות ביח"ד מזרחיות אשר חורגות מקו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר, יש לבטל (מסומן על גבי תכנית a).

#### חישוב שטחים

יש להציג טבלה ובה פירוט של השטחים המוצעים עבור יח"ד קיימות. יש להראות כי שטחי הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

ישנם שטחי שירות המוסבים לעיקרי. מבדיקה מול תשריט בית משותף, נראה כי חלק מהשטחים המוצעים להסבה אינם נחשבים כשטחי שירות אלא מרפסות זיז. את שטחים אלו יש להחזיר בהתאם למוצג בתשריט בית משותף, לסמן בקוד ובצבע המתאים. בנוסף יש להפריד בטבלת השטחים ובחשובי רובוט את השטחים המוצעים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 ואת השטחים המוצעים במסגרת הסבת שטחי שירות ההופכים לעיקרי.

מוצע ניוד של שטחים בקומות החדשות לצורך יצירת מרפסות סוכה. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

את שטח הקומות החדשות טרם ניתן לבחון ולבדוק האם עומד במותר וזאת לאור העובדה כי חלק משטחי השירות ההופכים לעיקרי המוצגים בבקשה אינם יכולים להוות כשטחים עיקריים ואינם נחשבים בקונטור המבנה. על כן, לא ניתן לחשב קומה טיפוסית מורחבת וחשוב זה ייעשה

רק לאחר צמצום השטחים המוצעים משירות לעיקרי. במידה ויימצא כי שטח הקומות החדשות גדול מ-2.5 בהתאם להוראות תכנית 10038, תוחזר התכנית לעורך הבקשה לצמצום בהתאם.

מספר יח"ד עד 80 מ"ר ייבחנו גם הם בהתאם לחישוב קומה טיפוסית וזאת לאחר צמצום שטחי השירות ההופכים לעיקרי.

#### מתסנים

מוצעים 38 מתסנים בחלוקה חדשה בקומת מתסנים קיימת. מספר המתסנים אינו עולה על מספר היח"ד.

שטחי המתסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המתסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.

ישנם מקלטים בתשריט אשר מוצעים כמתסנים בתכנית. יש להציגם כך ולציין זאת. יש להציגם כמוצע ולעדכם טבלת שטחים בהתאם.

#### מרפסות

מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כעיקרי או לחלופין יוצע פרט ניתוק או יוצע מעקה בגובה 1.8 מ' בין מרפסות.

מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א יש לבטל(חזית מזרחית פינתית).

מוצגות מרפסות במעבר בין המעלית לחדר במדרגות. מדובר בשטח מעבר. יש לעדכן ולהציג בהתאם.

עומק המרפסות זיז המוצעות אינו עולה על 2 מטרים בהתאם לתכנית 615880.

#### עצים

יש להציע בתחום החלקה שתילת עצים בוגרים כפיצוי לעצים המוצעים לעקירה.

#### תברואה

יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. ע"פ חו"ד אדף תברואה, יש לתכנן 2 מוטמנים במקום מתקן האשפה שברחוב בלוי 16. יש להציג מיקום המוטמנים על גבי ההרמוניקה.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

#### ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או

לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a



# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הדסה דזימיטרובסקי / תאריך: 13/02/2024 10:00 / מספר בקשה: 2406131  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                       |
|-------------------|-----------------------|
| שם משפחה:         | דזימיטרובסקי          |
| שם פרטי:          | הדסה                  |
| דואר אלקטרוני:    | chaimhavlin@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 000572792             |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00          |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 16:41 13/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 10:00 13/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | הדסה         |
| שם משפחה:       | דזימיטרובסקי |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 000572792    |

טלפון:

קידומת טלפון:

chaimhavlin@gmail.com

דוא"ל:

## פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

0

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

## פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

## כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

16900472

שכונה:

16700112

רחוב:

3

מס' בית:

כניסה:

2

מס' דירה:

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המתנגדת תשמור לעצמה הזכות להעלות נימוקים נוספים במסגרת הופעתה בוועדה. להלן בתקציר: 1. במסגרת התוכנית היזם התחייב לדיירים 25 מ"ר, אולם למתנגדת ייהרס מרפסת בגודל של כ- 10 מ"ר. 2. התוכנית מוסיפה עשרות יחידות דיור ללא פתרון חניה שגם כך סובל ממחסור קשה. 3. לתוכנית תוסף יחידות הן לגובה והן ממול הבנין על החצר המשותפת. 4. התוכנית תסתיר, אור שמש ואוויר. 5. בתוכנית תיסגר קומת העמודים וייבנו יחידות בניגוד למקובל בבניה מסוג זה, תוך חסימת מעברים לבנין ובבנין.

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נחמן מרגלית / תאריך: 20:42 15/02/2024 / מספר בקשה: 2411567  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                     |
|-------------------|---------------------|
| שם משפחה:         | מרגלית              |
| שם פרטי:          | נחמן                |
| דואר אלקטרוני:    | nam150150@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 024502643           |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00        |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 20:42 15/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      |              |
| מספר תיק רישוי:    | 2023/0444.00 |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | נחמן         |
| שם משפחה:          | מרגלית       |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 024502643    |
| טלפון נייד:        | 4632818      |
| קידומת טלפון נייד: | 058          |
| טלפון:             | 6566447      |

## המבוקשת:

## מי מגיש הבקשה:

## מס' דירה:

## נימוקי ההתנגדות:

11/02/2024  
ב' אדר תשפ"ד  
שעה: 23:12

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



30838

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30099 חלקה: 115 תת חלקה: 9

### תיאור הנכס

| תיאור דירה | תיאור קומה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף |
|------------|------------|----------|-------------------|
| דירה+מחסן  | שניה       | 78.10    | 33/606            |

### בעלויות

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים                 | סוג זיהוי | מס' זיהוי          |
|--------------|------------|------------|------------------------|-----------|--------------------|
| 45969/2022/1 | 26/10/2022 | מכר        | יזדי גבריאלי עודד בכיר | ת.ז.      | 039224845          |
|              |            |            |                        |           | החלק בנכס<br>1 / 2 |

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים   | סוג זיהוי | מס' זיהוי          |
|--------------|------------|------------|----------|-----------|--------------------|
| 45969/2022/1 | 26/10/2022 | מכר        | יזדי שרה | ת.ז.      | 039277025          |
|              |            |            |          |           | החלק בנכס<br>1 / 2 |

### משכנתאות

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | בעלי המשכנתה           | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|------------------------|-----------|-----------|
| 45969/2022/2 | 26/10/2022 | משכנתה     | בנק מזרחי טפחות בע"מ   | חברה      | 520000522 |
|              |            |            | שם הלוואה              | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|              |            |            | יזדי גבריאלי עודד בכיר | ת.ז.      | 039224845 |
|              |            |            | יזדי שרה               | ת.ז.      | 039277025 |
|              |            | דרגה       | סכום                   | החלק בנכס |           |
|              |            | ראשונה     | ללא הגבלת סכום         | בשלמות    |           |
| על כל הבעלים |            |            |                        |           |           |

### הערות

| מס' שטר                                             | תאריך      | מהות פעולה          | שם המוטב          | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------|-------------------|-----------|-----------|
| 20249/2006/1                                        | 27/09/2006 | הערת אזהרה סעיף 126 | הלפרן יוסף יהונתן | ת.ז.      | 027394261 |
|                                                     |            |                     | הלפרן יהודית      | ת.ז.      | 038730198 |
|                                                     |            |                     |                   |           | החלק בנכס |
|                                                     |            |                     |                   |           | בשלמות    |
| הערות: תאור הנכס: מחסן בלבד<br>מהות ההתחייבות: הסכם |            |                     |                   |           |           |
| על כל הבעלים                                        |            |                     |                   |           |           |

### הרכוש המשותף

11/02/2024  
ב' אדר תשפ"ד  
שעה: 23:12

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



30838

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 30099 חלקה: 115 תת חלקה: 9

| רשומות        | שטח במ"ר |  |  |  |  |
|---------------|----------|--|--|--|--|
| גריית ירושלים | 1,453    |  |  |  |  |

| תקנון | תת חלקות | מס' מקורי |  |  |  |
|-------|----------|-----------|--|--|--|
| מזכר  | 19       | 19        |  |  |  |

| שטר יוצר  |  |  |  |  |  |
|-----------|--|--|--|--|--|
| 3020/1982 |  |  |  |  |  |

| הערות    |            |                                    |                                     |  |  |
|----------|------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| מס' שטר  | תאריך      | מהות פעולה                         | שם המוטב                            |  |  |
| 787/1982 | 08/02/1982 | הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים |  |  |

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוסף יהונתן הלפרן / תאריך: 21/02/2024 09:16 / מספר בקשה: 2418879  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                          |
|-------------------|--------------------------|
| שם משפחה:         | הלפרן                    |
| שם פרטי:          | יוסף יהונתן              |
| דואר אלקטרוני:    | yosefhalperin1@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 027394261                |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00             |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 09:16 21/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי:    |              |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | יוסף יהונתן  |
| שם משפחה:          | הלפרן        |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 027394261    |
| טלפון נייד:        | 3153250      |
| קידומת טלפון נייד: | 053          |
| טלפון:             | 5325031      |

**פרטי דירת המתנגד:****סטטוס דירת המתנגד:**

בעלות המתנגד

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

בבניין עצמו יש בבעלותי נכס

**פרטי התנגדות:****מי מגיש הבקשה:**

המתנגד

**כתובת למשלוח דואר:****ישוב:**

36103000

**תא דואר:**

41287

**מיקוד:****כתובת מלאה:**

ת"ד 41287 ירושלים

**שכונה:**

16900472

**רחוב:**

16700107

**מס' בית:**

16

**כניסה:**

א

**מס' דירה:**

9

**נימוקי התנגדות:****נימוקי ההתנגדות:**

1. היזם טוען שיש לו הסכמה של 66% מצומצמת... אבל הוא לא לקח בחשבון את בעלותי במחסן בבניין- שרשומה בנסח טאבו על תת חלקה 9 בהערת אזהרה. היות ואני מתנגד אין לו 66%... יש לו פחות מ-60%. 2. היזם מפצל את המחסן שבבעלותי ומצמיד לשתי דירות אחרות שאין לי איתם הסכם. ובזה הוא גוזל את רכושי. 3. אני משאיר לעצמי את הזכות להביא עו"ד מטעמי בוועדה על ההתנגדויות. ויסביר את היקף בנזק והגזל שנגרם לי מתוכנית זאת.



# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יהודית הלפרן / תאריך: 21:58 18/02/2024 / מספר בקשה: 2414514  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                           |
|-------------------|---------------------------|
| שם משפחה:         | הלפרן                     |
| שם פרטי:          | יהודית                    |
| דואר אלקטרוני:    | yosefhalperin12@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 038730198                 |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00              |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 09:50 21/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 21:58 18/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | יהודית       |
| שם משפחה:       | הלפרן        |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 038730198    |

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5819858

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

yosefhalperin12@gmail.com

### פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

יש לי בבניין עצמו מחסן בבעלותי בהערת אזהרה בטאבו

המבוקשת:

### פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

### כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

41287

מיקוד:

כתובת מלאה:

ת"ד 41287 ירושלים

שכונה:

16900472

רחוב:

16700253

מס' בית:

10

כניסה:

א

מס' דירה:

9

### נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לפי התוכנית, המחסן שבבעלותי רשום בנסח טאבו על הדירה של משפחת ידדי מצורף נסח עדכני. יחסם החלון היחיד שיש לו, תיחסם הגישה למחסן.. ומקומו יבוטל. הנזק הוא עצום ועל כל הנכס, מה גם, שלפי החלק היחסי יש לי חלק גם בבעלות הרכוש המשותף של הבניין.. אני מתנגדת בכל תוקף...

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל בלוי / תאריך: 11:09 21/02/2024 / מספר בקשה: 2419182  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | בלוי                 |
| שם פרטי:          | רחל                  |
| דואר אלקטרוני:    | 11124chana@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 76699834             |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00         |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 08:25 22/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 11:09 21/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | רחל          |
| שם משפחה:       | בלוי         |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 76699834     |

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5819852

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

11124chana@gmail.com

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

דירה מס' 7 בתוכנית

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

אחינועם 5

שכונה:

רחוב:

16700112

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

4

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. התכנית לא תואמת למצב הקיים ומאושר בתיקים 0.1.3.4/1970/368.0.1 לדירתי 2. אנו זוג ניצולי שואה, היזמים לא יישבו והציגו תוכנית פרטנית - לבעלי הדירה - {למעט אסיפת דירים אחת כללית שהוזמנו והשתתפנו} 3. תוכנית 15592 לא הופקדה לקבלת הערות והשגות - אשר אינה משקפת את המציאות 4. מפלס - 2.94 לא תואם למציאות ברחוב בלוי 16 ובפרט באחינועם 5 שהיא הכניסה הנגישה העיקרית למגרש במפלס 0.00 5. פגיעה קשה בנגישות אין פרופורציה לפתוח, דירה מס 5 בבילוי 16 ישנה עוד אפשרות קלה לתקן הנגשה לטובת התחברות לתחבורה הציבורית דירה מס 4 שהיא הכניסה הראשית ביטול חניה מקורה ואי אפשרות לגישה ישירה למעלית והכניסה מהמדרכה 6. מתנגדים לעקירת העץ המסומן 2 - מספיק גיזום לטובת הממד 7: הדירה היא בעלת 4 כיווני אויר לא מסומן סגירת חלון בצד דרום לטובת מעלית המוצע המסומן בכתום מס' 16 עפ"י תבע הוא שטח מקורי בדירה אם חפוי אבן פתוח רק בחזית כנ"ל בדירה 1 - בדירה מס' 13 היא מרפסת גג מוקפת ב-3 קירות {כיום לפי התקנות והחישובים גם זה נחשב עיקרי קיים} לפחות לסמן חלון בהמשך קיר האבן הקיים 8. המרפסת סוכה העיקרית מוקפת בגדר אבן מכל צידה לא מופיעה בתכנית כנ"ל אין התאמות לדירה מס 1 המרפסת המסומנת בסגול מסומן מס 40 כמוצע כביכול קימת במציאות בהיתר בשטח גדול יותר 9. הממד המתוכנן לא מתאים בגודלו כשמוש של חדר הראוי למגורים ובנוסף מבטל חלון וכיוון אויר לרחוב אחינועם - אלא נצמד לבנין אחינועם 7 שהוא צד צפון מפאת חוסר הזמן ההערות הם רק בחלקם - אנו מעונינים לשכור עורך דין בנוסף שישכים ליצג אותנו בהתנגדות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מאיר מזיע / תאריך: 21/02/2024 10:03 / מספר בקשה: 2418982  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                       |
|-------------------|-----------------------|
| שם משפחה:         | מזיע                  |
| שם פרטי:          | מאיר                  |
| דואר אלקטרוני:    | 0527177585a@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 000381921             |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00          |

| סטטוס טיפול      |                           |
|------------------|---------------------------|
| 08:25 22/02/2024 | נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי |
| 10:03 21/02/2024 | ממתין לבדיקת האגף         |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | מאיר         |
| שם משפחה:       | מזיע         |
| סוג זיהוי:      | ת.ז.         |
| מזהה:           | 000381921    |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| קידומת טלפון נייד: | 052                   |
| טלפון:             | 5810852               |
| קידומת טלפון:      | 02                    |
| דוא"ל:             | 0527177585a@gmail.com |

## פרטי דירת המתנגד:

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| סטטוס דירת המתנגד:                           | בעלות המתנגד |
| מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: | 0            |

## פרטי התנגדות:

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

## כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה: 16900472

רחוב: 16700112

מס' בית: 3

כניסה:

מס' דירה: 3

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המתנגד ישמור לעצמו את הזכות להעלות נימוקים נוספים במסגרת הופעתו בוועדה, להלן בתקציר 1 התכנית תוסיף עוד 20 יח"ד על 18 הקיימים, וכל זה ללא פתרון חניה שגם כך סובל ממצוקת חניה 2 התכנית תוסיף חדר בחזית שתחסום את האור והאוויר לחדרים הקיימים 3 התכנית תהרוס מרפסת בגודל של 10 מ"ר 4 יסגרו המעברים והחניות בין הבניינים, במקומם ייבנו דירות 5 הובטחו מחסן לכל דייר, אבל ע"פ התכנית המחסנים המובטחים כוללים הריסה של כל המחסנים שבבעלות צד ג ללא התחשבות בהם כלל

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יצחק אייזיק קניג / תאריך: 21:58 25/02/2024 / מספר בקשה: 2425114  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                       |
|-------------------|-----------------------|
| שם משפחה:         | קניג                  |
| שם פרטי:          | יצחק אייזיק           |
| דואר אלקטרוני:    | 0527177585a@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 50963594              |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00          |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 08:07 26/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 21:58 25/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 21:57 25/02/2024<br>נשמר כטיוטה               | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         | יצחק אייזיק  |
| שם פרטי:        |              |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| סוג זיהוי:         | ת.ז.                  |
| מזהה:              | 50963594              |
| טלפון נייד:        | 5707861               |
| קידומת טלפון נייד: | 052                   |
| טלפון:             |                       |
| קידומת טלפון:      | 02                    |
| דוא"ל:             | 0527177585a@gmail.com |

## פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: דמי מפתח 0  
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

## פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

## כתובת למשלוח דואר:

יישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: 16700112

מס' בית: 3

כניסה:

מס' דירה:

## נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המתנגד שומר לעצמו את הזכות להעלות טיעונים נוספים בוועדה להלן בקצרה 1 התכנית מתעלמת לחלוטין מפני בעלויות על מחסנים בקומת מחסנים ומחלקת הכל מחדש תו"כ עושק הבעלים, איננו מוכנים להיות חלק מעושק זה 2 התוכנית מוסיפה 20 יחידות דיור מעבר ל 18 הקיימים מה שיגרום להחרפת מצוקת החניה שגם ככה קיימת 3 התוכנית תוסיף יחידות דיור במקום המעברים בין הבניינים ותחסום את מרב השטח





| Year | Month | Day | Time  | Location | Remarks  | Amount | Balance |
|------|-------|-----|-------|----------|----------|--------|---------|
| 1900 | Jan   | 1   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 100.00  |
| 1900 | Jan   | 2   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 200.00  |
| 1900 | Jan   | 3   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 300.00  |
| 1900 | Jan   | 4   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 400.00  |
| 1900 | Jan   | 5   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 500.00  |
| 1900 | Jan   | 6   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 600.00  |
| 1900 | Jan   | 7   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 700.00  |
| 1900 | Jan   | 8   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 800.00  |
| 1900 | Jan   | 9   | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 900.00  |
| 1900 | Jan   | 10  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1000.00 |
| 1900 | Jan   | 11  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1100.00 |
| 1900 | Jan   | 12  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1200.00 |
| 1900 | Jan   | 13  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1300.00 |
| 1900 | Jan   | 14  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1400.00 |
| 1900 | Jan   | 15  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1500.00 |
| 1900 | Jan   | 16  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1600.00 |
| 1900 | Jan   | 17  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1700.00 |
| 1900 | Jan   | 18  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1800.00 |
| 1900 | Jan   | 19  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 1900.00 |
| 1900 | Jan   | 20  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2000.00 |
| 1900 | Jan   | 21  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2100.00 |
| 1900 | Jan   | 22  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2200.00 |
| 1900 | Jan   | 23  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2300.00 |
| 1900 | Jan   | 24  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2400.00 |
| 1900 | Jan   | 25  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2500.00 |
| 1900 | Jan   | 26  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2600.00 |
| 1900 | Jan   | 27  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2700.00 |
| 1900 | Jan   | 28  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2800.00 |
| 1900 | Jan   | 29  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 2900.00 |
| 1900 | Jan   | 30  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 3000.00 |
| 1900 | Jan   | 31  | 10:00 | St. Paul | St. Paul | 100.00 | 3100.00 |

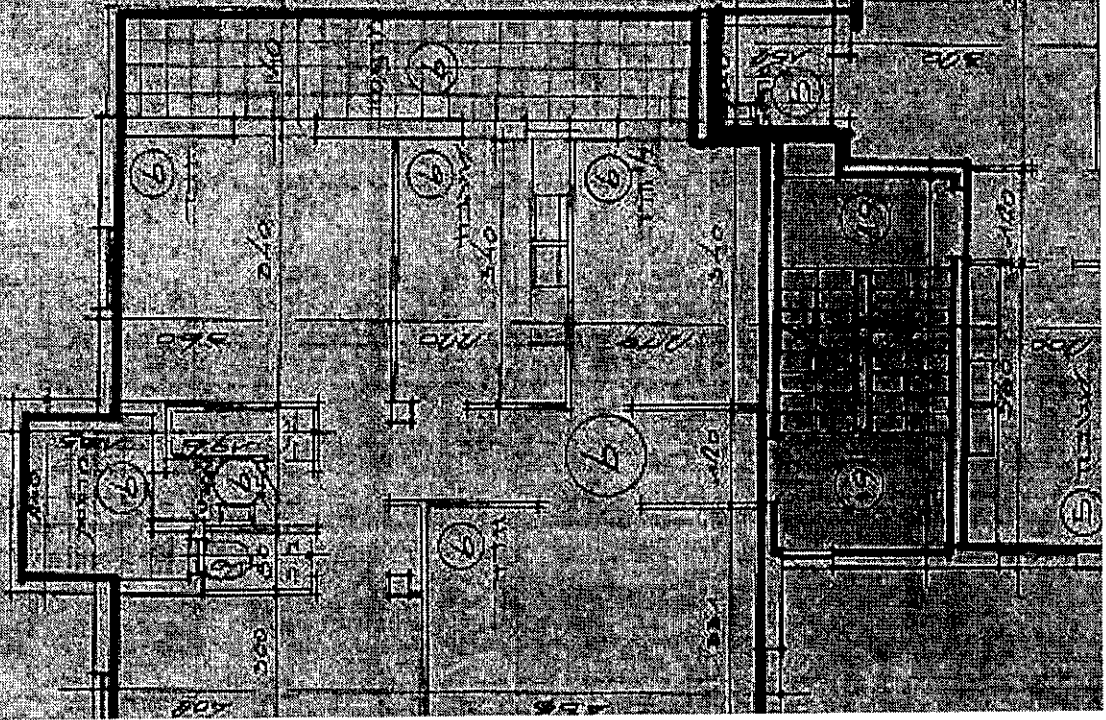


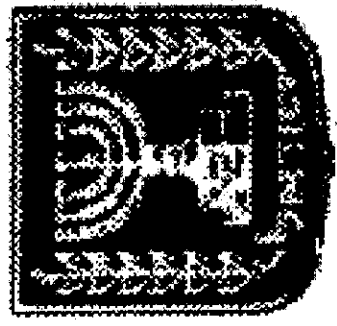
13.36

15.05

14

920





משרד המשפטים  
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,  
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בת"ק,  
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.

על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

08/08/2023  
כ"א אב תשפ"ג  
שעה: 11:33

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190343

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30099 חלקה: 115

### הרכוש המשותף

| רשויות         | שטח במ"ר | תת חלקות | תקנון | שטר יוצר  |
|----------------|----------|----------|-------|-----------|
| עיריית ירושלים | 1,453.00 | 19       | מוסכם | 3020/1982 |

### הערות

|                                    |                                     |  |  |          |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|----------|
| הערה לפי תקנה 27(א) זסעיף 126 לחוק | הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים |  |  | 787/1982 |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|----------|

### תת חלקה 1

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 82.00    | ראשונה     | 33/606            |

### בעלויות

|     |              |      |         |       |              |
|-----|--------------|------|---------|-------|--------------|
| מכר | מרקוביץ יצחק | ת.ז. | 0127429 | 1 / 2 | 55757/1990/2 |
| מכר | מרקוביץ לאה  | ת.ז. | 5057810 | 1 / 2 | 55757/1990/2 |

### תת חלקה 2

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 67.00    | ראשונה     | 34/606            |

### בעלויות

|     |                      |      |         |       |           |
|-----|----------------------|------|---------|-------|-----------|
| מכר | פראג חיים יהודה לייב | ת.ז. | 5429619 | 1 / 2 | 6986/1982 |
| מכר | פראג שטרן צפורה      | ת.ז. | 5264585 | 1 / 2 | 6986/1982 |

### תת חלקה 3

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 66.00    | ראשונה     | 33/606            |

### בעלויות

|     |            |      |       |       |           |
|-----|------------|------|-------|-------|-----------|
| מכר | מזיע מאיר  | ת.ז. | 38192 | 1 / 2 | 7282/1982 |
| מכר | מזיע מנוחה | ת.ז. | 76389 | 1 / 2 | 7282/1982 |

### תת חלקה 4

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 77.90    | ראשונה     | 33/606            |

08/08/2023  
כ"א אב תשפ"ג  
שעה: 11:33

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190343

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30099 חלקה: 115

### בעלויות

|              |       |           |      |                  |               |
|--------------|-------|-----------|------|------------------|---------------|
| 26296/2010/1 | 1 / 2 | 000572792 | ת.ז. | דזימיטרבסקי הדסה | מכר ללא תמורה |
| 50340/2022/1 | 1 / 2 | 000572792 | ת.ז. | דזימיטרבסקי הדסה | צוואה         |

### תת חלקה 5

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 84.90    | ראשונה     | 34/606            |

### בעלויות

|             |       |         |      |                 |     |
|-------------|-------|---------|------|-----------------|-----|
| 5515/1984/1 | 1 / 2 | 5063718 | ת.ז. | וייס יעקב       | מכר |
| 5515/1984/1 | 1 / 2 | 5213977 | ת.ז. | וייס רייזל רבקה | מכר |

### תת חלקה 6

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 87.70    | ראשונה     | 35/606            |

### בעלויות

|              |        |           |               |                |     |
|--------------|--------|-----------|---------------|----------------|-----|
| 27971/2017/1 | בשלמות | PA5504176 | דרכון אוסטרלי | רוזנבאום מריאן | מכר |
|--------------|--------|-----------|---------------|----------------|-----|

### תת חלקה 7

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 77.00    | שניה       | 33/606            |

### בעלויות

|           |       |         |      |           |     |
|-----------|-------|---------|------|-----------|-----|
| 6296/1982 | 1 / 2 | 147272  | ת.ז. | בלוי מאיר | מכר |
| 6296/1982 | 1 / 2 | 7669983 | ת.ז. | בלוי רחל  | מכר |

### תת חלקה 8

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 67.00    | שניה       | 34/606            |

### בעלויות

|             |       |           |      |                   |     |
|-------------|-------|-----------|------|-------------------|-----|
| 4363/2013/1 | 1 / 2 | 038236493 | ת.ז. | זוננפלד דוד       | מכר |
| 4363/2013/1 | 1 / 2 | 036022820 | ת.ז. | זוננפלד אסתר מלכה | מכר |

08/08/2023  
כ"א אב תשפ"ג  
שעה: 11:33

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



190343

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30099 חלקה: 115

### תת חלקה 9

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 78.10    | שניה       | 33/606            |

### בעלויות

|     |                       |      |           |       |              |
|-----|-----------------------|------|-----------|-------|--------------|
| מכר | יזדי גבריאל עודד בכיר | ת.ז. | 039224845 | 1 / 2 | 45969/2022/1 |
| מכר | יזדי שרה              | ת.ז. | 039277025 | 1 / 2 | 45969/2022/1 |

### משכנתאות

|              |                      |      |           |        |              |
|--------------|----------------------|------|-----------|--------|--------------|
| משכנתה       | בנק מזרחי טפחות בע"מ | חברה | 520000522 | בשלמות | 45969/2022/2 |
| דרגה: ראשונה |                      |      |           |        |              |

### הערות

|                     |                                              |      |           |        |              |
|---------------------|----------------------------------------------|------|-----------|--------|--------------|
| הערת אזהרה סעיף 126 | הלפרן יוסף יהונתן                            | ת.ז. | 027394261 | בשלמות | 20249/2006/1 |
|                     | הלפרן יהודית                                 | ת.ז. | 038730198 |        |              |
| הערות:              | תאור הנכס: מחסן בלבד<br>מהות ההתחייבות: הסכם |      |           |        |              |

### תת חלקה 10

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 78.20    | שניה       | 33/606            |

### בעלויות

|     |               |      |       |       |           |
|-----|---------------|------|-------|-------|-----------|
| מכר | אייכלר אליעזר | ת.ז. | 56119 | 1 / 2 | 7281/1982 |
| מכר | אייכלר חיה    | ת.ז. | 36564 | 1 / 2 | 7281/1982 |

### תת חלקה 11

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 67.00    | שניה       | 34/606            |

### בעלויות

|     |             |      |        |       |             |
|-----|-------------|------|--------|-------|-------------|
| מכר | קלזנר ירוחם | ת.ז. | 141402 | 1 / 2 | 7336/1982/2 |
| מכר | קלזנר שושנה | ת.ז. | 84555  | 1 / 2 | 7336/1982/2 |

### תת חלקה 12

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
|----------|------------|-------------------|



08/08/2023  
כ"א אב תשפ"ג  
שעה: 11:33

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190343

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30099 חלקה: 115

|        |  |  |  |      |       |
|--------|--|--|--|------|-------|
| 35/606 |  |  |  | שניה | 80.40 |
|--------|--|--|--|------|-------|

### בעלויות

|              |       |           |      |                   |     |
|--------------|-------|-----------|------|-------------------|-----|
| 34675/2020/1 | 1 / 2 | 305580243 | ת.ז. | לאורי ברוך מנשה   | מכר |
| 34675/2020/1 | 1 / 2 | 304944267 | ת.ז. | לאורי רעיה בת שבע | מכר |

### משכנתאות

|              |        |           |      |                  |              |
|--------------|--------|-----------|------|------------------|--------------|
| 34675/2020/2 | בשלמות | 520000118 | חברה | בנק הפועלים בע"מ | משכנתה       |
|              |        |           |      |                  | דרגה: ראשונה |

### תת חלקה 13

|                   |  |  |  |            |          |
|-------------------|--|--|--|------------|----------|
| החלק ברכוש המשותף |  |  |  | תיאור קומה | שטח במ"ר |
| 33/606            |  |  |  | שלישית     | 77.40    |

### בעלויות

|            |        |           |      |           |     |
|------------|--------|-----------|------|-----------|-----|
| 55340/1990 | בשלמות | 0475004.8 | ת.ז. | עוזרי משה | מכר |
|------------|--------|-----------|------|-----------|-----|

### תת חלקה 14

|                   |  |  |  |            |          |
|-------------------|--|--|--|------------|----------|
| החלק ברכוש המשותף |  |  |  | תיאור קומה | שטח במ"ר |
| 34/606            |  |  |  | שלישית     | 81.40    |

### בעלויות

|              |       |         |      |               |     |
|--------------|-------|---------|------|---------------|-----|
| 55524/1990/1 | 1 / 2 | 880682  | ת.ז. | סלומון מרדכי  | מכר |
| 55524/1990/1 | 1 / 2 | 5063250 | ת.ז. | סלומון מרגלית | מכר |

### תת חלקה 15

|                   |  |  |  |            |          |
|-------------------|--|--|--|------------|----------|
| החלק ברכוש המשותף |  |  |  | תיאור קומה | שטח במ"ר |
| 33/606            |  |  |  | שלישית     | 66.00    |

### בעלויות

|              |       |           |       |                                  |      |
|--------------|-------|-----------|-------|----------------------------------|------|
| 12184/2003/2 | 1 / 2 | 99733     | ת.ז.  | קניג דוד אלכסנדר                 | מכר  |
| 12184/2003/3 | 1 / 2 | 580001782 | עמותה | מרכז תורני ישיבת וולאזין ירושלים | עודף |

### הערות

|              |  |  |  |                  |                     |
|--------------|--|--|--|------------------|---------------------|
| 12448/2003/1 |  |  |  | סלוטקי אליהו דוד | הערת אזהרה סעיף 126 |
|              |  |  |  | הערות: בגין הסכם |                     |

08/08/2023  
כ"א אב תשפ"ג  
שעה: 11:33

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



190343

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30099 חלקה: 115

### תת חלקה 16

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 66.00    | שלישית     | 33/606            |

### בעלויות

|     |                   |      |          |       |           |
|-----|-------------------|------|----------|-------|-----------|
| מכר | ליבוביץ משה יהושע | ת.ז. | 845946   | 1 / 2 | 6952/1982 |
| מכר | ליבוביץ דאבע מלכה | ת.ז. | 51165751 | 1 / 2 | 6952/1982 |

### תת חלקה 17

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 67.00    | שלישית     | 34/606            |

### בעלויות

|     |           |      |          |        |              |
|-----|-----------|------|----------|--------|--------------|
| מכר | כהן גדעון | ת.ז. | 55626519 | בשלמות | 20724/2004/1 |
|-----|-----------|------|----------|--------|--------------|

### תת חלקה 18

| שטח במ"ר | תיאור קומה | החלק ברכוש המשותף |
|----------|------------|-------------------|
| 69.00    | שלישית     | 35/606            |

### בעלויות

|     |              |      |          |       |            |
|-----|--------------|------|----------|-------|------------|
| מכר | יוסטמן נחום  | ת.ז. | 24491755 | 1 / 2 | 57129/1991 |
| מכר | יוסטמן אהובה | ת.ז. | 28636587 | 1 / 2 | 57129/1991 |

### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיה אייכלר / תאריך: 27/02/2024 22:34 / מספר בקשה: 2428153  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | אייכלר               |
| שם פרטי:          | חיה                  |
| דואר אלקטרוני:    | eichlerari@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 3656400000000000     |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00         |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 22:34 27/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |                  |
|--------------------|------------------|
| איתור תוכנית:      | 2023/0444.00     |
| מספר תיק רישוי:    |                  |
| הזדהות:            |                  |
| שם פרטי:           | חיה              |
| שם משפחה:          | אייכלר           |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.             |
| מזהה:              | 3656400000000000 |
| טלפון נייד:        | 4288348          |
| קידומת טלפון נייד: | 053              |
| טלפון:             |                  |

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זבולון צופיוף / תאריך: 26/02/2024 20:26 / מספר בקשה: 2427021  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                    |
|-------------------|--------------------|
| שם משפחה:         | צופיוף             |
| שם פרטי:          | זבולון             |
| דואר אלקטרוני:    | sofio100@walla.com |
| תעודת זהות:       | 008849895          |
| מספר תיק רישוי:   | 2023/0444.00       |

| סטטוס טיפול                                   |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 08:26 28/02/2024<br>נפתח לצפיה   רוחמה יעקובי | ⬆ |
| 20:26 26/02/2024<br>ממתין לבדיקת האגף         | ⬆ |
| 20:24 26/02/2024<br>נשמר כטיוטה               | ⬆ |

| פרטי הבקשה      |              |
|-----------------|--------------|
| איתור תוכנית:   | 2023/0444.00 |
| מספר תיק רישוי: |              |
| הזדהות:         |              |
| שם פרטי:        | זבולון       |

ת.ז.

סוג זיהוי:

008849895

מזהה:

7632032

טלפון נייד:

058

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

sofi100@walla.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

מחסן בבניין

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

רחוב הרב בלוי 14/2 ירושלים

כתובת מלאה:

16900472

שכונה:

16700107

רחוב:

14

מס' בית:

א

כניסה:

2

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

יש לי זכות חלקי בדירה מס 5 וכן המחסן בבעלותי ולא דבר איתי אף אדם בכל הזמן למעט  
ביום 26/2/23 דיבר איתי היזם והבטיח לשלוח לי מה חושב בקשר למחסן ולזכות שיש לי ולא  
עשה כלום ונגרם לי נזק רב

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 1991/0033.02                      |
| מספר סידורי | 7                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                    |
| מהות בקשה           | תוספות בניה, ח. מחוזקים ומרפסות                   |
| שטח האתר            |                                                   |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                   |
| סוג רישום בעלות     |                                                   |
| הכשרת עבירה         | לא                                                |
| המבקש               | קריסמן ברוך                                       |
| עורך הבקשה          | מרקס בתיה                                         |
| מתכנן השלד          | מר ביטון אריאל                                    |
| מספר מתנגדים        | 3                                                 |
| מספר שכנים שלא חתמו | 11                                                |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| מזל טלה 10, פסגת זאב |
|----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30627 | 18   | לא     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 3340    | תחילת תוקף | 21/03/1985 |        |      |     |
| א3340   | תחילת תוקף | 27/11/1990 |        |      |     |
| ב3340   | תחילת תוקף | 14/03/1991 |        |      |     |
| 5/53/05 | תחילת תוקף | 04/05/1996 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב מזל טלה 10, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30627 חלקה: 18.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור יחיד מספר 11 ו - 12 מבוקשים :

במפלס +5.60 מוצעות מרפסות זיו לחזית צפונית, קדמית.

במפלס +8.40 מוצעות הרחבות בנייה, ע"י הוספת חדרים על הגג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה עבור מרפסת זיו בעומק העולה על 1.50 מטר".

"תוספת בנייה מעבר ל-30 מ"ר המאושר בתב"ע עבור ניצול זכויות עודפות בחלק היחסי לדירות אלו".

תום מועד להגשת התנגדויות : 18.04.2023. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18. פרסום הבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/12/2024 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>הערות גרפיות :</p> <p>יש לבצע תיקון לפרט הקונסטרוקטיבי למרפסות זיו, כך שיהיה קריא.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 3. להלן תמציתה :</p> <p>נטען כי יתרת השטחים שהוצגה בבקשה, אינה נכונה.</p> <p>נטען כי בחישוב האגף הושמט היתר מספר 1999/894.03 כך שיתרת השטחים עומדת על 5.62 מ"ר.</p> <p>נטען כי עפ"י המוצג בבקשה – שטח חדר המדרגות לא חושב.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>נטען כי מתקני הגג לא הוצגו בבקשה וכפי המוצע לא יהיה ניתן לגשת אליהם.</p> <p>מתנגד למרפסת מעל דירתו ולא יתנגד למרפסת במיקום אחר.</p> <p>התייחסות המחלקה :</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, שטחי הבנייה עומדים במותר. \</p> <p>בבדיקת היתר מספר 1999/894.03 נמצא כי הוא מבוקש ע"ג מגרש 421 ולא מגרש 415 בו מוצעת הבקשה הנידונה. יתרת השטחים עומדת על 6.22 מ"ר.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, חושבו שטחי הבנייה כמתבקש.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, מוצגים מתקני הגג וכן פורסמה הקלה לעניין העתקתם לגג החדש. עורך הבקשה מציג גישה לגג באמצעות סולם.</p> <p>מרפסות הזיו מבוקשות בתוך תחום קווי בניין ובצורה ראויה הגם שבאופן המוצע, עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים.</p> <p>יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/05</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>04/05/1996</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>- 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991</p> <p>- כפיפות לתכנית 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>16/12/2024</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- כפיפות לתכנית מתאר 62.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א' " נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך.</p> <p>המוצע בבקשה הנידונה אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר ועפ"י תכנית 3340 א' – "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה".</p> <p>פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה.</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>להלן ממצאי הבדיקה:</p> <p>המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהמשך לקונטור קיים.</p> <p>שטח בניה:</p> <p>מותר:</p> <p>עפ"י תכנית 3340 ב': היקף הבנייה למגורים עומד על 2,400 מ"ר, מרבי.</p> <p>במגרש 415, עפ"י סעיף 9 ז' לתכנית 3340 א' – "שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות".</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עיקרי מוצע: עבור 2 יח"ד מוצע שטח בסך של 72.44 מ"ר, מכוח 30 מ"ר בגג – סה"כ 2 יח"ד בשטח של 60 מ"ר.</p> <p>בבדיקת האגף את יתרת השטחים, נמצא כי עבור כל אחת מיח"ד (למעט 3 היתרים שקיבלו בעבר) נותר 6.22 מ"ר לניצול.</p> <p>2 יח"ד * 6.22 מ"ר = 12.44 מ"ר.</p> <p>60 מ"ר (חדרים על הגג) + 12.44 מ"ר (יתרת זכויות מוכחת) = 72.44 מ"ר – כמוצע בבקשה.</p> <p>בחנית מרפסות זיז:</p> <p>שטח:</p> <p>מותר: בתכניות שהופקדו עד ליום 01.01.2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>מוצע: עבור יח"ד 11 ו- 12 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 11.76 מ"ר (כל אחת) – כמותר.</p> <p>עומק:</p> <p>מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה.</p> <p>מוצע: עבור יח"ד 11 ו-12 מוצעות מרפסות זיז בעומק של 2.00 מטר, כאשר פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש.</p> <p>מרווח:</p> <p>מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית – יחולו ההוראות הבאות: בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם.</p> <p>מוצע: 2 מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>מספר קומות:</p> <p>עפ"י הוראות תכנית – חדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות.</p> <p>מוצע בבקשה הוספת קומה מכוח 30 מ"ר בנוסף לניצול יתרת</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחים נותרים. תוספת שטח זה מהווה תוספת קומה. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש.</p> <p>מספר יח"ד:</p> <p>אין במוצע תוספת יח"ד, הגם שעפ"י סעיף 9 ז' להוראות תכנית 3340 א': "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין".</p> <p>חוות דעת תכנונית:</p> <p>הוגשו 5 חתימות מתוך 6 בעלי זכות בבניין.</p> <p>המוצע בבקשה כולל הצגת מתקנים בגג – פורסמה לנידון הקלה כמתבקש.</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>יש לבצע תיקון לפרט הקונסטרוקטיבי למרפסות זיז, כך שיהיה קריא.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 3. להלן תמציתה:</p> <p>נטען כי יתרת השטחים שהוצגה בבקשה, אינה נכונה.</p> <p>נטען כי בחישוב האגף הושמט היתר מספר 1999/894.03 כך שיתרת השטחים עומדת על 5.62 מ"ר.</p> <p>נטען כי עפ"י המוצג בבקשה – שטח חדר המדרגות לא חושב.</p> <p>נטען כי מתקני הגג לא הוצגו בבקשה וכפי המוצע לא יהיה ניתן לגשת אליהם.</p> <p>מתנגד למרפסת מעל דירתו ולא יתנגד למרפסת במיקום אחר.</p> <p>התייחסות המחלקה:</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, שטחי הבנייה עומדים במותר. \</p> <p>בבדיקת היתר מספר 1999/894.03 נמצא כי הוא מבוקש ע"ג</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>מגרש 421 ולא מגרש 415 בו מוצעת הבקשה הנידונה. יתרת השטחים עומדת על 6.22 מ"ר.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, חושבו שטחי הבנייה כמתבקש.</p> <p>הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, מוצגים מתקני הגג וכן פורסמה הקלה לעניין העתקתם לגג החדש. עורך הבקשה מציג גישה לגג באמצעות סולם.</p> <p>מרפסות הזיז מבוקשות בתוך תחום קווי בניין ובצורה ראויה הגם שבאופן המוצע, עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים.</p> <p>יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.</p> |            |                                                             |
| <p>1. הקלה עבור מרפסת זיז בעומק העולה על 1.50 מ'.<br/>2. תוספת בניה מעבר ל-30 מ"ר המאושר בתבוע עבור ניצול זכויות עודפות בחלק היחסי לדירות אלו.<br/>3. תוספת חדריים מחוזקים עבור שיפור המיגון.<br/>4. תוספת קומה רביעית במקום 3 קומות המותרות.<br/>5. התקנת מתקנים טכניים על גג התוספת.</p>                                                                                                                                                                                    | 29/10/2024 | השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק                               |
| <p>להוריד מסדר היום לצורך בדיקת ר"צ אל מול עורך הבקשה בפגישה מסודרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 30/08/2023 | דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה |
| <p>מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :</p> <p>שטח בניה :</p> <p>עבור 2 יח"ד מוצע שטח בסך של 93.76 מ"ר מכוח 30 מ"ר בגג – סה"כ 2 יח"ד בשטח של 60 מ"ר.</p> <p>עבור השטח העודף (33.76 מ"ר) מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים נמצא כי עבור כל אחת מיחידות למעט 3 היתרים שקיבלו בעבר) נותר 6.22 מ"ר לניצול.</p>                                                                                                      | 14/08/2023 | הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת                   |

כאמור נמצאה חריגה של 21.32 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל:

30 מ"ר – מכוח חדרים על הגג (כולל מדרגות).

6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים.

על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות כפי דרישת סעיף 9' ואת הבקשה לצמצם בהתאמה.

מספר קומות:

מוצע בבקשה תוספת קומה מכוח 30 מ"ר בנוסף לשטחים נותרים – כך שתוספת השטחים הנותרים יוצרים קומה. כל זאת בשונה מהוראות תכנית 3340 א' (המאפשרת 3 קומות) וכאמור חדרים על הגג, אינם נמנים במספר הקומות.

על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה, לחילופין יסיר את יתרת השטחים המוצעת בגג, כך שהמוצע יעמוד על 30 מ"ר בלבד כולל מדרגות.

חוות דעת תכנונית:

עפ"י נסח טאבו – לדירות המבקשים אין הצמדה של שטח הגג. עבור המוצע בבקשה יש להמציא רוב קנייני של 66%, מבעלי הדירות בבניין. סה"כ 12 יח"ד בבניין – נדרשות 8 חתימות. יצוין, במעמד פתיחת תיק הבקשה הוגשו 5 חתימות.

המוצע בבקשה אינו כולל הצגת מתקנים בגג – על עורך הבקשה לסמנם כנדרש וכפי הוראות סעיף 9' שבתכנית 3340 א': "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרי אלה". את מתקני הגג יש להציג במפלס +8.40.

במפלס +8.40 מציג עורך הבקשה "גג ללא שימוש". את השטח יש להציע למניין שטחי מרפסות גג, מאחר ולהם בלבד תישמר הגישה לשטח זה.

בחזית דרומית במפלס +8.40 מציג עורך הבקשה "גריעת" חלקי בניין. על עורך הבקשה להשלים גריעות אלו ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן מעקה גג, למרפסות זיו.

על עורך להטמיע טבלת מבקשים.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>הערות גרפיות:</p> <p>יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. להלן תמציתה:</p> <p>נטען כי יתרת השטחים שהוצגה בבקשה, אינה נכונה.</p> <p>נטען כי עפ"י המוצג בבקשה – שטח חדר המדרגות לא חושב.</p> <p>נטען כי מתקני הגג לא הוצגו בבקשה וכפי המוצע לא יהיה ניתן לגשת אליהם.</p> <p>מתנגד למרפסת מעל דירתו ולא יתנגד למרפסת במיקום אחר.</p> <p>התייחסות המחלקה:</p> <p>עורך הבקשה נדרש בצמצום השטח המוצע, בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.</p> <p>עורך הבקשה אינו מחשב שטח חדר מדרגות. ע"ב נדרש לחשבם כפי המפורט תחת הכותרת "שטחי בנייה", בחו"ד זו.</p> <p>עורך הבקשה אינו מציג מתקני גג. ע"ב נדרש להציגם כפי המפורט תחת הכותרת "חו"ד תכנונית", בחו"ד זו.</p> <p>מרפסות הזיז מבוקשות בתוך תחום קווי בניין ובצורה ראויה הגם שבאופן המוצע, עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה:</p> <p>5/53/05</p> <p>תחילת תוקף:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>14/08/2023</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>04/05/1996</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים כללי</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:</p> <p>- 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991</p> <p>- כפיפות לתכנית 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990</p> <p>- כפיפות לתכנית מתאר 62.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי:</p> <p>עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א' "נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך.</p> <p>המוצע בבקשה הנידונה אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר ועפ"י תכנית 3340 א' – "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה".</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>להלן ממצאי הבדיקה:</p> <p>המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהמשך לקונטור קיים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח בניה :</p> <p>מותר :</p> <p>עפ"י תכנית 3340 ב' : היקף הבנייה למגורים עומד על 2,400 מ"ר, מרבי.</p> <p>במגרש 415, עפ"י סעיף 9 ז' לתכנית 3340 א' – "שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות".</p> <p>מוצע: עבור 2 יח"ד מוצע שטח בסך של 93.76 מ"ר מכוח 30 מ"ר בגג – סה"כ 2 יח"ד בשטח של 60 מ"ר.</p> <p>עבור השטח העודף (33.76 מ"ר) מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים נמצא כי עבור כל אחת מיח"ד) למעט 3 היתרים שקיבלו בעבר) נותר 6.22 מ"ר לניצול.</p> <p>כאמור נמצאה חריגה של 21.32 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל:</p> <p>30 מ"ר – מכוח חדרים על הגג (כולל מדרגות).</p> <p>6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים.</p> <p>על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות כפי דרישת סעיף 9' ואת הבקשה לצמצם בהתאמה.</p> <p>בחינת מרפסות זיז :</p> <p>שטח :</p> <p>מותר : בתכניות שהופקדו עד ליום 01.01.2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>מוצע: עבור יח"ד 11 ו – 12 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 11.76 מ"ר(כל אחת) – כמותר.</p> <p>עומק :</p> <p>מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה ל מתאר, ניתן</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה.</p> <p>מוצע : עבור יח"ד 11 ו-12 מוצעות מרפסות זיו בעומק של 2.00 מטר, כאשר לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש.</p> <p>מרווח :</p> <p>מותר : בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית – יחולו ההוראות הבאות : בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם.</p> <p>מוצע : 2 מרפסות זיו בתוך תחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>מספר קומות :</p> <p>עפ"י הוראות תכנית – חדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות.</p> <p>מוצע בבקשה תוספת קומה מכוח 30 מ"ר בנוסף לשטחים נותרים – כך שתוספת השטחים הנותרים יוצרים קומה. כל זאת בשונה מהוראות תכנית 3340 א' (המאפשרת 3 קומות) וכאמור חדרים על הגג, אינם נמנים במספר הקומות.</p> <p>על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה, לחילופין יסיר את יתרת השטחים המוצעת בגג, כך שהמוצע יעמוד על 30 מ"ר בלבד כולל מדרגות.</p> <p>מספר יח"ד :</p> <p>אין במוצע תוספת יח"ד, הגם שעפ"י סעיף 9 ז' להוראות תכנית 3340 א' : "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיר ב"בניין".</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>עפ"י נסח טאבו – לדירות המבקשים אין הצמדה של שטח הגג. עבור המוצע בבקשה יש להמציא רוב קנייני של 66%, מבעלי הדירות בבניין. סה"כ 12 יח"ד בבניין – נדרשות 8 חתימות. יצוין, במעמד פתיחת תיק הבקשה הוגשו 5 חתימות.</p> <p>המוצע בבקשה אינו כולל הצגת מתקנים בגג – על עורך הבקשה לסמנם כנדרש וכפי הוראות סעיף 9 ז' שבתכנית 3340 א' : "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה". את מתקני הגג יש להציג במפלס +8.40.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>במפלס +8.40 מציג עורך הבקשה "גג ללא שימוש". את השטח יש להציע למניין שטחי מרפסות גג, מאחר ולהם בלבד תישמר הגישה לשטח זה.</p> <p>בחזית דרומית במפלס +8.40 מציג עורך הבקשה "גריעת" חלקי בניין. על עורך הבקשה להשלים גריעות אלו ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.</p> <p>יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי י וכן מעקה גג, למרפסות זיו.</p> <p>על עורך להטמיע טבלת מבקשים.</p> <p>הערות גרפיות:</p> <p>יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. להלן תמציתה:</p> <p>נטען כי יתרת השטחים שהוצגה בבקשה, אינה נכונה.</p> <p>נטען כי עפ"י המוצג בבקשה – שטח חדר המדרגות לא חושב.</p> <p>נטען כי מתקני הגג לא הוצגו בבקשה וכפי המוצע לא יהיה ניתן לגשת אליהם.</p> <p>מתנגד למרפסת מעל דירתו ולא יתנגד למרפסת במיקום אחר.</p> <p>התייחסות המחלקה:</p> <p>עורך הבקשה נדרש בצמצום השטח המוצע, בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.</p> <p>עורך הבקשה אינו מחשב שטח חדר מדרגות. ע"ב נדרש לחשבם כפי המפורט תחת הכותרת "שטחי בנייה", בחו"ד זו.</p> <p>עורך הבקשה אינו מציג מתקני גג. ע"ב נדרש להציגם כפי המפורט תחת הכותרת "חו"ד תכנונית", בחו"ד זו.</p> <p>מרפסות הזיו מבוקשות בתוך תחום קווי בניין ובצורה ראויה הגם שבאופן המוצע, עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים.</p> <p>יש לזמן מתנגד להשמעת דברו.</p> |            |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16/03/2023 | הכנת נוסח פרוסום |



|                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| הקלה עבור מרפסת זיז בעומק העולה על 1.50 מ -                                                |  |  |
| תוספת בניה מעבר ל30 מ"ר המאושר בתבוע עבור ניצול זכויות זכויות עודפות בחלק היחסי לדירות אלו |  |  |

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

#### המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקון לפרט הקונסטרוקטיבי למרפסות זיז, כך שיהיה קריא.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 3. להלן תמציתה:

נטען כי יתרת השטחים שהוצגה בבקשה, אינה נכונה.

נטען כי בחישוב האגף הושמט היתר מספר 1999/894.03 כך שיתרת השטחים עומדת על 5.62 מ"ר.

נטען כי עפ"י המוצג בבקשה – שטח חדר המדרגות לא חושב.

נטען כי מתקני הגג לא הוצגו בבקשה וכפי המוצע לא יהיה ניתן לגשת אליהם.

מתנגד למרפסת מעל דירתו ולא יתנגד למרפסת במיקום אחר.

התייחסות המחלקה:

הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, שטחי הבנייה עומדים במותר. \.

בבדיקת היתר מספר 1999/894.03 נמצא כי הוא מבוקש ע"י מגרש 421 ולא מגרש 415 בו מוצעת

הבקשה הנידונה. יתרת השטחים עומדת על 6.22 מ"ר.

הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, חושבו שטחי הבנייה כמתבקש.

הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי עתה, מוצגים מתקני הגג וכן פורסמה הקלה לעניין העתקתם לגג החדש. עורך הבקשה מציג גישה לגג באמצעות סולם.

מרפסות הזיז מבוקשות בתוך תחום קווי בניין ובצורה ראויה הגם שבאופן המוצע, עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

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

תיק: 1991/0033.02  
 מספר

תאריך: 18/04/2023  
 הגשה: 14:35:20

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 15945637  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה     |
|------|---------|--------------|
| גברת | לובוב   | קרושסקי סביר |

**כתובת המתנגד**

| יישוב   | שכונה    | רחוב    |
|---------|----------|---------|
| ירושלים | פסגת זאב | מזל טלה |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 10       | 3    |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני        |
|------------|-------------|----------------------|
|            | 054-4656744 | gpaykin@zahav.net.il |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה                   |
|-------|--------------------------------------|
|       | שמחה דיניץ 21/7 ירושלים, לידי פייקין |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם          |
|-----------|-------------|
| 15946239  | גרמן פייקין |

| תואר | דואר אלקטרוני        |
|------|----------------------|
| מר   | gpaykin@zahav.net.il |

| טלפון בבית | טלפון נייד  |
|------------|-------------|
|            | 054-4656744 |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה                   |
|-------|--------------------------------------|
|       | שמחה דיניץ 21/7 ירושלים, לידי פייקין |

**נתונים**

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

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

**נימוקי ההתנגדות**

מבקש בזאת להגיש התנגדות 1. יתרת זכויות אינה תואמת את מה שהוגש בבקשה (הרבה פחות מהמצויין בבקשה) 2. על פי תכנית התב"ע, תוספת על הגג 30 מ"ר תכלול את שטח המדרגות, התכנית מציאה להוריד את שטח המדרגות. 3. בתכנית לא סומנו דודים וקולתי שמש, ולפי התכנון לא ניתן לבצע גישה חופשית אליהם, יצויין כי על פי התב"ע לא ניתן להעלות את הקולטים והדודים לגג העליון של התוספת. 4. התנגדות לבניית מרפסת מעל דירתי, לא אתנגד למיקום המרפסות למיקום הפוך לצד הכביש עד רוחב 150 ס"מ. 5. התנגדות לבניה על גג המבנה בשטח משותף מעבר ל30 מ"ר המאושרים, מסיבות קנייניות. אבקש לזמן אותי לדיון בועדת התנגדויות גרמן פייקין בשם לובב קרושסקי סביר 0544656744

18/11/2024

לכבוד  
מחלקת רישוי  
עיריית ירושלים

הגדון: התנגדות בקשה להיתר 1991/0033.02

אנו דיירי הבניין בתיק שבנדון.  
ברצוננו להגיש את התנגדותנו לתיק בקשה שבנדון.  
להלן הנימוקים להתנגדות:

1. בחישוב יתרת זכויות חסר תיק שלא נכלל בטבלה 1999/894.3 עם שטח עיקרי מאושר בסך 20.84, כך שלאחר הורדת השטח הנ"ל ביחס ליה"ד לחישוב יוצא יתרת זכות ליה"ד 5.62 מ"ר ולא 6.34 מ"ר כפי שצוין בהגשה.
2. ע"פ תכנית 3340' בסעיף 9, שטח התוספת בגג יהיה 30 מ"ר כולל מדרגות ליה"ד + 5.62 מ"ר מיתרת זכויות יוצא שניתן לאשר שטח מקסימלי סה"כ 35.62 מ"ר.  
בתוכנית הוגשה הרחבה של 47.67 מ"ר ליה"ד אחת (חריגה ממה שניתן לאשר ב12 מ"ר)  
אציין כי חדר מחוץ הינו שטח לחישוב
3. ע"פ תכנית 3340' בסעיף ז' "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה", בתוכנית לא הוצג פתרון ראוי לגישת לגג החדש לטיפול בקולטי שמש, במידה והועדה תאשר את הבקשה נבקש להשאיר את הדודים במפלס הגג הקיים אין שום הצדקה להעלות את הדודים למעלה במיוחד שהתוספת תהיה כשליש מהגג הקיים.
4. לעניין המרפסות, הננו מתנגדים לבניית מרפסת מעל חלון חדר המגורים שלנו, לא נתנגד למיקום המרפסות בחזית הדרומית עד רוחב 150 ס"מ ולא 200 ס"מ כפי שהוגש בבקשה.

אבקש לזמן אותנו לדיון בועדת ההתנגדויות.

בכבוד רב,

לובב קרושסקי סביר ת.ז. 015945637 דירה מס' 3

צוראל כחלון ת.ז. 305792723 דירה מס' 4

גוש: 30627 חלקה: 18

מידע לגבי היתרי בניה במגרש 415 ע"פ תב"ע 3340:  
(המידע הון ע"י התונים המופיעים במערכת הרישוי של עיריית ירושלים)

| דירת שטח זכיה<br>מסמכים שונים (אין נדרש)<br>בד"ש                           | הקלות לשטח עוקר                                              | מס' דירות (במסמכים שונים) | שטח שירות | שטח עוקר | תאריך הבקשה                   | היתר |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|----------|-------------------------------|------|
|                                                                            | אין הקלות                                                    | מס' 6-8 דירות             | 46.23     | 871.96   | בניה חדשה / בנין חדש          |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | 12       | הוספת בניה לדירת              |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | נדרש המסמך 6-47 דירות     | 42.96     | 481.1    | בניה חדשה / בנין חדש          |      |
| 217                                                                        | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | X        | הוספת בניה לדירת              |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | מס' 6-8 דירות             | 81.34     | 696.18   | בניה חדשה / בנין חדש          |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | 0        | הוספת שטח                     |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | 17.68    | הוספת בניה לדירת              |      |
| 32.26                                                                      | אין הקלות                                                    | 0                         | 19.43     | X        | הוספת בניה / הוראת לבנין קיים |      |
| 40.16                                                                      | בניה על הגג 30 מ"ר<br>גג 100 מ"ר 300 מ"ר<br>שטח נדרש במסמכים | 0                         | 0         | X        | הוספת בניה / הוראת לבנין קיים |      |
|                                                                            | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | 11.55    | הוספת בניה / הוראת לבנין קיים |      |
| מס' 84,11-8-1<br>318-22-10-66<br>מס' 3 שטח המבנה החדש<br>76.45-84,11-10-66 | אין הקלות                                                    | 0                         | 0         | 0        | בניה חדשה                     |      |
| מס' 3 דירות אולם 33 דירות                                                  |                                                              | 24                        | 191.95    | 1999.34  |                               |      |

\* כרטיס מס' 20.84 - 1999 - 894.3 היגר חסר

מסמך חלוקה כי לאומי הוראת הטלח הנ"ל ביום ליום חלוקה יוצא יאיר  
מס' 5.62  
ולא ~~2.34~~

# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צוראל כחלון / תאריך: 21:37 18/11/2024 / מספר בקשה: 2862279  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                       |
|-------------------|-----------------------|
| שם משפחה:         | כחלון                 |
| שם פרטי:          | צוראל                 |
| דואר אלקטרוני:    | s0527648257@gmail.com |
| תעודת זהות:       | 305792723             |
| מספר תיק רישוי:   | 1991/0033.02          |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 21:37 18/11/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      |              |
| מספר תיק רישוי:    | 1991/0033.02 |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | צוראל        |
| שם משפחה:          | כחלון        |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 305792723    |
| טלפון נייד:        | 9330033      |
| קידומת טלפון נייד: | 053          |
| טלפון:             |              |

**פרטי דירת המתנגד:**

חכירה

סטטוס דירת המתנגד:

דירה מעל

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

**פרטי התנגדות:**

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

**כתובת למשלוח דואר:**

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

מזל טלה 10 דירה 4

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704793

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

4

מס' דירה:

**נימוקי התנגדות:**

מצ"ב צרופה עם פירוט ההתנגדות

נימוקי ההתנגדות:



# התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: לובוב קרושסקי סביר / תאריך: 18/11/2024 19:31 / מספר בקשה: 2862134  
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

| פרטי הבקשה מתומצת |                      |
|-------------------|----------------------|
| שם משפחה:         | קרושסקי סביר         |
| שם פרטי:          | לובוב                |
| דואר אלקטרוני:    | gpaykin@zahav.net.il |
| תעודת זהות:       | 015945637            |
| מספר תיק רישוי:   | 1991/0033.02         |

| סטטוס טיפול                           |
|---------------------------------------|
| 19:31 18/11/2024<br>ממתין לבדיקת האגף |

| פרטי הבקשה         |              |
|--------------------|--------------|
| איתור תוכנית:      | 1991/0033.02 |
| מספר תיק רישוי:    |              |
| הזדהות:            |              |
| שם פרטי:           | לובוב        |
| שם משפחה:          | קרושסקי סביר |
| סוג זיהוי:         | ת.ז.         |
| מזהה:              | 015945637    |
| טלפון נייד:        | 4656744      |
| קידומת טלפון נייד: | 054          |
| טלפון:             |              |

## פרטי דירת המתנגד:

חכירה

סטטוס דירת המתנגד:

דירה מעל

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה  
המבוקשת:

## פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

## כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

מזל טלה 8 דירה 3 ירושלים

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704793

רחוב:

10

מס' בית:

כניסה:

3

מס' דירה:

## נימוקי התנגדות:

מצ"ב מסמך ההתנגדות כצופה

נימוקי ההתנגדות:

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| סוג דיון    | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מספר ועדה   | 2025/31                           |
| מספר בקשה   | 1965/0886.01                      |
| מספר סידורי | 8                                 |

**נתונים כלליים**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| סוג בקשה            | רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית |
| שימוש עיקרי         | מגורים, גן ילדים               |
| מהות בקשה           | שימוש חורג ממגורים לגן ילדים   |
| שטח האתר            |                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                |
| סוג רישום בעלות     |                                |
| הכשרת עבירה         | לא                             |
| המבקש               | מנח"ח עריית ירושלים            |
| עורך הבקשה          | מהנדס חסידיים יוסף             |
| מתכנן השלד          | חסידיים יוסף                   |
| מספר מתנגדים        | 5                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                              |

**כתובת האתר**

|                           |
|---------------------------|
| אולסבנגר 114 , קרית היובל |
|---------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30407 | 6    | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| ג30407 | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

בשכונת קרית היובל, גוש 30407, חלקה 6, רחוב אולסבנגר 114, קיים מבנה מגורים טורי, בו 4 כניסות,

בן 8 קומות מעל קומת מרתף.

לא נמצא תיק מקור של המבנה.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ביחידת דיור אחת בקומת כניסה מרח' אולסבנגר מפלס +00.0, לגן ילדים.

הוצגה יציאה לחצר.

מוצעת כיתת גן, הכוללת מטבח, ח.ספח, שירותים וחצר.

הבקשה עברה הליך פרסום.

**מידע קודם**

| מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגד</p> <p>ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג.</p> <p>על המקום חלה תוכנית 30407 ג הקובעת בסעיף 8 מגורים .</p> <p>הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0, לגן ילדים ברחוב אולסבנגר 114, קרית היובל.</p> <p>לא הוצג היתר אחרון לצורך השוואה.</p> <p>סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה , לא קיימות עבירות בניה בדירה .</p> <p>חצר : סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.</p> <p>מפעיל : רשת גני ילדים של "נתיבי אחיעזר".</p> <p>כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר ..</p> <p>מספר ילדים : 24 בנים.</p> <p>שטח הדירה שבשימוש : 56.14 מ"ר</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 2202/16/08 לשנת תשפ"ג</p> <p>אישור תקינות המבנה : הוצג מסמך תקינות מבנה (מ"בר הנדסה ובטיחות בע"מ") מתאריך : 05/12/2022</p> <p>חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/2022 לתאריך 31/08/2023</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום ישנם 5 מתנגדים</p> <p>תמצות ההתנגדות : רעש, בניין מיועד לפינוי בינוי בתהליך, טוענים שלא צויינה הדירה, מדובר על הכשרת עברה, בגן כבר פעיל, שימוש בחצר משותפת, לא ביקש רשות מהדיירים, אין גישה לברזים הראשיים, הגן יגרום לעומס רב בחדר המדרגות.</p> <p>הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים.</p> <p>בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לזמן<br/>מבקשים<br/>ומתנגדים בפני<br/>הועדה<br/>בהתנגדויות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13/11/2023 | חוות דעת תכנונית |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>30407ג</p> <p>תחילת תוקף: 16/07/1959</p> <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים מיוחד</p> <p>מספר קומות קיימות : 8+מרתף, 4 כניסות</p> <p>מספר דירות קיימות בכניסה : 8,</p> <p>סה"כ דירות בבנין, 4 כניסות : 32</p> <p>שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 56.14 מ"ר</p> <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגד</p> <p>ולחכרעה בדבר זמן השימוש החורג.</p> <p>על המקום חלה תוכנית 30407ג הקובעת בסעיף 8 מגורים .</p> <p>הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0, לגן ילדים ברחוב אולסבנגר 114, קרית היוכל.</p> <p>לא הוצג היתר אחרון לצורך השוואה.</p> <p>סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.</p> <p>עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה .</p> <p>חצר : סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.</p> <p>מפעיל : רשת גני ילדים של "נתיבי אחיעזר".</p> <p>כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר..</p> |            |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| <p>מספר ילדים : 24 בנים.</p> <p>שטח הדירה שבשימוש : 56.14 מ"ר</p> <p>פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "</p> <p>אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 2202/16/08 לשנת תשפ"ג</p> <p>אישור תקינות המבנה : הוצג מסמך תקינות מבנה (מ"בר הנדסה ובטיחות בע"מ") מתאריך : 05/12/2022</p> <p>חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/2022 לתאריך 31/08/2023</p> <p>מתנגדים : לאחר פרסום ישנם 5 מתנגדים</p> <p>תמצות ההתנגדות : רעש, בניין מיועד לפינוי בינוי בתהליך, טוענים שלא צויינה הדירה, מדובר על הכשרת עברה, בגן כבר פעיל, שימוש בחצר משותפת, לא ביקש רשות מהדיירים, אין גישה לברזים הראשיים, הגן יגרום לעומס רב בחדר המדרגות.</p> <p>הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים.</p> <p>בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.</p> |                   |                        |
| <p>שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>24/05/2023</p> | <p>הכנת נוסח פרסום</p> |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                 |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                              | 1  |
|      | אישור משרד הבריאות                                                               | 2  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     | 3  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 4  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                 | 5  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 6  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 7  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 8  |
|      | הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים                                                      | 9  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    | 10 |
|      | אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים                                  | 11 |
|      | אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים                                 | 12 |
|      | תעודת עורך בקשה                                                                  | 13 |
|      | רשיון מהנדס                                                                      | 14 |

**המלצת האגף**

### לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגד

ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג.

על המקום חלה תוכנית 30407 ג הקובעת בסעיף 8 מגורים .

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0, לגן ילדים ברחוב אולסבנגר 114, קרית היובל.

לא הוצג היתר אחרון לצורך השוואה.

סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.

עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה .

חצר : סומנה חצר , נראית משותפת, לשימוש הגן.

מפעיל : רשת גני ילדים של "נתיבי אחיעזר".

כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר..

מספר ילדים : 24 בנים.

שטח הדירה שבשימוש : 56.14 מ"ר

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "

אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 2202/16/08 לשנת תשפ"ג

אישור תקינות המבנה : הוצג מסמך תקינות מבנה (מ"בר הנדסה ובטיחות בע"מ") מתאריך : 05/12/2022

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/2022 לתאריך 31/08/2023

מתנגדים : לאחר פרסום ישנם 5 מתנגדים

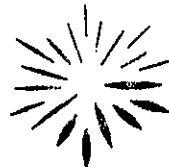
תמצות ההתנגדות : רעש, בניין מיועד לפינוי בינוי בתהליך, טוענים שלא צויינה הדירה, מדובר על הכשרת עברה, בגן כבר פעיל, שימוש בחצר משותפת, לא ביקש רשות מהדיירים, אין גישה לברזים הראשיים, הגן יגרום לעומס רב בחדר המדרגות.

הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.







29 ביוני 2023

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ,

**הנדון: התנגדות לבקשה להיתר לשימוש חורג מס' 1965/0886.01**

**רחוב אולסוונגר 114; חלקה 6 בגוש 30407**

מוגשת בזה בשם מרשתנו, פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ, ח.פ. 512823014 (להלן – המתנגדת) התנגדות קצרה לבקשה להיתר לשימוש חורג שבנדון, בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – הבקשה והחוק), כמפורט להלן:

#### א. רקע עובדתי ותכנוני

1. עניינה של הבקשה דנן הוא שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בשטח דירת מגורים וחצר (שהינה רכוש משותף של כלל דיירי הבניין), בבניין ברחוב אולסוונגר 114 בירושלים אשר נכלל במתחם פיננסי בינוי, כמפורט להלן.

2. המתנגדת היא חברה יזמית אשר הגישה את תכנית מס' 101-0829440 "פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111 – 115" (להלן – התכנית) שעניינה פרויקט פיננסי בינוי להקמת למעלה מ- 1,000 יח"ד במקום 320 יח"ד קיימות, בבניינים ברחוב אולסוונגר 111 – 115 בירושלים.

התכנית חלה גם על הבניין ברחוב אולסוונגר 114, שביחס אליו הוגשה הבקשה.

#### ב. טעמי ההתנגדות

##### 1. הוועדה הנכבדה אינה מוסמכת לדון בבקשה

3. התכנית אושרה להפקדה ביום 7.3.2022 והיא תפורסם להפקדה בימים הקרובים. משכך (ובהנחה שהבקשה תשובץ לדיון לאחר הפקדת התכנית), אין לוועדה הנכבדה סמכות לדון בה, ועליה להפנות את מבקשת ההיתר לקידום הליך לפי סעיף 97(ב) לחוק, אשר יתנהל בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

4. יוזכר כי לעניין זה סעיף 97(ב) לחוק קובע כי משעה שהוועדה המחוזית הפקידה תכנית בסמכותה, לא יינתן כל היתר שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא באישור של ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לאחר שתפורסם הודעה לפי סעיף 149 לחוק ויתקיים בפניה הליך של שמיעת התנגדויות לבקשה:



- 2 -



9. הבקשה כוללת גידור של החצר המשותפת באופן שיתאפשר בה שימוש ייחודי ובלעדי לטובת הדירה הספציפית שמבוקש לגביה שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. הדבר מנוגד להוראות חוק המקרקעין המאפשרות לכל בעל דירה לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף, ובלבד שלא יימנע שימוש כזה מבעל דירה אחר.

10. ודוק: לא מדובר במחלוקת קניינית כלשהי (שאז ראוי היה להפנותה לערכאות המוסמכות), שכן אין ולא יכולה להיות מחלוקת ביחס לעובדה ששטח הבקשה להיתר כולל גם חצר שהינה רכוש משותף. בנסיבות אלו על הוועדה הנכבדה לדרוש הצגת "תימוכין קנייניים" להוכחת זכותה של מבקשת ההיתר לעשות שימוש ייחודי בחצר כתנאי לדיון בבקשה [השוו לעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (פורסם בנבו, 9.1.2011)].

#### ג. סיכום

11. אשר על כן, הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה ולהפנות את מבקשת ההיתר לקידום הליך לפי סעיף 97(ב) לחוק, אשר יתנהל בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. למען הזהירות בלבד (למקרה שהבקשה תשובץ לדיון טרם הפקדת התכנית), הוועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה לגופו של עניין.

12. יצוין כי מבדיקה שהח"מ ערך באתר הרישוי ביום 5.6.2023 בשעה 9:00, לא הופיע סטטוס של "תחילת פרסום בקשה להקלה", ומשכך המתנגדת המתינה לפרסום הבקשה כדיון. למרבה ההפתעה, בבדיקה נוספת שנערכה ע"י הח"מ היום, הופיע הסטטוס "תחילת פרסום בקשה להקלה" באופן רטרואקטיבי מיום 29.5.2023, כך שהמועד להגשת התנגדות הסתיים, כביכול, לפני יומיים.

בנסיבות אלו, ובהתחשב בעובדה שהבקשה טרם שובצה לדיון, מבוקש להאריך את המועד להגשת התנגדות, ולדון בהתנגדות דנן.

13. המתנגדת שומרת על זכותה לפרט, להרחיב ולהוסיף על נימוקי ההתנגדות לבקשה; לצרף חוות דעת או כל מסמך מקצועי אחר לתמיכת התנגדותה; וכן לטעון את טענותיה בעל פה.

בכבוד רב,

נועם קיגל, עו"ד

ענר חפץ, עו"ד

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

תיק: 1965/0886.01  
מספר

תאריך: 04/06/2023  
הגשה: 18:58:29

## פרטי המתנגד

## זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 304791189 |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
|      | יוסף    | קלאנג    |

## כתובת המתנגד

| ישוב    | שכונה      | רחוב     |
|---------|------------|----------|
| ירושלים | קרית היובל | אולסבנגר |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 114      | 12   |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני       |
|------------|-------------|---------------------|
|            | 052-7161246 | avyoklang@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9667356 |                    |

## פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

## נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בכניסה  
בה נמצאת הדירה נשואת הבקשה

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

## נימוקי ההתנגדות

וועדה נכבדה שלום רב, אני יוסף קלאנג, מתנגד לבקשה זו מהנימוקים דלהלן: א. מדובר פה בהכשר עבירה בדיעבד, היות והמקום פעיל כבר מתחילת שנה"ל. ב. בעל הדירה על מנת להכשיר את דירתו לשימוש לגן, שכמובן חייבת שטח חצר שאין לדירה, תפס והשתלט על שטח פרטי משותף (כמסומן בתוכנית שיכון ציבורי 5/08/3) בחצר המשותפת של הבניין. השטח שנתפס על ידו ומהווה חלק מבקשת ההקלה (כמסומן הינו שטח פרטי משותף ל-64 דיירי הבניין ומעשיו מהווים גזלת קרקע ורכוש, מעשה זה נעשה ללא הסכמת דיירי הבניין וללא ששאל אותם כלל וכלל. ג. לא ידוע לי כלל וכלל שבעל הדירה שאל את השכנים או הביא לידיעתם את מעשיו לפני שהם נעשים על מנת לשאול אותם, אלא הציב עובדות. ד. ההשתלטות על החצר וגידורה פוגעת גם בגישה לברזים הראשיים של כניסה א ו-ב של הבניין. ה. ההקלה צפויה לאשר עומס ומעבר רב של אנשים בבניין שאינו מיועד לכך.

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

תיק: 1965/0886.01  
 מספר

תאריך: 09/06/2023  
 הגשה: 08:54:05

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 69826006  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
|      | ניסים   | אלמוג    |

**כתובת המתנגד**

| ישוב    | שכונה      | רחוב     |
|---------|------------|----------|
| ירושלים | קרית היובל | אולסכנגר |

| מספר בית | דירה | ת.ד.    |
|----------|------|---------|
| 114      | 60   | 9667356 |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
|            | 052-4096663 | almogn62@gmail.com |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
| 85025 | ALMOGN62@GMAIL.COM |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מסתח ☐ בחכירה

**נימוקי ההתנגדות**

לא צוין מספר דירה בבניין המכיל 64 דירות שונים

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

תיק: 1965/0886.01  
מספר

תאריך: 15/06/2023  
הגשה: 15:18:51

## פרטי המתנגד

## זהות המתנגד

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 69664225  | בארי             |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| גברת | בארי    |          |

## כתובת המתנגד

| יישוב   | שכונה   | רחוב    |
|---------|---------|---------|
| ירושלים | בית וגן | בית וגן |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 83       |      |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני      |
|------------|-------------|--------------------|
|            | 058-7589684 | gb026419@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה |
|---------|--------------------|
| 9642604 |                    |

## פרטי בא כח המתנגד

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

## נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת באותו הבניין מטרים ספורים 10 מטר

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

## נימוקי ההתנגדות

עיריית ירושלים מנח"ח מבקשת לעשות שימוש חורג ממגורים  
לגן ילדים בביניין 114 רח' אולסוונגר . שם אני הבעלים של  
דירה. אני מביעה התנגדות לכך.



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

תיק: 1965/0886.01  
 מספר

תאריך: 25/06/2023  
 הגשה: 16:39:22

**פרטי המתנגד**

**זהות המתנגד**

| סוג הזהות | מספר זהות | שם התאגיד / הגוף |
|-----------|-----------|------------------|
|           | 59805457  |                  |

| תואר | שם פרטי | שם משפחה |
|------|---------|----------|
| מר   | איתן    | גיאת     |

**כתובת המתנגד**

| ישוב    | שכונה      | רחוב    |
|---------|------------|---------|
| ירושלים | קרית היובל | אולסבגר |

| מספר בית | דירה | ת.ד. |
|----------|------|------|
| 114      |      |      |

| טלפון בבית | טלפון נייד  | דואר אלקטרוני       |
|------------|-------------|---------------------|
|            | 050-5737118 | eitan4352@gmail.com |

| מיקוד   | כתובת למשלוח תשובה     |
|---------|------------------------|
| 9371676 | דיניץ שמחה 19, ירושלים |

**פרטי בא כח המתנגד**

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |

| תואר | דואר אלקטרוני |
|------|---------------|
|      |               |

| טלפון בבית | טלפון נייד |
|------------|------------|
|            |            |

| מיקוד | כתובת למשלוח תשובה |
|-------|--------------------|
|       |                    |

**נתונים**

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת בכנין מגורים באותו הכניסה שתי קומות מתחת

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

**נימוקי ההתנגדות**

שלום, אנו מתנגדים לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בבניין  
ברחוב אולסבנגר 114, כי זה בניין בגורים רב קומות עם הרבה  
דיירים. אלול להיות רעש של ילדים וזה ממשש לא מתאים בבניין  
מגורים. דבר נוסף זה מטעם הבטיחות של ילדים ודיירים. ועוד  
סיבה נוספת היא שבניין מיועד לפינוי בינוי בתהליכים מתקדמים