

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/66
מספר בקשה	2005/0437.04
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על גג קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דידוב אליהו
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד משה דיין 5 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3340א	תחילת תוקף	27/11/1990			
5/53/05	תחילת תוקף	04/05/1996			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 31/12/2012 בת.ב. 2005/0437.02. עבור "הוספת מרפסות שינוי מרפסת קיימת והרחבת יחיד קיימת" סך השטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי 10.36 מ"ר.

- הופק בתאריך 08/03/2010 בת.ב. 2005/0437.01. עבור "בניית שלוש מרפסות" בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- הופק בתאריך 16/01/2006 בת.ב. 2005/0437.00. עבור "פרגולה להצללה והגבהת גדר קיימת" בהיתר זה אין תוספת שטחים.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 5 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30770 , חלקה : 45.

מדובר במבנה מגורים קיים, הבנוי בדירוג בן 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +6.00 עבור יח"ד מספר 20, מוצעת הרחבת הדירה הקיימת.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"שימוש ב- 30 מ"ר מכוח התב"ע כהשלמת קומת גג במקום תוספת ע"ג הגג".

"חריגה מהוראות התב"ע בדבר גודל התוספת על הגג מעל 30 מ"ר".

"חריגה מהוראות התב"ע בדבר נסיגה מהקומה העליונה".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/03/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חו"ד אדריכלית : את הפתח המוצע לחזית דרומית, יש למקם מעל שורת הפתחים הקיימים.

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמציתה: נטען כי דייר נוסף יעמיס על תשתיות הבניין ועל החניה הקיימת. נטען לפגיעה וכיעור המבנה. נטען כי התוספת תאפשר מקום למטרד ורעש. התייחסות המחלקה: אין מדובר בדייר נוסף אלא הרחבה ליח"ד קיימת, ללא דרישה להוספת חנייה או הוספת מתקנים מיוחדים. פורט בחו"ד זו תחת הכותרת "חו"ד אדריכלית". לא ברור איזה מטרד ורעש שכן מדובר בהרחבה ליח"ד קיימת. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9831 תחילת תוקף: 13/05/2010 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 08.11.2023 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ביום 03.01.2024 הוגשה הרמוניקה מתוקנת והיא זו הנבחנת	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת ועדת משנה : שטחי בניה : מוצע : הרחבת בנייה בשטח של 30 מ"ר בנוסף ל- 5.33 מ"ר מכוח יתרת שטחים. עורך הבקשה מפרט שטחי בנייה לשם הוכחת יתרת שטחים, אולם אינו מכליל היתרים שהופקו במהלך השנים, כך שלא ניתן לבחון אל מול נתון זה. על עורך הבקשה להציג תחשיב הכולל את כל היתרי הבנייה שהופקו במגרש 422. ככל ונתרו יתרה בשטחים יש להציגם בחלוקה שוויונית. הבהרה : בהוראות תכנית נרשם כי מדובר על תוספת בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. לאור המצב המוצע - תוספת בנייה שאינה בגג המבנה, מתקבלת תוספת של 30 מ"ר נטו – לא ניתן לאשר. התייחסות האגף : הוגשה הרמוניקה מתוקנת b, בה ניתן לראות כי השטח החורג מעל ה- 30 מ"ר המותרים, הוסר מהבקשה. עתה מוצעת הרחבת בנייה של 30.00 מ"ר – כמות. יצוין, פורסמה הקלה לניוד השטח. מספר קומות : הבהרה : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' נרשם מפורשות כי "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות בשטח זה" – אין מדובר בהשלמת דירת גג. ההקלה שפורסמה לעניין זה מיותרת. התייחסות האגף : ללא שינוי מחו"ד קודמת. חו"ד אדריכלית : מוצעים פתחי בנייה בצורה שרירותית וללא קשר לחזיתות הקיימות. מוצעת הרחבה ליח"ד במקום בו מותרת תוספת 30 מ"ר על הגג של יח"ד שמלמטה (יח"ד 28) – לא ניתן לאשר את הבקשה כפי המוצע.		
--	--	--

ניתן להציע את תוספת החדר על גג דירת המבקש, בכפוף להצגת 2/3 חתימות מדיירי הבניין. יובהר, מדובר בהרחבת בנייה ולא בהשלמת דירת גג. התייחסות האגף : בבחינת הבקשה בשנית נמצא כי הפתחים המוצעים לחזית הצפונית וכן לחזית מזרחית, מבוקשים בנסיגה ועל כן אין מניעה לאשרם. את הפתח המוצע לחזית דרומית, יש למקם מעל שורת הפתחים הקיימים. בבדיקה מול עורך הבקשה הובהר כי מדובר בגג מוצמד לדירת המבקש. מאחר ופורסמה הקלה לניוד – אין מניעה לאשר. הוגש נסח עדכני וכן תשריט בית משותף בו ניתן לראות כי מרפסת הגג מוצמדת למגיש הבקשה. שמור בארכיב אופטי. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמציתה : נטען כי דייר נוסף יעמיס על תשתיות הבניין ועל החניה הקיימת. נטען לפגיעה וכיעור המבנה. נטען כי התוספת תאפשר מקום למטרד ורעש. התייחסות המחלקה : אין מדובר בדייר נוסף אלא הרחבה ליח"ד קיימת, ללא דרישה להוספת חנייה או הוספת מתקנים מיוחדים. פורט בחו"ד זו תחת הכותרת "חו"ד אדריכלית". לא ברור איזה מטרד ורעש שכן מדובר בהרחבה ליח"ד קיימת. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
--	--	--

	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : שטחי בניה : מוצע : הרחבת בנייה בשטח של 30 מ"ר בנוסף ל- 5.33 מ"ר מכוח יתרת שטחים. עורך הבקשה מפרט שטחי בנייה לשם הוכחת יתרת שטחים, אולם אינו מכליל היתרים שהופקו במהלך השנים, כך שלא ניתן לבחון אל מול נתון זה. על עורך הבקשה להציג תחשיב הכולל את כל היתרי הבנייה שהופקו במגרש 422. ככל ונותרו יתרה בשטחים יש להציגם בחלוקה שוויונית. הבהרה : בהוראות תכנית נרשם כי מדובר על תוספת בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. לאור המצב המוצע - תוספת בנייה שאינה בגג המבנה, מתקבלת תוספת של 30 מ"ר נטו – לא ניתן לאשר. מספר קומות : הבהרה : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' נרשם מפורשות כי "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות בשטח זה" – אין מדובר בהשלמת דירת גג. ההקלה שפורסמה לעניין זה מיותרת. חו"ד אדריכלית : מוצעים פתחי בנייה בצורה שרירותית וללא קשר לחזיתות הקיימות. מוצעת הרחבה ליח"ד במקום בו מותרת תוספת 30 מ"ר על הגג של יח"ד שמלמטה (יח"ד 28) – לא ניתן לאשר את הבקשה כפי המוצע. ניתן להציע את תוספת החדר על גג דירת המבקש, בכפוף להצגת 2/3 חתימות מדיירי הבניין. יובהר, מדובר בהרחבת בנייה ולא בהשלמת דירת גג. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית		

מתוקנת. מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : שטחי בנייה : מוצע : הרחבת בנייה בשטח של 30 מ"ר בנוסף ל- 5.33 מ"ר מכוח יתרת שטחים. עורך הבקשה מפרט שטחי בנייה לשם הוכחת יתרת שטחים, אולם אינו מכליל היתרים שהופקו במהלך השנים, כך שלא ניתן לבחון אל מול נתון זה. על עורך הבקשה להציג תחשיב הכולל את כל היתרי הבנייה שהופקו במגרש 422. ככל ונותרו יתרה בשטחים יש להציגם בחלוקה שוויונית. הבהרה : בהוראות תכנית נרשם כי מדובר על תוספת בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. לאור המצב המוצע - תוספת בנייה שאינה בגג המבנה, מתקבלת תוספת של 30 מ"ר נטו – לא ניתן לאשר. מספר קומות : הבהרה : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' נרשם מפורשות כי "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות בשטח זה" – אין מדובר בהשלמת דירת גג. ההקלה שפורסמה לעניין זה מיותרת. חז"ד אדריכלית : מוצעים פתחי בנייה בצורה שרירותית וללא קשר לחזיתות הקיימות. מוצעת הרחבה ליח"ד במקום בו מותרת תוספת 30 מ"ר על הגג של יח"ד שמלמטה (יח"ד 28) – לא ניתן לאשר את הבקשה כפי המוצע. ניתן להציע את תוספת החדר על גג דירת המבקש, בכפוף להצגת 2/3 חתימות מדיירי הבניין. יובהר, מדובר בהרחבת בנייה ולא בהשלמת דירת גג.	19/09/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
--	-------------------	---

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמציתה : נטען כי דייר נוסף יעמיס על תשתיות הבניין ועל החניה הקיימת. נטען לפגיעה וכיעור המבנה. נטען כי התוספת תאפשר מקום למטרד ורעש. התייחסות המחלקה : אין מדובר בדייר נוסף אלא הרחבה ליח"ד קיימת, ללא דרישה להוספת חנייה או הוספת מתקנים מיוחדים. פורט בחו"ד זו תחת הכותרת "חו"ד אדריכלית". לא ברור איזה מטרד ורעש שכן מדובר בהרחבה ליח"ד קיימת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : דרך ציבורית / רצועת מסילת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26, אזור מגורים מיוחד. - כפיפות לתכנית המתאר.	03/09/2023	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני (קני"מ 1:1000), מנחים, למעט מספר המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. ללא פגיעה בנושא מחייב. לא נדרש בפרסום נוסף. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/06/20 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה: מותר: במגרש 422 שטחי הבנייה למגורים הינם בסך של 4,400 מ"ר מרביים למגורים. מעבר לכך תותר תוספת חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. מוצע: הרחבת בנייה בשטח של 30 מ"ר בנוסף ל- 5.33 מ"ר מכוח יתרת שטחים. עורך הבקשה מפרט שטחי בנייה לשם הוכחת יתרת שטחים, אולם אינו מכליל היתרים שהופקו במהלך השנים, כך שלא ניתן לבחון אל מול נתון זה.		
--	--	--

על עורך הבקשה להציג תחשיב הכולל את כל היתרי הבנייה שהופקו במגרש 422. ככל ונותרו יתרה בשטחים יש להציגם בחלוקה שוויונית. הבהרה: בהוראות תכנית נרשם כי מדובר על תוספת בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. לאור המצב המוצע - תוספת בנייה שאינה בגג המבנה, מתקבלת תוספת של 30 מ"ר נטו – לא ניתן לאשר. מספר קומות: ללא חריגה במספר הקומות הקיימות. הבהרה: עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' נרשם מפורשות כי "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות בשטח זה" – אין מדובר בהשלמת דירת גג. ההקלה שפורסמה לעניין זה מותרת. גבהים: ללא חריגה מגובה בנייה קיים – מדובר בהרחבה לדירה קיימת, בבניין מדורג. מספר יח"ד: מדובר בהרחבת בנייה עבור יח"ד מספר 20, ללא תוספת יח"ד. חור"ד אדריכלית: מוצעים פתחי בנייה בצורה שרירותית וללא קשר לחזיתות הקיימות. מוצעת הרחבה ליח"ד במקום בו מותרת תוספת 30 מ"ר על הגג של יח"ד שמלמטה (יח"ד 28) – לא ניתן לאשר את הבקשה כפי המוצע. ניתן להציע את תוספת החדר על גג דירת המבקש, בכפוף להצגת 2/3 חתימות מדיירי הבניין. יובהר, מדובר בהרחבת בנייה ולא בהשלמת דירת גג. חוות דעת איכ"ס: אישור איכות סביבה התקבל ע"י מרגלית ניר מיום 12.06.2023, ללא תנאים מיוחדים.		
---	--	--

אישור אגף שפ"ע: אישור אגף שפ"ע התקבל ע"י באייר ורה מיום 16.04.2023, ללא תנאים מיוחדים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמציתה: נטען כי דייר נוסף יעמיס על תשתיות הבניין ועל החניה הקיימת. נטען לפגיעה וכיעור המבנה. נטען כי התוספת תאפשר מקום למטרד ורעש. התייחסות המחלקה: אין מדובר בדייר נוסף אלא הרחבה ליח"ד קיימת, ללא דרישה להוספת חנייה או הוספת מתקנים מיוחדים. פורט בחו"ד זו תחת הכותרת "חו"ד אדריכלית". לא ברור איזה מטרד ורעש שכן מדובר בהרחבה ליח"ד קיימת. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
שימוש ב30 מ"ר מכח התב"ע כהשלמות קומת גג במקום תוספת ע"ג הגג. - חריגה מהוראות התב"ע בדבר גודל התוספת על הגג מעל 30 מ"ר. - חריגה מהוראות התב"ע בדבר נסיגה מהקומה העליונה	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5

6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חו"ד אדריכלית :

את הפתח המוצע לחזית דרומית, יש למקם מעל שורת הפתחים הקיימים.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית b.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 5 התנגדויות. להלן תמציתה :

נטען כי דייר נוסף יעמיס על תשתיות הבניין ועל החניה הקיימת.

נטען לפגיעה וכיעור המבנה.

נטען כי התוספת תאפשר מקום למטרד ורעש.

התייחסות המחלקה :

אין מדובר בדייר נוסף אלא הרחבה ליח"ד קיימת, ללא דרישה להוספת חנייה או הוספת מתקנים מיוחדים.

פורט בחו"ד זו תחת הכותרת "חו"ד אדריכלית".

לא ברור איזה מטרד ורעש שכן מדובר בהרחבה ליח"ד קיימת.

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בנייה

תיק: 2005/0437.04
מספר

תאריך: 26/03/2023
הגשה: 21:50:01

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	59838896	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	גלית	עידן

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	מזל קשת

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	5	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-9042030	galit.edan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מזל קשת 6/5 פסגת זאב צפון

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 שתי קומות מתחת למרפסת בצד השמאלי של הנבניין

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

נימוקי ההתנגדות

אנחנו סובלים כבר המון זמן מרעשים מהדירה הזו שומעים את כל ההתנהלות במרפסת הדירה אצלנו בבית. כמו כן רכשנו דירה עם מצב ויזואלי נתון ויפה. עם מספר מסוים של שכנים. כל שינוי בניה או תוספת גורם לבניין להראות אחרת, וזה לא מה שאני רוצה לראות כל יום שאני חוזרת הביתה. תוספות על תוספות הבניין נראה זוועה. כמו כן בניה של 30 מטר תוספת תגרום לרעשים חזקים יותר לדירתנו הדבר מפריע וגורם למטרד. הבניין בו רכשנו את דירתנו היה בניין יפה ויזואלי, מתאים לנו מבחינת כמות דיירים, כל שינוי תוספת בניה משנה את המצב. אני לא רכשתי דירה במיטב כספי כדי שלאחר מספר שנים אני אסבול משינויים כי אנשים רוצים להוסיף חדרים או יחידות להשכרה. הדבר גורם למטרד רב, הפרעה ורעשים, ומראה ויזואלי מכוער. כל תוספת לבניין מעבר למצבו הקיים משנה את החזות וזה לא מה שאני רכשתי והשקעתי בו את מיטב כספי. אנחנו סובלים גם ככה מרעשים מהמרפסת הזו, כך שכל תוספת תגביר את המטרד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 27/03/2023
הגשה: 13:15:03

תיק: 2005/0437.04
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11150679	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	מרים	שלומוב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	מזל קשת

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	052-5583631	galit.edan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מזל קשת 6/3 פסגת זאב

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 מתחת למרפסת 3 דירות מצד שמואל
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

שלום אני רכשתי את הדירה בתקופה האחרונה. כמצב ויזואלי
נתון של המבנה שהוא יפה בעיניי, כך שכל שינוי יגרום לראות
מכוערת. אני אישה בפנסיה מבוגרת שהגעתי לכאן בגלל שלוה
ושקט. כך שכל תוספת של מבנה ואנשים נוספים ורכבים נוספים
למתחם יגרמו למטרד רעש והפרעה.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2005/0437.04 מספר

תאריך: 27/03/2023
הגשה: 12:25:12

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	36052504	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
	אליעזר	שלומוב

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	מזל קשת

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	1	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-2244884	eliezerbsh@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מזל קשת 6/1 פסגת זאב

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 4 קומות מתחת למרפסת בצד שמאל

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

נימוקי ההתנגדות

שלום יש בבעלותי דירה בבניין שמתחת למרפסת המדוברת. אני רכשתי דירה לפני 30 שנה בידיעה כי זה המבנה כך הוא נראה וזו כמות הדיירים. כל תוספת כזו של 30 מטר תגרע מהמצב הנתון ותגרום למטרד הפרעה ורעשים. גם ככה ישנם רעשים מהמרפסת אשר מפריעים את מנוחת הדיירים בכל שעות היממה. אין מקום במתחם הזה להוסיף עוד כמות של דיירים. חזות הבניין תשתנה וזה יכער את הבניין הקיים.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה

תיק: 2005/0437.04
מספר

תאריך: 27/03/2023
הגשה: 12:34:39

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	11350600	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	רפי	גבריאלוב

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	מזל קשת

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	4	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-3761280	galit.edan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מזל קשת 6/4 פסגת זאב

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 מעלי יש דירה שמעליה המרפסת המדוברת

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

נימוקי ההתנגדות

שלום דבר ראשון וחשוב זה מטריד הרעש , גם ככה קבוע יש
הפרעות ורעשים בכל שעות היום מהמרפסת כך שאם יבנו יהיו
קבוע במקום הזה. המטריד יהיה בלתי נסבל. כמו כן חזות המבנה
שלנו תשתנה והדבר יכער את המבנה הקיים. דבר נוסף אין מקום
נוסף במתחם לעוד דיירים והצפיפות תגבר וגרום לבעיות רבות
מבחינת חניה שכן כל החניות פרטיות וגם ככה צפוף אנחנו
אנשים מבוגרים שרוצים שלוה ושקט בדירה שלנו. ככל
שדיירים אחרים מנסים לבנות ולהוסיף טלאים לדירתם לנו זה
מטריד רציני ואין לנו שלוה ושקט בדירתנו

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 27/03/2023
הגשה: 12:27:40

תיק: 2005/0437.04
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	54902952	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
מר	מאיר	מורלי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	פסגת זאב צפון	מזל קשת

מספר בית	דירה	ת.ד.
6	2	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-5375175	galit.edan@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
	מזל קשת 6/2 פסגת זאב

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

- א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת 3 קומות מתחת למרפסת
- ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בחכירה

נימוקי ההתנגדות

שלום אני גר כבר 30 שנה במקום, המתחם מכיל כ 46 דיירים ואין עוד מקום לדייר נוסף. כמו כן יש מספר חניות מוגבל והוא חניות פרטיות כך שלא ניתן להכניס עוד מספר רכבים לחניה שגם ככה צפופה מאוד. חשוב לציין שהחניה היא מאבנים משתלבות שלא יוכלו לשאת משקל של משאיות או רכבים וכלים לביצוע הבניה כיוון שאין גישה מהכביש הראשי, כך שיגרם לנו נזק לחניה. והחשוב ביותר הוא רעש של דירה נוספת מעל הראש על כל המשתמע מכך. שלא לדבר על שינויי המראה החיצוני של המבנה. המייל שמצורף הוא של וועד הבית שלנו

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/66
מספר בקשה	2023/0528.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ עומר גבאי
עורך הבקשה	אדריכל יומא אדריכלים מיכל מאיר
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

רחל אמנו 41 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12345	תחילת תוקף	08/01/2009			
12345	תחילת תוקף	08/01/2009			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0528.00 רחוב רחל אמנו 41 – תמ"א 38/2

גוש : 30007

חלקה : 106

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 - 4 קומות ו- 9 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה

ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 19 יח"ד בבניין.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס -8.23 קומת מרתף 2- – מוצעת קומת מחסנים וחניות, חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מפלס -3.96 קומת מרתף 1- – מוצעת קומת מחסנים וחניות.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצע מבנה חדר אשפה, מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד, ריצופי חצרות ופיתוח שטח.

מפלס +3.50 קומה א' - מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז וגג.

מפלס +7.00 קומה ב' - מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +10.50 קומה ג' - מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +14.00 קומה ד' - מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז וגג.

מפלס +17.50 קומה ה' - מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז וגג כולל מרפסות לולייניו ת למרפסות גג במפלס הגג.

מפלס +21.17 קומת גג – מוצע יציאה לגג משותף ובו מתקנים טכניים בצידו דרומי של הגג מחדר מדרגות משותף ובחלקו הצפוני של הגג מוצע מרפסות גג לדירות.

היתר בניה להקמת הבניין:

בקשה להיתר בניה מס' 1971/0960.00 הופק היתר בניה בשנת 1972 להקמת בניין חדש.

היתרי בנייה נוספים:

בקשה להיתר בנייה מס' 1995/0455.00 הופק היתר בשנת 1997 עבור בנית מעלית.

בקשה להיתר בנייה מס' 1995/0455.02 הופק היתר בשנת 2013 עבור תוספת בניה לדירת הגג.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

ותכנית מס' 2878 משנת 89 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. ותכנית מס' 12345 משנת 09 המייעדת את המגרש לאזור מגורים א'.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר.

להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצת אגף הרישוי		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
מחסנים		
מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל:		
יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר.		
יש להוסיף מידות בכל מחסנים.		
מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם.		
מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר.		
מרפסות		
מוצעות מרפסות זיו בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל:		
לצמצם מרפסות זיו עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'.		
לבטל מרפסות זיו היוצאות ממרפסות גג.		
לא ניתן להציע מרפסות זיו על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות.		
להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.		
הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע .		
עצים		
חז"ד תכנון עיר לעניין עצים :		
יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה		
יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק.		

גדרות ח"ד תכנון עיר: על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרן: מס' קומות חורג מהמותר. בניית החניון קרובה מידי לחלקת השכנים חוששים שחפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם. בריכת השחיה בגג המבנה תהווה מטרד לשכנים. חדר השנאים נבנה סמוך לחלקת המתנגדים ומבקשים להעביר לצד של רחל אמנו כך שלא יהיה קרוב לשום בניין (מחשש לקרינה) חסימת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30007ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: ח"ד אגף רישוי ח"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 מוצע לפי דרישת תקן 25 מק"ח. חוו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חוו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – תנאים להיתר – 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור- 73,310 ₪, פיצוי נופי- 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בגוף 1000 ליטר. חוו"ד וועדה מחוזית – לא התקבל. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות ה בינוי המוצע חורג ממדיניות האב לשכונה. לאור העובדה כי מוצע מבנה חדש וחניה תת קרקעית מלאה ולאור זה שקיימים מבנים בני 6 קומות במקטע רחוב זה החריגה המוצעת מקובלת תכנונית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת 10 יח"ד חדשות ל 9 קיימות ובניית מבנה בן 19 יח"ד סה"כ - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקמת בריכות שחיה על גג המבנה. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:		
---	--	--

חזית קדמית צפונית ומזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט חניות בקומות תת קרקעיות. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1570.77 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1570.59 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסת שירות, חניות, חדרי מדרגות ומבואות. מוצע חדר שנאים בתת הקרקע בהתאם לדרישת רשות מוסמכת – אין מניעה לאשר. מוצע חדר משאבות ומאגר מים בהתאם לדרישת רשות מוסמכת – אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יחיד – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. יש להוסיף מידות בכל מחסנים. מחסנים 14 ו-15 חורגים מקו בניין יש לצמצם. מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל: לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'.		
---	--	--

לבטל מרפסות זיו היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיו על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . תברואה חז"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר – מקובל. עצים חז"ד תכנון עיר לעניין עצים : יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. מוצע גמל מים, ברז כיבוי, מיקום גז, מיזוג אוויר, חשמל ותקשורת - מקובל. גדרות חז"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ-1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית. מי נגר הוצג פתרון חלחול – מקובל. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרן : מס' קומות חורג מהמותר.	
--	--

בניית החניון קרובה מידי לחלקת השכנים חוששים שחפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם. ברירת השחיה בגג המבנה תהווה מטרד לשכנים. חדר השנאים נבנה סמוך לחלקת המתנגדים ומבקשים להעביר לצד של רחל אמנו כך שלא יהיה קרוב לשום בניין (מחשש לקרינה) חסימת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. תוספת 10 יח"ד ל 9 יח"ד קיימות ובניית מבנה בן 19 יח"ד סה"כ. הקמת בריכות שחיה על גג המבנה.	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	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
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	16
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור - 73,310 ₪, פיצוי נופי - 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪.	17
	תנאי לקבלת היתר הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	18

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים

מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר.

יש להוסיף מידות בכל מחסנים.

מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם.

מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל:

לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות.

להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.

הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים:

יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה

יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק.

גדרות

חו"ד תכנון עיר: על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ- 1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרן:

מס' קומות חורג מהמותר.

בניית החניון קרובה מידי לחלקת השכנים חוששים שחפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם.

ברכת השחיה בגג המבנה תהווה מטרד לשכנים.

חדר השנאים נבנה סמוך לחלקת המתנגדים ומבקשים להעביר לצד של רחל אמנו כך שלא יהיה קרוב לשום בניין (מחשש לקרינה)

חסימת אור ואוויר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלישבע סומפולינסקי / תאריך: 27/12/2023 15:16 / מספר בקשה: 2261134
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סומפולינסקי

שם פרטי:

אלישבע

דואר אלקטרוני:

elisheva@kishurim.com

תעודת זהות:

012351656

מספר תיק רישוי:

2023/0528.00

סטטוס טיפול

11:41 28/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:16 27/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

15:15 27/12/2023

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0528.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

אלישבע

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	012351656
טלפון נייד:	2602644
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5617342
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	elisheva@kishurim.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9320704
כתובת מלאה:	יד מרדכי 4 ירושלים
שכונה:	16900152
רחוב:	16701603
מס' בית:	4
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

החניה המתוכננת של המבנה החדש גובל בחצר ביתי ובנייתה מחייבת פלישה ונזק לחצרי על מנת לבנות אותה. אין שום התחייבות של היזם לנקיטת אמצעי ביטחון של מניעת נזק. לפיכך דורשת הרחקת החניה מגבול החצר שלי. הבנין המוצע בעל 6 קומות חורג מחמשת הקומות המותרים בשכונה. הגובה המתכונן יסתיר את האור הנכנס לביתי ויגביל את זרימת האוויר אליו. הבריקה המתוכננת מעל הקומה השישית מחייבת בניית גדר אטום מסביבה בגובה 2.50 מטר שמהווה פגיעה נוספת באור ואוויר החודר לדירתי ובעצם מהווה קומה 7 לבנין המוצע. מכיון שאיני בעלת מקצוע שומרת זכות לעצמי לטעון טענות נוספות שיועלו בפני בהמשך.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מתן ליפשיץ / תאריך: 01/01/2024 22:56 / מספר בקשה: 2268651
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:
שם פרטי:
דואר אלקטרוני:
תעודת זהות:
מספר תיק רישוי:

ליפשיץ
מתן
mattan.lif@gmail.com
066490707
2023/0528.00

סטטוס טיפול

08:16 02/01/2024
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:56 01/01/2024
ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:
מספר תיק רישוי:

2023/0528.00

הדדחות:
שם פרטי:
שם משפחה:
סוג זיהוי:
מזהה:

מתן
ליפשיץ
ת.ד.
066490707

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: קלוד שרה סברו / תאריך: 31/12/2023 09:37 / מספר בקשה: 2264414
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סברו
שם פרטי:	קלוד שרה
דואר אלקטרוני:	israel.rasooly@gmail.com
תעודת זהות:	310334560
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

סטטוס טיפול	
08:03 01/01/2024 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
09:37 31/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
09:27 31/12/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0528.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	קלוד שרה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברוריה מסקלצ"י / תאריך: 31/12/2023 14:46 / מספר בקשה: 2265496
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	מסקלצ"י
שם פרטי:	ברוריה
דואר אלקטרוני:	kobiganor@gmail.com
תעודת זהות:	70206933
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

סטטוס טיפול	
08:01 01/01/2024	
נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	
14:46 31/12/2023	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0528.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ברוריה
שם משפחה:	מסקלצ"י
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	70206933

קידומת טלפון גייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	kobiganor@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין צמוד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701603
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	6 קומות . עד כמה שידוע לי בשכונה יש אישור לעוד קומה וחצי (כלומר 4.5 קומות). אנחנו גרים בצד הצמוד לבנין החדש. המרחק יהיה קרוב מאד אלינו ועלול להשפיע על איכות חיינו.
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שושנה גנור / תאריך: 31/12/2023 16:56 / מספר בקשה:

2265821

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גנור
שם פרטי:	שושנה
דואר אלקטרוני:	gshoshi@bezeqint.net
תעודת זהות:	054355896
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

סטטוס טיפול	
08:00 01/01/2024	נפתח לצפיה רחמה יעקובי
16:56 31/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0528.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שושנה
שם משפחה:	גנור
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054355896

קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: gshoshi@bezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה מבוקשת: בנין צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9322702
מיקוד: 9322702
כתובת מלאה: יד מרדכי 2, ירושלים 9322702
שכונה: 16900152
רחוב: 16701603
מס' בית: 2
כניסה:
מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

* אני ובעלי חוששים שהחניון התת קרקעי שיהיה ממש צמוד למגרש שלנו עלול לערער את היסודות של הבניין שלנו. נבקש להרחיק את החפירה לצורך החניון. * עומס המכוניות יקשה על התנועה ברחוב, יוסיף רעש, זיהום אוויר ויפגע באיכות החיים שלנו. * חדר השנאים המתוכנן נמצא קרוב למגרש שלנו. היינו רוצים להעביר שיהיה קרוב לרחוב רחל אמנו ואז הוא לא קרוב לשום בניין (מחשש קרינה). * בריכות שחייה על הגג : 1) מתוך התכנית לא ברור מה עומקן של הבריכות. 2) בריכות שחייה אינן משתלבות בשכונה (לשימור) בעלת אופי כמו קטמון הישנה. 3) בזבוז מים גדול במדינה שאין בה שפע של מים ועושה פרסומת לחיסכון במים. 4) בריכות כאלו יכולות להיות מקור לרעש סביבתי (מסיבות, אירועים ועוד..)

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר ויינשלבאום / תאריך: 31/12/2023 17:14 / מספר

בקשה: 2265747

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ויינשלבאום
שם פרטי:	אסתר
דואר אלקטרוני:	esther.weinschelbaum@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	42388314
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

סטטוס טיפול	
08:00 01/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
17:14 31/12/2023	ממתין לבדיקת האגף
17:12 31/12/2023	נשמר כטיוטה
16:27 31/12/2023	נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0528.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:

שם פרטי:	אסתר
שם משפחה:	ויינשלבאום
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	42388314
טלפון נייד:	9646910
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5610204
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	esther.weinschelbaum@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין גובל

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9322702
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701603
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שכונת קטמון הישנה מתאפיינת בבנייה לא גבוהה, בד"כ 3-4 עד 5 קומות. ראוי ורצוי לשמור על צביונה. לענין קומות חנייה ומחסנים: לא צוין בהודעה אם הם מתוכננים בתת-קרקע או מעליה. אם מעל פני הקרקע זה יגביה את הבנין עוד יותר. אם תת-קרקע, עלול היזם לגלוש לתוך החלקה של הבנין הגובל, רח' יד מרדכי 2, נגיסה בשטח וסכנה ליציבות הבנין. ראוי אפוא להרחיק את החנייה 2-3 מ' מגבול החלקה של הבנין ברח' יד מרדכי 2. לענין הברכות: למיטב ידיעתי אין בשכונה בריכות על הגגות. בריכות על גגות עלולות להוות מתכון לצרות: נזילות, הצפת רחובות בגלל תקלות אפשריות, "שטיפת" הבנין ברח' יד מרדכי 2 (3 קומות בלבד) שלא לצורך ולמגינת לבם של דייריו, רעש מיותר!!! בקיצור, מפגע סביבתי!!! בריכות על הגג מחייבות גם מן הסתם אמצעי בטיחות, כמו גדר גבוהה. זה יגביה את הבנין החדש עוד יותר. והוא עלול לצמוח ל: 7-8 קומות! חשוב לתת על כך את הדעת ולהקפיד שהבנין החדש לא "יגלוש" מבלי משים מעבר ל: 6 הקומות המבוקשות בו. התחדשות היא דבר מבורך, אך צריך לשלב בין צרכי תחבורה ופיתוח עירוני של שכונות רגילות במסורת

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דן לוירר / תאריך: 31/12/2023 17:32 / מספר בקשה: 2265897
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לוירר
שם פרטי:	דן
דואר אלקטרוני:	nuritdanleurer@gmail.com
תעודת זהות:	001064609
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

סטטוס טיפול	
08:00 01/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
17:32 31/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0528.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דן
שם משפחה:	לוירר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	001064609

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

5 מטר בין דירתי לבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900152

רחוב:

16701601

מס' בית:

11

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניין שבו נמצאת דירתי ביד מרדכי 2 נבנה לפני יותר מ-50 שנה. בזמנו בעת הבנייה היו קיימים תקני בנייה ישנים ביותר, אשר אינם עומדים בתקנים של היום (בעיקר בתחום רעידות האדמה הצפויות בארצנו). הבנייה החדשה המתוכננת דורשת חפירת יסודות רחבה ועמוקה זאת בשל תוספת דירות ניכרת ובנוסף תכנון של בריכות שחייה שדורשות יסודות עוד יותר חזקים. עובדות אלו ובשל הקרבה הניכרת לבניין שבו נמצאת דירתי ייגרמו לסיכון נוסף ליסודות הבניין ולכל המבנה. לכן אני מתנגד בתוקף לבנייה הנדונה ללא מחשבה יסודית ומעמיקה האם ניתן לבנות את הבניין החדש בהיקפו המתוכנן כרגע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/66
מספר בקשה	1997/0593.04
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שני מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלבוע יניב
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ישראל אלדד שייב 27, רמות רחל, ארנונה
החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748ב	תחילת תוקף	17/10/1996			
4748ד	תחילת תוקף	09/04/1999			
4748ז	תחילת תוקף	28/02/2000			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005	א21	אזור מגורים כללי	1068

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 מרפסת זי ז

לבניין קים היתר בניה בבקשה 1997/593.0 וכן היתר לשינויים בבקשה 1997/593.2

בבקשה פורסמו ה הקלות הבאות

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי-

הקלה מנספח בינוי-

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מ יום 6.6.2023 הוגשו 3 התנגדויות.

אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבניין קיימת חריגה מקו בניין בנוגד

לתקנות

החוק וכן המרפסות פוגעות בא ופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבל לו :

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 11.7.2023

אישור שפייע התקבל מיום 2.7.2023

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות טרם הדיון התבקלה בקשה עי המתנגד לדחות את הדיון בבקשה הוועדה מאשרת את דחיית הדיון ועל מועד חדש תשלח הזהמנה כנדרש
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות: (עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10) עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה למבנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים) מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים. יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו' 13 "בעל דירה לא

יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או חגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשיות המוסמכות". לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות. מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין: 1. התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות: * הגשת בקשה שלא כדין * הגשת בקשה מטעה * נימוקים טכנוניים. * סטייה ניכרת * יגרום להחשכת האזור מתחת. 2. התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23, 25, 27, ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7. התנגדות לעניין שטחים משותפים.		
חוות דעת טכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4748 ט תחילת תוקף: 06/01/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4748 ט אשר תחילת תוקפה מיום 6.1.2005 הקובעת אזור מגורים כללי,	24/07/2024	חוות דעת טכנונית

בכפופות למתאר 62 הקלות- לפי ההערות לטבלת השטחים לא תותר תוספת יחידות דיור כמצוין בטבלה כל חריגה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי - קיים נספח בינוי כאשר בבקשה זו מבקשים מרפסות זיו עבור דירה מספר 8 - 8 ודירה מספר 9 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיו של דירה 8 בתחום קו בנין והמרפסת של דירה 9 מחוץ לקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו בינוי: קומה ב' מפלס + 6.30 להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות שפורסמו. הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי -		
---	--	--

הקלה מנספח בינוי - וכן הוועדה הכירה בישיבתה מיום 08.11.2023 בהקלות אלו ככוללות : חריגת מרפסת מקווי בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיו חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ב יצוע בתב"ע הנוכחית.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה ומובאת בפני הועדה באם לזמן מתנגדים. תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות: (עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10) עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה לבמנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבנין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים) מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים. יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו'13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהרשויות המוסמכות". לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין	11/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות. מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין: 1. התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות: * הגשת בקשה שלא כדין * הגשת בקשה מטעה * נימוקים תכנוניים. * סטייה ניכרת * יגרום להחשכת האזור מתחת. 2. התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23, 25, 27, ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7. התנגדות לעניין שטחים משותפים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4748 ט תחילת תוקף: 06/01/2005 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 08/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" תום מועד התנגדויות ב- 18/1/2024. להלן החלטת הוועדה:	11/04/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לאישור לוועדת התנגדויות מהדברים הבאים : לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל- הוצג תכנית צל . בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : חריגת מרפסת מקו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו - בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל- דירה מס 9 צומצמה ע"פ תקנות ל- 10% מרווח מקו בניין צידי כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ'		
---	--	--

מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו -בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק .- בוצע כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר .- בוצע כנדרש תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a - בוצע כנדרש		
לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל. בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : חריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו	08/11/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף לחקלות הבאות הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a		
היות והפרסום שבוצע לא היה מדויק, ההקלות שפורסמו : הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה שהיה צריך לפרסם : חריגת מרפסת מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד	09/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל ההקלות הנדרשות, באם הוועדה תחליט שניתן להכיר אזי קוד ההחלטה הנו – "משלוח הודעות ע"פ תקנה 36" לתכנית צל למרפסות ע"פ המפורט להלן. קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין, אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר .		
---	--	--

תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4748 ט אשר תחילת תוקפה מיום 6.1.2005 הקובעת אזור מגורים כללי , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – לפי ההערות לטבלת השטחים לא תותר תוספת יחידות דיור כמצוין בטבלה כל חריגה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי – קיים נספח בינוי כאשר בבקשה זו מבקשים מרפסות זיז עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיז של דירה 8 בתחום קו בנין והמרפסת של דירה 9 מחוץ לקו בנין ניתן לראות התיחסות סעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו בינוי : קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9	09/10/2023	חוות דעת תכנונית

מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיו . מותר שטח מרפסת זיו 12 מ"ר לכל יח"ד -מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש אך יש לצין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות . אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבנין קיימת חריגה מקו בנין בנוגד לתקנות החוק וכן המרפסות פוגעות באופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים		
הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי -	16/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה מנספח בינוי -
------	--	--------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות: (עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10)

עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה למבנה 2 אגף 2

כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים

מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים)

מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים.

יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו' 13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות".

לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו

לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות.

מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין:

1 . התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות :

* הגשת בקשה שלא כדין

* הגשת בקשה מטעה

* נימוקים תכנוניים.

* סטייה ניכרת

* יגרום להחשכת האזור מתחת.

2 . התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23 , 25 , 27 , ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7 .

התנגדות לעניין שטחים משותפים.

165
GIDEON KOREN & Co.

LAW OFFICES



גדעון קורן ושות'

משרד עורכי דין

Gideon Koren (iv)
Joel Yaakov Katzin (iv)
Meir A. Fuchs (i)
Yehuda Elram (ii)
Ori Shorer

Alon Oz (iii) (iv)
Esther (Shaanan) Landes (iv)
Martin Feder
Amitay David
Shay Ris (iv)
Shimon Spivak
Shmuel Peters

(i) Admitted to practice in Israel & New York
(ii) Notary
(iii) CPA
(iv) Authorized Mediator

גדעון קורן (vi)
יעקב קצין (iv)
מאיר פוקס (i)
יהודה אלרם (ii)
אורי שורר

אלון עוז (iii) (iv)
אסתר (שאנן) לנדס (iv)
מרטין פדר
אמיתאי דוד
שי ריס (iv)
שמעון שפיבק
שמואל פיטרס

(i) חבר לשכת עוה"ד בישראל ובני-יורק
(ii) נטריון
(iii) רו"ח
(iv) מגשר מוסמך

04 יוני 2023 ט"ו סיון תשפ"ג

לכבוד
מר אליעזר ראזנברגר, יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מחלקת רישוי בנייה
קרית העירייה, ככר ספרא
ירושלים

הנדון: התנגדות דיירי רח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27 לבקשה 1997/0593.04
רח' ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה, ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה סילבה קמוביץ ת.ז. 015509565, איתי הר אבן ת.ז. 054247580
אני בר און ת.ז. 341061380, אפרים לב ת.ז. 015327612, ברק צקוטאי ת.ז.
025649377, יצחק גרבלי ת.ז. 009960667, אהובה שושני ת.ז. 600221999, מיכאל
קסיאנסקי ת.ז. 304301275, נורית סילברווטר ת.ז. 057789372, ותקוה לוי ת.ז.
042220954, כולם דיירים ברח' בית"ר 11 וברח' ישראל אלדד 27, אנו מתכבדים
בזאת להגיש התנגדות בעניין שבנידון כדלקמן:

הבקשה להיתר על דרך קבלת הקלה מתייחסת לתוספת בניין ברח' ישראל אלדד
שייב 27, ירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, ומציעה הקמת
מרפסת והרחבת מרפסת נוספת בשתי דירות מגורים בבניין.

כפי שיפורט להלן, מדובר בבקשה שדינה להדחות על הסף, ושהועדה הנכבדת כלל
אינה מוסמכת לאשר, וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן.

1 King David Blvd.
Tel-Aviv 6495301
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolov St.
Jerusalem 9214423
Tel. +972-2-5660991
Fax. +972-2-5660992

5 David Flakes St.
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

רחוב דוד מייקס 5
רחובות 7632805
טלפון: 08-9464888
פקס: 08-9472674

רחוב סוקולוב 15
ירושלים 9214423
טלפון: 02-5660991
פקס: 02-5660992

שד' דוד המלך 1
תל אביב 6495301
טלפון: 03-6005555
פקס: 03-6005556



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

הגשת הבקשה שלא כדין

דין הבקשה להידחות על הסף בשל כל אחד מהטעמים שלהן, לא כל שכן בהתקיימם יחדיו:

הבקשה לא פורסמה כדין וממילא לא במועד המצדיק דרישה להגשת ההתנגדויות עד ליום 6 ביוני 23. הבקשה נתלתה על דלת הבנין רק ביום 17 במאי ועל כן ומטעם זה בלבד מועד הגשת ההתנגדות לנמסר לדיירים היה שגוי, שלא לומר מטעה, ונועד לבצע מחטף ולקבל היתר שלא כדין.

יתר על כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל – לא נמסרו הודעות אישיות כמתחייב בחוק למרבית המתנגדים המיוצגים ע"י הח"מ ולרובם נודע על הבקשה במקרה, או זה מזה. אישור חברת המסירה לשכנים שנמצא בתיק הוועדה אינו אמת, פשוטו כמשמעו. למותר לציין, כי עד שלא נמסרו הודעות כמתחייב לכלל השכנים ובעלי הזכויות ולא ניתנה להם האפשרות להגיש התנגדות – אין כלל לדון בבקשה.

אין בכך לגרוע מהעובדה שכבר בשלב הנוכחי ישנו רוב ברור של הדיירים המתנגד לבקשה ולפגיעה הקשה בחזות הבנין, הכל כמפורט להלן.

הגשת הבקשה מתייחסת לשימוש ברור ברכוש המשותף בבנין ואין כל אפשרות לבצעה ללא שינויים מהותיים ברכוש המשותף ושימוש בפועל בו לצורך ביצוע הבנייה. בנסיבות אלה הגשת הבקשה בוצעה שלא על דעת וממילא ללא ההסכמה הנדרשת של בעלי הזכויות.

הבנין בו מתבקשים ההיתרים הינו חלק ממתחם ובו מספר בניינים וכ-310 דירות. הבניינים כולם מהווים בית משותף ומנוהל על ידי ועד מתחם כמקובל בבתים משותפים. לפיכך היה על מבקשי ההיתר למסור הודעה לדיירי כלל הבניינים. הדבר לא נעשה.

למיטב ידיעת הח"מ ועד המתחם מתנגד אף הוא לבקשה ואין ספק גם בהקשר זה, שאין מקום להתייחס לבקשה של שני דיירים בלבד, כאשר מרבית דיירי המתחם לא יודעים עליה.

הגשת בקשה מטעה

מושכלות ראשוניים הן שעל מגישי הבקשה להגיש הרמוניקה ובה תיאור מצב קיים שלם ומדויק, שיאפשר לרשות הרישוי ו/או לוועדה, לפי הענין, לקבל רושם ברור ומדויק לגבי מהות הבקשה והמצב הקיים בפועל בשטח עובר להגשת הבקשה.

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד פייקס 5
קומה 4.
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

הבקשה דנן אינה עונה על דרישות אלה וגם מטעם זה בלבד יש לדחותה. כך, ההרמוניקה שהגישו המבקשים מציינת קיום מרפסת **מרובעת קיימת** בקומת הדירה של המתנגד ברק צ'קוטאי, בעוד שאין במקום כל מרפסת מרובעת אלא **מרפסת עגולה** כמו בבנין כולו. הצגת המרפסת המרובעת הפיקטיבית לא נועדה אלא ליצור רושם שהבקשה להיתר מבקשת דבר מה שכבר קיים בבנין ואינה משנה את חזונו, אך מצגים אלה אינם אמת. למותר להכביר מילים על נסיון זה ועל חומרתו.

בדירת המבקש גלבע קיימת כיום מרפסת עגולה וזה לקיים בדירות האחרות במתחם. הקמת המרפסת המרובעת המבוקשת **מחייב הריסה** של המרפסת העגולה הקיימת. הוראות מחלקת הרישוי מחייבות **סימון ברור** של שטחים להריסה וסימון זה **נעדר כליל** ופרט מהותי וחשוב זה אינו מצוין ומפורט בבקשה.

כלל החזיתות במתחם ואף בבנין לא הוצגו בצורה מלאה. כתוצאה מכך לא באה לידי ביטוי ברור העובדה שקיים **מוטיב חוזר של מרפסות עגולות וזהות במתחם כולו**. נושא מהותי וחסר זה היה מבהיר אל נכון שבבנין מתקיימת הרמוניה מלאה, כל המרפסות זהות, ולא קיימות בבנין מרפסות מרובעות או מלבניות. למותר לציין את החשיבות הרבה שיש לנושא חסר זה בהפעלת שיקול הדעת התכנוני המתבקש בבחינת היתר הקלה כמו בבקשה דנן.

נימוקים תכנוניים

על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תוכנית נקודתית מס' 4748/ב' במ אשר ניתן לה תוקף בתודש אפריל 1998 ופורסמה ב-28/04/1998 (להלן: התוכנית)

אין חולק, כי על המקרקעין עליהם הוקם המתחם חלה תוכנית נקודתית מס' 4748/ב' במ (להלן: "**התוכנית**"). על פי התכנית נבנה המתחם כולו, באותו סגנון ועל פי מרקם תכנוני אחיד הן לבנין בו מצויות דירות המבקשים והן לבניינים נוספים במתחם. בין היתר, מאופיין המתחם במרפסות עגולות קטנות, אשר גם הן נבנו בצורה אחידה בבנייני המתחם ומהוות חלק מרכזי באופיו. על כן, התכנית החלה על המתחם לא נתנה כל אופציה לתוספת מרפסות או שינוי בהן.

מעבר לעובדה שאין בתכנית כל אופציה לאשר את הבנייה המוצעת, בניית מרפסת **מרובעת** כה שונה מסגנון המרפסות **העגולות** הקיים בבנין ובמתחם פסולה מבחינה תכנונית ותהווה חריגה בוטה מצורתו, יופיו וייחודיותו של הבנין, הן כיחידה בודדת והן בפגיעה באחידות המתחם כולו.

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד פייקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

עובדה זו מקבלת משנה חומרה כאשר הבקשה מתייחסת לשטחי מרפסות שונות אף זו מזו (ולא רק מיתר המרפסות בבניין ובמתחם כולו).

מעבר לאמור לעיל, הבקשה לתוספת מרפסת **מרובעת** במרכז הבניין חמורה במיוחד, שכן **מתחת למרפסת זו קיימת מרפסת עגולה**. קבלת הבקשה תיצור לפיכך חוסר רצף אסתטי ופגיעה קשה באופי קיר הבניין החיצוני ואחידותו.

סטייה ניכרת

ההקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת ואף מטעם זה בלבד אין להתירן.

אשר למרפסת המבקש אייזנשטיין – המרחק בין קו המגרש לקו הבניין הינו 298 ס"מ. לפיכך, ההקלה המקסימלית המותרת של 40% מאפשרת לו יציאה מקו הבניין למרחק של 119.5 ס"מ בלבד, בעוד שעל פי הבקשה המרפסת עתידה לחרוג ב-200 ס"מ – קרי: בסטייה של 80.5 ס"מ מעל המותר ובאופן המהווה סטייה ניכרת. מצב של **סטייה ניכרת** כשלעצמו שולל את אפשרות מתן ההקלה המבוקשת.

אשר למרפסת המבקש גלבוע – המרחק הינו 293 ס"מ, תוספת המרפסת הינה בעומק של 200 ס"מ, ולפיכך מהווה אף היא סטייה ניכרת. כאמור.

סטייה ניכרת נוספת נובעת מחלופה 10 לתקנות. נדמה לנו, כי במקרה שלפנינו - אופיו האחיד של המתחם, לרבות המרפסות בו, אשר נבנה בהתאם לתכנית החלה עליו באופן אחיד, מצדיק קביעה כי ההקלה המבוקשת הינה סטייה ניכרת מאותן הוראות שביקשו "לקבוע את אופייה של הבנייה בתחום התכנית" וכן "לשמור על אופי וחזות הסביבה". אם לא במקרה כגון זה שלפנינו - מתי אם בכלל תחול חלופה זו?

נימוקים נוספים

המרפסות יגרמו להחשכת משמעותית של האזור מתחתן ובכלל זה של הדירות שמתחתן, דבר שאין לו כל הצדקה תכנונית.

יתר על כן, עבור המתנגד גרבלי עתידה להיבנות המרפסת ממש מעל גינתו הפרטית, באופן שימנע כמעט לחלוטין כניסת אור טבעי אל שטחי גינתו ורוחב הגינה שתיוותר לא מקורה יהיה מתחת מטר אחד!!!. פגיעה דומה עתידה להיגרם גם לגינת השכן ציקוטאי. בנוסף לכך, עתידה להיגרם חסימת אור והחשכה דרמטית לדירה זו.

אישור בניית המרפסות עתיד לפיכך לקבוע נזקים משמעותיים לבעלי הדירות המתנגדים ובכלל זה ירידה בערך דירותיהם. בהקשר זה יוטעם, כי שני המבקשים

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד פייק 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
7632805 רחובות
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

של' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

כלל לא גרים במתחם ועל כן, אף אם לא מדובר בשיקול תכנוני גרידא – בודאי שראוי להעדיף את האינטרסים והשמירה על זכויות הדיירים, הגרים במתחם בפועל יום יום.

יתר על כן, כפי שכבר צויין לעיל, ביצוע הבנייה המבוקשת יחייב קבלת זכויות שימוש ברכוש של דיירים אחרים ואף ברכוש המשותף בבנין. המתנגדים מבהירים כבר בשלב זה כי הסכמה כזו לא תינתן ועל כן ברור שכלל לא יהיה ניתן לבצע את התוכנית. אכן, קיים קושי בהבאה בחשבון של שיקולים קנייניים ואלה אמורים לבוא לידי ביטוי בהליכים במסגרות אחרות, אך עם זאת, כאשר ברור שמדובר בבקשה תיאורטית שאין כל סיכוי לבצעה, נראה כי ראוי להביא זאת בחשבון ולא ליתן היתר בנייה שערכו על הנייר בלבד ובבקשתו נעשה שימוש לרעה בהליכי הדיון בבקשה להקלה ובזבוז ברור של זמנם של כל העוסקים בבחינתה.

סיכום

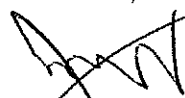
התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר ברק צ'קוטאי, אחד המתנגדים.

ההתנגדות נתמכת בחוות דעתו של רוני מור אשר נבקש לראותה כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ורצ"ב.

אשר על כל האמור לעיל, אנו מבקשים לדחות את הבקשה ולקבוע כי יש לשמור על הבניין כפי שהוא באופן מלא.

נבקש לזמן את המתנגדים באמצעות הח"מ לכל דיון אשר יתקיים בבקשה. נוכח הזמן הקצר שניתן להגשת ההתנגדויות כמפורט לעיל נבקש לשמור על הזכות להשלים טענותינו ולהמציא מסמכים או חומר נוסף רלוונטי לדיון בבקשה לעת הדיון בה.

בכבוד רב,



גדעון קורן עו"ד

ב"כ המתנגדים

גדעון קורן ושות', משרד עו"ד

1 Sderot David HaMelech
3rd Floor
Tel Aviv 6954463
Tel. +972-3-6005555
Fax. +972-3-6005556

15 Sokolow St.,
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Rehovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד פיסקס 5
קומה 4,
פארק המדע רבין
רחובות 7632805
טל. 08-9464888
פקס. 08-9472674

רח' סוקולוב 15,
ת"ד 7668
ירושלים 9107601
טל. 02-5666991
פקס. 02-5666992

שד' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס. 03-6005556



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

י"א סיון תשפ"ג
31 מאי 2023

לכבוד

1. דיירי הבנין ברחוב ישראל אלדד שייב 27 + בית"ר 11, ירושלים
2. עו"ד גדעון קורן
3. הוועדה המקומית לתכנון מחוז ירושלים.

**הנדון : בדיקה אדריכלית תכנונית לגבי תוספת מרפסות בבניין ישראל אלדד 27 -
התנגדות לתכנית המוצעת.**

המקום : שכונת ארנונה. רחוב ישראל אלדד שייב 27

גוש : 30695

חלקה: 22

מגרש : 21

תכנית שחלה בבניין 4748 ב

מספר בקשה שהוגשה : 1997-0593.04 לתוספת המרפסות

מבקש מספר 1 : יניב גלבוש ת"ז 0169911523 תת חלקה 204, קומה ב, חזית אחורית .

מבקש מספר 2 : דניאל אייזנשטיין ת"ז 027124205 תת חלקה 8, קומה ב, חזית אחורית .

הצהרה : בהתאם לבקשת 8 המתנגדים בבניין ברחוב ישראל אלדד 27 + 2 מתנגדים בבניין רח' בית"ר 11, ירושלים, ועל פי בדיקה אדריכלית שערכתי במקום- להלן חוות דעתי המקצועית בנוגע להגשת תוספת מרפסות עבור השכנים/המבקשים: יניב גלבוש ודניאל אייזנשטיין, אותה אציג בוועדת התנגדויות בהתאם לדרישות השכנים המתנגדים.

אני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, חוות דעתי זאת מסתמכת על נתונים של התכנית אשר הוגשה לתוספת המרפסות- זאת ע"פ ביקור בבניין ובסביבותיו, סיור במתחם המשותף כולו, ניתוח התב"ע וההיתר שהוגש ופגישה עם הדיירים בבניין.

השכלה

פרטי השכלתי:

רוני מור, תז.ת.ז- 028791226

מספר רישון - 65226

1. הנדסאי אדריכלות משנת 1999.
2. תעודת רישום בפנקס ההנדסאים .
3. קורס הכשרה לפקחי בניין.
4. לומד כרגע בקורס של ממונה בטיחות.

ניסיון ורישוי

1. עצמאי מזה 24 שנה.
2. במהלך שנות עבודתי, הגשתי למחלקת הרישוי בעיריית ירושלים עשרות פרויקטים-

ובניהם –

- הרחבת מגורים רחוב ברל לוקר 27, 32 יחידות דיור תכנון, רישוי, פיקוח.
- מפעל מרציפאן 2000 מ"ר
- מפעל 2400 מ"ר פארק תעשיות גוש עציון
- תוספת מרפסות לבניין רחוב הרב אשי
- תוספת מרפסות לרחוב שבו

רקע עובדתי

1. המתנגדים הם רוב מוחלט ומובהק של דיירי הבניין למעט שני המבקשים + שני דיירים מהבניין הצמוד לבניין המדובר + נציגות הבית המשותף.
 2. הבניין המדובר הינו חלק ממתחם מגורים משותף. המתנגדים הינם 8 דיירים מהבניין ועוד 2 דיירים מהבניין הצמוד אליו (בית"ר 11) וגם נציגות הבית המשותף מתנגדת לתוספת המבוקשת.
 3. סך כל ההסכמות בבניין 27% בלבד.
 4. בעלי הדירות בקומת קרקע – הם הנפגעים העיקריים. תוספת המרפסות בהגשת התוכנית בקומה ב – בחזית אחורית.
 5. בתב"ע המקורית 4748 ב' אין אופציה לתוספת מרפסות.
 6. הבניינים במתחם התב"ע 4748 ב' תוכננו ונבנו בסגנון מיוחד רואים זאת במרפסות העגולות הקטנות אשר מופיעות בכל הבניינים במתחם הנ"ל.
 7. סגנון תוספת המרפסות ע"י המבקשים נוגד את הקו המיוחד שבו נבנו הבניינים. אין ספק כי תוספת המרפסות מהווה פגיעה חמורה במרקם התכנוני הייחודי לבניין ולמתחם המשותף כולו. זאת גם הסיבה כי נציגות הבית המשותף (קרי - של כלל הבניינים הזוהים שתוכננו באותה צורה ואותו סגנון המאוגדים יחדיו למתחם משותף אחד) מתנגדים אף הם לתכנית המוצעת.
 8. בתאריך 4 למאי 2023, בצעתי ביקור בבניין ובסביבותיו. מצאתי כי בניית המרפסות אינה תואמת באופן חזיתי ותגרום לפגיעה אנושה ליופיו וייחודיותו של הבניין -ואף תפגע בכל הבניינים הסמוכים שכן בכולם חוזר המוטיב של מרפסות עגולות קטנות. מוטיב מרכזי הינו ייחודי למתחם הספציפי הזה והופך את המתחם למעין בניין לשימור.
 9. תוספת המרפסות גורמת להחשכה משמעותית של האזור מתחתיהן. עומק המרפסות שביקשו 200 ס"מ והדבר יגרום להחשכה מהותית - במיוחד אצל השכן מקומת קרקע, יצחק גרבלי, שם רוחב הגינה הלא מקורה יישאר 93 ס"מ בלבד.
 10. התכנית הוגשה בהקלה מנספח הבינוי - הקלה מקו בניין אחורי 40% אחוז. לפי בדיקה שערכתי התכנית איננה תקינה בעניין ההקלה.
- הסבר:
- במרפסת של דניאל איזנשטיין המרחק בין קו מגרש לקו בניין 298 ס"מ. הקלה של 40% מאפשרת לו לצאת מקו בניין רק 119.5 ס"מ בלבד, אך בפועל המרפסת יוצאת 200 ס"מ. כלומר, ישנה חריגה משמעותית ביותר של 80.5 ס"מ מהמותר.
- מסקנה- יש טעות חמורה בהגשת התכנית ויש לפסול אותה כפי שהוגשה.

11. בעניין תוספת המרפסת של יניב גלבע:
מרחק קו בניין לבניין 293 ס"מ. תוספת המרפסת שהוגשה הינה בעומק של 200 ס"מ, כלומר-
מרחק מקו בניין למרפסת 93 ס"מ בלבד.
12. מבנה שתי המרפסות שונה ואינו אחיד – מרפסת אחת עגולה והשניה מלבנית. צורתן אינה
אחידה ואינה יוצרת חזית יפה ואחידה לבניין. ראה תכנית חתך וחזית בהרמוניקה שהוגשה.
13. חתך א.א מראה את הצמידות לקו מגרש ומוכיח באופן חד משמעי את חוסר תקינותה של התכנית.
בתכנית שהוגשה אפשר לראות כי המרפסת העגולה עוברת את קו הבניין ונצמדת לקו מגרש.
14. רוב מוחלט של הדיירים בבניין ישראל אלדד 27 מתנגדים לתוספת המרפסות. (הערה – לא קוים
שום דיון עם השכנים טרם הגשת התוכנית המבוקשת)
בהנחה ויינתן ההיתר המבוקש, יודגש כי השכנים המתנגדים שגרים מתחת ומעל לאיזור מרפסות
המבוקשות- לא יאפשרו כניסה לשטח האישי שלהם לצורך הקמת המרפסות הנ"ל.
קשה לי לראות כיצד ניתן יהיה לבצע בנייה שכזאת מבחינה טכנית בשטח- למשל, כיצד מבצעים טפסנות
להקמת מרפסת מהקרקע או מהגג ללא אישור השכנים.
במקרה שכזה – תוספת המרפסות מתוך הדירות עצמן עלולה להוות סכנה בטיחותית משמעותית
לדיירים בבניין ואף למבנה הבניין עצמו. מדובר בבניין בן כ- 20 שנה, והחדרת קורות לתוך קירות
המבנה הקיים עלולים לגרום לבעיות בטיחותיות חמורות.
15. לעניין המתנגדים מהבניין הצמוד לבניין המדובר (השכנים ברחוב בית"ר 11)- מדובר
בשני בניינים צמודים מאוד אחד לשני. תוספת המרפסות מהווה גם עבורם פגיעה משמעותית
באיכות חייהם. לטענתם, הקירבה הצמודה כ"כ תפגע בפרטיותם, ותחדור ממש לפרטיותם.
16. כמי שעוסק בתחום מזה שנים רבות, הגשתי תוכניות רבות לתוספת מרפסות. ככלל, דרישת הרישוי
הינה תמיד שלא לפגוע בחזיתות הבניין ולהראות אופציה עתידית לשכנים- לא נראה שכך בוצע בהגשת
תכנית זו.
17. המרפסת העגולה הקיימת היום אצל המבקש יניב גלבע כלל לא סומנה להריסה! השטח להריסה
לא נצבע בצהוב, בניגוד לדרישת מחלקת הרישוי. קיים חשש שהתעלמו מכך במכוון, על מנת שלא
להראות את הנזק בלתי הפיך לחזית הבניין ליופיו של הבניין ולאופי המיוחד שלו.
18. כאשר מוסיפים מרפסת מלבנית במרכז הבניין, כאשר מתחתיה כבר קיימת מרפסת עגולה - נוצר חוסר
רצף אסתטי ופגיעה ביופי ובייחודיות של החזית המדוברת.

לסיכום

לאור הדברים שציינתי בסעיפים הנ"ל ולאור ניסיוני המקצועי הרב אין כל הצדקה לאשר תכנית זו מבחינה אדריכלית.

להלן רשימת הנקודות העיקריות :

1. רוב מוחלט של שכנים המתנגדים לתוכנית בבניין המדובר (ישראל אלדד 27), שכנים המתנגדים גם בבניין הצמוד אליו (ביתר 11), והתנגדות של נציגות הבית המשותף.
 2. פגיעה מהותית בחזיתות הבניין.
 3. פגיעה במרקם והתכנוני של הבניין והמתחם המשותף.
 4. תכנית לא תקינה בחישוב ההקלה. ישנן חריגות מהותיות.
 5. צמידות לקו מגרש.
 6. חוסר סימטריות בין שני המרפסות – מרפסת מלבנית ומתחתיה מרפסת עגולה..
 7. בתב"ע כלל לא מוזכרת תוספת מרפסות.
 8. פגיעה מהותית באיכות החיים של שני הדיירים בקומת קרקע.
 9. החשכה של הבתים והגינות ביציאה שלהם לגינה פרטית.
 10. תכנית שהוגשה ללא אופציה עתידית לשכנים.
 11. אין אפשרות להוסיף מרפסות ללא טפסנות מהגינה או ע"י חבלים מהגג. (המתנגדים מלמעלה ומלמטה לא יאפשרו עבודות משטחם)
 12. כלל לא סומנה להריסה המרפסת הקיימת של המבקש יניב גלבוע – בניגוד לתקנות מחלקת הרישוי.
 13. בבניית המרפסת המלבנית נוצר חוסר רצף שפוגע ביופיו של המבנה.
- ראה תמונות מצורפות המעידות על אופי המיוחד של הבניין והבניינים מסביב.

על החתום רוני מור, הנדסאי אדריכלות

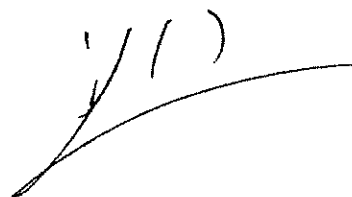
ת.ז- 028791226

מספר רישיון - 65226

מייל mor.arc10@gmail.com

כתובתי: אפרת רחוב זית שמן 16

נייד : 0508384334



נתלה בתאריך: 16/5/2023

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי
הוגשה לוועדה בקשה להיתר ע"י: **יניב גלכוע, דניאל איזשטיין**

מספר הבקשה: 1997/0593.04

מהות הבקשה: תוספת שני מרפסות

כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה

גוש: 30695

חלקה: 22

הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי

הקלה מנספח בינוי

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:

<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik>

התנגדויות לאישור ההקלות הנ"ל, או איזו מהן, ניתן להגיש עד יום 06/06/23
לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.

הטופס המקוון להגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים

בכתובת: <https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim>

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

מחלקת רישוי בניה, קריית העירייה, כיכר ספרא 1 טלפון: 02-6298033

שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ה בין השעות 8:30-12:30

בס"ד

פרסום אקספרס

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

תאריך: 16/5/2023
כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27
גוש: 30695
חלקה: 22
מס' בקשה להיתר: 1997/0593.04
מס' תיק פנימי: 13181

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא

שלום והברכה,

הנדון: הודעות לפי חוק התכנון והבניה

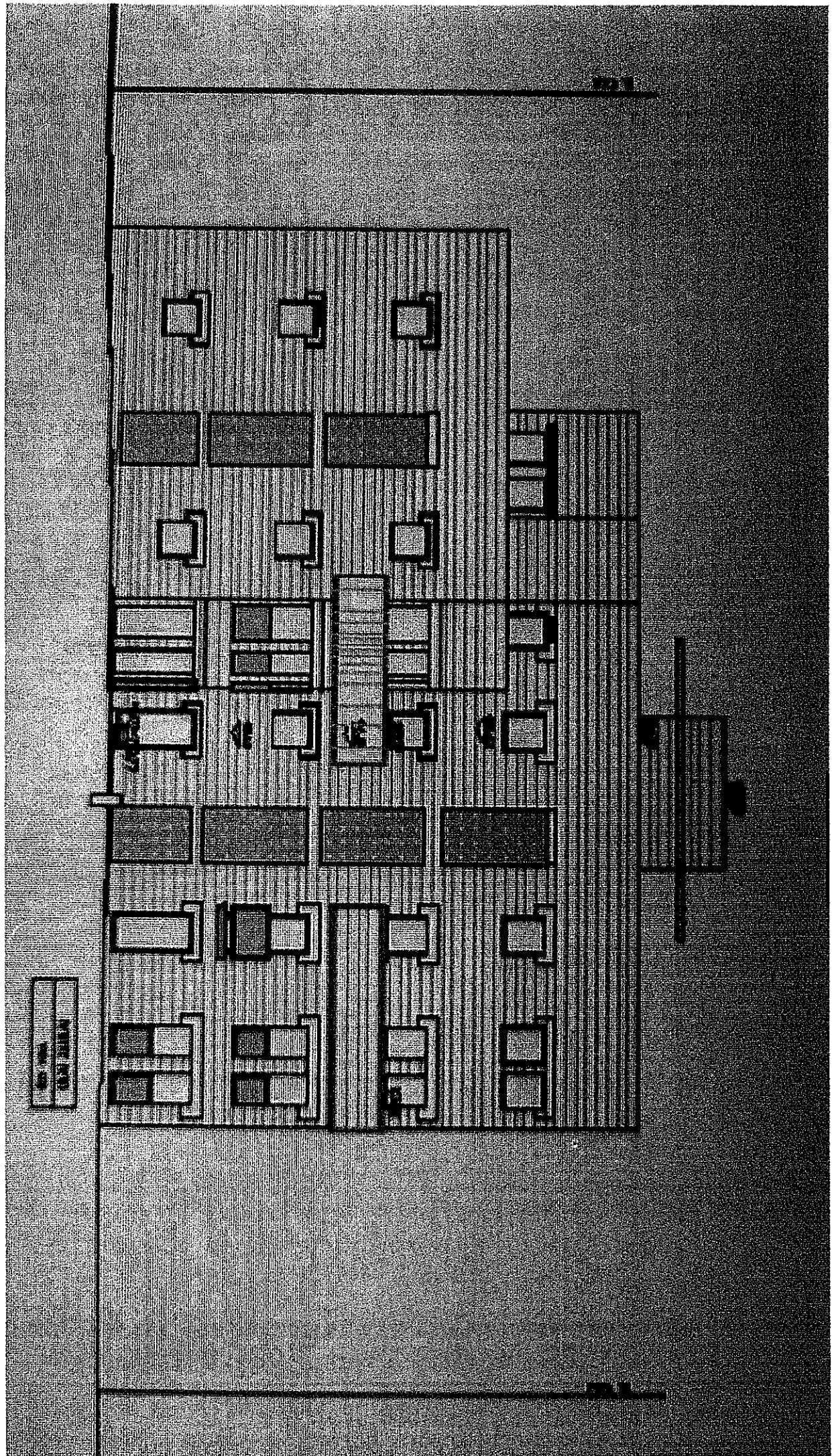
ביצענו בתיק הנ"ל את העבודות המפורטות:

- פרסום בעיתונים.
- הדבקת מודעות ע"ג הנכס ובחלקות הרצ"ב.
- איתור בעלי זכויות בנכס ובגובלים.
- מסירת הודעות לבעלי הזכויות בנכסים.
- משלוח הודעות לפי תקנה 36

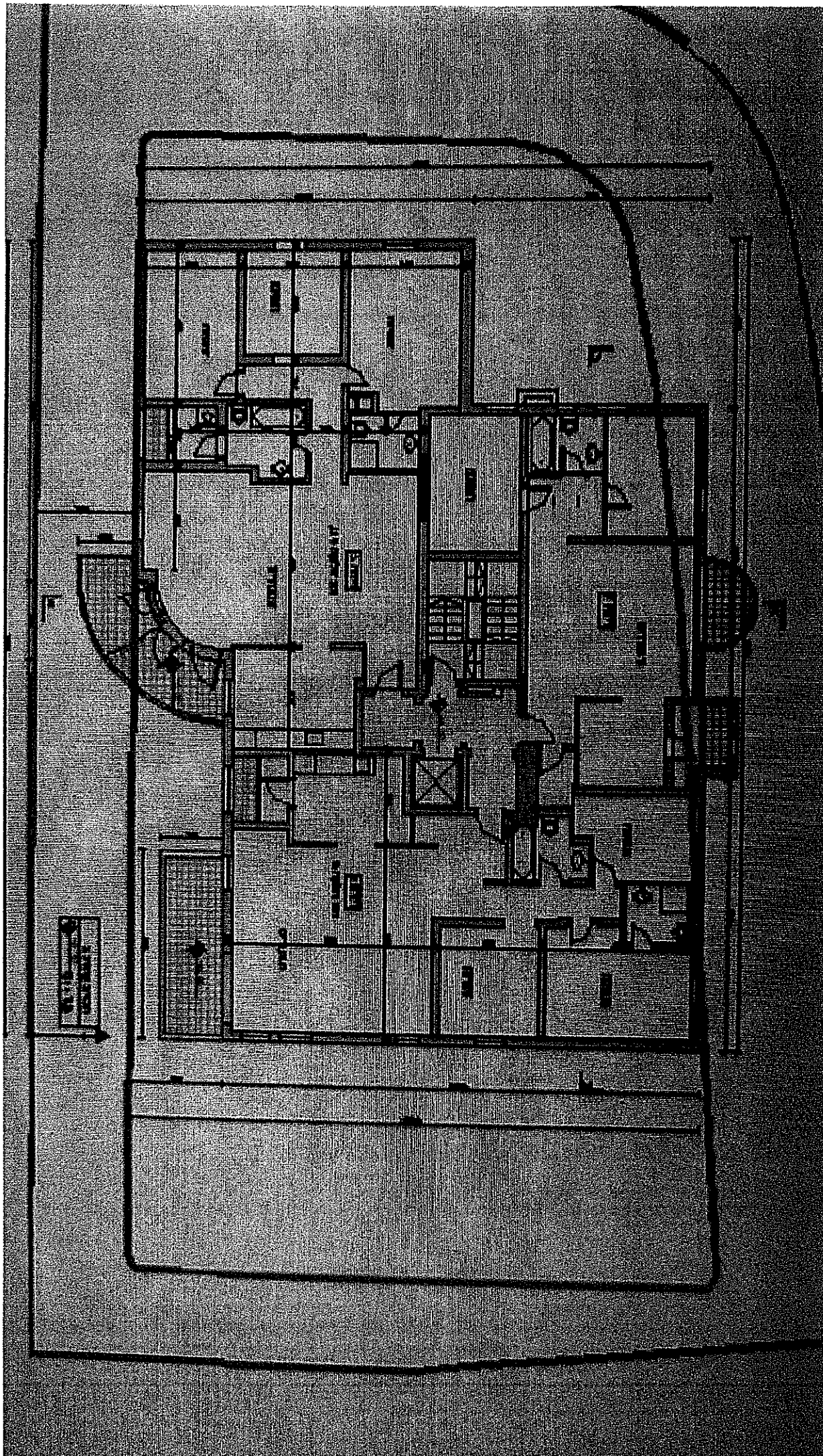
תאריך סיום הליך הפרסום: 16/5/2023

בכבוד רב,
פרסום אקספרס

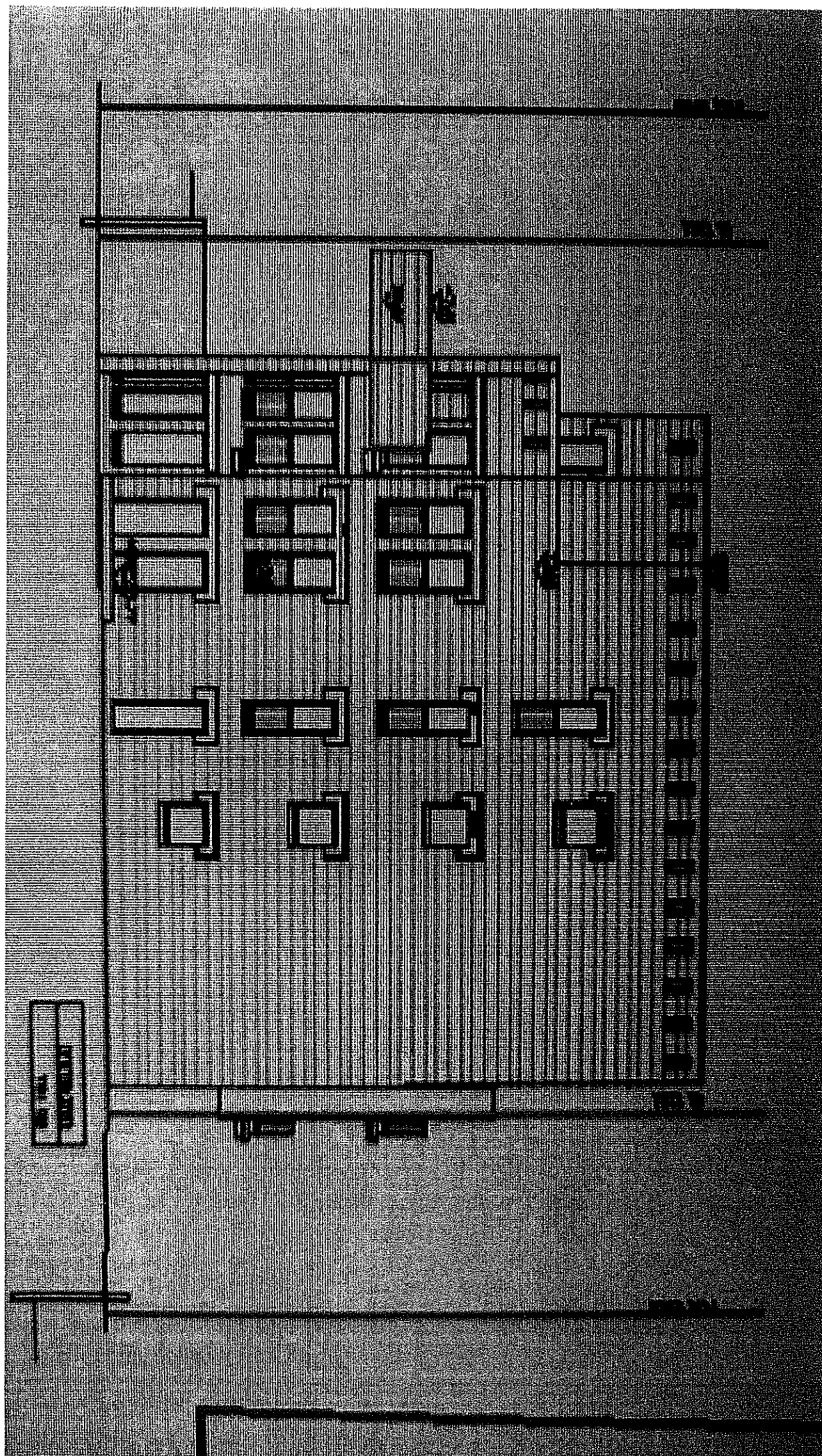
1

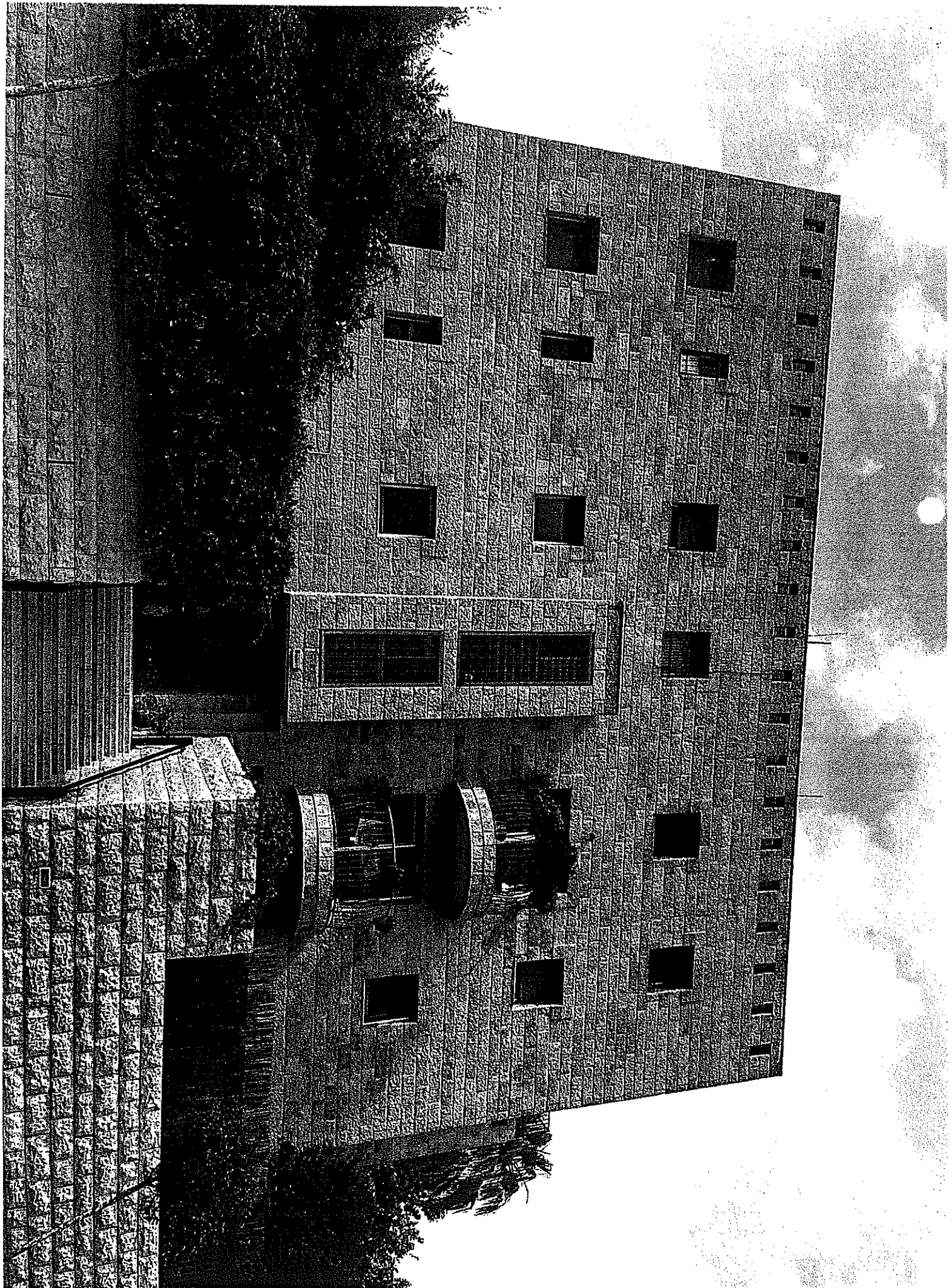


22

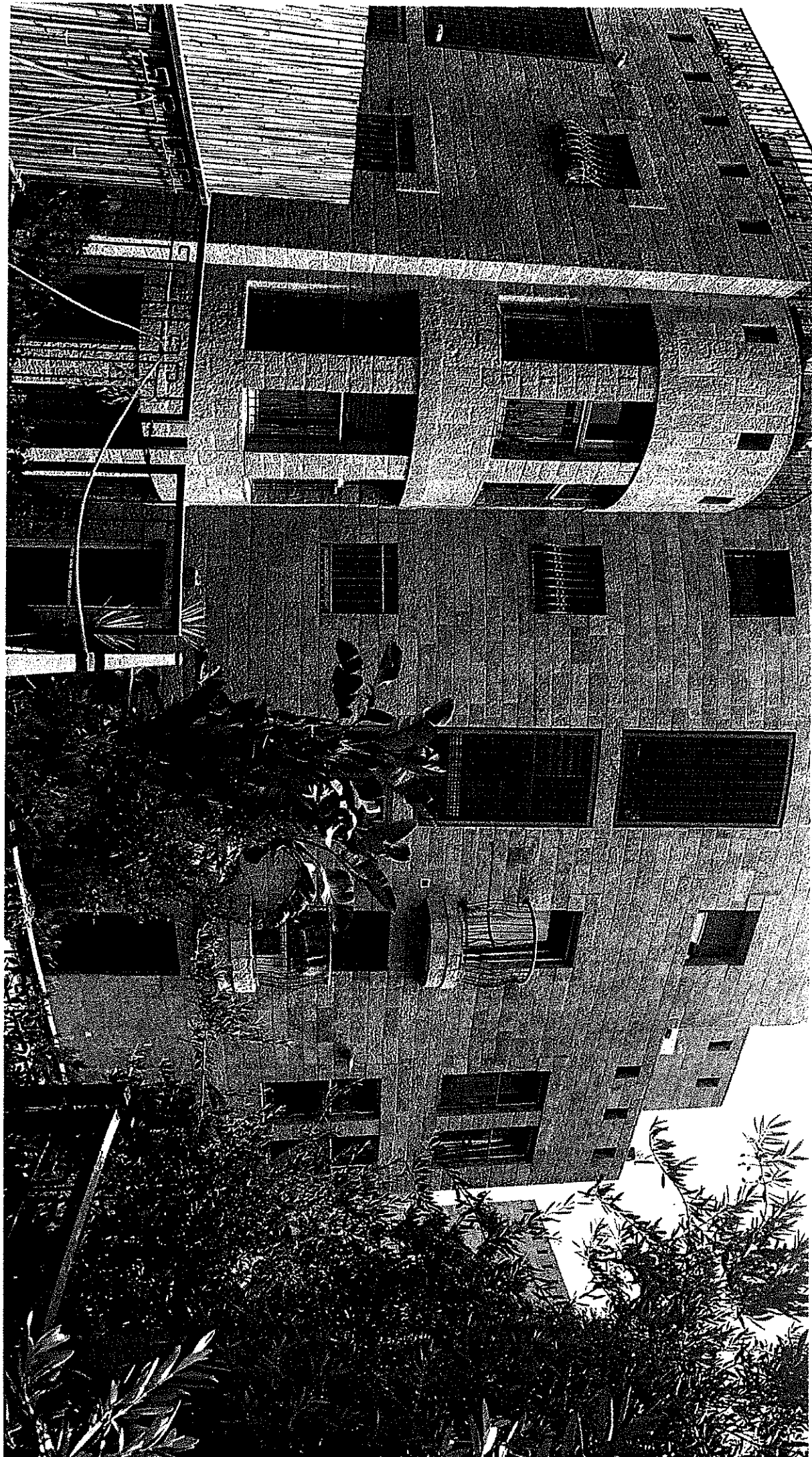


4





6

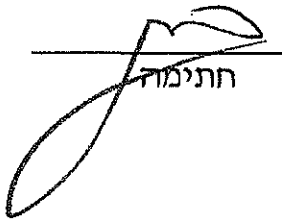




תצהיר

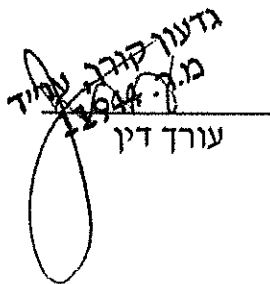
אני החתום מטה, ברק צ'קוטאי, נושא תעודת זהות מס' 025649377, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

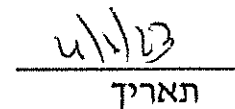
1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה מס' 1997/0593.04 במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, המוגשת מטעם דיירים שונים ברח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27, ירושלים.
2. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.
3. אני מצהיר כי זה זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

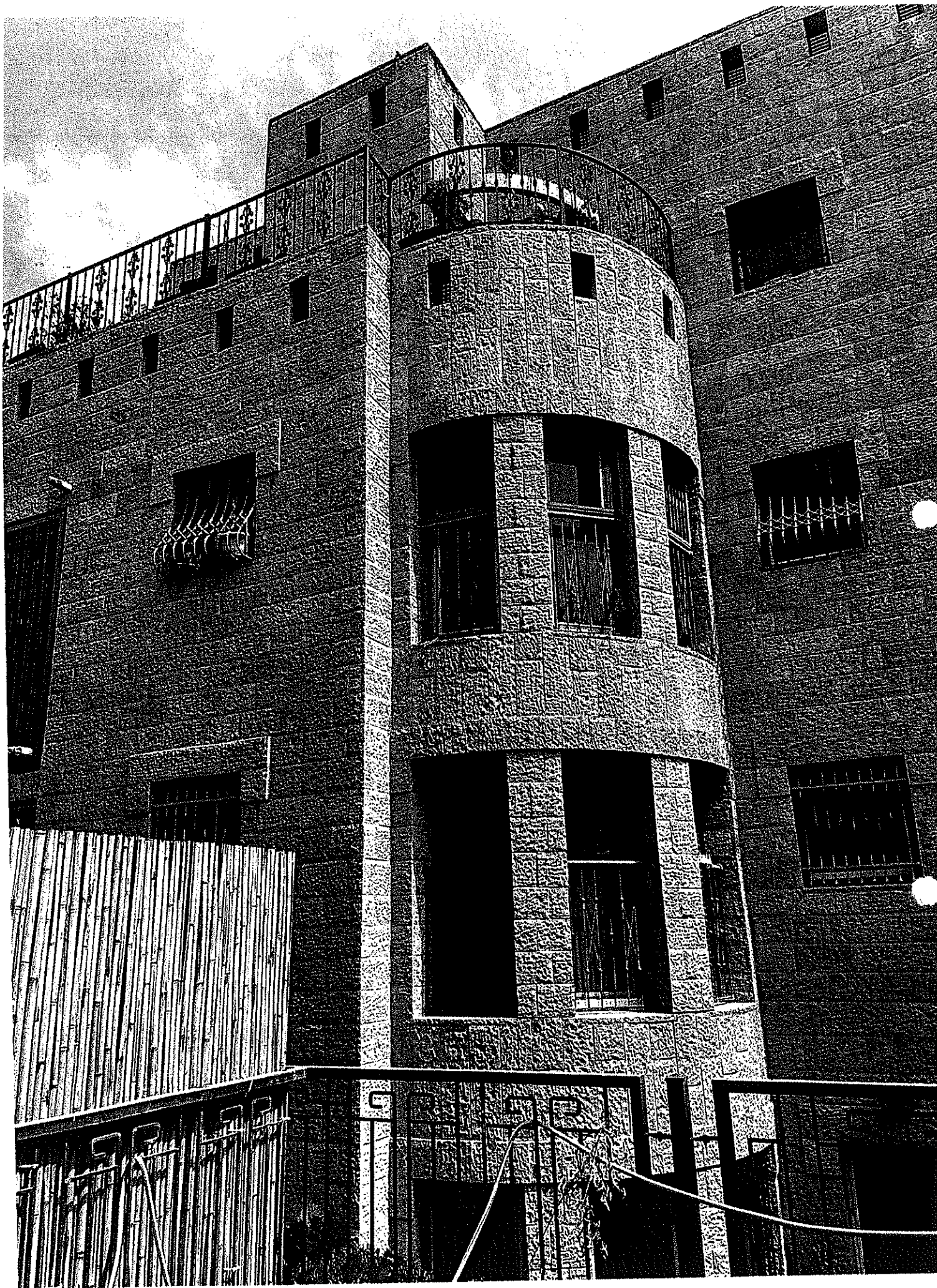
אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 04/06/23 הופיע בפני, עו"ד גדעון קורן מ"ר 11944, במשרדי בירושלים, מר ברק צ'קוטאי ת.ז. מספר 025649377 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


גדעון קורן עו"ד
מ"ר 11944
עורך דין


תאריך





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

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
מטרים ספורים	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
9339923	מיקוד:
ישראל אלדד 27 ירושלים	כתובת מלאה:
	שכונה:
16701875	רחוב:
27	מס' בית:
	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

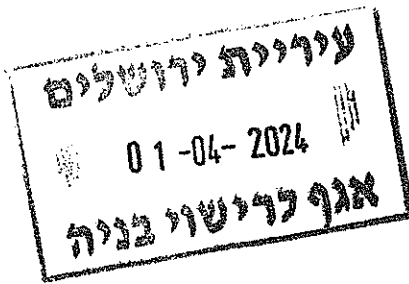
מצורף קובץ	נימוקי ההתנגדות:
------------	------------------

פרטי בא כח המתנגד:

בועז	שם פרטי:
מאירי	שם משפחה:
ת.ד.	סוג זיהוי:
029334182	מזהה:
5306012	טלפון נייד:
054	קידומת טלפון נייד:
	טלפון:
02	קידומת טלפון:
nezikin.jerusalem@gmail.com	דוא"ל:

בס"ד

ירושלים, 27.3.2024



לכבוד

מר אליעזר ראובברג, יו"ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

במסירה אישית

א.נ.

תגובה מטעם מבקשי ההיתר להתנגדות מיום 16.1.2024

שהגיש עו"ד בועז מאירי

ביחס לבקשה להיתר מס' 1997/0593.04

ישראל אלדד 27 ירושלים

1. ועדה נכבדה בטרם אתייחס להתנגדות שבנדון חשוב לי לחזור ולהבהיר כי אנו מבקשים היתר לבניית מרפסת סוכה!!! לא לשום דבר אחר!!! מרפסת סוכה בלבד!!! בגודל של כ- 12 מ"ר בלבד!!! בדיוק כפי שמותר לפי הדין!!! מרפסת זו תשתלב בצורה מלאה בבניין (תבנה באותו גוון ולפי אותם מעקות).
2. לא ניתן להשלים / לקבל מצב שבו בשנת 2024 יש דירות ללא מרפסת כלל!!! או מרפסת קטנה של כ- 50 ס"מ!!!
3. יודגש כי המיקום המבוקש למרפסות הינו פנימי (לא לכיוון הכביש) הפונה לפארק המשותף.
4. בניית המרפסת כה חשובה למבקשים נוכח הרצון הטבעי שלהם להקים סוכה בחג הסוכות, לזכות למקום בו ניתן להתאוויר, לשאוף אוויר צח, להירגע ולזכות באיכות חיים טובה יותר – תקופת הקורונה לימדה, למרבה הצער, כל עם ישראל כמה חשובה מרפסת בוודאי מרפסת סוכה.

5. תגובה נקודתית להתנגדות שבנדון:

- א. "הטענה" כי תוכנית הצל להתייחסות - אינה נכונה כלל ועיקר - התוכנית צורפה והוצגה לדיירים!!!
- ב. "הטענה" שהפרוייקט תוכנן כך שאין מרפסות מלבד מרפסות עגולות - טענה שאינה נכונה כלל ועיקר!!!
- ג. סיור קצר במתחם הפרוייקט מגלה כי קיימות מרפסות - בדיוק כמו אלו המבוקשות בבקשה להיתר - בפרוייקט וכן בבניין עצמו!!!
- ד. לדוגמא: למתנגדת תקוה לויין יש מרפסת מלבנית בבניין!!!

- ה. ברח' ישראל אלדד 23 - כל המרפסות הן מלבניות!!! בדיוק כמו המרפסות המבוקשות.
ו. כך גם ברח' לנקין 5!!! לנקין 7!!!
ז. מצ"ב תמונות להמחשה - בבחינת טוב מראה עיניים.
ח. המסקנה ברורה: המתנגדים מעדיפים "לא לדייק" במסגרת מלחמתם בבקשה תנועה, לגיטימית ופשוטה לבניית מרפסות.
ט. יודגש למען הסר כל ספק: המרפסות שיבנו, בעזרת השם, יהיו בדיוק - אבל בדיוק - מאותה אבן, אותו מעקה ולמעשה הם כלל לא יפגעו בחזות הבניין / הפרוייקט.

- י. "הטענה" כי הבקשה סותרת את תקנון הבית המשותף - ראשית, צודק ב"כ המתנגדים בטענתו כי הועדה הנכבדה אינה דנה בנושאים קנייניים.
יא. למרות זאת, ב"כ המתנגדים מקדיש מספר רב של עמודים כדי להסביר כי הבקשה להיתר שהוגשה היא בניגוד לתקנון הבית המשותף.
יב. לטענתו, לפי סעיף 13 לתקנון, חל איסור על עשיית שינויים קלים במראה החיצוני של הבניינים כדי לא לפגוע במראה האחד.
יג. יודגש כי מן הבחינה המשפטית המבקשים עומדים בסעיף 13 מאחר והם מבקשים לבנות מרפסת אחידה שתשתלב היטב בבניין והם לא מבקשים לבצע פעולה אחרת המפורטת בסעיף 13.

- יד. סעיף 13 מפרט רשימה של מעשים אסורים כגון:
טו. התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מיוזג אוויר, התקנת סורגים, התקנת תריסים וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני.

- טז. אלא מה??? המתנגדים בעצמם ויתר השכנים לא הקפידו על קיומו של סעיף זה והוא למעשה חסר כל תוקף משפטי / חוזי נוכח התנהגות ומעשיהם של השכנים בכלל והמתנגדים בפרט!!!
יז. סעיף 13 הוא למעשה 'אות מתה' בתקנון שאף אחד לא אכף אותו עד היום (שנים על גבי שנים) וכעת - בחוסר תום לב קיצוני וניסיון הטעיה מכוון - מבקשים המתנגדים 'לעשות בו שימוש' כדי למנוע בקשה לגיטימית, צנועה ומקובלת של המבקשים לבנות מפרסת סוכה קטנה.

- יח. לשם המחשה יפורטו השינויים שעשו המתנגדים בעצמם בבניין:

רח' ישראל אלדד 27

- (1) המתנגד ברק צ'קוטאי - חיבר (בעצמו / בני משפחתו) 2 דירות ברח' ישראל אלדד 27 באמצעות מדרגות פנימיות - הכל ללא היתר - לפי הודאתו.
- (2) אם לא די בכך, הוא / בני משפחתו פיצלו שלא כדין וללא היתר דירה בבניין.
- (3) בנוסף, ברק צ'קוטאי בנה מחסן על גבי הרכוש המשותף בחניית הבניין השתלט עליו ועושה בו שימוש בלעדי.
- (4) ברק צ'קוטאי השתלט, כך לדבריו, על גג חדר האשפה, הרחיב את גינתו, גידר, בנה מתקן הצללה / פרגולה ללא היתר והוא עושה בגג זה שימוש בלעדי.
- (5) ברק צ'קוטאי הרכיב על קירות הבניין 2 תנורי חימום על גז / סולר וצנרת מכוערת.
- (6) ברק צ'קוטאי הרכיב מערכת הצללה נפתחת על קיר הבניין.
- (7) ברק צ'קוטאי הרכיב סורגים בחלונות שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרוייקט.

- 8) ברק צ'קוטאי הרכיב רשתות בחלונות דירותיו עם פרופיל בצבע לבן ולא בצבע ירוק דבר המכער את חזות הבניין.
- 9) ברק צ'קוטאי התקין גופי תאורה על קירות הבניין.
- 10) מצ"ב תמונות.
- 11) המתנגד יצחק גרבלי - התקין מזגן על הקירות החיצוניים של הבניין.
- 12) הרכיב רשתות בחלונות עם פרופיל בצבע לבן ולא בצבע ירוק דבר המכער את חזות הבניין.
- 13) הרכיב סורגים בחלונות שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרויקט.
- 14) מצ"ב תמונות.
- 15) המתנגדת אהובה שושני - התקינה מזגן על הקיר החיצוני של הבניין.
- 16) הרכיבה סורגים בחלונות שאינם תואמים את סוג הפרזול שבפרויקט.
- 17) מצ"ב תמונות.
- 18) המתנגדת נורית סילברווטר - הרכיבה סורגים במרפסת שלה (מעל גובה מעקה האבן).
- 19) מבלי לגרוע מכך הרי שסורגים אלו אינם תואמים את סוג הפרזול שבפרויקט.
- 20) נורית סילברווטר התקינה צינורות בצבע לבן (צנרת מזגן) על קירות המבנה.
- 21) נורית סילברווטר התקינה חוטים ואנטנות שונות על גג הבניין ובמרפסת שלה.
- 22) מצ"ב תמונות.

בית"ד 11

- 23) המתנגדים ושכניהם התקינו פרגולות, סורגים, גדרות עץ, מזגנים על קירות המבנה ואף הגדילו לעשות והחליפו חלק מהגדרות הבניין שהיו בצבע ירוק לצבע אפור.
- 24) כיצד הם יכולים לטעון לפגיעה בחזית הבניין??

6. סופו של דבר, המתנגדים נוקטים ב'סטנדרט כפול' פועלים בניגוד לתקנון ולא אוכפים אותו וקעת משתמשים בסעיף 13 לתקנון בניסיון לסכל בניית מרפסת סוכה קטנה אשר תשתלב בצורה מלאה עם הבניין.
7. דין ההתנגדויות להידחות.
8. הועדה הנכבדה מתבקשת ליתן היתר בניה לבניית מרפסות הסוכה.

בכבוד רב ובברכה

יניב גלבוע

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

תיק: 1997/0593.04
מספר

תאריך: 05/06/2023
הגשה: 11:59:16

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג זהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
תאגיד	6057999	ישראל אלדד 27

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	ניסים	בנבנישתי

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת רחל	ישראל אלדד שייב

מספר בית	דירה	ת.ד.
27		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666991	050-5242402	main@gkl.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

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

גימוקי ההתנגדות

מצורפת התנגדות מפורטת

נציגות הבית המשותף של הבניינים

ברח' ישראל אלדד 23, 25, 27, רח' ביתר 11, רח' אליהו לנקין 1, 3, 5, 7

שכונת ארנונה הצעירה, ירושלים

מס' חבר באגודה לתרבות הדיור 6057999

02.06.2023

לכבוד

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מר אליעזר ראזברגר

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1 ירושלים

הנידון: התנגדות לשינויים ארכיטקטוניים בבית המשותף

נודע לנו על תכנית, תיק בניין מספר 1997/593.04, שהוגשה לאגף לרישוי בניה בעיריית ירושלים לצורך בניית מרפסות בבניין שבכתובת ישראל אלדד 27.

הבניין שבכתובת ישראל אלדד 27, הידוע גם כגוש 30695 חלקה 22, הוא חלק ממתחם בית משותף הכולל 311 דירות, 14 בניינים/חלקות, רשום בפנקס הבתים המשותפים כתיק בית משותף מס' 96537985 (מצורף עמוד ראשון של צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מאת המפקח/ת על רישום מקרקעין).

מדובר במתחם יוקרתי שתוכנן על ידי טוב האדריכלים במדינת ישראל, ואנו מתנגדים בתוקף לכל שינוי בבנייה הפוגע באופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ובנראות הבניינים.

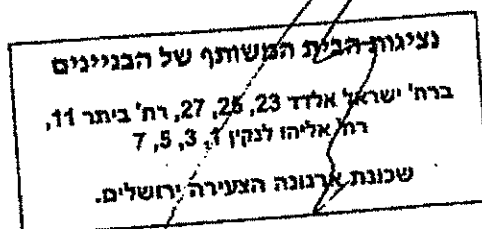
בכבוד רב

נציגות הבית המשותף,

ניסים בנבנישתי

מנחם רביבי

מנחם זייס





משרד המגורים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין

ירושלים

96537985

מספר תיק

30695/22

גוש / חלקה



חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

מ א ת

המפקח/ת על רישום מקרקעין

מס' תיק : 96537985

מס' שטר : 10226/22

גוש	שיטה	חלקה	שטח	3D
30695		22	1066.00	
30695		23	1405.00	
30695		24	1157.00	
30695		25	1433.00	
30695		26	1545.00	
30695		53	1595.00	
30695		56	952.00	
30695		85	2160.00	
30695		87	1327.00	
30695		89	808.00	
30695		92	5935.00	
30695		93	2239.00	
30695		94	1515.00	
30695		95	1355.00	
		סה"כ שטח:	24492.00	

להלן - המקרקעין

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקן מוסכם;

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק המקרקעין (להלן - "החוק");

ולאחר שנכחתי לדעת, כי אין מניעה בדיון לרישום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, לרישום את הבית בפנקס הבתים המשותפים, ולרישום התקנון המוסכם כדלהלן:-

1. תיאור הבית

מבנה	אגף	כניסה	מספר קומות	מספר תתי חלקות	כתובת
I		א	12	35	פרימו לוי 7, ירושלים
		ב	9	18	פרימו לוי 5, ירושלים
		ג	9	18	פרימו לוי 3, ירושלים
		ד	8	12	פרימו לוי 1, ירושלים
		ה	7	12	לחור אליהו 17, ירושלים
		ו	11	27	נקט אליהו 13, ירושלים
		ז	11	26	ינשו אליהו 15, ירושלים
II	1	א	9	23	מא אליהו 9, ירושלים



משרד המעמקים

הקשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח/ת על רישום מקרקעין
ירושלים

95537985

מספר תיק

30695/22

נוש / חלקה

לנקין אליהו 11, ירושלים	24	9	ב	2	II
ישראל אלדד 27, ירושלים	11	6	א		
ישראל אלדד 25, ירושלים	14	7	ב		
ישראל אלדד 23, ירושלים	35	10	ג		
לנקין אליהו 7, ירושלים	12	7	ד		
לנקין אליהו 5, ירושלים	12	7	ה		
לנקין אליהו 3, ירושלים	12	8	ו		
לנקין אליהו 1, ירושלים	11	7	ז		
בית"ר 11, ירושלים	8	6	ח		
310		סה"כ תתי חלקות:			

2. תיאור תתי חלקות והצמדות

מספר תת חלקה	מבנה	אגף	כניסה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות		
								תיאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט
1	1		א	131.10	דירה	קומה 0	13/ 2805	קרקע	א	סגול
								משטח	ב	סגול
								חניה	ג	סגול
								חניה	ד	סגול
								מחסן	ה	סגול
2	1		א	89.20	דירה	קומה 0	9/ 2805	משטח	ו	ירוק
								קרקע	ז	ירוק
								חניה	ח	ירוק
								חניה	ט	ירוק
								מחסן		ירוק
3	1		א	153.10	דירה	קומה 0	15/ 2805	קרקע	יא	תכלת
								משטח	יב	תכלת
								קרקע	יג	תכלת
								חניה	יד	תכלת
								חניה	טו	תכלת
								מחסן	טז	תכלת
								משטח	יז	תכלת
4	1		א	89.20	דירה	קומה 1	9/ 2805	חניה	יח	כתום
								מחסן	יט	כתום
								משטח	כ	כתום
שטחים שאינם הצמדות: מרפסת לא מקורה בשטח של 5.80 מ"ר										
5	1		א	78.40	דירה	קומה 1	8/ 2805	חניה	כא	צהוב
								מחסן	כב	צהוב
								משטח	כג	צהוב



תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אני הח"מ, קרן קיימת לישראל, בעלת המקרקעין בגוש 30695 חלקות 22 (בשטח 1,066 מ"ר), 23 (בשטח 1,405 מ"ר), 24 (בשטח 1,157 מ"ר), 25 (בשטח 1,433 מ"ר), 26 (בשטח 1,545 מ"ר), 53 (בשטח 1,595 מ"ר), 56 (בשטח 952 מ"ר), 85 (בשטח 2,160 מ"ר), 87 (בשטח 1,327 מ"ר), 89 (בשטח 808 מ"ר), 92 (בשטח 5,935 מ"ר), 93 (בשטח 2,239 מ"ר), 94 (בשטח 1,515 מ"ר) ו-95 (בשטח 1,355 מ"ר) וסה"כ שטח כולל של 24,492 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

פרק א' - מבוא, הגדרות ופירושים

1. בתקנון זה יהיו למונחים הבאים הפירושים הניתנים בצידם אלא אם נוסח התקנון או הדבק העניינים דורש אחרת:

א. החוק - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לרבות כל תיקון לחוק וכל חוק שיבוא במקומו.
ב. התקנון או התקנון המוסכם - תקנון מוסכם זה. באין הוראה אחרת בתקנון המוסכם יחולו הוראות התקנון המצוי בחוק, במקרה של סתירה ואם אי התאמה ואם שינוי בין התקנון המוסכם לבין התקנון המצוי, יכריעו ויחולו הוראות התקנון המוסכם.
ג. המקרקעין - מקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקות 22, 23, 24, 25, 26, 53, 56, 85, 87, 89, 92, 93 ו-94.

ד. הבית או הבית המורכב או הבית המשותף - 2 מבנים (מבנה ראשון בעל שבע כניסות ומבנה שני בעל שני אגפים כאשר באגף ראשון ישנן שתי כניסות ובאגף שני ישנן שמונה כניסות) שהוקמו על המקרקעין לרבות כל הבנוי והמחובר למקרקעין חיבור של קבע ולרבות החלקים והשטחים המרכיבים את הבית המשותף לרבות חלק מהקרקע, המבנים, הדירות, הצמודות, הרכוש המשותף בבית לרבות החניון התת קרקעי והגינה המרכזית המשותפת ודרכי הגישה אליהם וכן הרכוש המשותף בכל מבנה ומבנה.

ה. מבנה - כל אחד מבין שני המבנים המרכיבים את הבית לרבות הדירות, הצמידויות במבנה.

ו. אגף - כל אחד מבין שני האגפים המרכיבים את מבנה II לרבות הדירות, הצמידויות באגף.

ז. כניסה - כל אחת מבין שבעה עשר הכניסות המרכיבות את הבית לרבות הדירות, הצמידויות בכניסה.

ח. הרכוש המשותף בבית - כל החלקים והשטחים בתחומי הבית לרבות החניונים המשותפים, דרכי הגישה אליהם והמתקנים הנדרשים להפעלתם, הגינות המרכזיות המשותפות ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעברים וכן כל החלקים והשטחים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות או מרביתם בבית המשותף ודייריהם שהבית מהווה חלק ממנו למעט הדירות וההצמודות לדירות.

ט. בעל דירה - בעלים/בעל זכויות החכירה לדורות בדירה.

י. נציגות כניסה - אדם אחד או יותר מבין בעלי הדירות בכניסה, לצורך המשפטים הענייניים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכניסה.



יא. נציגות אגף - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות באגף מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות באגף ולרכוש המשותף של האגף.

יב. נציגות מבנה - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות במבנה מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות במבנה ולרכוש המשותף של המבנה.

יג. נציגות העל - נציגות שתמונה על ידי נציגויות המבנים כקבוע בתקנון זה, ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הבית המשותף ולרכוש המשותף.

יד. הוצאות התחזוקה - כל ההוצאות הכספיות בגין ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בבית לרבות הגינות המרכזיות, החניונים התחתיים והמתקנים הדרושים להפעלתם (כניסות, מחסומים וכיו"ב) ודרכי הגישה אליהם, וכן מתקנים אחרים המיועדים לשמש את בעלי הדירות בבית המשותף ודייריהם וכן כל הוצאה אחרת שהוצאו בקשר עם מתקנים ואו פעולות ואו שירותים הנחוצים לשמש ואו לתחזק את הרכוש המשותף בבית ובכלל זה הוצאות אבטחה, ניקיון, תחזוקה, ביטחון, ביטוח, טיפוח, תיקון, קרן פחת, וכיו"ב הכל בצירוף מע"מ.

טו. אסיפת כללית - כמשמעותה בחוק.

2. כל האמור בתקנון זה בלשון יחיד אף רבים במשמע ולהיפך, וכל האמור במין זכר כאילו אמור במין נקבה ולהיפך.

פרק ב' - צמידויות

3. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק מוצאים בזה החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף המפורטים בטבלה המופיעה כפי שתוקנה ביום 24.10.2021 בתשריט הבית המשותף מיום 13.9.2018 המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

4. בעל דירה בכניסה ואו אגף ואו מבנה ואו בבית שבתחום דירתו או מעל לדירתו ואו בחלק המוצמד לדירתו קיימים מתקנים ואו צינורות ואו כל אביזר אחר המשמש בעלי דירות אחרות בכניסה ואו אגף ואו מבנה ואו בבית (כגון: קווי צנרת מים, מיוזג אויר, בויב, ניקוז, קווי תשתיות ציבוריים ואו משותפים חשמל, טלפון, כבלים וגז וכגון: ארונות חשמל, מים, טלפון, כבלים, כבלי טלוויזיה וגז וכגון: פתחי ניקוז ובקרה של מים) יאפשר גישה חופשית לצורך החזקה שוטפת ולצורך תיקונם ככל שיידרש, וכן יאפשרו גישה חופשית לבעלי מקצוע ולנציגות, בתאום מוקדם עם בעל הדירה, לצורך החזקתם השוטפת ולצורך תיקונם, והכל עפ"י הוראת הנציגות.

8-12-2321

פרק ג' - הכרזת הרכוש המשותף למבנים, אגפים וכניסות

לסעיף 59 לחוק המקרקעין, נקבע כי הבית מורכב מ-2 מבנים כדלהלן:

מבנה I - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 יחידות.

הדירות במבנה I מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:



1. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/35 יחידות.
2. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/36 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/53 יחידות.
3. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/54 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/71 יחידות.
4. כניסה ד - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/72 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/83 יחידות.
5. כניסה ה - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/84 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/95 יחידות.
6. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/96 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/122 יחידות.
7. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/123 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 יחידות.

ב. מבנה II - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

הדירות במבנה II מחולקות לאגפים בהתאם לחלוקה הבאה:

1. אגף 1 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 יחידות.

הדירות באגף 1 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

- א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/171 יחידות.
- ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/172 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 יחידות.

2. אגף 2 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

הדירות באגף 2 במבנה II מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

- א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/206 יחידות.
- ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/207 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/220 יחידות.
- ג. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/221 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/255 יחידות.
- ד. כניסה ד - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/256 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/267 יחידות.
- ה. כניסה ה - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/268 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/279 יחידות.
- ו. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/280 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/291 יחידות.
- ז. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/292 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/302 יחידות.
- ח. כניסה ח - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/303 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

סה"כ כולל הבית המשותף 310 יחידות.

6. לכל מבנה ואו אגף ואו כניסה מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי היחידות שמתגורר בהם.
ואו אגף ואו כניסה.



7. חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, וכן מתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה מסוימים, יהיו רכוש משותף ליחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, גם אם הם בתחומי דירה מסוימת, ולמעט הקרקע והמרתף, אשר יהיו חלק מהרכוש המשותף הכללי.
8. מובהר בזאת כי כל מתקן ושטח המשרת את הדירות בכניסה מסוימת או את מרביתן, גם אם נמצא מחוץ לתחומי אותה כניסה, הינו חלק מהרכוש המשותף הכניסתי כמוגדר לעיל, של הכניסה אותה המתקן משרת, ואולם כל מתקן ושטח בתחומי כניסה, המשרת גם את הדירות הממוקמות בכניסה אחרת, או את מרביתן, יהווה חלק מהרכוש המשותף של הכניסה עם הכניסה האחרת.
9. חלקי הרכוש המשותף שלא הוצמדו לאחד מן המבנים ו/או האגפים ו/או הכניסות, כגון הקרקע, למעט הקרקעות שהוצמדו, יהיו רכוש משותף של כל בעלי היחידות בבית המשותף, ולפיכך תחול חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הנייל על כל בעלי היחידות בבית המשותף.

פרק ד' - האסיפה הכללית ונציגות

10.

- א. בעלי הדירות שבכל כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת לכל כניסה וכניסה ויבחרו מתוכם נציגות לכניסה.
- ב. במבנה II נציג אחד מנציגות כל כניסה, בכל אחד מהאגפים בנפרד, ייבחר לנציגות האגף בו מצויה הכניסה. נציגות כל אגף תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של האגף, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות באגף.
- ג. נציג אחד מנציגות כל כניסה, ייבחר לנציגות המבנה בו מצויה הכניסה. נציגות כל מבנה תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של המבנה, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות ו/או לאחד מהאגפים (במבנה II בלבד) במבנה.
- נציג אחד מנציגות כל כניסה ייבחר לנציגות הבית המשותף שתקרא "נציגות עלי" שתהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים.
- בעלי הדירות בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין, ישמעו להוראות נציגות הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או נציגות העל, לפי העניין, שינתנו בכל דרך שימצאו לנכון בעי"פ ו/או בכתב. הנציגות או הבאים מכוחה יהיו רשאים למנוע מכל בעל דירה בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין לפעול ו/או להתיר פעולה העומדת בניגוד להוראות תקנון זה. לשם כך יהיו רשאים הנציגות או הבאים מכוחה לאחר מתן הודעה מראש להגיש תלונות ו/או תביעות בפני כל רשות מוסמכת וכן לקבל כל סעד משפטי לרבות צו מניעה ו/או הוצאה לפועל עשה להחזרת המצב לקדמותו וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד להם על פי החוק.

08-12-2021



פרק ה' - חלקים ברכוש המשותף בבית, במבנה, באגף ובכניסה

12. בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק מוסכם בזה, כי שיעורו של החלק ברכוש המשותף בבית הצמוד לכל דירה ודירה יהיה לפי יחס שטח הרצפה של הדירה מחולק ב-10 ומעוגל (עד ארבע עשיריות כולל- מעוגל מטה ומחמש עשיריות - מעוגל מעלה) (להלן: "מונה הדירה") לסך כל מוני הדירות של הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין.

לדוגמא:

דירה ששטחה הינו 85.6 מ"ר - מונה הדירה יהיה 9.

דירה ששטחה הינו 81.7 מ"ר - מונה הדירה יהיה 8.

פרק ו' - השימוש בדירה וברכוש המשותף

13. בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות בדירתו ו/או בדירה אחרת ו/או בהצמדות ו/או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרשיונות המתאימים מהרשויות המוסמכות.

"שינויים ו/או תוספות" משמען בסעיף זה לרבות סגירת מרפסת, התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מזגני אוויר, התקנת שלטים, התקנת דודי שמש או דודי חשמל מתקני כביסה, תריסים, סורגים, שינוי גודל או צורת חלון או דלת חיצוניים וכיו"ב וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית או המבנה או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

14. השימוש ברכוש המשותף יעשה אך ורק בדרך ובמידה שלא יגרום לפגיעה בהנאתם הסבירה של יתר בעלי הדירות ודייריהם בבית ובכלל זה להימנע מגרימת רעש, לכלוך או הפרעה מכל סוג אחר.

15. המעברים (כולל כניסה לבניין, חדר מדרגות, שבילים) המהווים רכוש משותף ישמשו למעבר בלבד, ברגל או בכלי רכב, הכל לפי סוג או ייעוד המעבר ואין להשתמש בהם לכל מטרה אחרת שהיא.

16. בעלי הדירות ודייריהם יקפידו על ניקיון הרכוש המשותף ובכלל זה לא יעמידו כל מתקן, אשפה ופסולת כלשהי בתחומי הרכוש המשותף, למעט המקומות המיועדים לכך. כמו כן בעלי הדירות ינקטו בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף בבית, המתקנים והמערכות המצויים בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו בהתאם להוראות הנציגות ו/או ספקים של אותם מערכות ומתקנים.

בעלי הדירות בכל כניסה ו/או אגף ו/או מבנה רשאים לעלות לגג הבית לצורך טיפול ותחזוקת המבנה הסולרית, האנטנה המרכזית ושאר המתקנים המשרתים את הדירה או את הכניסה האגף ו/או המבנה והמצויים על הגג.

בעלי הדירות לא יהיו רשאים להתקין ו/או להרשות לאחרים להתקין אנטנה סלולארית או מכשור המשמש ציוד או טלפון סלולארי על גגות הבניינים, בתוך הדירות ועל הרכוש המשותף בבית, לא בצורה גלויה ולא בצורה סמויה.

19. בעלי הדירות מתחייבים שלא לבצע שינויים הפוגעים במבנה של המרחב המשותף במבנה (ממ"ד) או הפוגעים במראה החיצוני של הבניין בו מצויה דירתם, לרבות שינויים במשפטים



הדירה או הצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לקבלת כל רשיון הנדרש על פי דין ובכפוף לקבלת אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

20. בעלי דירות אשר איחדו שתי דירות או יותר לדירה אחת, ואו בעלי דירות אשר פיצלו דירה אחת לשתי דירות או יותר, יהיו רשאים לשוב ולאחד ואו לפצל את הדירות למצבן המקורי (על פי היתר הבניה המקורי לבניין בו מצויה דירתם), ללא קבלת הסכמת כלל הדיירים, וללא צורך באישור מאת נציגות כלשהיא.

פרק ז' - הוצאות התחזוקה במבנה ואו בבית

21. חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, המוצמד לכל כניסה ואו אגף ואו מבנה, תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה ואו אגף ואו מבנה בלבד, לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בכניסה ואו באגף ואו במבנה.

22. חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים הנ"ל, תחול על כל בעלי הדירות בבית, לפי היחס של שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בבית.

פרק ח' - כללי

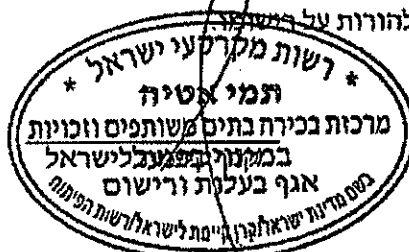
23. על אף האמור בתקנון זה לעיל, הוגשה בקשה לתיקון צו הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בלבד, יידרשו האישורים המתאימים והסכמות מטעם בעלי הדירות באותו המבנה בלבד.

24. על אף האמור בתקנון זה לעיל, בעל דירה אשר בתשריט דירתו סומנה חריגת בניה, יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשותף לאחר הסדרת חריגת הבניה בכפוף לכל דין, והסכמת כלל בעלי הדירות ניתנת בזאת מראש להסדרת החריגות ולתיקון צו הבית המשותף כאמור.

25. לענין הוראות פרק ו' סימן ג' 1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו הבית המשותף שתוגש על פיו, יהיו המבנים בבית עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מסי הדירות על הצמדותיהן ושיעורי החלקים היחסיים ברכוש המשותף בכל מבנה ומבנה ייעשו לכל מבנה בנפרד ובמנותק מהבית ואו משאר המבנים בבית.

בהתאם לתקנה 84(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 הריני מבקשת בזה

להתנותי כנציג/ת מוסמך/ת
מטעם רמ"י מעידה כי נתמלאו
כל תנאי אימות החתימה
בהתאם להוראות הדין.



08-12-2321

אני, הח"מ עו"ד _____ מעיד בזאת כי _____ הופיע בפניי מר _____

הזכאי לחתום בשם קרן קיימת לישראל וכן מאשר כי החתימה ואו החתומת על תקנון זה היא שלו וכי הוא מוסמך לחתום בשם קרן קיימת לישראל באופן שחתימתו בצירוף חתימתו על תקנון זה תוכנו אותה לכל דבר ועניין וכי הוא ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי והבין את תוכנו



חתימה וחותמת עורך הדין

תאריך



1/3/22

תאריך

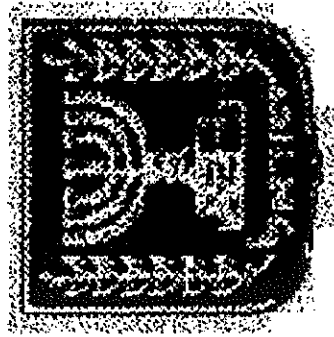
אני מאשר התקנון לרישום

רביב מיוזל, עורך

מפקח על רישום מקרקעין

מפקח על רישום מקרקעין





משרד המעשיות
מסמך זה הינו העתק שנערך בעקבותיו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מדינת ישראל המסמך המצוי בתיק
בהתאם לנוהל הבדיקה במשרד המעשיות.
על התורה

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

ת.ק: 1997/0593.04 מספר

תאריך: 05/06/2023
הגשה: 12:08:14

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	25649377	ברק צ'קוטאי

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	ברק	צ'קוטאי

כתובת המתנגד

ישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמת רחל	ישראל אלדד שייב

מספר בית	דירה	ת.ד.
27		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-5666991	050-5242402	main@gkl.co.il

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9103001	סוקולוב 15 ירושלים

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
54976097	גדעון קורן

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	main@gkl.co.il

טלפון בבית	טלפון נייד
02-5666991	050-5242402

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9103001	סוקולוב 15 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

מצורפת התנגדות מפורטת

בועז מאירי, משרד עורכי דין ונוטריון
Boaz Meiri, LAW OFFICES

רח' שלומציון המלכה 10 ירושלים. מען למשלוח מכתבים: ת.ד. 100

טל.: 02-5373333 Fax.: 02-5373338 פקס: 054-5306012
דואר אלקטרוני: E-mail: nezikin.jerusalem@gmail.com

Boaz Meiri, ADVOCATE & NOTARY
Yechiel Haroosh, ADVOCATE & NOTARY
Hen Holender, ADVOCATE & NOTARY

בועז מאירי, עורך-דין ונוטריון
יחיאל הרוש, עורך-דין ונוטריון
חן הולנדר, עורך-דין

ב"ה, ו' שבט, תשפ"ד
16 ינואר 2024

לכבוד

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מר אליעזר ראוכברגר

קריית העיריה, ככר ספרא

ירושלים

התנגדות דיירי רחוב בית"ר 11 וישראל אלדד 27 לבקשה 1997/0593.04
רחוב ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה, ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה סילבה קמוביץ ת.ז. 015509565, איתי הר אבן ת.ז. 054247580, אני
בר און ת.ז. 341061380, אפרים לב ת.ז. 015327612, ברק צקוטאי ת.ז. 025649337, יצחק
גרבלי ת.ז. 009960667, אהובה שושני ת.ז. 600221999, מיכאל קסיאנסקי ת.ז.
3043301275, נורית סילברווטר ת.ז. 057789372 ותקווה לוי ת.ז. 042220954, כולם
דיירים ברחוב בית"ר 11 ובישראל אלדד 27, אנו מגישים את התנגדותם כדלקמן:

ברישא יודגש כי התנגדות זו באה להוסיף על ההתנגדות שהוגשה ביום 4.6.2023 ע"י
ב"כ המתנגדים דאז עורך דין גדעון קורן, וההתנגדות על נספחיה מצורפת להתנגדות
זו, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה ומסומנת כנספח 1.

המבקשים ביקשו מרפסות בחזית הבית ועל פי החלטת ועדת המשנה עליהם לבצע
תיקונים, ובין היתר תוכנית צל לבית.

יוטעם, הבניין הידוע כגוש 30695 חלקה 22, נמצא ברחוב ישראל אלדד 27, הוא חלק מהבית המשותף הכולל 311 דירות, 14 מבנים והינו מתחם בעל אופי ארכיטקטוני יחודי ומוקפד.

תוכנית הצל לא הועברה להתייחסות או התנגדות דיירי הבניין.

הפרויקט דנן תוכנן מראש כך שאין מרפסות מלבד מרפסות עגולות. על סמך המצב התכנוני המעוגן **בתקנון הבית המשותף** כפי שיורחב בהמשך, רכשו הדיירים את דירותיהם, וכל שינוי בדמות אישור מרפסות פוגע בזכויותיהם וברכושם.

הבקשה סותרת באופן בוטה את תקנון הבית.

אמנם הוועדה אינה עוסקת בזכויות קנייניות, אך תקנון בית משותף אינו רק עניין קנייני אלא גם חוזי. ולמעשה המבקשים וחליפיהם מחויבים בו שכן מושכלות ראשונים, כי התקנון נרשם על פי הסכמת כל בעלי הדירות וחליפיהם שיבואו, ועל כן מחויבים המבקשים הן קניינית אבל הן חוזית לאמור בתקנון.

תקנון מוסכם הינו מסמך חוזי בעל נפקות משפטית כבדת משקל, בו התחייבו לקבל על עצמם כלל דיירי הבניין את תנאיו והתניותיו בטרם רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים. התקנון כאמור, הינו מחייב את הדיירים החתומים עליו ומעבר לכך אף את אלו שנכנסו בנעליהם של הרוכשים הראשונים (אגב הרוכשים שלאחר מכן אמורים היו לדעת על הימצאותו של תקנון מוסכם, שכן בנוסח רישום המקרקעין הדבר מאוזכר ומצוין).

על פי פרק ו' לתקנון הבית המחייב את המבקשים חוזית וקניינית :

13. בעל דירה לא יכצע או ירשה לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות בדירתו ו/או בדירה אחרת ו/או בהצמדות ו/או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצנע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרשויות המותאמים מהרשויות המוסמכות.

"שינויים ו/או תוספות" משמען בסעיף זה לרבות סגירת מרפסת, התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מזגני אוויר, התקנת שלטים, התקנת דודי שמש או דודי חשמל מתקני כביסה, תריסים, סורגים, שינוי גודל או צורת חלון או דלת חיצוניים וכיו"ב וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית או המבנה או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

דהיינו, בעלי הדירות הסכימו על ידי כינון התקנון כי לא יבוצעו כל שינויים ולו הקלים יותר ממרפסת, על מנת לא לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית.

שוב יודגש, יש לראות את המבקשים כחתומים על התקנון בעצמם, והוא מחייב גם כל חליף של בעל דירה. נוסף לכל כי בפני הוועדה מונחת התנגדותה של נציגות הבית המורכבת של כל המבנים המדברת בעד עצמה. בסעיף 19 לתקנון המוסכם החל על הבית נשוא הבקשה:

בעלי הדירות מחויבים שלא לבצע שינויים הפוגעים במבנה של המרחב המשותף הדירות (ממ"ד) או הפוגעים במראה החיצוני של הבניין בו מצויה דירתם, לרבות שינויים במבנה המשותף.

הדירה או הצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לקבלת כל רשיון הנדרש על פי דין ובכפוף לקבלת אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

מצ"ב כנספח 2 – תקנון הבית המשותף

דהיינו המבקשים מחויבים חוזית לתקנון ומחויבים באישור נציגות הבית לכל שינוי ולו הקל ביותר בחזית הבית.

דרך המלך הינה סטוטורית:

כי אישור בקשת המבקשים בבקשה להיתר שבפנינו, משמעו אישור מרפסות לכלל דיירי הפרויקט העצום והעצמת הפגיעה.

כפי שמפורט בחוות דעת המומחה מר רוני מור, מדובר בפגיעה ארכיטקטונית משמעותית, במיוחד לאור נפח הבניה הגדול בלאו הכי והפגיעה באחידות.

מתבקשת הוועדה הנכבדת לבקר במקום כדי לבחון את הפגיעה במתנגדים והפגיעה ארכיטקטונית, על מנת להתרשם בהשפעת המרפסות על המראה הארכיטקטוני.

ראוי להבהיר, כי אף כי לכאורה אנו דנים במרפסת המבקשים בלבד, הרי משמעות אישור המרפסת למבקשים הינה אישור למרפסות לכלל הבניין (המורכב כאמור מבניינים מספר).

לנוכח עקרון השוויון, שהינו ערך מוגן בשיטת המשפט שלנו, הרי במידה ותאושר המרפסת בהליך זה, לא ניתן יהיה לסרב לאשר מרפסות אחרות לכלל הדירות (או למצער למרביתן) בכלל המבנים.

אישור המרפסות על פי הוועדה הותנה בהכנת "תוכנית צל" למרפסות לכלל הבניין.

החובה באישור תוכנית מרפסות לכלל הפרויקט:

לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר, או כל בקשה למרפסת בפרויקט זה, אלא על סמך תוכנית מאושרת למרפסות לכלל הבניינים בפרויקט.

מדובר על פרויקט בעל איכות אדריכלית, ושינוייה של איכות זו אסור שייעשה על ידי הוספה מבזרת של מרפסות פה ושם לפי רצון של בעל דירה זה או אחר.

הדרך היחידה הראויה להוספת מרפסות, הינה על ידי אישור תוכנית כוללת של מרפסות לכלל המבנים תוכנית אשר תבטיח פתרון אדריכלי מאוזן ואחידות.

לפיכך, תנאי לאישור הבקשות להיתר במקרה דנן לא יכול להיות ספציפי למבקש אלא אישור תוכנית כללית למרפסות בפרויקט.

הדרך הראויה לאישור תוכנית המרפסות:

בשלב הראשון יש, אפוא, לדון - האם הדרך של הגשת תוכנית הצל למרפסות הינה ראויה בשל גודלו העצום של הפרוייקט.

לטעמם של המתנגדים אישור תוכנית הצל למרפסות לא מותאמת לגודל הפרוייקט ולאופיו.

במסגרת הבקשה להיתר שלפנינו, אלו שקיבלו הודעות, קיבלו הודעות רק לגבי המרפסות המוצעות ע"י המבקשים, במסגרת ההודעה ו/או הבקשה להיתר לא הוצגה לדיירים תוכנית הצל, על שינוייה, ולא הובהרה לדיירים המשמעות של אישור מרפסות אלו על כלל הפרוייקט.

סבורים המתנגדים, כי אישור תוכנית צל למרפסות לפרוייקט המכיל מעל 310 יחידות דיור ומשפיע על הסביבה, אינו יכול לעשות בהליך בין מבקש היתר מסוים לצוות המקצועי של הרישוי על הבניה, וזאת ללא שיתוף הציבור בכלל ודיירי הבניינים בפרט.

מדובר על תוכנית המשנה את מראהו של הבניין והמשפיעה בצורה זו או אחרת כמעט על כלל הדירות בפרוייקט, הן אלו אשר יאושרו להן מרפסות והן אלו שלא זכו במרפסת. יתרה מזו, ייתכן הקיימת השפעה של התוכנית אף על מקרקעין סמוכים ועל פרויקטים דומים בסביבה.

דרך המלך הינה הינה אישור תוכנית סטטוטורית, בסמכות וועדה מקומית, וזאת בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

יטענו המתנגדים, כי במקרה דנן הדרך הראויה לעשות כן הינה בתוכנית סטטוטורית, וזאת מהטעמים הבאים:

הטעם הראשון הינו, כי המסגרת של חוק התכנון והבניה והכללים המפורטים בו מבטיחים, כי אכן יתקיים פרסום ראוי והליך שמיעת התנגדויות מוסדר.

הטעם השני, הטעם המשמעותי ביותר, הינו כי אישור תוכנית סטטוטורית מבטיח הן יציבות ואחידות תכנונית והן וודאות, ויובהר:

ראשית, תוכנית "צל" שתאושר מבלי שיינתן לה מעמד סטטוטורי עלולה להשתנות, וזאת מבלי שדיירי הפרויקט ידעו על השינוי. מי יישורנו כי תוכנית הצל שתאושר היום לא תשונה "במעמד צד אחד" אגב בקשה להיתר בודדת בעוד מספר שנים? לעומת זאת בתוכנית סטטוטורית יובטח, כי זו תוותר על כנה, ותובטח אחידות אדריכלית, וזאת כל עוד לא ננקט הליך פרסומי וסטטוטורי חדש.

שנית, תוכנית סטטוטורית מבטיחה ידיעה של כל דייר כיום וכל דייר עתידי בדבר פרטיה. כך, כל רוכש יחידת דיור, שיעיין בדף המידע, אשר המשיבה מחויבת להנפיק מכוח חוק התכנון והבניה, יגלה כי קיימת תוכנית לגבי המרפסות. כמובן, כי זה זכאי לעיין בה (והיא אף מפורסמת באתר האינטרנט) כך שידע בדיוק היכן מתוכננות המרפסות. לעומת זאת, היה ותאושר תוכנית צל בלבד, לרוכש דירה עתידי שכזה אין כל דרך חוקית לדעת כי אכן אושרה לבניינים תוכנית "צל" למרפסות ומהי תוכנית צל זו.

הטעם השלישי הינו כי במסגרת תוכנית סטטוטורית ניתן לקבוע שלבי ביצוע והוראות אדריכליות שונות, למשל בניה ב"הינף אחד" חלקי או מלא. הוראות אלו יבטיחו, כי גם בשלבי הביניים של הקמת המרפסות, ועוד טרם ייבנו כל המרפסות, תשמר חזות הפרויקט.

הטעם הרביעי הינו האפשרות להיפרע בגין ירידת ערך במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. המתנגדים טוענים, כי אישור המרפסות עלול לפגוע בערך דירתם. איננו מכריעים בסוגיה זו. אולם, אישור תוכנית סטטוטורית ייתן להם את האפשרות לנסות ולהיפרע על ירידת ערך דירתם, היה ואכן קיימת ירידת ערך כאמור.

הטעם החמישי הינו אפשרות הפיקוח הנתונה לשלטון המרכזי, אשר הוא למעשה אישר את תוכנית הפרויקט, על תוכנית המרפסות וזאת מכוח סעיף 109 לחוק התכנון והבניה.

אכן הליך של הכנת תוכנית סטטוטורית הוא הליך מורכב יותר, אלא, שבנסיבות המיוחדות של פרויקט זה, כאשר מדובר ביחידות דיור רבות, במסת בניה קיימת גדולה ובפרויקט שמתכונן באחידות, יטענו המתנגדים, כי במקרה ספציפי יהיה זה נכון, ראוי וצודק, כי התוכנית למרפסות תהיה תוכנית סטטוטורית, וזאת למרות שתוכנית שכזו תארך זמן מה.

לפיכך, כשלב ראשון לאישור מרפסות בפרויקט הנדון, יש לנקוט בהליכי אישור תוכנית סטטוטורית, בסמכות וועדה מקומית, המסדירה את כלל המרפסות לבניינים אלו לרבות: מיקומן, חומרי הגמר, שלבי הביצוע וכל פרט אדריכלי וארכיטקטוני אחר שתסבור המשיבה שמן הראוי שייכלל במסגרת התוכנית.

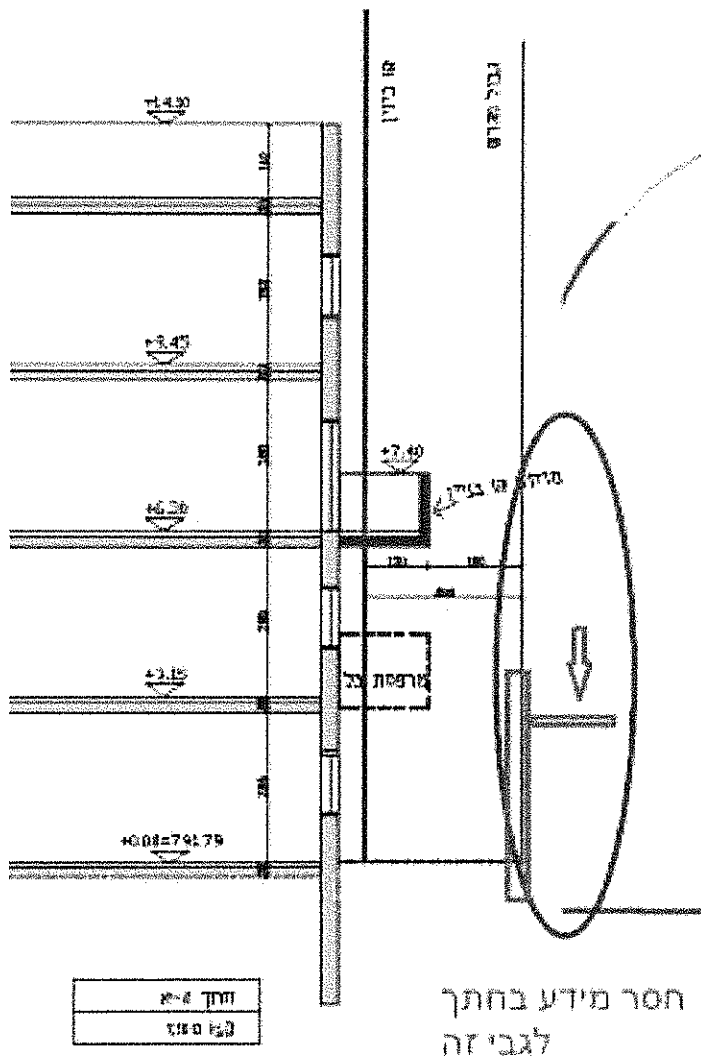
עניין זה בלבד מיתר את הבקשה במתכונתה ומחייבת שינוי לעיצוב המוצע.

באשר למדיניות הוועדה לצמד מרפסות ותכנית צל.

על פניה לכאורה התכנית עומדת במדיניות הוועדה שקבעה בהחלטתה צמד מרפסות. אולם בספק אם צמד מרפסות כאשר האופציה לצאת מקו הבניין מבוטלת עדיין רלוונטית בעיצוב הולם לפרויקט דנן.

בנוסף, בהתייחס למרפסת החורגת, סימון החתך אינו משקף את החלקה הגובלת, הגבוהה ממנו בקומה, ונמצא במרווח של קיר תמך גבוה, מה שגורם למעשה לקירוי מלא של המרווח בחצר ומונע אור ושמש. על מבקשי הבקשה להיתר המוצע היה להראות בחתך את היחס למגרשים הגובלים. והבקשה במקרה זה מציגה את הנתונים באופן לוקה.

מצ"ב תרשים המציג את ליקוי התכנית בחתך "



תמונת המחשה לקיר התמך הקיים, שאין לגביו התייחסות:



לעניין תכנית צל:

מדובר במתחם שתוכנן בקפידה כמתחם כולל כ 10 בניינים, כל המבנים במגרשים במסגרת תכנית 4748,ג,ז, מתוכננים באופן זהה, בעלי פרטי בניה זהים, גם שהמבנים שונים בגודלם ובצורתם הם מתוכננים ומאופיינים בפרטי אדריכלות אופייניים לכל המתחם. פרטי המרפסות מאופיינים בהתאם ודומים

לא ניתן להתייחס למרפסות בבניין בודד, מדובר במתחם מאופיין בתכנונו הכולל, ויש לטובת כל תוספת חיצונית לבחון זאת באמצעות נספח בינוי בתב"ע נקודתית מקומית וע"י ביקורת תכנונית ובראייה כוללת למתחם כולו.

בהדגש כי לא בכדי תקנון הבית המשותף עוסק ומחייב בעניין עיצוב האדריכלי בדיוק לשם מניעת תוספות ומרפסות שלא אחידות לפרויקט.

וכמו כן יש לעמוד בתקנון הבית המשותף ולהמציא הסכמה כוללת מכלל בעלי הדירות בבית.

מצ"ב תמונה להמחשה למתחם כולו



בדגש על המרפסות המוצעות בפרט שאינם תואמים כלל את השפה האדריכלית
במתחם
ונצפים למרכז המתחם כשהם נצפות מתוך מרכז המתחם.



הדגש על הבקשה המוצעת שכלל לא התייחסה לפרטי הבניין ומציעה מרפסת שאינה תואמת באופן בוטה את האדריכלות הקיימת.
מצ"ב תרשים מחזית הבקשה, לא רק שהתכנית עם צמד מרפסות ותכנית "צל" לכאורה לא מצדיקה תכנונית ועיצובית, אלה שהיא גורמת לפגיעה אדריכלית חמורה באופיו של הבינוי ומחריגה מהבינוי הקיים.



מצ"ב חזית מזרחית מתוך הבקשה להיתר, השרטוט לוקה בחסר ובפרטים. אין סימון של מרפסת לדירה 8, מצביע על השטחיות בהגשת הבקשה ומחזק את הסבירות שלא ניתן לבחון את הבקשה בצורה שגויה בהיעדר תשומת לב לאופי הפרויקט ולאופיו האדריכלי. שכן מדובר במתחם אופייני ומוקפד בתכנון אדריכלי, ויש לבחון תכנית מרפסות עבור כל המתחם בפרטי בניה תואמים את הבינוי הכולל. ולא כבודדות לבניין.

סיכום:

מצורף תצהירו של ברק צ'קוטאי אחד המתנגדים. – נספח 3 ויפויי כח המתנגדים נספח 4 ו-5

על כן ומהטעמים המופרטים בהתנגדות על נספחיה יש לדחות את בקשת המבקשים ולקבוע כי חזותו הארכיטקטונית של הבניין תישמר כפי שנקבע בתקנון הבית ומהרציונל העומד מאחורי יחודו של הפרויקט.

נבקש לזמן את המתנגדים באמצעות החיימ לכל דיון ונשמור על זכות המתנגדים לחוססת מסמכים בשל קוצר הזמן ואי המצאת מסמכים ע"י המבקשים.



אסף גל, עויד
ביכ המתנגדים



בעז מאירי, עויד
ביכ המתנגדים

תוכן נספחים

עמוד 16	התנגדות טרם התיקון	נספח 1
עמוד 42	תקנון הבית המשותף	נספח 2
עמוד 51	תצהיר המתנגד	נספח 3
עמוד 53	מתנגדים - רחוב ביתר	נספח 4
	11	
עמוד 57	מתנגדים - ישראל	נספח 5
	אלדד 27	

נספח 1

התנגדות טרם התיקון
עמודים 16 עד 41



Gideon Koren (iv)
Joel Yaakov Katzin (iv)
Meir A. Fuchs (i)
Yehuda Elram (ii)
Ori Shorer

Alan Oz (iii) (iv)
Esther (Shaanan) Landes (iv)
Martin Feder
Amiray David
Shay Ris (v)
Shimon Spivak
Simuel Pines

(i) Admitted to practice in Israel & New York
(ii) Notary
(iii) CPA
(iv) Authorized Mediator

גדעון קורן (iv)
יעקב קצין (iv)
מאיר פוקס (i)
יהודה אלרם (ii)
אורי שורר

אלון עוז (iii) (iv)
אסתר (שאנן) לנדס (iv)
מרטין פדר
אמירי דוד
שיריז ריס (v)
שמעון שפיבק
שמעאל פינס

(i) חבר לשכת עורכי הדין בישראל ובניו יורק
(ii) משרד
(iii) רו"ח
(iv) מתווך משפטי

04 יוני 2023 ט"ז סיון תשפ"ג

לכבוד

מר אליעזר ראובנרגר, יו"ר
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מחלקת רישוי בנייה
קרית העירייה, בכר ספרא
ירושלים

**הנדון: התנגדות דיירי רח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27 לבקשה 1997/0593.04
רח' ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה, ירושלים**

בשם מרשינו, היה סילבה קמוביץ ת.ז. 015509565, איתי הר אבן ת.ז. 054247580
אני בר און ת.ז. 341061380, אפרים לב ת.ז. 015327612, ברק צקוטאי ת.ז.
025649377, יצחק גרבלי ת.ז. 009960667, אהובה שושני ת.ז. 600221999, מיכאל
קסיאנסקי ת.ז. 304301275, נורית סילברווטר ת.ז. 057789372, ותקוה לוי ת.ז.
042220954, כולם דיירים ברח' בית"ר 11 וברח' ישראל אלדד 27, אנו מתכבדים
בזאת להגיש התנגדות בעניין שבנידון כדלקמן:

הבקשה להיתר על דרך קבלת הקלה מתייחסת לתוספת בניין ברח' ישראל אלדד
שייב 27, ירושלים, במקרקעין הידועים כנוש 30695 חלקה 22, ומציעה הקמת
מרפסת והרחבת מרפסת נוספת בשתי דירות מגורים בבניין.

כפי שיפורט להלן, מדובר בבקשה שדינה להדחות על הסף, ושהועדה הנכבדת כלל
אינה מוסמכת לאשר, וזאת בתמצית מהטעמים המפורטים להלן.

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200

ג. קורן גדעון ושות'
תל-אביב 6425200
טל: 04-6025433
פקס: 04-6025200



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

הגשת הבקשה שלא כדין

דין הבקשה להידחות על הסף בשל כל אחד מהטעמים שלהן, לא כל שכן בהתקיימם יחדיו:

הבקשה לא פורסמה כדין וממילא לא במועד המצדיק דרישה להגשת ההתנגדויות עד ליום 6 ביוני 23. הבקשה נתלתה על דלת הבניין רק ביום 17 במאי ועל כן ומטעם זה בלבד מועד הגשת ההתנגדות לנמסר לדיירים היה שגוי, שלא לומר מטעה, ונועד לבצע מחטף ולקבל היתר שלא כדין.

יתר על כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל – לא נמסרו הודעות אישיות כמתחייב בחוק למרבית המתנגדים המיוצגים ע"י הח"מ ולרובם נודע על הבקשה במקרה, או זה מזה. אישור חברת המסירה לשכנים שנמצא בתיק הוועדה אינו אמת, פשוטו כמשמעו. למותר לציין, כי עד שלא נמסרו הודעות כמתחייב לכלל השכנים ובעלי הזכויות ולא ניתנה להם האפשרות להגיש התנגדות – אין כלל לדון בבקשה.

אין בכך לגרוע מהעובדה שכבר בשלב הנוכחי ישנו רוב ברור של הדיירים המתנגד לבקשה ולפגיעה הקשה בחזות הבניין, הכל כמפורט להלן.

הגשת הבקשה מתייחסת לשימוש ברור ברכוש המשותף בבנין ואין כל אפשרות לבצעה ללא שינויים מהותיים ברכוש המשותף ושימוש בפועל בו לצורך ביצוע הבנייה. בנסיבות אלה הגשת הבקשה בוצעה שלא על דעת וממילא ללא ההסכמה הנדרשת של בעלי הזכויות.

הבנין בו מתבקשים ההיתרים הינו חלק ממתחם ובו מספר בניינים וכ-310 דירות. הבניינים כולם מהווים בית משותף ומנוהל על ידי ועד מתחם כמקובל בבתים משותפים. לפיכך היה על מבקשי ההיתר למסור הודעה לדיירי כלל הבניינים. הדבר לא נעשה.

למיטב ידיעת הח"מ ועד המתחם מתנגד אף הוא לבקשה ואין ספק גם בהקשר זה, שאין מקום להתייחס לבקשה של שני דיירים בלבד, כאשר מרבית דיירי המתחם לא יודעים עליה.

הגשת בקשה מטעה

מושכלות ראשוניים הן שעל מוגשי הבקשה להגיש הרמוניקה ובה תיאור מצב קיים שלם ומדויק, שיאפשר לרשות הרלוונטית/או לוועדה, לפי הענין, לקבל רושם ברור ומדויק לגבי מהות הבקשה והמצב הקיים בפועל בשטח עובר להגשת הבקשה.

1. School Street HaMatach 3 rd Floor Tel. Ashdod 6934403 Tel. +972-3-6005535 Fax. +972-3-6005555	15 Sakiraw St. POB 7668 Jerusalem 9107021 Tel. +972-2-5626891 Fax. +972-2-5626892	5 David Felix Street 4 th Floor Rabin Science Park Be'erot 7632805 Tel. +972-8-9414333 Fax. +972-8-9412614	רח' דוד פליקס 5 קומה 4 סארן המדע רבין רחובות 7632805 טל. 08-9464333 פקס 08-9412614	רח' סקיראב 15 ת"ד 7668 ירושלים 9107021 טל. 02-5626891 פקס. 02-5626892	רח' זרע המדע 1 קומה 3 תל אביב 6354403 טל. 03-6005535 פקס. 03-6005555
---	---	--	---	---	--



www.gki.co.il
main@gki.co.il

הבקשה דנן אינה עונה על דרישות אלה וגם מטעם זה בלבד יש לדחותה. כך, ההרמוניקה שהגישו המבקשים מציינת קיום מרפסת **מרובעת קיימת** בקומת הדירה של המתנגד ברק צ'קוטאי, בעוד שאין במקום כל מרפסת מרובעת אלא **מרפסת עגולה** כמו בבנין כולו. הצגת המרפסת המרובעת הפיקטיבית לא נועדה אלא ליצור רושם שהבקשה להיתר מבקשת דבר מה שכבר קיים בבנין ואינה משנה את חוותו, אך מציגים אלה אינם אמת. למותר להכביר מילים על נסיון זה ועל חומרתו.

בדירת המבקש גלבע קיימת כיום מרפסת עגולה וזה לקיים בדירות האחרות במתחם. הקמת המרפסת המרובעת המבוקשת **מחייב הריסה** של המרפסת העגולה הקיימת. הוראות מתלקת הרישוי מחייבות **סימון ברור** של שטחים להריסה וסימון זה **נעדר כליל** ופרט מהותי וחשוב זה אינו מצוין ומפורט בבקשה.

כלל החזיתות במתחם ואף בבנין לא הוצגו בצורה מלאה. כתוצאה מכך לא באה לידי ביטוי ברור העובדה שקיים **מוטיב חוזר של מרפסות עגולות וזהות במתחם כולו**. נושא מהותי וחסר זה היה מבהיר אל נכון שבבנין מתקיימת הרמוניה מלאה, כל המרפסות זהות, ולא קיימות בבנין מרפסות מרובעות או מלבניות. למותר לציין את החשיבות הרבה שיש לנושא חסר זה בהפעלת שיקול הדעת התכנוני המתבקש בבחינת היתר הקלה כמו בבקשה דנן.

נימוקים תכנוניים

על המקרקעין מושא הבקשה להיתר חלה תוכנית נקודתית מס' 4748/ב במ אשר ניתן לה תוקף בחודש אפריל 1998 ופורסמה ב28/04/1998 (להלן: התוכנית).

אין חולק, כי על המקרקעין עליהם הוקם המתחם חלה תוכנית נקודתית מס' 4748/ב במ ולחלן: **"התוכנית"**. על פי התכנית נבנה המתחם כולו, באותו סגנון ועל פי מרקם תכנוני אחיד הן לבנין בו מצויות דירות המבקשים והן לבניינים נוספים במתחם. בין היתר, מאופיין המתחם במרפסות עגולות קטנות, אשר גם הן נבנו בצורה אחידה בבנייני המתחם ומהוות חלק מרכזי באופיו. על כן, התכנית החלה על המתחם לא נתנה כל אופציה לתוספת מרפסות או שינוי בהן.

מעבר לעובדה שאין בתכנית כל אופציה לאשר את הבנייה המוצעת, בניית מרפסת **מרובעת** כה שונה מסגנון המרפסות **העגולות** הקיים בבנין ובמתחם פסולה מבחינה תכנונית ותהווה חריגה בוטה מצורתו, יופיו וייחודיותו של הבנין. הן כיחידה בודדת והן בפגיעה באחידות המתחם כולו.

1. Saron David HaMoshon
2nd Floor
Tel Aviv 6554463
Tel. +972-3-6032555
Fax. +972-3-6035555

15 Sdknow St.
POB 7668
Jerusalem 9107601
Tel. +972-3-5656801
Fax. +972-3-5656802

2 David Yosef Street
4th Floor
Rabin Science Park
Rehovot 7632815
Tel. +972-8-9464235
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד סינק 2
קומה 4
סארן המדע רבין
תל אביב 7632803
טל. 08-9464235
פקס 08-9472674

רח' מקלוב 13,
תל אביב 7668
ישראל 9107601
טל. 02-5656801
פקס 02-5656802

רח' דוד חלקי 1
קומה 3
תל אביב 6554463
טל. 03-6032555
פקס 03-6035555



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

עובדה זו מקבלת משנה חומרה כאשר הבקשה מתייחסת לשטחי מרפסות שונות אף זו מזו (ולא רק מיתר המרפסות בבניין ובמתחם כולו).

מעבר לאמור לעיל, הבקשה לתוספת מרפסת **מרובעת** במרכז הבניין חמורה במיוחד, שכן **מתחת למרפסת זו קיימת מרפסת עגולה**. קבלת הבקשה תיצור לפיכך חוסר רצף אסתטי ופגיעה קשה באופי קיר הבניין החיצוני ואחידותו.

סטייה ניכרת

ההקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת ואף מטעם זה בלבד אין להתירן.

אשר למרפסת המבקש אייזנשטיין – המרחק בין קו המגרש לקו הבניין הינו 298 ס"מ. לפיכך, ההקלה המקסימלית המותרת של 40% מאפשרת לו יציאה מקו הבניין למרחק של 119.5 ס"מ בלבד, בעוד שעל פי הבקשה המרפסת עתידה לחרוג ב-200 ס"מ – קרי: בסטייה של 80.5 ס"מ מעל המותר ובאופן המהווה סטייה ניכרת. מצב של **סטייה ניכרת** כשלעצמו שולל את אפשרות מתן ההקלה המבוקשת.

אשר למרפסת המבקש גלבוע – המרחק הינו 293 ס"מ, תוספת המרפסת הינה בעומק של 200 ס"מ, ולפיכך מהווה אף היא סטייה ניכרת כאמור.

סטייה ניכרת נוספת נובעת מחלופה 10 לתקנות. נדמה לנו, כי במקרה שלפנינו - אופיו האחיד של המתחם, לרבות המרפסות בו, אשר נבנה בהתאם לתכנית החלה עליו באופן אחיד, מצדיק קביעה כי ההקלה המבוקשת הינה סטייה ניכרת מאותן הוראות שביקשו "לקבוע את אופייה של הבנייה בתחום התכנית" וכן "לשמור על אופי וחזות הסביבה". אם לא במקרה כגון זה שלפנינו - מתי אם בכלל תחול חלופה זו.

נימוקים נוספים

המרפסות יגרמו להחשכת משמעותית של האזור מתחתן ובכלל זה של הדירות שמתחתן, דבר שאין לו כל הצדקה תכנונית.

יתר על כן, עבור המתנגד גרבלי עתידה להיבנות המרפסת ממש מעל גינתו הפרטית, באופן שימנע כמעט לחלוטין כניסת אור טבעי אל שטחי גינתו ורוחב הגינה שתיוותר לא מקורה יהיה מתחת מטר אחד!!! פגיעה דומה עתידה להיגרם גם לגינת השכן צ'קוטאי. בנוסף לכך, עתידה להיגרם חסימת אור והחשכה דרמטית לדירה זו.

אישור בניית המרפסות עתיד לפיכך לקבוע נזקים משמעותיים לבעלי הדירות המתנגדים ובכלל זה ירידה בערך דירותיהם. בהקשר זה יוטעם, כי שני המבקשים

1 Sdarm David HaMakabi
3rd Floor
Tel/Alex 5954463
Tel. +972-3-6005555
Fax +972-3-6005558

15 Szwajcow St.
P.O. Box 7658
Jerusalem 9107601
Tel. +972-2-5866991
Fax +972-2-5866992

5 David Fikes Street
4th Floor,
Robin Science Park
Ramatovot 7632805
Tel. +972-8-9464868
Fax. +972-8-9472674

רח' דוד מייקס 5
קומה 4
פארק המדע רבין
7632805
טל. 04-9464868
פקס 08-9472674

רח' מקלוב 15
ת"ד 7658
ירושלים 9107601
טל. 02-5888991
פקס 02-5566992

רח' דוד מייקס 1
קומה 3
תל אביב 6954463
טל. 03-6005555
פקס 03-6005558



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

כלל לא גרים במתחם ועל כן, אף אם לא מדובר בשיקול תכנוני גרידא – בודאי שראוי להעדיף את האינטרסים והשמירה על זכויות הדיירים, הגרים במתחם בפועל יום יום.

יתר על כן, כפי שכבר צויין לעיל, ביצוע הבנייה המבוקשת יחייב קבלת זכויות שימוש ברכוש של דיירים אחרים ואף ברכוש המשותף בבנין. המתנגדים מבחירים כבר בשלב זה כי הסכמה כזו לא תינתן ועל כן ברור שכלל לא יהיה ניתן לבצע את התוכנית. אכן, קיים קושי בהבאה בחשבון של שיקולים קנייניים ואלה אמורים לבוא לידי ביטוי בחליכים במסגרות אחרות, אך עם זאת, כאשר ברור שמדובר בבקשה תיאורטית שאין כל סיכוי לבצעה, נראה כי ראוי להביא זאת בחשבון ולא ליתן היתר בנייה שערכו על הנייר בלבד ובבקשתו נעשה שימוש לרעה בהליכי הדיון בבקשה להקלה ובזבזו ברור של זמנם של כל העוסקים בבחינתה.

סיכום

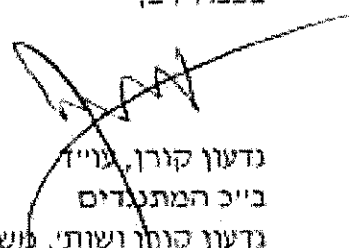
התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר ברק ציקוטאי, אחד המתנגדים.

ההתנגדות נתמכת בחוות דעתו של רוני מור אשר נבקש לראותה כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו ורצ"ב.

אשר על כל האמור לעיל, אנו מבקשים לדחות את הבקשה ולקבוע כי יש לשמור על הבניין כפי שהוא באופן מלא.

נבקש לזמן את המתנגדים באמצעות הח"מ לכל דיון אשר יתקיים בבקשה. נוכח הזמן הקצר שניתן להגשת ההתנגדויות כמפורט לעיל נבקש לשמור על הזכות להשלים טענותינו ולהמציא מסמכים או חומר נוסף רלוונטי לדיון בבקשה לעת הדיון בה.

בכבוד רב,


גדעון קורן, ע"ד
ב"כ המתנגדים
גדעון קורן ושות', משרד ע"ד

1 Ederot David HaMeloch
1st Floor
Tel Aviv 6054403
Tel. +972-3-6005515
Fax +972-3-6005555

15 Sokolow St.
POB 7668
Jerusalem 9102001
Tel. +972-2-5666991
Fax +972-2-5666992

6 Davis Fikes Street,
4th Floor,
Rabin Science Park
Petach Tikva 7052005
Tel. +972-8-9484888
Fax +972-8-9472674

רח' דוד המלך 1
קומה 4
מאה העצמאות
תל אביב 6054403
טל. 03-6005515
פקס 03-6005555

רח' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6054403
טל. 03-6005515
פקס 03-6005555

רח' דוד המלך 1
קומה 3
תל אביב 6054403
טל. 03-6005515
פקס 03-6005555



www.gkl.co.il
main@gkl.co.il

י"א סיון תשפ"ג
31 מאי 2023

לכבוד

1. דיירי הבנין ברחוב ישראל אלדד שייב 27 + בית"ר 11, ירושלים
2. עו"ד גדעון קורן
3. הוועדה המקומית לתכנון מחוז ירושלים.

הנדון : בדיקה אדריכלית תכנונית לגבי תוספת מרפסות בבניין ישראל אלדד 27 - התנגדות לתכנית המוצעת.

המקום : שכונת ארנונה, רחוב ישראל אלדד שייב 27

גוש : 30695

חלקה: 22

מגרש : 21

תכנית שחלה בבנין 4748 ב

מספר בקשה שהוגשה : 1997-0593.04 לתוספת המרפסות

מבקש מספר 1 : יניב גלכוביץ ת"ז 0169911523 חת חלקה 204, קומה ב, חזית אחורית .

מבקש מספר 2 : דניאל אייזנשטיין ת"ז 027124205 חת חלקה 8, קומה ב, חזית אחורית .

הצהרה : בהתאם לבקשת 8 המתנגדים בבנין ברחוב ישראל אלדד 27 + 2 מתנגדים בבנין רה' בית"ר 11 ירושלים, ועל פי בדיקה אדריכלית שערכתי במקום- להלן חוות דעתי המקצועית בנוגע להגשת תוספת מרפסות עבור השכנים/המבקשים: יניב גלכוביץ ודניאל אייזנשטיין, אותה אציג בוועדת התנגדויות בהתאם לדרישות השכנים המתנגדים.

אני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עזות שקר, חוות דעתי זאת מסתמכת על נתונים של התכנית אשר הוגשה לתוספת המרפסות- זאת ע"פ ביקור בבנין ונסביכותיו, סיור במרחב המשותף כולו, ניתוח התב"ע וההיתר שהוגש ופגישה עם הדיירים בבנין.

השכלה

פרטי השכלתי:

רוני מור, תז.ת.ז- 028791226

מספר רישיון - 65226

1. הנדסאי אדריכלות משנת 1999.

2. תעודת רישום בפנקס ההנדסאים .

3. קורס הכשרה לפקחי בנין.

4. לומד כרגע בקורס של ממונה בטיחות.

ניסיון ורישוי

1. עצמאי מזה 24 שנה.

2. במהלך שנות עבודתי, הנשתי למחלקת הרישוי בעיריית ירושלים עשרות פרויקטים-

ובניהם –

- הרחבת מגורים רחוב ברל לוקר 27, 32 יחידות דיור הכנון, רישוי, פיקוח.
- מפעל מרציפאן 2000 מ"ר
- מפעל 2400 מ"ר פארק תעשיות גוש עציון
- תוספת מרפסות לבניין רחוב הרב אשי
- תוספת מרפסות לרחוב שבו

רקע עובדתי

1. המתנגדים הם רוב מוחלט ומובהק של דיירי הבניין למעט שני המבקשים + שני דיירים מהבניין הצמוד לבניין המדובר + נציגות הבית המשותף.
2. הבניין המדובר הינו חלק ממתחם מגורים משותף. המתנגדים הינם 8 דיירים מהבניין ועוד 2 דיירים מהבניין הצמוד אליו (בית"ר 11) וגם נציגות הבית המשותף שתנגדת לתוספת המבוקשת.
3. סך כל ההסכמות בבניין 27% בלבד.
4. בעלי הדירות בקומת קרקע – הם הנפגעים העיקריים. תוספת המרפסות בהגשת התוכנית בקומה ב – בחזית אחורית.
5. בתכ"ע המקורית 4748 ב' אין אומציה לתוספת מרפסות.
6. הבניינים במתחם התכ"ע 4748 ב' תוכננו ונבנו בסגנון מיוחד ראויים זאת במרפסות העגולות הקטנות אשר מופיעות בכל הבניינים במתחם הנ"ל.
7. סגנון תוספת המרפסות ע"י המבקשים נוגד את הקו המיוחד שבו נבנו הבניינים. אין ספק כי תוספת המרפסות מהווה פגיעה חמורה במרקם התכנוני הייחודי לבניין ולמתחם המשותף כולו. זאת גם הסיבה כי נציגות הבית המשותף (קרי - של כלל הבניינים הזוהים שתוכננו באותה צורה ואותו סגנון המאגדים יחדיו למתחם משותף אחד) מתנגדים אף הם לתכנית המוצעת.
8. בתאריך 4 למאי 2023, בצעתי ביקור בבניין ובסביבותיו. מצאתי כי בנייה המרפסות אינה תואמת באופן חזיתי ותגרים לפגיעה אנושה ליחסי וייחודיותו של הבניין - ואף תפגע בכלל הבניינים הסמוכים שכן ככולם חזר המוטיב של מרפסות עגולות קטנות. מוטיב מרכזי הינו ייחודי למתחם הספציפי הזה והופך את המתחם למעין בניין לשימור.
9. תוספת המרפסות גורמת להחשכה משמעותית של האזור מתחתיהן. עומק המרפסות שביקשו 200 ס"מ והדבר יגרום להתחשכה מוחלטת - במיוחד אצל השכן מקומת קרקע, יצחק נרבלי, שם רחוב הגינה הוא מקורה יישאר 93 ס"מ בלבד.

10. התכנית הוגשה בהקלה מנספח הבינוי - הקלה מקו בניין אחורי 40% אחוז. לפי בדיקה שערכתי התכנית איננה תקינה בעניין ההקלה.

הסבר :

במרפסת של דניאל אייזנשטיין המרחק בין קו מגרש לקו בניין 298 ס"מ. הקלה של 40% מאפשרת לו לצאת מקו בניין רק 119.5 ס"מ בלבד, אך בפועל המרפסת יוצאת 200 ס"מ. כלומר, ישנה חריגה משמעותית ביותר של 80.5 ס"מ מהמותר. מסקנה - יש טעות חמורה בהגשת התכנית ויש לפסול אותה כפי שהוגשה.

11. בעניין תוספת המרפסת של יניב גלבוש:
מרחק קו בניין לבניין 293 ס"מ. תוספת המרפסת שהוגשה הינה בעומק של 200 ס"מ, כלומר- מרחק מקו בניין למרפסת 93 ס"מ בלבד.
12. מבנה שתי המרפסות שונה ואינו אחיד – מרפסת אחת עגולה והשניה מלבנית. צורתן אינה אחידה ואינה יוצרת חזית יפה ואחידה לבניין. ראה תכנית התך וחזית בהרמוניקה שהוגשה.
13. התך א.א מראה את הצמידות לקו מגרש ומוכיח באופן חד משמעי את חוסר תקינותה של התכנית. בתכנית שהוגשה אפשר לראות כי המרפסת העגולה עוברת את קו הבניין ונצמדות לקו מגרש.
14. רוב מוחלט של הדיירים בבניין ישראל אלדד 27 מתנגדים לתוספת המרפסות. (הערה – לא קוים שום דיון עם השכנים טרם הגשת התוכנית המבוקשת)
בהנחה וייתכן ההיתר הסבוקש, יודגש כי השכנים המתנגדים שגרים מתחת ומעל לאיזור מרפסת המבוקשת- לא יאפשרו כניסה לשטח האישי שלהם לצורך הקמת המרפסות הנ"ל.
קשה לי לראות כיצד ניתן יהיה לבצע בנייה שכזאת מבחינה טכנית בשטח- למשל, כיצד מבצעים טפסנות להקמת מרפסת מהקרקע או מהגג ללא אישור השכנים.
במקרה שכזה – תוספת המרפסות מחוץ הדירות עצמן עלולה להיות ככנה בטיחותית משמעותית לדיירים בבניין ואף למבנה הבניין עצמו. מדובר בבניין בן כ- 20 שנה, וההדרת קורונה לתוך קירות המבנה הקיים עלולים לגרום לבעיות בטיחותיות חמורות.
15. לעניין המתנגדים מהבניין הצמוד לבניין המדובר (השכנים ברחוב בית"ר 11) – מדובר בשני בניינים צמודים מאוד אחד לשני. תוספת המרפסות מהווה גם עבורם פגיעה משמעותית באיכות חייהם. לטענתם, הקירבה הצמודה כ"כ תפגע בפרטיותם, ותחדור ממש לפרטיותם.
16. כמי שעוסק בתחום מזה שנים רבות, הגשתי תוכניות רבות לתוספת מרפסות. ככלל, דרישת הרישוי הינה תמיד שלא לפגוע בחזיתות הבניין ולהראות אופציה צמודית לשכנים- לא נראה שכך בוצע בהגשת תכנית זו.
17. המרפסת העגולה הקיימת היום אצל המבקש יניב גלבוש כלל לא סומנה להריסה! השטח להריסה לא נצבע בצהוב, בניגוד לדרישת מחלקת הרישוי. קיים חשש שהתעלמו מכך במכוון, על מנת שלא להראות את הנזק בלתי הפיך לחזית הבניין ליופיו של הבניין ולאופי המיוחד שלו.
18. כאשר מוסיפים מרפסת מלבנית במרכז הבניין, כאשר מתחתיה כבר קיימת מרפסת עגולה – נוצר חוסר רצף אסתטי ומגיעה ביופי ובייחודיות של החזית המדוברת.

לסיכום

לאור הדברים שציינתי בסעיפים הנ"ל ולאור ניסיוני המקצועי הרב אין כל הצדקה לאשר תכנית זו מבחינה אדריכלית.

להלן רשימת הנקודות העיקריות:

1. רוב מוחלט של שכנים המתנגדים לתוכנית בבניין המדובר (ישראל אלדד 27), שכנים המתנגדים גם בבניין הצמוד אליו (ביתר 11), והתנגדות של נציגות הבית המשותף.
 2. פגיעה מהותית בחזיתות הבניין.
 3. פגיעה במרקם והתכנון של הבניין והמתחם המשותף.
 4. תכנית לא תקינה בחישוב ההקלה, ישנן חריגות מהותיות.
 5. צמידות לקו מגרש.
 6. חוסר סימטריות בין שני המרפסות – מרפסת מלבנית ומתחתיה מרפסת עגולה.
 7. כהב"ע כלל לא מוזכרת תוספת מרפסות.
 8. פגיעה מהותית באיכות החיים של שני הדיירים בקומת קרקע.
 9. החשכה של הבתים והגינות ביציאה שלהם לגינה פרטית.
 10. תכנית שהוגשה ללא אופציה עתידית לשכנים.
 11. אין אפשרות להוסיף מרפסות ללא טפסנות מהגינה או ע"י חבלים מהגג. (המתנגדים מלמעלה ומלמטה לא יאפשרו עבודות משטח)
 12. כלל לא סומנה להריסה המרפסת הקיימת של המבקש יניב גלבע – בניגוד להקצות מחלקת הרישוי.
 13. בבניית המרפסת המלבנית נוצר חוסר רצף שפוגע ביופיו של המבנה.
- ראה תמונות מצורפות המעידות על אופי המיוחד של הבניין והבניינים מסביב.

על החתום רוני מור, הנדסאי אדריכלות

ת.ז. 028791226

מספר רישיון - 65226

מייל mor.arc10@gmail.com

כתובתי: אפרת רחוב זית שמן 16

נייד : 0508384334



נתלה בתאריך: 16/5/2023

עיריית ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

ניתנת בזה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כי
הוגשה לוועדה בקשה להיתר ע"י: **יניב גלבוע, דניאל איזנשטיין**

מספר הבקשה: 1997/0593.04

מהות הבקשה: תוספת שני מרפסות

כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27 רמת רחל, ארנונה החדשה

גוש: 30695

חלקה: 22

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי

הקלה מנספח בינוי

ניתן לצפות בעותק סרוק של הבקשה להיתר באתר האינטרנט בכתובת:

<https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTik>

ותנגדויות לאשר והקלות הנ"ל, או איזו מהן, ניתן להגיש עד יום 06/06/23

לאחר פרק זמן זה לא תתקבלנה התנגדויות.

הטופס המקוון להגשת התנגדות נמצא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים

בכתובת: <https://www.jerusalem.muni.il/RishuyBniyaTfasim>

יזיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מר אליעזר ראובברגר

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

שעות מענה טלפוני ימים א, ג, ה בין השעות 8:30-12:30

בכ"ז

פרסום אקספרס

רחל היטבת 2 סאלק, חיפה 02-5000313 פקס: 02-5000474
כתובת מייל: pexpress@gmail.com

תאריך: 16/5/2023
כתובת האתר: ישראל אלדד שייב 27
גוש: 30695
חלקה: 22
מס' בקשה להיתר: 1997/0593.04
מס' חק פנימי: 13181

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ביכר ספרא

שלום והברכה,

הנדון: הודעת לפי חוק התכנון והבניה

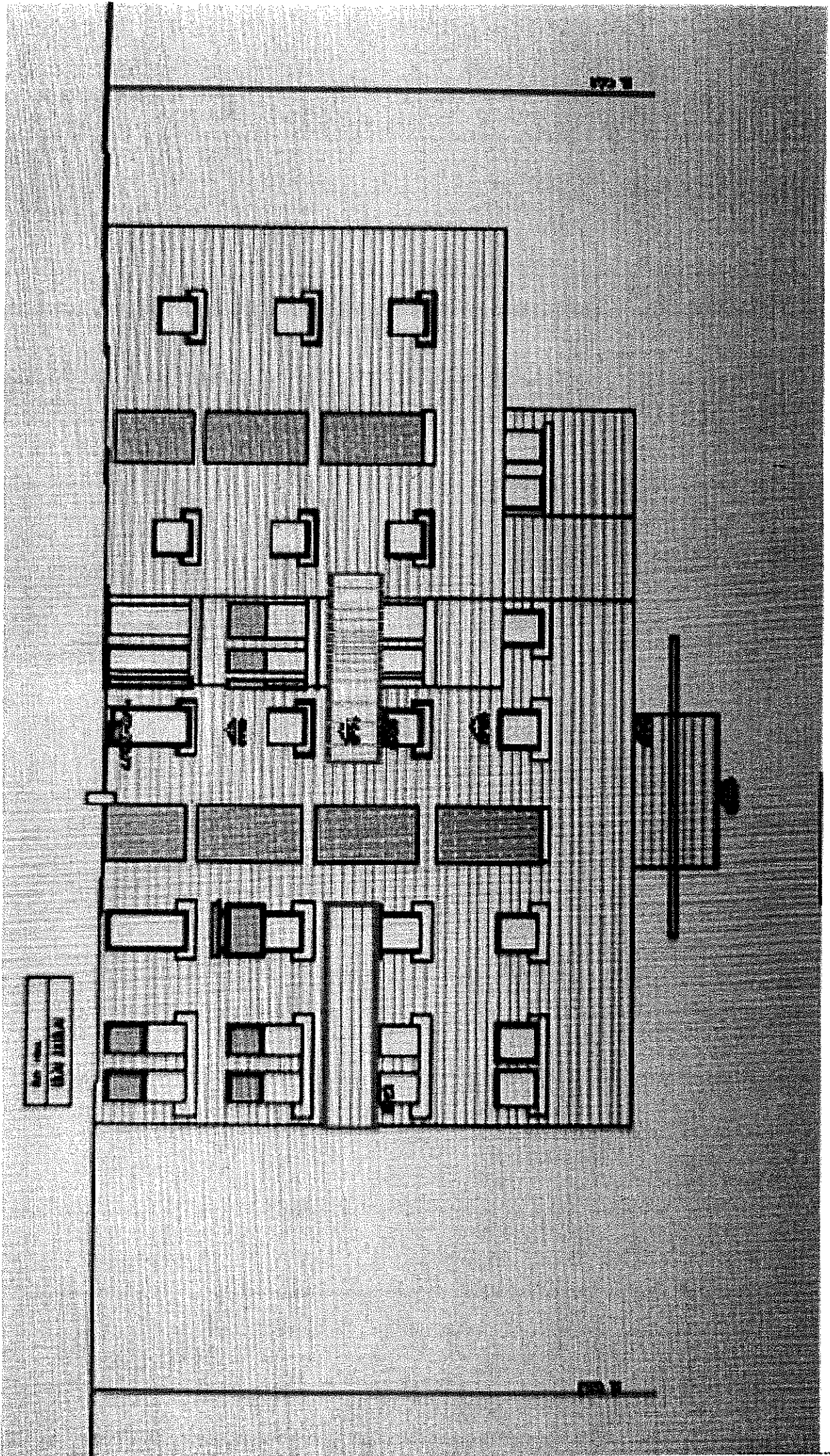
ביצענו בחיק הנ"ל את העבודות המפורטות:

- פרסום בעיתונים,
- הדבקת מודעות ע"ג הנכס ובחלקות הרצ"ב.
- איתור בעלי זכויות בנכס ובגובלים.
- מסירת הודעות לבעלי הזכויות בנכסים.
- משלוח הודעות לפי תקנה 36

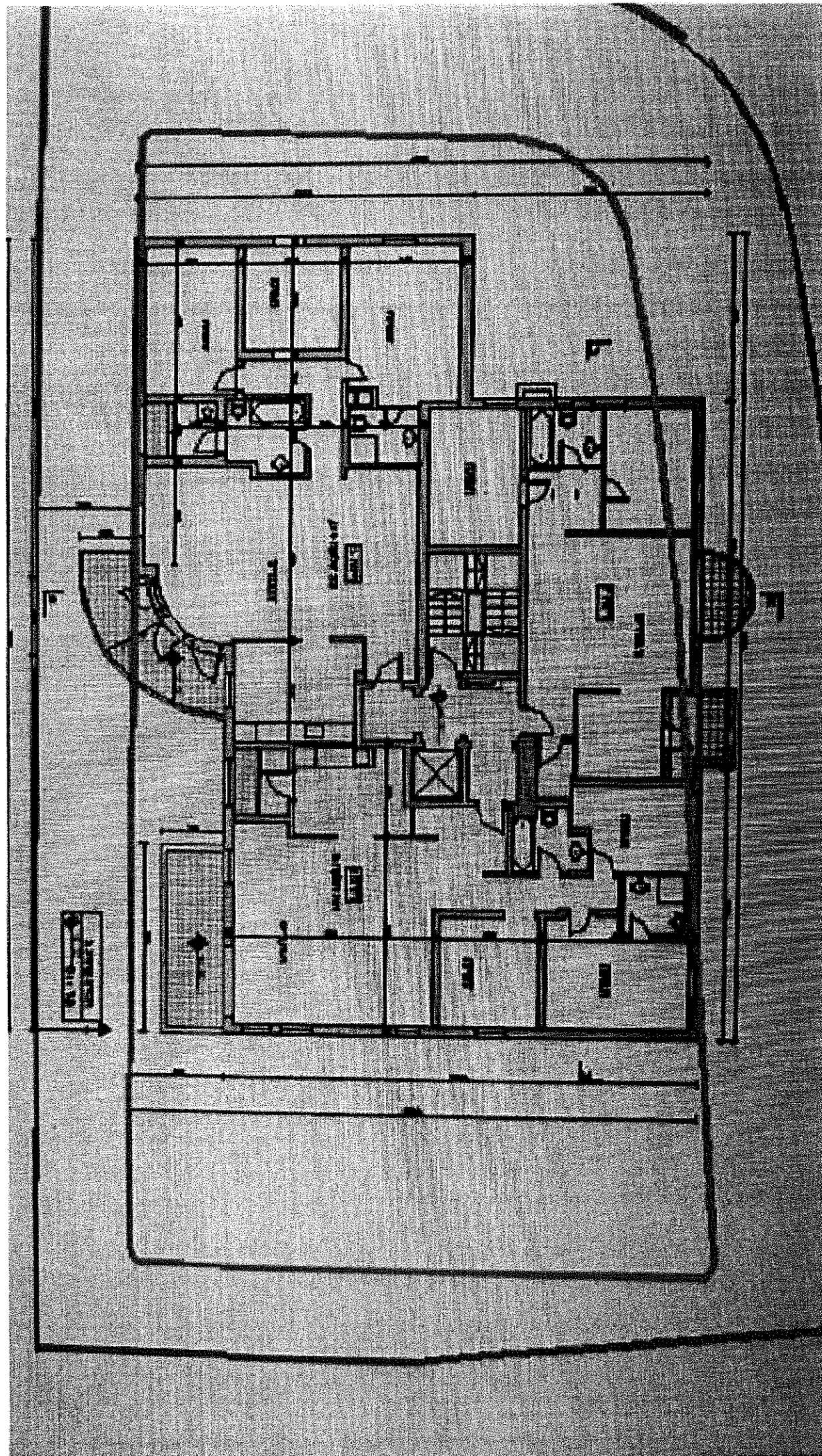
תאריך סיום הליך הפרסום: 16/5/2023

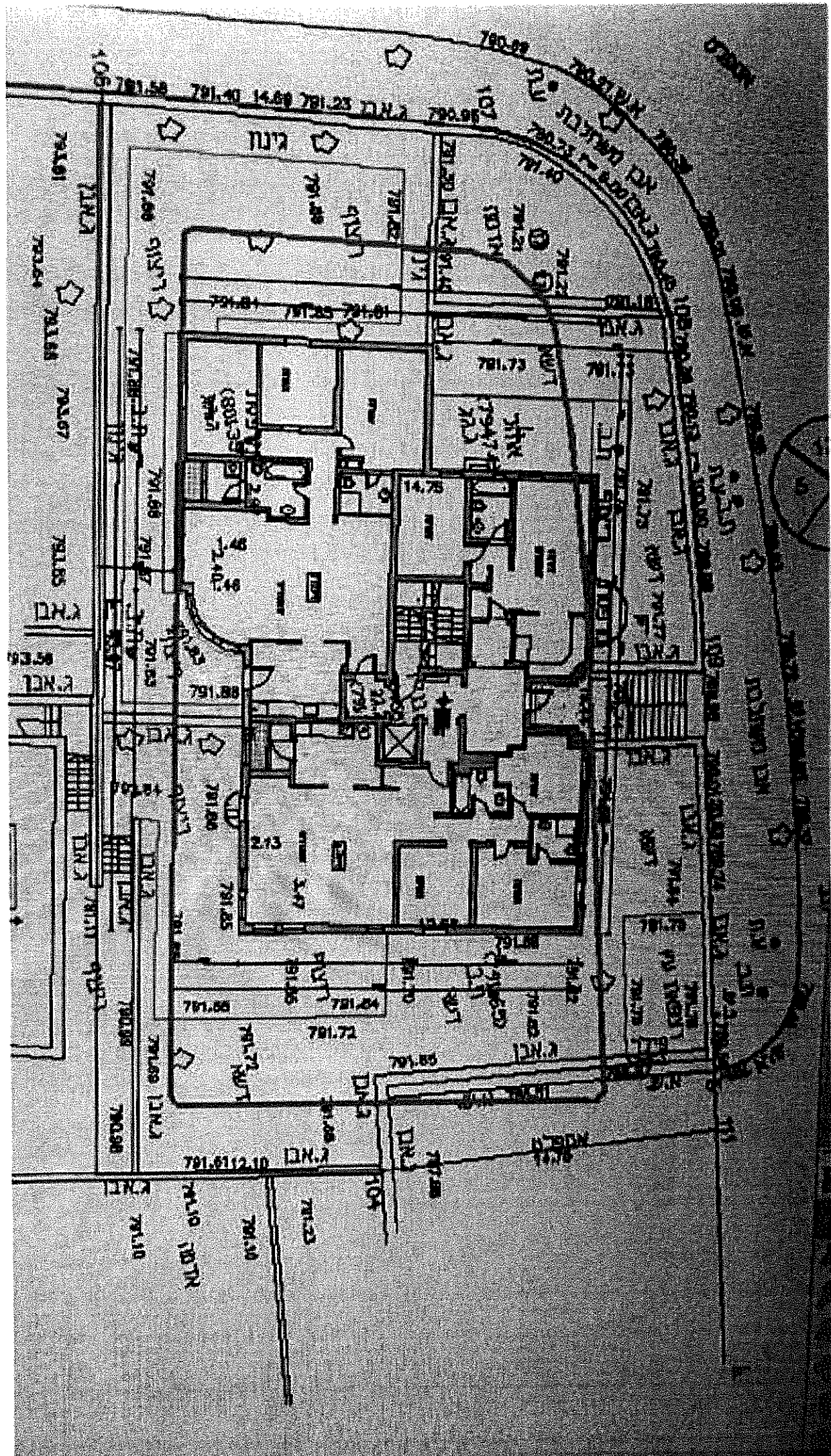
בכבוד רב,
פרסום אקספרס

1

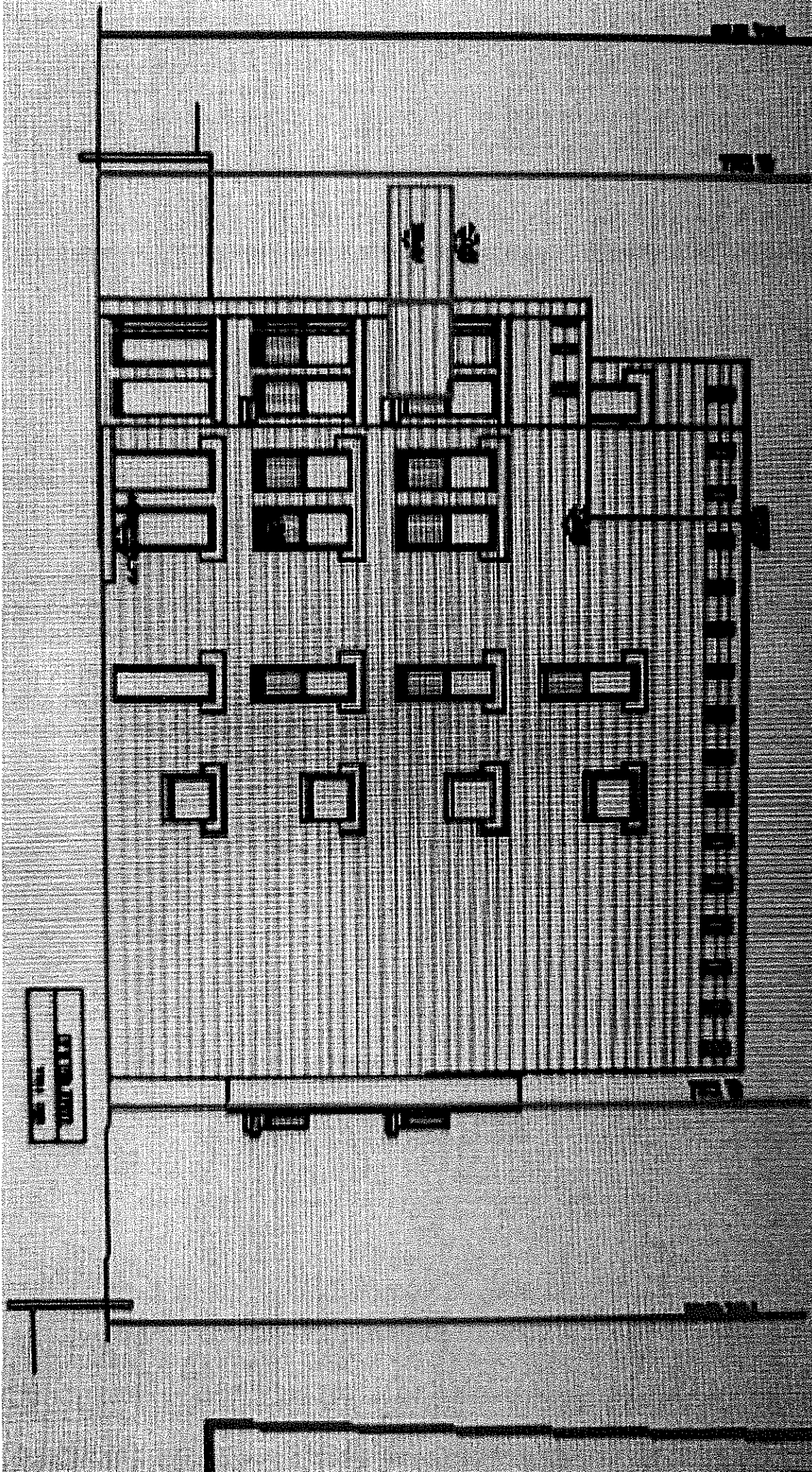


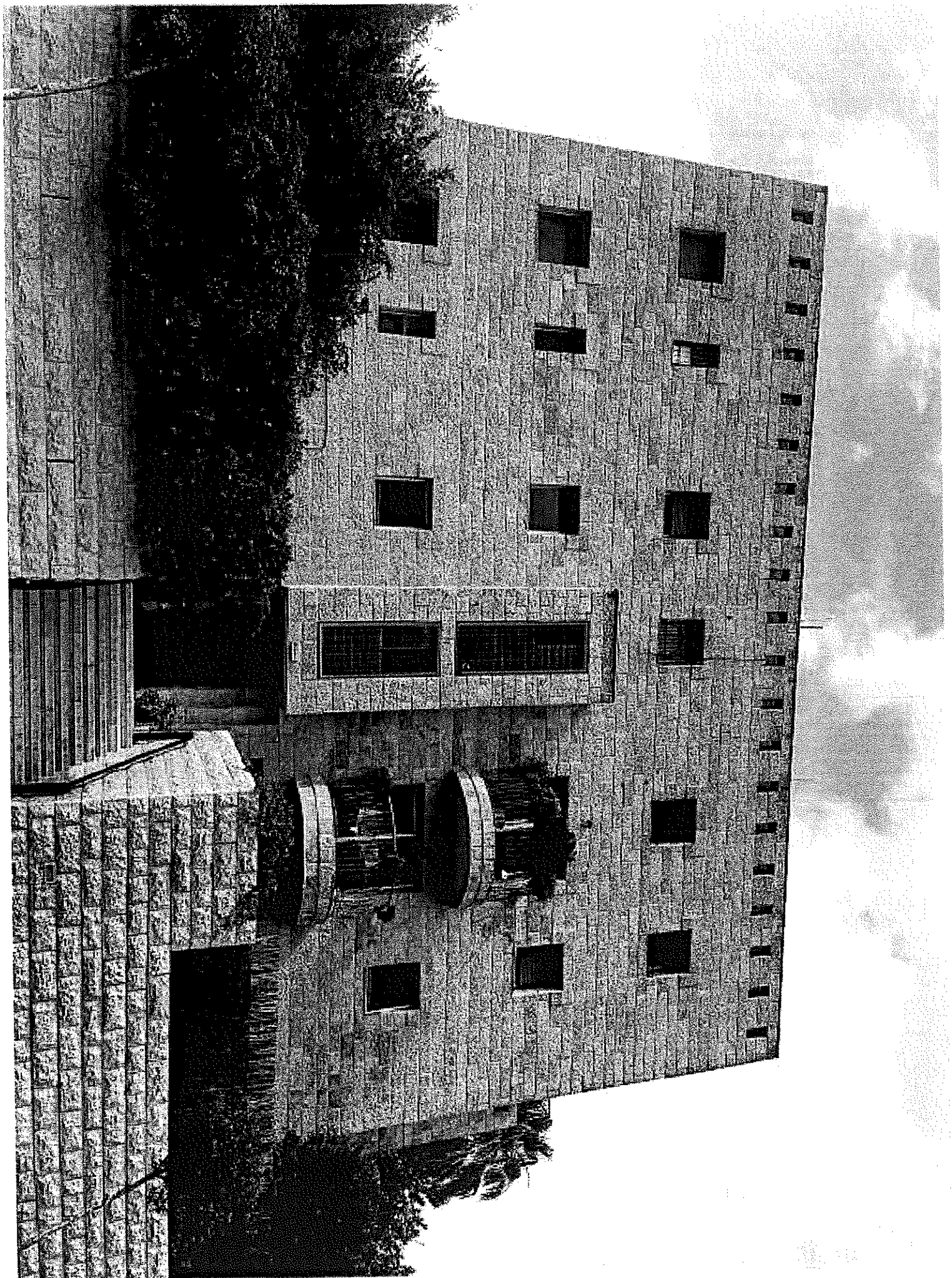
Scale 1:100
10.00 11.00 12.00

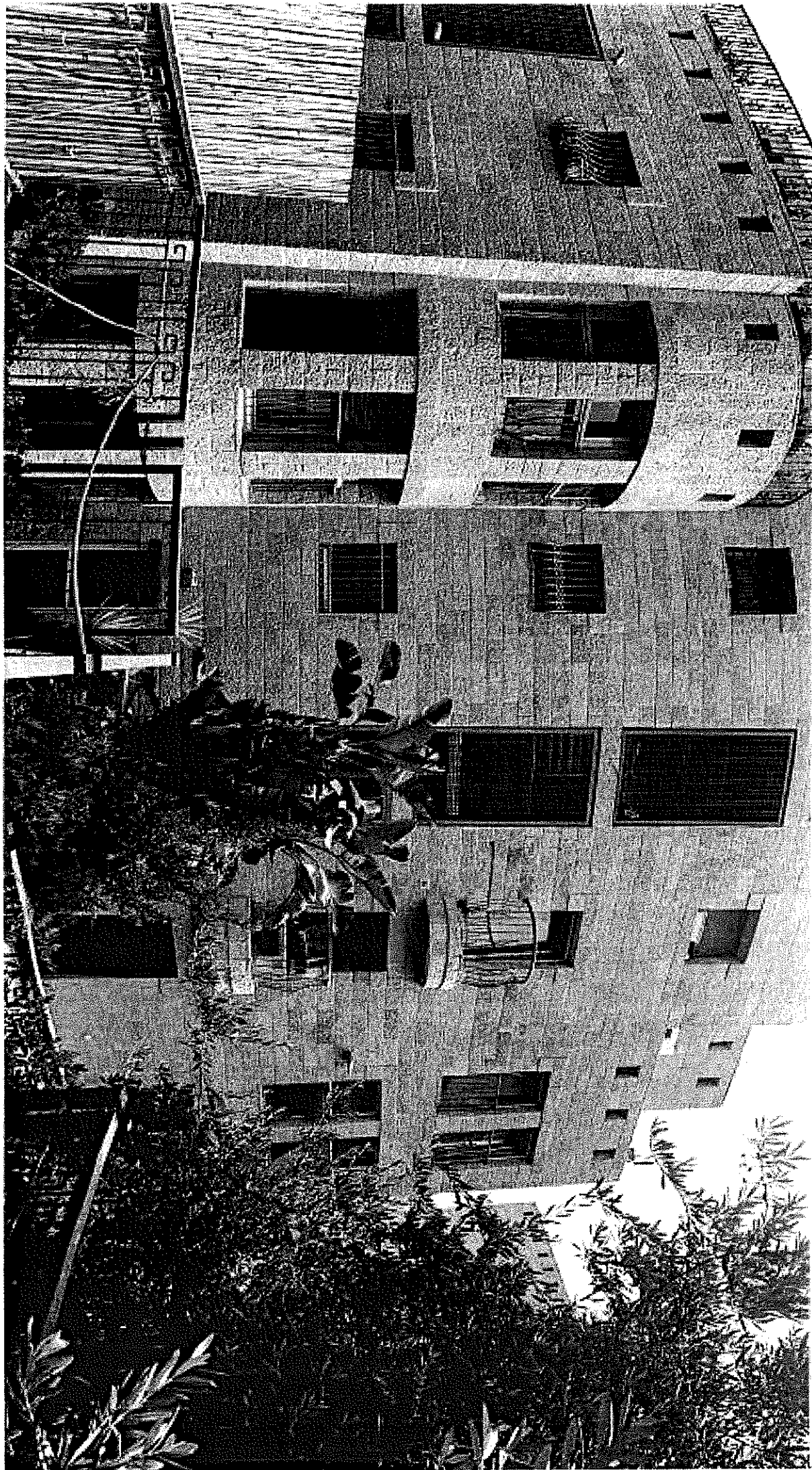




4

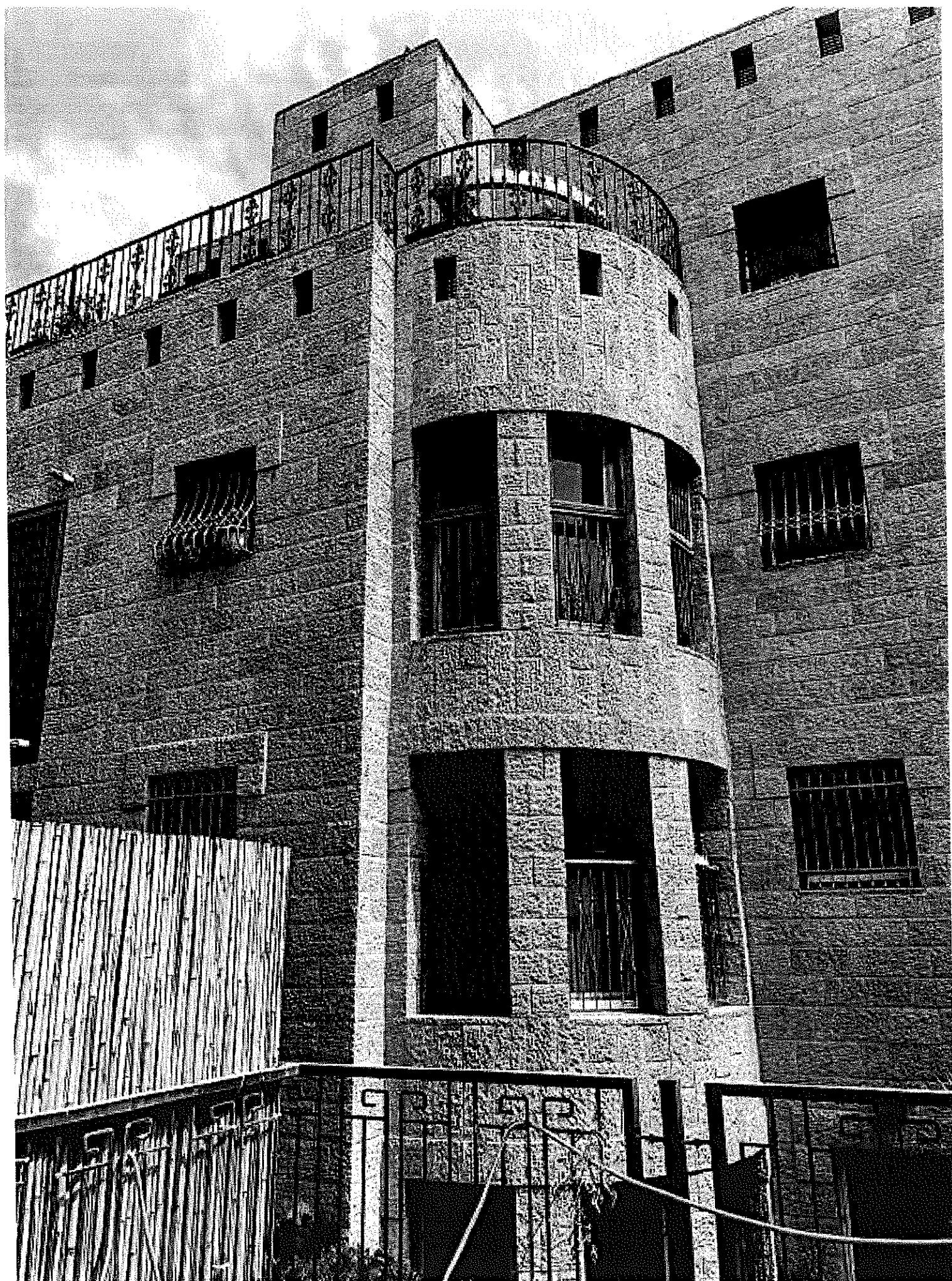




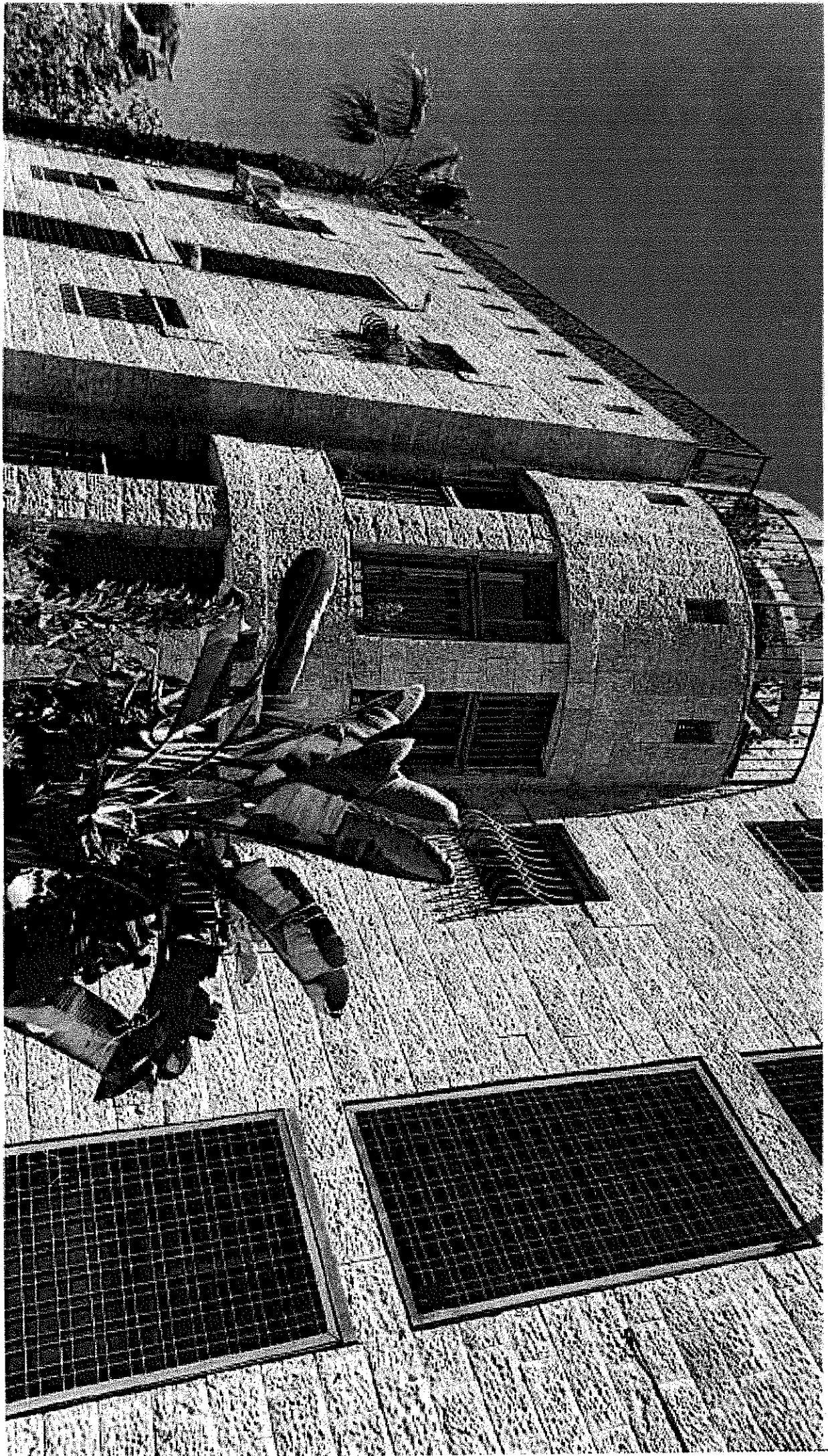


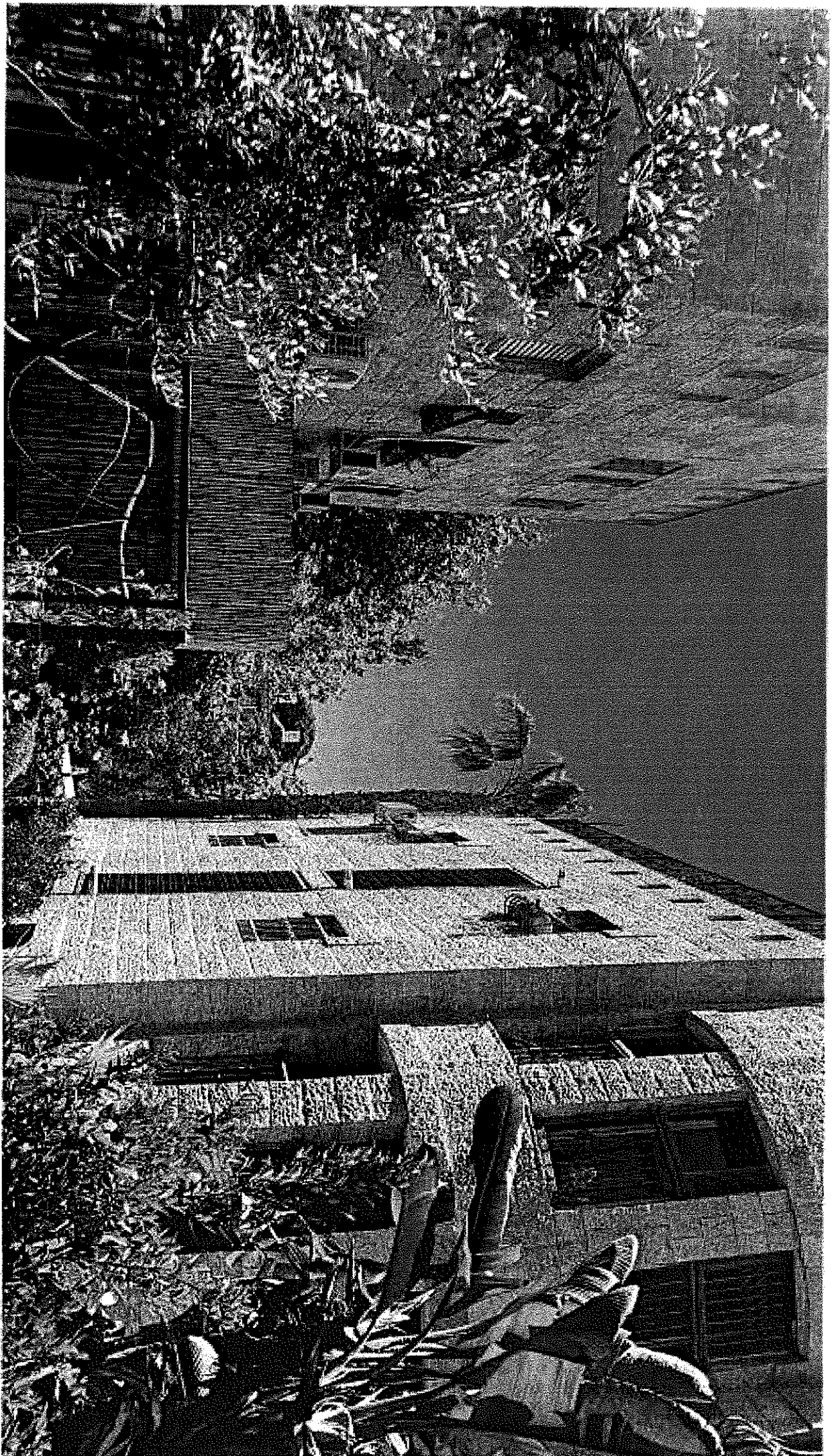


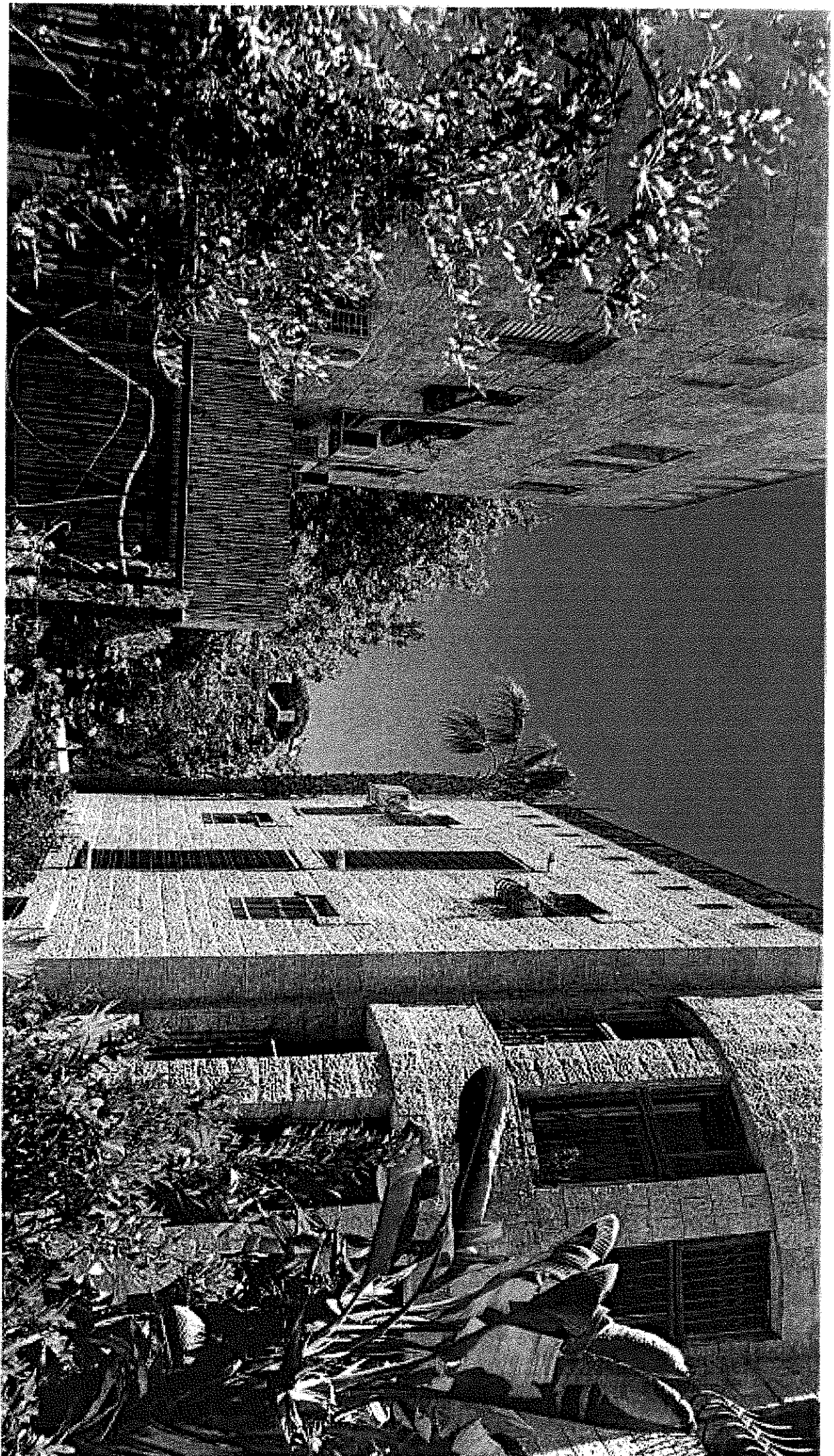








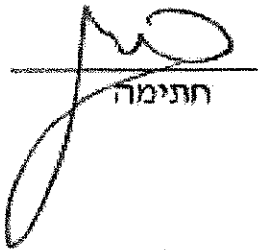




תצהיר

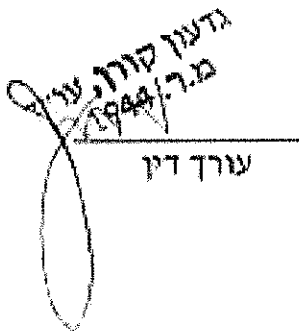
אני החתום מטה, ברק צ'קוטאי, נושא תעודת זהות מס' 025649377, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה מס' 1997/0593.04 במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, המוגשת מטעם דיירים שונים ברח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27, ירושלים.
2. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.
3. אני מצהיר כי זה זה שמך, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 04/06/23 הופיע בפני, עו"ד גדעון קורן מ"ר 11944, במשרדי בירושלים, מר ברק צ'קוטאי ת.ז. מספר 025649377 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

גדעון קורן, עו"ד
מ.ר. 11944

עורך דין

4/6/23
תאריך

נספח 2

תקנון הבית המשותף

עמודים 42 עד 50



תקנות מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

אני הח"מ, קרן קיימות לישראל, בעלת המקרקעין בגוש 30695 חלקות 22 (בשטח 1,066 מ"ר), 23 (בשטח 1,405 מ"ר), 24 (בשטח 1,157 מ"ר), 25 (בשטח 1,433 מ"ר), 26 (בשטח 1,545 מ"ר), 53 (בשטח 1,595 מ"ר), 56 (בשטח 952 מ"ר), 85 (בשטח 2,160 מ"ר), 87 (בשטח 1,327 מ"ר), 89 (בשטח 808 מ"ר), 92 (בשטח 5,935 מ"ר), 93 (בשטח 2,239 מ"ר), 94 (בשטח 1,515 מ"ר) ו- 95 (בשטח 1,355 מ"ר) וסמ"כ שטח כולל של 24,492 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

פרק א' - מבנה, הדירות והירושים

2. בתקנון זה יהיו למונחים הבאים הכרושים הניתנים בצידיים אלא אם נוסח התקנון או הדבק העניינים דורש אחרת:

- א. **חוק** - חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, לרבות כל תיקון לחוק וכל חוק שיבוא במקומו.
- ב. **תקנון** או **התקנון המוסכם** - תקנון מוסכם זה. באין הוראה אחרת בתקנון המוסכם יחולו הוראות התקנון המצוי בחוק, במקרה של סתירה ואם אי התאמה ואם שינוי בין התקנון המוסכם לבין התקנון המצוי, יכריעו ויחולו הוראות התקנון המוסכם.
- ג. **תוקף** - מקרקעין הידועים בגוש 30695 חלקות 22, 23, 24, 25, 26, 53, 56, 85, 87, 89, 92, 93, 94 ו- 95.

- ד. **הבית** או **הבית המורכב** או **הבית המשותף** - 2 מבנים (מבנה ראשון בעל שבע כניסות ומבנה שני בעל שני אגפים כאשר באגף ראשון ישנן שתי כניסות ובאגף שני ישנן שמונה כניסות) שהוקמו על המקרקעין לרבות כל תבנוי והמחזור למקרקעין חיבור של קבע ולרבות החלקים והשטחים המרכיבים את הבית המשותף לרבות חלק מהקרקע, המבנים, הדירות, הצמודות, הרכיש המשותף כבית לרבות האגף והתקן קרקעי והגישה המרכזית המשותפת ודרכי הגישה אליהם וכן הרכיש המשותף בכל מבנה ומבנה.
- ה. **מבנה** - כל אחד מבין שני המבנים המרכיבים את הבית לרבות הדירות, הצמידות במבנה.

- ו. **אגף** - כל אחד מבין שני האגפים המרכיבים את מבנה II לרבות הדירות, הצמידות באגף.

7. **כניסה** - כל אחת מבין שבעה עשר הכניסות המרכיבות את הבית לרבות הדירות, הצמידות בכניסה.

8. **הרכיש המשותף בבית** - כל החלקים והשטחים בתחומי הבית לרבות תחומים המשותפים, דרכי הגישה אליהם והמתקנים הנדרשים להפעלתם, הגינת המרכזית המשותפת ודרכי הגישה אליהן, שבילים, מעברים וכן כל החלקים והשטחים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות או מרביתם בבית המשותף ודירותם שהבית מהווה חלק ממנו למעט הדירות והצמידות לדירות.

9. **בעל דירה** - בעלים/בעל זכויות החכירה לדורות בדירה.

10. **כניסות כניסה** - אדם אחד או יותר מבין בעלי הדירות בכניסה, לצורך העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכניסה.



- יא. נציגות אגף - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות באגף מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות באגף ולרכוש המשותף של האגף.
- יב. נציגות מבנה - נציגות שתמונה על ידי נציגויות הכניסות במבנה מסוים כקבוע בתקנון זה ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הכניסות במבנה ולרכוש המשותף של המבנה.
- יג. נציגות העל - נציגות שתמונה על ידי נציגויות המבנים כקבוע בתקנון זה, ותטפל בכל העניינים הכלליים והמשותפים הנוגעים לכל הבית המשותף ולרכוש המשותף.
- יד. תוצאות תחזוקה - כל ההוצאות הכספיות בגין ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בבית לרבות הוצאות המרכיבות, החניונים התחתיים והמתקנים הדרושים להפעלתם ולניסוח, מחסומים וכיו"ב) ודרכי הגישה אליהם, וכן מתקנים אחרים המיועדים לשמש את בעלי הדירות בבית המשותף ודייריהם וכן כל הוצאה אחרת שהוצא בקשר עם מתקנים ואמצעים כאלו או שירותים החוצים לשמש ואו לתחזק את הרכוש המשותף בבית ובכלל זה הוצאות אבטחה, ניקיון, תחזוקה, ביטחון, ביטוח, טיפוח, תיקון, קרן שחת, וכיו"ב הכל בצירוף מע"מ.
- טו. אסיפת כללית - כמשמעותה בחוק.
2. כל האמור בתקנון זה בלשון יחיד אף רבים כמשמעם ולהיפך, וכל האמור במין זכר כאילו אמור במין נקבה ולהיפך.

פרק ב' - צמידות

3. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק מוצאים בזה החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף המפורטים בטבלת המופיעה כפי שתוקפה ביום 24.10.2021 בתשרי הבית המשותף מיום 13.9.2018 המחזיק חלק כללי נסדר מתקנון זה.
4. בעל דירה בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או כבית שבתחום דירתו או מעל לדירתו ו/או בחלק המוצמד לדירתו קיימים מתקנים ו/או צינורות ו/או כל אביזר אחר המשמש בעלי דירות אחרות בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה ו/או בבית (כגון: קווי צנרת מים, מיזוג אוויר, בוכ, ניקוח, קווי תשתיות ציבוריים ו/או משותפים חשמל, טלפון, כבלים וכו' וכגון - ארונות חשמל, מים, טלפון, כבלים, כבלי טלוויזיה וכו' וכגון: פנתון ניקוח ובקרה של מים) ואפשר גישה חופשית לצורך תחזוקה שוטפת ולצורך תיקונים ככל שידרש, וכן יאפשרו גישה חופשית לבעלי מקצוע ולנציגות, בתאם מוקדם עם בעל הדירה, לצורך החזקתם השוטפת ולצורך תיקונים, והכל עפ"י הנדסה הנציגות.

תקנות הרפוש המשותף למבנים, אגפים וכניסות

לסעיף 59 לחוק המקרקעין, נקבע כי הבית מורכב מ-2 מבנים כדלהלן:

מבנה 1 - מיוחדת 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 יחידות.

ודירות במבנה 1 מחולקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:



1. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/1 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/35 יחידות.
 2. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/36 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/53 יחידות.
 3. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/54 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/71 יחידות.
 4. כניסה ד - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/72 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/83 יחידות.
 5. כניסה ה - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/84 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/95 יחידות.
 6. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/96 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/122 יחידות.
 7. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/123 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/148 יחידות.
- ב. מבנה II - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

הדירות במבנה II מוחלקות לאגפים בהתאם לחלוקה הבאה:

1. אגף 1 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 יחידות.

הדירות באגף 1 במבנה II מוחלקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

- א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/149 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/171 יחידות.
- ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/172 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/195 יחידות.

2. אגף 2 - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

הדירות באגף 2 במבנה II מוחלקות לכניסות בהתאם לחלוקה הבאה:

- א. כניסה א - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/196 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/206 יחידות.
- ב. כניסה ב - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/207 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/220 יחידות.
- ג. כניסה ג - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/221 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/255 יחידות.
- ד. כניסה ד - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/256 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/267 יחידות.
- ה. כניסה ה - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/268 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/279 יחידות.
- ו. כניסה ו - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/280 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/291 יחידות.
- ז. כניסה ז - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/292 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/302 יחידות.
- ח. כניסה ח - מיחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/303 עד וכולל יחידה 23,24,25,26,53,56,85,87,89,92,93,94,95/310 יחידות.

סה"כ כולל הכית המשותף 310 יחידות.

6 לכל מבנה ואגף ואגף כניסה מתקנים והמשמשים אך ורק את בעלי היחידות שמוצגות
ואגף ואגף כניסה.



7. חלקו הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, וכן מתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בכניסה ו/או אגף ו/או מבנה מסוימים, יהיו רכוש משותף ליחידות שבאותו מבנה ו/או אגף ו/או כניסה, גם אם הם בתחומי דירה מסוימת, ולמעט תקרקע והמרתף, אשר יהיו חלק מהרכוש המשותף הכללי

8. מובהר בזאת כי כל מתקן ושטח המשותף את הדירות בכניסה מסוימת או את מרביתן, גם אם נמצא מחוץ לתחומי אותה כניסה, הינו חלק מהרכוש המשותף הכניסתי כמוגדר לעיל, של הכניסה אותה מנתקן משרת, ואולם כל מתקן ושטח בתחומי כניסה, המשרת גם את הדירות הממוקמות בכניסה אחרת, או את מרביתן, יהווה חלק מהרכוש המשותף של הכניסה עם הכניסה האחרת.

9. חלקי הרכוש המשותף שלא הוצמדו לאחד מן המבנים ו/או האגפים ו/או הכניסות, כגון הקרקע, למעט הקרקעות שהוצמדו, יהיו רכוש משותף של כל בעלי היחידות בבית המשותף, ולפיכך יחול חובת ההשתתפות בהוצאות תחזוקה של הרכוש המשותף הנייל על כל בעלי היחידות בבית המשותף

פרק ד' - האסיפה הכללית ונציגות

10.

א. בעלי הדירות שבכל כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת לכל כניסה וכניסה ויכחירו מתוכם נציגות לכניסה.

ב. כמבנה II נציג אחד מנציגות כל כניסה, בכל אחד מהאגפים בנפרד, ייבחר לנציגות האגף בו מצויה הכניסה. נציגות כל אגף תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של האגף, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות באגף.

ג. נציג אחד מנציגות כל כניסה, ייבחר לנציגות המבנה בו מצויה הכניסה. נציגות כל מבנה תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של המבנה, שלא הוצמד באופן בלעדי לאחת הכניסות ו/או לאחד מהאגפים במבנה II בלבד) במבנה.

ד. נציג אחד מנציגות כל כניסה ייבחר לנציגות הבית המשותף שתקרא "נציגות על" שתהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ותפעול הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים

בעלי הדירות בכניסה ו/או אגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין, ישמעו להוראות נציגות הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או נציגות העל לפי העניין, שיענינו בכל דרך שימצא לנכון בע"פ ו/או בכתב. הנציגות או הבאים מכוחה יהיו רשאים למנוע מכל בעל דירה בכניסה ו/או באגף ו/או במבנה ו/או בבית, לפי העניין לפעול ו/או להחזיר פעולה העומדת בניגוד להוראות תקנות זה. לשם כך יהיו רשאים הנציגות או הבאים מכוחה לאחד מתן הודעה מראש להגיש תלונות ו/או תביעות בפני כל רשות מוסמכת וכן לקבל כל סעד משפטי לרבות זו מניעת הפעולה עשה להחזרת המצב לקדמותו וזאת מבלי למנוע בכל סעד אחר העומד להם על פי חוק

פרק ה' - חלקים ברכוש המשותף בבית, במבנה, באגף ובכניסה



12. כהתאם להוראות סעיף 57 לחוק מוסכם בזה, כי שיעורו של החלק ברכוש המשותף בבית התקמד לכל דירה ודירה יהיה לפי יחס שטח הרצפת של הדירה מחולק ב-10 ומעוגל (עד ארבע עשריות כולל- מעוגל מטה ומחמש עשריות - מעוגל מעלה) ולזהלן - "מתח הדירה" לשך כל מוני הדירות של הכניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי הענין.

לדוגמא:

דירה ששטחה הינו 85.6 מ"ר - מונה הדירה יהיה 9.

דירה ששטחה הינו 81.7 מ"ר - מונה הדירה יהיה 8.

פרק ו' - השימוש בדירה וברכוש המשותף

13. בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות בדירתו ו/או בדירה אחרת ו/או בהצמדות ו/או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או תג או בסיס או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה בניסה ו/או האגף ו/או המבנה ו/או הבית, לפי הענין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרשויות המוסמכים מרשדות המוסמכות.

שינויים ו/או תוספות משמען בסעיף זה לרבות סגירת מרפסת, התקנת צנרת, התקנת אנטנות, התקנת מזגני אוויר, התקנת שלטים, התקנת דודי שמש או דודי חימום מתקני כביסה, תריסים, סורגים, שימי גודל או צורת חלון או דלת חיצוניים וכיוצא בכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית או המבנה או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

14. השימוש ברכוש המשותף יעשה אך ורק בדרך ובמידה שלא יגרום למגיעה בהנאות הסבירה של יתר בעלי הדירות ודייריהם בבית ובכלל זה להימנע מגרימות רעש, לכלוך או הפרעה מכל סוג אחר.

15. המעברים (סליל בניסה לבניין, חדר מדרגות, שבילים) המהווים רכוש משותף יישמשו למעבר בלבד, ברגל או בכלי רכב, הכל לפי סוג או ייעוד המעבר ואין להשתמש בהם לכל מטרה אחרת שהיא.

16. בעלי הדירות ודייריהם יקפידו על נקיטת הרכוש המשותף ובכלל זה לא יעמידו כל מתקן, אשפה ופסולת כלשהי בתחומי הרכוש המשותף, למעט המקומות המיועדים לכך כמו כן בעלי הדירות ינקטו בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף בבית, המתקנים והמערכות המצויים בכל בניסה ו/או אגף ו/או מבנה במצב טוב לתקין וריאוי לשימוש ליעודו כהתאם להוראות הנציגות ו/או ספקים של אותם מערכות ומתקנים.

בעלי הדירות בכל בניסה ו/או אגף ו/או מבנה רשאים לעלות לגג הבית לצורך טימול ותחזוקת תשתית הסולריות, והאנטנה המרכזית ושאר המתקנים המשרתים את הדירה או את הבניסה ו/או האגף ו/או המבנה והמצויים על הגג.

בעלי הדירות לא יהיו רשאים להתקין ו/או להרשות לאחרים להתקין אנטנה סלולארית או מכשור המשמש ציוד או טלפון סלולארי על גגות הבניינים, בתוך הדירות ועל הרכוש המשותף בבית, לא בצורה גלויה ולא בצורה סמויה.

19. בעלי הדירות מתחייבים שלא לבצע שינויים המוגנים במסמך של המרחב המשותף (ממ"ד) או המוגנים במראה החיצוני של הבניין בו מצויה דירתם, לרבות שינויים במבנה המשותף.



הדירה או חצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לקבלת כל רשיון ואדריש על פי דין ובכפוף לקבלת אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

20. בעלי דירות אשר איחדו שתי דירות או יותר לדירה אחת, ואו בעלי דירות אשר ביצעו דירה אחת לשתי דירות או יותר, יהיו רשאים לשוב ולאחד ואו לפצל את הדירות למצבן המקורי (על פי היתר חבניה המקורי לגנין בו מצויה הדירה), ללא קבלת הסכמת כלל הדיירים, וללא צורך באישור מאת נציגות כלשהי.

פרק ז' - הוצאות התחזוקה במבנה ואו בבית

21. חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, המוצמד לכל כניסה ואו אגף ואו מבנה, תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה ואו אגף ואו מבנה כלכד, לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בכניסה ואו באגף ואו במבנה.

22. חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי של הבית, שלא הוצמד לאחד המבנים הנ"ל, תחול על כל בעלי הדירות בבית, לפי והס של שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כלל הדירות בבית.

פרק ח' - כללי

23. על אף האמור בתקנון זה לעיל, חוגשה בקשה לתיקון צו הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים כלכד, יידרשו תאישורים המתאימים והסכמות מטעם בעלי הדירות באותו המבנה כלכד.

24. על אף האמור בתקנון זה לעיל, בעל דירה אשר בתשריט דירתו סומנה חריגת בניה, יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשותף לאחד הסדרת חריגת הבניה בכפוף לכל דין, והסכמת כלל בעלי הדירות ניתנת כואת מראש להסדרת החריגות ולתיקון צו הבית המשותף כאמור.

25. לגנין ודראת פרק ז' סימן ז'1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו הבית המשותף שתוגש על פיו, יהיו המבנים בבית עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוק מסי הדירות על הצמודותיהן ושיתור החלקים היחסיים ברכוש המשותף בכל מבנה ומבנה ייעשו לכל מבנה בנפרד ובמנותק מהבית ואו משאר המבנים בבית.

בהתאם לתקנה 84א לתקנות המקרקעי (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 הריני מבקשת בזה

להצטרף לנציג/ה מוסמך/ת
מסעם רמ"י מעידה כי נתמלאו
כל תנאי אימות החתימה
בהתאם לחזאות הדין.



08-12-2021

אני, הודיע נציג _____ מעיד בזה כי הינני _____ האופיע במני מד

הזכאי לחתום בשם קרן קיימת לישראל וכן מאשר כי החתימה ואו החותמת על תקנון זה היא שלו וכי הוא מוסמך לחתום בשם קרן קיימת לישראל באופן שחתימתו כצירוף חותמת המוסמך אותה לכל דבר תעניין וכי הוא ערך את התקנון מרצונו הטוב ותחופשי והבין את תוכנו.



תאריך

חתימה וחותמת שרד הדין



1/3/22

תאריך

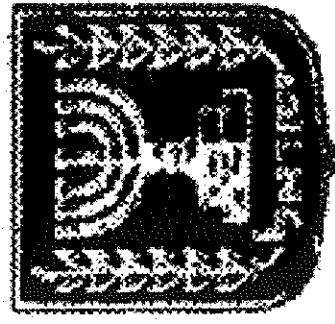
אני מאשר התקנו לרישום

רביב מיוזל טרנ

מפקח על רישום מקרקעין

מפקח על רישום מקרקעין





משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים.
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק.
בהתאם לנוהל הבדיקת בטיחות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

נספח 3

תצהיר המתנגד

עמודים 51 עד 52

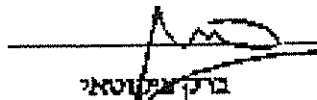
תצהיר

אני החייב ברק ציקוטאי ת.ז. 025649377 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לענשים תקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכת בהתנגדות לתוכנית 1997/0593.04 תמוגשת צ"י דיירים בגררוב ישראל אלדד 27 ובתי"ר 11.

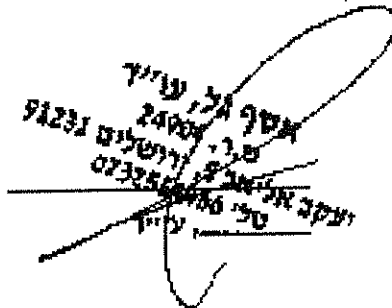
2. כל האמור בגומוקי התנגדות נכונים

אני מצהיר כי חשם למעלה הוא שמי, חתמיטה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


ברק ציקוטאי

אישור

אני ורחיימ, עוידע,  מאשר בזאת כי ביום 15/01/2024, חופיע למי ברק ציקוטאי ת.ז. 025649377 בררוב _____ לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לענשים תקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה


אשר על עוידע
ס"ר
24904
91231
07356
יעקב אבי
ס"ר
עוידע

נספח 4

מתנגדים - רחוב ביתר 11

עמודים 53 עד 56

054247580

[illegible]

מבלי לטעון בכלליות המעניי המיל יחדיו לא מוצא ראשי לשמות ולמעט בשמי ובמקומי בכל השמות הבאות, סוף או מקצתן, כדלעיל.

1. לחתום על ולהחיש בשמי כל תביעה או תביעה סבבה, ו/או כל בקשה, תגובה, התנגדות, בקשה למשך רשות למרד, ערעור, דינו נקי, חודשה, טענה, תשובה, ערר, תוכנה או כל הליך אחד הנגזר או הנפגע מההליך תהיה ללא יוצא מן הכלל. ובכל זאת באמרו לעיל גם להודות ו/או לסבור בשאר במשפטים סבבים
2. להחזיק על ראש לשלוח התראות לנזירותיה או אחרות, לדורש הכרזת טענת רגל, או פירוק נזק מספיק ולעשות את כל הפעולות הקשורות להגנתו בהוצאות תבייל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדן אותו ו/או כל חוות דעת אחרת הנגזרת לענין תבייל.
4. לייצגו ולהופיע בשמו ובמקומו בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל כפי כל בתי המשפט, בתי הדין לשיפוט, רשויות ממשלתיות, עריות, סמכות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לשיפוטם העליונה, בכל שהדברים נוגעים או קשורים לענין תבייל.
5. לבקש בכל העצמות הכרוכות בייצוג האמור והפונות עליו סדר הדין הקבוע או שיחזו קיימים בעתה ובכללם הזמנת עדים ומימי המאמץ, והכל על-פי הדין שיחול ובמי שבא כחי ימנע לנזק
6. למסור כל ענין הנזכר למענין האמור לעיל לעוררות ולהחזיק על שער בנדרת כפי שבא כחי ימנע לענין.
7. להתמסר בכל ענין הנזכר או הנפגע מהענינים האמורים לעיל לפר שקוב דעתו של בא כחי ולהחזיק על פשרה בזה בבית המשפט או סמכות לו.
8. להוציא לפועל כל משיד או תחלטה או צו, לדורש צווי מכירה או פקודות מאסר ולקנות בכל הפעולות הסותרות על פי חוק החריגות לפועל ותקפותו.
9. לקנות בכל הפעולות ולתקום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר לא כחי ימנע לנזק בכל ענין הנזכר ו/או הנפגע לענין תבייל.
10. לנדות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עוין, לקבל בשמי כל מסמך ותכין ולחת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימנע לנזק ולמאמצים
11. לבקש ולקבל מייד עושה זכאי לקבל על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנזכר לענין תבייל.
12. לייצגו ולהופיע בשמו כפי רשם החברות, רשם המנהליות ורשם המנהלות השיתופיות, להחזיק בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום נזק משפטי, לטפל ברישומם או מנהליתו של כל נזק משפטי ולטפל בכל דבר הנזכר לו ולבצע כל פעולה בקשר לזאת נזק משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוגנת בדין.

הסתובב ולעיל ביחד | יבטל את הרגלים ולחמך.

ולראיה באתי על תחתיו, היום 17 לחודש סיון, 2023.

אגו, אספן גל ערד מאסר בזאת את חתימת מרש/מורשתו הנ"ל על יכוי כוח זה.

תאריך: 2 במאי 2023

91231 2406.7.0
07-11-2006

ନବ ନିର୍ମାଣ

[illegible]

מבלי לפגוע בכלכלות המזון הנייל יהיה נא לזרז דרישה לעשיית שינויים ובמקומם בכל המעצמות ובזמן נא
מקצתו, בדלוקט:

1. לחתום על ולקיים בשמי כל תביעה או תביעות שכנגד, ושא כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לעיור, עיטור, דיון מקדים, הודעה, סגירה, חסימה, ערר, תובענה או כל תליך אחר ופגוע או תגובע מחולקת העליל ללא יוצא מן הכלל, וסבך למעט באסור לעיל גם להודות ושא לספור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ושא לסלוח ולתראות פטורניות או אחרות, לדורש הכרזת משיטת רגל, או פירוק מן המשפט והמטות את כל המעלות והשירות והתביעות שהעניין הניל.
3. לבקש ולקבל כל רשות דעת רמנית ושא כל מסמך רמאי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ושא כל רשות דעת אחרת חלומית לענין הניל.
4. לייצגי ולהתקין בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהמעלות הניל במי כל בני המשפט, גתי, הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ושא כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונות, ככל שהזכרים נמצים או קשורים לענין הניל.
5. לקיים בכל תשלומות הכרזות בייצגי האסור והתביעות על-פי סדר הדין המקימים וא שהודי מקימים בעתיד ובכללם חסמם עדים ומימי מוטחים, והכל על-פי הדין סיחול וכפי שבא כחי ימצא לענין.
6. למסור כל ענין תגובע מחניין האסור לעיל לתביעות ולחתום על מסד בודדות כפי שבא כחי ימצא לענין.
7. להתפטר בכל ענין תגובע או תגובע מחניינים האסורים לעיל למי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פקודה כזו בבית המשפט או במועצה לו.
8. להוציא לפתח כל פסייד או תחלית או צו, לדורש צווי מליחה או פקודות מאסר ולקנות בכל המעלות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לקיים בכל תשלומות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי עצה מן הכלל אשר בא בדי ימצא לענין ככל ענין תגובע ושא תגובע לענין הניל.
10. לעבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הניל לריבת חוצאות בית המשפט ושטר טרחת עייד, לקבל בשמי כל מסמך וחכר וחתת קבלות ושחרורים במי שבא כחי ימצא לענין ולמחאים.
11. לבקש ולקבל מידע שחגי ובמי לקבל על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי תגובע לענין הניל.
12. לייצגי ולהתקין בשמי במי דרש התביעות, רשם השותפותיות ורשם התאחדות חשיתותיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום מן משפטי, למשל ברישום או מחיקתו של כל מן משפטי ולמלא בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פקודה בקשר לאותו מן משפטי.
13. לטפל בשמי בכל מקשר לרישום כמנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת מאכרת כזו.

הסתובב דלעיל בייחוד יבולל את חרמים ולתבן.

ולדאיה באצוי על החתום, תיזם 23 לחדש מאי, 2023.

מחיר כספי

אני, אסף גל וידיד סקאשר בזאת את חתימות מרשמי/מרשתי הנל על יפוי כוח זה.

חשבונית מס' 28523
תאריך: 28.5.2023

91231 0731253456

נספח 5

מתנגדים - ישראל אלדד 27

עמודים 57 עד 64

יופיו כח

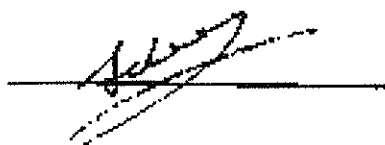
אני החתום מטה אס"ף, א.ר.א. - 015327612 נמסר בזה את שדכי הדין
ודשן קצין ואז סאני מוסק ואז אורי שורר ואז אסתר לנדס ואז שמעון שפינק ואז מרסין פור ואז שי
ריס ואז אסף גל וכן עודכי דין אחרים ממשרד דשאן קצין ושדכי, להחית בא כוחי האבון. החסי ותיחדי בכל הקשור להחיל
הליך התנגדות לתקן בקשה להחיל 3997/0593.04 במוט 30695 חלקה 22 וכל חליך אחר הקשור בהתנגדות זו.

מבלי למנוע בכלליח חממיו תייל יחיה בא כוחי רמאי להשגות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנבאות, כולן וא
מקטחן, כדלקמן:

1. לחתום על ולעניש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואז כל בקשה, תגות, התנגדות, בקשה למותן ושות' למישר, ערעור, דיון נוסף, תדושת, טענה, תשגות, ערר, תובענה או כל חליך אחר חנונע או חנונע מהחליך תייל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפעול באמצור לילל גם לעדות ואז לכסור בשמי ובמקומי שליחים.
2. לחתום על ואז לעלות התראות משראניות או אחרות, לדרוש תכרות משיתות דגל, או מירוק גוף מוסמכי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מתעניין תייל.
3. לבקש ולקבל כל תותות דשת רשאית ואז כל מסמך רמאי אחר סבל רחנא או מוסד טבדק אונת ואז כל תותות דשת אחרת והנובעת לענין תייל.
4. לייצגני ולתופיץ בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות תייל במי כל בתי המוסס, מתי מדין למיניחם, רמאות מוסלחיות, עריות, מועצות מקומיות ואז כל דשות אחרת, עד לשיכחתם והחלונת, בכל שדכי בריס מוסרים או קשורים לענין תייל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והפועלות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בשדכי ובכללם הנמנות עדים ומיני מוסמכים, וחכל על-פי הדין שירחל וכפי שבא כחי ימצא לטוב.
6. למסור כל ענין חנונע מתעניין האמור לעיל לצורדות ולחתום על שטר בוררות סמי שבא כחי ימצא לטוב.
7. להתמסר בכל ענין חנונע או הויכח מתעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשדות בון בבית המוסס או מוחנח לו.
8. לתתיה למעל כל מסיך או תחלטה או צו, לדרוש צויר מבירת או פקדות מסמך ולנקוט בכל הפעולות המתורות על פי חק התובאח למעל ותקאות.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יחנא מן תכלל אחר בא כחי ימצא לטוב בכל ענין חנונע ואז חנונע לענין תייל.
10. לבנות את סכום תתביעה או כל סכום אחר בכל ענין מתעניינים תייל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עייר, לקבל בשמי כל מסמך וחסי ולחת קבלות ושדכורים סמי שבא כחי ימצא לטוב ולסותאים.
11. לבקש ולקבל מידע רמאי לקבל על פי כל דין בכל מוצר מידע של רשות כלשהי והנונע לענין תייל.
12. לייצגני ולתופיץ בשמי במי רשם התכרות, רשם תשחמיות ורשם תגאותות הקינותיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף מוסמך, לטפל בדרשונא או מתיקות של כל גוף מוסמך ולספל בכל דבר חנונע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף מוסמך.
13. לספל בשמי בכל הקשור ליישום מסמכים, סימני מוסר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

הכתוב ולתיל בייחדי יכלול את הרבים ולהפך

ולדאית באתי על החתום, היום 28 לחודש מאי, 2023.



אני, אסף גל עייר ממשר בואת את החיסות מרשי/מרשתי תייל על יפיו כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.



ישיבת חכמי צדק

אני הנתמס סטלה 057789376 ה. ש. א. מסמך בזה את שרבי הדין
גדעון קרן ואני יעקב קצין ואני סאדי מוסק ואני אורי שורר ואני אסתר לנדס ואני שמעון סמירנסקי ואני מרסיון פדר ואני שי
ריס ואני אסון גל וכן עורכי דין אחרים ממשרד גדעון קרן ושות', לחיות בא בנתי חנכו, תחילת ותחילתו בכל הקשור למחול
חלקי התגודות לתים בקשה כחיתור 04 1997/0523 בגוש 30695 חלקה 22 וכל הליך אשר הקשור בהתגודות אלו.

מבלי קשרם בכלליות המדעית הנ"ל יחיה בא סורתי דרשני למסורת ולמעשה בשטח ובמקומי ככל השמרנות חבואות, לזמן או מעטות, בדילקסן:

1. לחתום על וסחגשי בשמי כל תביעה או תביעה סבבה, ויש כל בקשה, חובה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תשובה, ערר, תופעה או כל תלין אחד העונה או העובע מתחליך תגיל לא יוצא מן הכלל וכללי לעובע באמצע לעיל גם תחרות וראו למסור כעסיר בששנים מלילים.
2. לחתום על וראו לעלוח תחרות כסריתיות או אחרות, לדרוש הכרזה כשיתע דכל, או פירוק נוף משפט ולישיות את כל המעלות הקשורות והמבנות מהענין תגיל.
3. לבקש ולקבל כל רשות דעה רמאית וראו כל מסמך קטאי אחר מכל רמא או מוסד שבדק אחו וראו כל רשות דעה אחרת חנוכה לענין תגיל.
4. ליתבני ולחופע בשמי ובמקומו בקטר לכל אחת מהמשורות תגיל בפני כל כתי חשפט, כתי תדין למיניהם, רשות כמטלתיות, עיריות, מעונות מקומיות וראו כל רשות אחרת, עד לערבותם העלונה, ככל שתדורים נונים או כסורים לענין תגיל.
5. לעקט בכל המעלות חבורות ביישוב האסור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שחיו קיימים בעתיד ובכללם הוספת עדים ומקור מותרים, תכל על-פי הדין שיתחיל ובמי שבא כחי יסבא לכלוח.
6. למסור כל ענין חובב מהענין האסור לעיל לכרדות ולחתום על שטר בודדות כפי שבא כחי יוצא למסר.
7. לתעבטר בכל ענין חנוכה או חנוכה מהעניינים האמורים לעיל למי שקול דעתו מל בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מרצה לו.
8. לחוציא לעל כל פסיד או חתלה או צו, לדרוש צווי סכידה או סכידה סאסר ולעקט בכל המעלות תמותות על מי חוק החוצאה לעיל ולקטוליו.
9. לעקט בכל המעלות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יוצא לבקש בכל ענין חנוכה וראו חנוכה לענין תגיל.
10. לכבות את סכום התביעה או כל סכום אחד בכל ענין מהעניינים תגיל לרבות תוכחות בית המשפט ושכר טרחה עייד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולחת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי יוצא לבקש ולשתאיים.
11. לבקש ולקבל מידע שחמי זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע מל רשות כלשהי חנוכה לענין תגיל.
12. לייגעני ולאפייע בשמי בפני דשם החבורות, דשם העמותות ודשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקטר לרשום נוף משפט, לטפל ברישוא או מחיקתו של כל נוף משפט ולטפל בכל דבר חנוכה לו ולבצע כל מעלות בקטר לאותו נוף משפט.
13. לטפל בשמי בכל הקסוד לרישום מוטמים, סיבגי מסחר וכל זכר אחרת חסכות בדין.

הסתובב דלעיל ביחיד יבולל את חרנים ולסגן

ולראיה באתי על החתום, ת"ד 28 לחודש מאי, 2021.

$$2 \left(\frac{1}{2} (b - a) \right)$$

אנכי, אסוף גל ענייד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הניל על נמי כוח זה.

תאריך: 21.05.2023

731 05 127
29904-1.0
073264-1.0
731 05 127

23 7455

אני מתחננים בשם ה' ייחודי 304301275 , סמלה בוח את עורכי הדת
 ובענין קרוב נהא יקרב קצין תהא-מאיר פוקס ו/או אהרן מאיר ו/או אהרן פוקס ו/או מרסין מוד נהאן שי
 ירש ו/או אסף בלויכן שרדי דין אחרים במשרד ו/או אהרן ישיהו, לחיות בא כוחו הנכון, תתקין ותתחייב בכל התקשרות לציחול
 חליין התנגדות לחייב בקשה לחתום 04-05993-304695 חלקה 22 וכל חליין אחר התקשרות בהתנגדות זו.

מבלי לטעון בגלילות המענה הא"ל יהיה בא נכחי ראשי לעצות ולשמעל בשפי ובמקומי ככל הפעולות הנבואות, כולם אנ מקצתן, כדלכסון:

1. לחתום על ולהחיש בשמי כל תביעה או תביעה שמוכר, ויש כל נקשה, תנעה, התנגדות, נקשה למתן דעות למטה, שמוכר, דיון מספר, חידושה, סמטה, הסגת, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנגזר או הנמצא מחולקת תגליל ללא יוצא מן הכלל. ובכלי לפניה במיוחד לעיל גם לתורות האלו לכבוד בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על וראו למעלה התראות מוגדרות או אחרות, לדורש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף פשוטו והפשות את כל הפעולות הקשורות והנמשכות במעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל תורת דעת רפואית וראו כל מסמך רפואי אחר נאכל רפוא או מוסד שבדק אותו וראו כל תורת דעת אחרת הנחשבת לענין הנ"ל.
4. לייצגו ולתפוע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל כתי חמשפטי, בתי דין למעלה, רשויות בממשלתיות, צירות, מערכת מקומיות וראו כל רשות אחרת, עד לערכאות העליונה, בכל שהחברים מנעים או קשורים לענין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האגוד והמנהגות על-פי סדרי הדין הקיימים או שהיו קיימים בעתיד ובכללם תזמנת עדים ושינוי מוחשים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כתי ימצא לנכון.
6. למסור כל ענין הטבעי באמצעין האגוד לעיל למבורות ולחתום על שטר מבורות כפי שבא כתי ימצא לנכון.
7. להתפטר בכל ענין הנגע או חובט באמצעיותם והאגודים לעיל למי שקול ויעזר של בא כתי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחצית לו.
8. לחוציא למעל כל מסד או החלטה או צו, לדורש צווי מבורה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה למעל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כתי ימצא לנכון בכל ענין הטבע וראו הנגע לענין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין ממעניינים הנ"ל לרבות תושבות בית המשפט ושכר טרחת עייד, לקבל בשמי כל מסמך וחבר ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כתי ימצא לנכון ולשתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שנתני וכאוי לקבלי על פי כל דין מכל פלטר מידע של רשות כלשהי הנגזר לענין הנ"ל.
12. לייצגו ולתפוע בשמי בפני רשם החברות, רשם חשונותיות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לשם גוף משפטי, לשלם בהישוע או מחויבתו של כל גוף משפטי ולשלם בכל דבר הנגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
13. לשלם בשמי בכל הקשר לויאום מנגמים, סימני מסחר וכל אבות אחרת המוכרת בדין.

הסתובב דלעויל ביחד יכלול את הרגלים ולחבן.

ולדאית גאט' על תחתום, ת"ס 2 לחדש מאי, 2021.

אני, אסף בל עדיד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרישתי הנ"ל על יומי כוח זה.

תאריך: 22 במרץ 2023

7/11/82, 52 JDN
2400
073254-466 '82

042220954111 21/2x

מבחי סמכות בכלליות המינימלית היחידה כאן מורה דרשה לעשות ולממשל בעשוי ובמקומי בכל הפעולות חבאות, כולל או מקצועות, כדלקמן:

- הכתוב זלעזיל ביחיד ויכלול את הרבים ולחפץ.

אנני, אספגל עמיד מאשר בזאת את חתימת מרשי/מרשתי הנזיל על יפוי כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.

7700-1-100
2000-1-100
91231 01100
91231 01100

החלטות

[illegible]

מבלי לצטט בכלליות המיוחסות הכוללת את כלל יצירותיו, נשמי המבקשם בכל המפרסות והבאות, תוכלו את
מקומות, כדלקמן:

1. לתתום על ודאית בשמי כל חכמה או תביעה שבנד, וישו כל בקשה, הגנה, ותענות. בקשה למוען דעות לעד, ערער, דיון נוסף, תדפוס, טקס, חשבה, עקר, תרומה או כל חליך וחר הנוגע או הנוגע בתהליך החליך ללא נוצא מן הכלל, וטבלי למוען באמור לעיל גם לעדות נעם לכבוד בשמי במשפטים מלינים
2. תחתם על האו לשלוח חתומות נטרינוליות או אחרות, לדורש הכרות פניית דול, או פירוק נוף משפט ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנוגעות מתעניין החלי.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת המאית הוא כל מסמך רמאי אחר טבל רומא או מוסד שבדק אולי רמא כל חוות דעת אחרת תנועת לענין החלי.
4. ליועצי ולחופי בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות החלי כפי כל כחי המשפט, כחי הענין למיניהם, ראיות ממשלתיות, עריות, פועלות מקובלות ומו כל רשות אחרת, עד לטובתם חלופות, ככל שהדברים נותנים או קשורים לענין החלי.
5. לעקט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג המפור והמשתרות על-פי סדרי הענין המקומים או שיהיו קיימים במחוז ובכללם הזמנת עדים ומיני משפטים, וחבל על-פי חדין שיהיו וכפי שבא כחי ימוצא לענין.
6. לסיפור כל ענין הנוגע מתעניין המפור לעיל למורדות ולתתום על פניו בודדות מלי שבא כחי ימוצא לענין.
7. להעביר בכל ענין חנוג או הנוגע מתענינים האמורים לעיל לוי שקול דעתו של בא כחי ולתתום על פטרה כחו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להתנאי למעל כל פסייד או החלטה או א, לדורש אוני מכירת או מקורות מוסר ולקוטט בכל הפעולות המאיתות על פי חוק ההוצאת למעל ותקנותיו.
9. לעקוט בכל הפעולות ולתתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימוצא לענין בכל ענין הנוגע ומו תנוע לענין החלי.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מתענינים החלי לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחה עייד, לקבל בשמי כל מסמך ותכין ולתת קבלות ושהחורים כפי שבא כחו ימציא לענין ולמאיתים.
11. לבקש ולקבל מידע שחגי ודאי לקבל על פי כל דין טבל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לענין החלי.
12. ליועצי ולחופי בשמי כפי רשם התכרות, רשם המנהליות נרשם והמפדות חשבותיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשם נוף משפט, לעטל ברמחם או מריקות של כל נוף משפטי ולטפל בכל דבר חנוג לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו נוף משפטי.
13. לטפל בשמי בכל חקאר לרשום פטטים, סימני מסור וכל זכות אחרת המוכרות בדין

חכמתו ולעיל ביקד יבטל את חרבים ולחם.

ולראיה באתי על תחבואם, תיום 2 לחודש סיון, 2023.

אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את חתימות מרשי/מרשתי הנ"ל על ימי כוח זה.

תאריך: 27 במאי 2023

7"IN, 5A 70M
24904
91231-267112 5A 70M
0732554600 5A 70M 23M
212

ייסודי בח

אני החתום מטה ד"ר יעקב קצין מאתר פיקס וטא אורד שורד וטא אסתר לנדס וטא שמואל טייבס וטא מרסין פיר וטא וי
ויס וטא אסף גל וטא מרסין ויך ואחרים ממשרד דעין קורן וטא/ להית בא כוחי הנוג, מחוקקיהיחודי בכל מקשה לניהול
תלד חתונות שתיק בקשה לחינת 04/0597/1997 מוט 30695 חלקה 22 וכל הליך אחר מקשה בחתונות זו.

מבלי לפנות בכלליות המטה הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנבואות, כולל או
מקשה, בדלקסון:

1. לחתום על ולהיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואן כל בקשה, תגנה, התנגדות, בקשה למתן דשות לערער,
ערער, דין נסף, מדיעה, טמנה, השגה, ערר, תביעה ואן כל תלד אחר הנוגל או תנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא
מן הכלל. ומבלי לפנות באשר לעיל גם להודות וטא לכבוד בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על וטא לשלוח התראות מטרונות ואן אחרות, לדורש הכרות פשיטת דגל, או לירוק טף משפטי ולשות
את כל הפעולות והקשות והתנועות שהנניין הנ"ל
3. לבקש ולקבל כל הוות דעת וטאיות וטא כל מסמך וטאיות אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותו וטא כל הוות דעת
אחרות הנגשת לענין הנ"ל
4. לייצגני ולהצביע בשמי ובמקומי בקשה לכל אחת מהפעולות הנ"ל כפי כל בתי המשפט, בתי הדין למינהם,
רשויות משפטיות, עריות, בעצות סקומיות וטא כל רשות אחרת, עד לערכאות הכליטה, בכל שהדברים
נוגעים או קשורים לענין הנ"ל.
5. לעקוב בכל הפעולות הכרוכות בייצגני האשר וההתנהגות עלי-סדרי הדין הקיימים או שיתק קיימים בעתיד
ובכללם תזמנת עדים וייצגני מנמחים, הכלל עלי-סדרי הדין שיתקל ובמי שבא כוחי ימצא לעבור.
6. למסור כל ענין תנובע מהענין האשר לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כוחי ימצא לעבור.
7. להתמסר בכל ענין תנובע או תנובע מהענינים האשר לעיל לבי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו
בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להציג למשל כל פס"ד או חתומה או צו, להודש צווי פבירה או פקודות מאסר ולקטוב בכל חלופות הסותרות
על פי חוק החוצאה לפועל והקנותיו.
9. לירוק בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לעבור בכל ענין תנובע
וטא תנובע לענין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות תוצאות בית המשפט ומכר נדחת
ש"ד, לקבל בשמי כל מסמך והפך ולחת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לעבור ולמחאים.
11. לבקש ולקבל מידע שוטני וכאי לקבל על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הננו לענין הנ"ל
12. לייצגני ולהצביע בשמי בפני רשם החברות, רשם המנהליות ורשם התאגדות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי
על כל בקשה או מסמך אחר בקשה להשאט מן משפטי, לעפל ברישום או חתימתו של כל טף משפטי ולתכל בכל
דבר תנובע לו ולבצע כל מעולה בקשה לאחר טף משפטי.
13. לתפל בשמי בכל המקשה לרישום משפטים, קייצני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.

הכתוב והעיל בתיק יכלול את הרבים ולהנך.

ולראיה באתי על החתום, חותם 28 לחודש מאי, 2023.



אני, אסף גל עו"ד מאשר בזאת את החימות מרשי/מרשתי הנ"ל על יפוי כוח זה.

תאריך: 28 במאי 2023.



החלטות

אמי ותחתיהם נסעה ליל 27 יולי 1949 90032149 נסענה בוח אמת שרדי הדין
בדעון קורן ונאמק קצין ונאמק מנצח מוסק ונאמק אורי שורד ונאמק אסתר לדים ונאמק שמעון עמיכס ונאמק מרדכי פדר ונאמק שי
ויס ונאמק אסף בל ונאמק עוזרי ויץ ואחרים מבשרד המעון קורן ונאמק, לחמות בא כוחם הנכבד, המוסק וההוצאדי בכל הקשור למחול
הליך התעדות לחיס בקשות לחינוך 104759104 במס 30695 חלקת 22 וכל הליך אחר הקשור בתעגרות זו.

מבלי לנהוג בכלליות המסייג חניל יתיר בה סחור רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות חכמות, כולן או מקצתן, כדלכאן:

1. לחתום על ולתבוע בשמי כל תביעה או תביעה שלנגד, ושא כל בקשה, הוצאה, התנגדות, בקשה למאן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, תגובה, טענה, תשובה, או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מתחליף הנדל לא יוצא מן הכלל, ומבלי לעצור באגוד לעיל גם להודות והוא לכוון בשמי במשפטים מלילום.
2. לחתום על והוא לשלוח התראות נטרוניות או אחרות, לדרוש חכרות פשיטת רגל, או פירוק מן השעמי ולשנות את כל הפעולות הקשורות העצונות מהענין הנדל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רמאית והוא כל מסמך רמאי אחר מכל רופא או מוסד שבזק אגותי והוא כל חוות דעת אחרת הענינה לענין הנדל.
4. לזכני ולחזפי בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנדל במי כל כחי המשפט, מדי חזין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות והוא כל רשות אחרת, עד לערכאות החלונת, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לענין הנדל.
5. לנקוט בכל הפעולות הנדרשות ביצוג האגוד והמותרות על-פי מדי חזין הקיימים או שיתן קיומם בשמי ובכללם הוצאה על-פי רמאי מוגשים, וחבל על-פי חזין שלחל ובמי שבא כחי יוצא לענין.
6. למסור כל ענין העצונות מהענין האגוד לעיל למורדות ולחתום על פטר בודדות כפי שבת כחי יוצא לענין.
7. להתפטר בכל ענין העצונות או העצונות מהענינים האגודים לעיל לא שקוד דעתו של בא כחי ולחתום על פטירה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להצביע לפועל כל פסייד או תחלטה או צו, לדרוש צווי מוכיחה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על-פי חוק התרומות לפועל התקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי יוצא לענין בכל ענין העצונות והוא העצונות לענין הנדל.
10. לגבות את סכום התגובה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנדל לרבות תוצאות בית המשפט וסכר נאחות עייד, לקבל בשמי כל מסמך וחזף ולתת קבלות ושארורים כפי שבא כוחו יוצא לענין ולמלאים.
11. לבקש ולקבל מידע שגותי וכזה לקבל על-פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי העצונות לענין הנדל.
12. ליצג ולחזפי בשמי במי רשם התברות, רשם המסמכות ורשם התאגדות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשם חף משפטי, לעפל בריסוס או מחיקתו של כל חף משפטי ולספל בכל דבר העצונות לו ולעצור כל פעולה בקשר לזאתו חף משפטי.
13. לקפל בשמי בכל הקשור לריסוס ופנטסים, מיצגי מסחר וכל זכות אחרת המעבדת בדין.

הסתובב ורמקעל גיחיד יבולל און הרבים ולהם.

ישיבה במועדון על הירוקים, ת"ש 1923 פורדס מוזי, 2023.

12/6/1912

תאריך: 27 במאי 2023[illegible]

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/66
מספר בקשה	2023/0414.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי פתחים בחזית קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר כהן ירון
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הפלמח 30, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30024	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2028	תחילת תוקף	08/12/1974	1	אזור מגורים 2	591

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קריית שמואל, ברחוב הפלמ"ח 30.

בקשה לשינוי פתחים בדירה מס' 2, בקומת מרתף, בחזית מזרחית- תוספת דלת והגדלת חלון.

לא נמצא היתר ישן בבניין זה, עפ"י שרטוט תשריט התוכנית החלה שורטטה בקשה זו, כיוון שההיתר המקורי לא נמצא.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, תת חלקה מס' 2- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 7 תתי חלקות עפ"י נסח טאבו- הוגשו חתימות של 5 בעלים, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-שינוי מנספח בינוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 03/10/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

התנגדותם הוגשה מטעם עו"ד המייצג את הדיירים המתנגדים בבניין זה :

השכנים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.

ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

בנוסף, המתנגדים טוענים כי לא בוצעה הליך פרסומי תקין של מסירה לבעלי הזכויות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/10/2023.

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/10/2023, "המבנה הנידון הינו מבנה לשימור- אתר מספר 2892, מסומן לשימור בתוכנית אב רסקו.

מבוקש הכשרת עבירה הכוללת שינוי של 2 פתחים בחזית ראשית של הדירה בקומת הקרקע: פריצת פתח לדלת ושינוי בחלון.

התקבל תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והפתחים.

אין התנגדות לשינוי בפתחים בהתאם להרמוניקה המצורפת.

תנאי למתן היתר :

אישור מחלקת השימור לביצוע התאמת סורג, תריס וצבע החלון והדלת לפי הקיים במבנה".

מידע קודם

מתאריך		
10/02/2025	טרם דיון הבקבלה בקשה ע"י המתנגד לדחות את הדיון בבקשה על מועד חדש תשלח הזמנה כנדרש	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
08/09/2024		הכנת המלצה תכנונית : לזמן

מבקשים
ומתנגדים בפני
הועדה
בהתנגדויות

כיוון שהמתנגדים טוענים לביצוע השינוי בפתחים, על פניו אין מניעה רישוית לבחון את השינוי,

להלן פרוט ההתנגדויות אשר הוגשה מטעם עו"ד המייצג 2 דיירים בבניין זה:

המתנגדים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.

ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

פרוט ההתנגדות שהוגשו ע"י מש' שטנר ווויכנסקי-

-המתנגדים מחו על השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו למחלקת הפיקוח בתחילת 2022.

-לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית.

-לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.

-בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנעול הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה.

בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל- 13.03.2024.

-בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה ברכוש משותף אלא בהסכמת כל הדיירים.

-הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית.

-לא בוצעה כלל מסירה למש' שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל נסיון למסור להם את ההודעה.

-מש' וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שום מסירה.

-לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים.

-קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף 0.20- מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור מש' כהן, בחזית מזרחית. מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור. בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע. לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית. פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מחדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין. בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים. "ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24". המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטרם הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו. כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר בניה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2028 תחילת תוקף: 08/12/1974 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התוכניות החלות: 2028 תחילת תוקף 08/12/1974 אזור מגורים 2, וכן תוכנית המתאר. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2028 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי- בהתאם לנספח הבינוי נראה שהדירה הקיימת גדולה יותר מהנספח, יש להציג היתר רלוונטי, בנוסף, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6410.00 שהוגש מיום: 7/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בחריגה מקו הבניין- המוצע הינו שינוי בפתחים קיימים. יש להציג התאמה מלאה לסימוני ההריסה בהתאם למפת המידע שאושרה ע"י מחלקת מידע. מספר קומות קומות, לא מבוקש שינוי במס' קומות- ניתן לאשר. גובה לא רלוונטי, אין שינוי בגובה מירבי של הבניין. שלביות ביצוע אין סעיף שלביות ביצוע- ל"ר. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 2028 סה"כ שטחי הבניה הינם 113.50%, בבקשה זו אין תוספת שטח כלשהוא, לא נבדק עניין השטחים במסגרת בקשה זו.		
--	--	--

פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף 0.20- מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור מש' כהן, בחזית מזרחית. מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור. בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע. לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית. פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מתדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין. בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים. "ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24". המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטרם הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו. כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר בניה. פרוט ההתנגדות שהוגשו ע"י מש' שטנר ווויכנסקי- המתנגדים מחו על השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו למחלקת הפיקוח בתחילת 2022. -לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית. -לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.		
---	--	--

בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנעול הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה. בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל- 13.03.2024. בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה ברכוש משותף אלא בהסכמת כל הדיירים. הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית. לא בוצעה כלל מסירה למשי' שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל נסיון למסור להם את ההודעה. משי' וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שום מסירה. לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים. קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/10/2023. חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/10/2023, "המבנה הנידון הינו מבנה לשימור- אתר מספר 2892, מסומן לשימור בתוכנית אב רסקו. מבוקש הכשרת עבירה הכוללת שינוי של 2 פתחים בחזית ראשית של הדירה בקומת הקרקע: פריצת פתח לדלת ושינוי בחלון. התקבל תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והפתחים. אין התנגדות לשינוי בפתחים בהתאם להרמוניקה המצורפת. תנאי למתן היתר:		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום	28/08/2023	שינוי מנספח בינוי
אישור מחלקת השימור לביצוע התאמת סורג, תריס וצבע החלון והדלת לפי הקיים במבנה".		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
2	תשלום אגרת בניה
3	אישור סופי של מחלקת שימור.

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כיוון שהמתנגדים טוענים לביצוע השינוי בפתחים, על פניו אין מניעה רישוית לבחון את השינוי,

להלן פרוט ההתנגדויות אשר הוגשה מטעם עו"ד המייצג 2 דיירים בבניין זה:

המתנגדים התנגדו לעבודות הבניה כבר מעת שהחלו בביצוען, העניין נשלח לטיפול מחלקת הפיקוח.

ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

פרוט ההתנגדות שהוגשו ע"י משי' שטנר ווויכנסקי-

-המתנגדים מחו על השינויים בפתחים כבר בתחילת ביצוען, ובעקבות עבודות אלו הם פנו למחלקת הפיקוח בתחילת 2022.

-לאחר שלא התקבלה כל התייחסות המתנגדים פנו ללשכה המשפטית.

-לאחר שלא טופלו הפניות התנגדים פנו להליך תביעה אזרחית.

-בספטמבר 2023 ניתן פסק דין האוסר שימוש מידי בדלת שנפתחה ולבצע שינוי מכני במנועול הדלת, אשר ימנע בעתיד את פתיחתה.

בנוסף, ניתן צו המורה למר כהן, מגיש הבקשה, להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ואת חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין עד ל- 13.03.2024.

-בהתאם לחוק המקרקעין אין לבצע כל בניה ברכוש משותף אלא בהסכמת כל הדיירים.

-הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב" ומשום מה גם בערבית.

-לא בוצעה כלל מסירה למשי' שטנר מדירה מס' 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל ניסיון למסור להם את ההודעה.

-משי' וויכנסקי, דירה מס' 6, וטורנר, דירה מס' 7, גם כן לא בוצעה שום מסירה.

-לגבי 2 המשפחות בוצעו לכאורה 3 ביקורים יום אחרי יום, שניים מהם באותה שעה, בניגוד לכללי המסירה המקובלים.

-קביעת תום הפרסום להגשת התנגדויות היתה במהלך חג הסוכות, זמן פגרה רשמית של בתי המשפט, אף היא ליקוי במתן האפשרויות להתנגד כדבעי להיתר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף 0.20-

מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור משי' כהן, בחזית מזרחית.

מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור.

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.

לא נמצא היתר ישן בבניין זה, הבקשה מתבססת על נספח הבינוי של התוכנית.

פרוט לעניין שינוי הפתחים המוצעים, מוצע פתח נוסף לדירה- כיום מוצג בבקשה פתח לדירה מחדר המדרגות, ניתן לאשר גישה נוספת לדירה באם מדובר בפתח לגינה או חצר, והכל לפי העניין.

בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים.

"ניתן פסק דין שעליו להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24".

המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטרם הושלם הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו.

כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשר שינויים אלו בהיתר בניה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל אופנהיימר / תאריך: 03/10/2023 17:20 / מספר

בקשה: 2161145

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אופנהיימר

שם פרטי:

שמואל

דואר אלקטרוני:

shmuelop@justice.gov.il

תעודת זהות:

056042336

מספר תיק רישוי:

2023/0414.00

סטטוס טיפול

12:43 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:20 03/10/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0414.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

שמואל

שם משפחה:

אופנהיימר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

056042336

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5633828
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	shmuelop@justice.gov.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	דירתי היא בקומה שניה באותו בניין

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רחוב הפלמח 30
שכונה:	16900152
רחוב:	16701630
מס' בית:	30
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	התקיים הליך משפטי באותו עניין בו הוא טען את טענותי ואנחנו את טענתינו והוא הפסיד
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אשר אפריאט / תאריך: 13:35 02/10/2023 / מספר בקשה: 2160039

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אפריאט

שם פרטי:

אשר

דואר אלקטרוני:

Asher@afriat.co.il

תעודת זהות:

024116469

מספר תיק רישוי:

2023/0414.00

סטטוס טיפול

13:09 15/10/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



13:35 02/10/2023

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור חוכמית:

2023/0414.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אשר

שם משפחה:

אפריאט

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

024116469

054	קידומת טלפון נייד:
7761616	טלפון:
03	קידומת טלפון:
Asher@afriat.co.il	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
דירה 4 (כמו גם דירות 5, 6 ו-7)	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד	מי מגיש הבקשה:
--------------	----------------

כתובת למשלוח דואר:

36108300	ישוב:
	תא דואר:
7546302	מיקוד:
שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12	כתובת מלאה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות מפורטים בתצהיר ובנספחים לו, המצ"ב. ההתנגדות מוגשת מטעם בעלי דירות 4, 5, 6 ו-7.	נימוקי ההתנגדות:
--	------------------

פרטי המתנגד:

עמיחי	שם פרטי:
שטנר	שם משפחה:
ת.ז.	סוג זיהוי:
065476574	מזהה:
6262319	טלפון נייד:
050	קידומת טלפון נייד:
9390330	טלפון:
08	קידומת טלפון:
amischatt@gmail.com	דוא"ל:

תצהיר

אני הח"מ, עו"ד עמוס פון וייזל, בעל ת.ז. 029428141, לאחר שהוזהרתי, כי עליי לומר האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלהלן:

1. הריני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות דיירי הבית ברחוב הפלמ"ח 30 בירושלים לבקשת מר ירון כהן להיתר בניה, מס' בקשה 2023/0414.00.

2. אני עובד במשרד עו"ד אפריאט ושות', ומשרדנו מייצג את הדיירים הבאים:

מלכה שטנר, ת.ז. 065476574 (דירה 4)
עמיחי יצחק שטנר, ת.ז. 006173157 (דירה 4)
שמואל אופנהיימר, ת.ז. 056042336 (דירה 5)
סוזן אופנהיימר, ת.ז. 011968880 (דירה 5)
שילה וויכנסקי, ת.ז. 039022207 (דירה 6)
רעיה שטנר-וויכנסקי, ת.ז. 036141554 (דירה 6)
יהונתן ניצן טורנר, ת.ז. 029507233 (דירה 7)

מצ"ב ייפוי כוח, סומן 1.

3. מרשינו מתנגדים למתן ההיתר מהטעמים הבאים:

3.1. מרשינו התנגדו לעבודות הבנייה אשר ביצע מר כהן בבניין כבר מעת שהחל בביצוען, ללא בקשת וללא קבלת היתר כלשהו.

בעניין זה נשלח אל המחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים ביום 20.1.22 המכתב המצ"ב, סומן 2.

3.2. לאחר שלא התקבלה כל התייחסות, פנינו מטעם מרשינו בשנית ביום 7.2.22 מצ"ב מכתבנו אל הלשכה המשפטית בעירייה, סומן 3.

3.3. מאחר שנחזה כי הפניות לא זכו לטיפול כלשהו, ואף מר כהן לא שעה לפניות אליו, נמנע מלהפסיק את העבודות ואף השלים אותן, תוך פגיעה בחזית הבניין, שינוייה ופלישה לרכוש המשותף, ביום 13.4.22 נקטו מרשינו הליך תביעה אזרחי נגד ה"ה כהן (מבקשי ההיתר דכאן). ההליך התברר בגדר ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22.

3.4. ביום 13.9.23 ניתן פסק-דין ב-ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22 הנ"ל, האוסר על כהן באופן מיידי את השימוש בדלת שפתח בקיר החזית של הבניין שבנדון, ומורה לו תוך 14 יום לבצע שינוי מכאני במנעול הדלת, אשר לא יאפשר את פתיחתה.

כן ניתן צו המורה לכהן להשיב את המצב לקדמותו, ולהרוס את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את אבן החיפוי הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין. את כל זאת עליו לעשות עד יום 13.3.24.

מצ"ב פסק הדין מיום 13.9.23, סומן 4.

יוער, כי פסק הדין ניתן בהסכמתו של מר כהן.

3.5. אי לכך ובהתאם לזאת אין לקבל את בקשת ההיתר, בהיותה מתייחסת בדיעבד לעבודות שכבר בוצעו, תוך קביעת עובדות בשטח, ובהיותה סותרת פסק-דין מפורש של בית המשפט!

3.6. מעבר לאמור, יחזרו מרשינו על הטענות שהועלו במכתבנו אל נציגי הרשות מיום 4.9.23, אשר אף הוא לא זכה להתייחסות כלשהי:

א. בהתאם לחוק המקרקעין, אין לבצע כל בנייה ברכוש המשותף אלא בהסכמת כל הדיירים. בעניין זה אתם מופנים, למשל, ל-ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, וכן- ל-ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד ל(2) 393.

ב. לא מדובר בעבודות לשם הנגשה, אלא בניסיון להכשיר בדיעבד את העבודות אשר בוצעו עוד בינואר 2022 ללא היתר ושלא כדין.

המכתב (נושא תאריך 29.8.23 אך נשלח ביום 4.9.23) מצ"ב, סומן 5.

4. זאת ועוד, מעיון בתיק ההיתר, מתברר כי נפלו מספר פגמים בהליך ההיתר:

4.1. הפרסומים בעיתונות נעשו לכאורה פעמיים באותו עיתון "מעריב", ומשום מה גם בערבית.

4.2. לא בוצעה כלל מסירה לה"ה מלכה ועמיחי שטרן מדירה 4, אשר מופיע אצלכם כי הם מתגוררים ברחובות. לא נעשה כל ניסיון למסור להם את ההודעה!

4.3. לה"ה ויכנסקי (דירה 6) וטורנר (דירה 7) גם כן לא בוצעה שום מסירה.

לגבי שתי המשפחות בוצעו לכאורה שלושת הביקורים **יום אחרי יום**, שניים מהם באותה שעה **9 בבוקר**, וזאת בניגוד לכללי המסירה המקובלים, המחייבים ניסיונות מסירה בשעות שונות של היממה ולא בימים עוקבים.

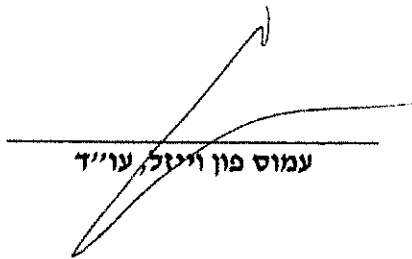
זאת ועוד, לאור הזמנים שציין השליח באישור המסירה שמילא, לכאורה הצליח השליח לפנות לדירות של שתי המשפחות באותה שעה בדיוק, דבר שאינו ייתכן.

4.4. העובדה כי באישור המסירה של מבקש ההיתר, מר ירון כהן (אשר נראה כי אף לו לא נמסרה ההודעה), הביקור ב-11.9 רשום לפני הביקור ב-10.9 מעלה תהיות בנוגע לאמיתות תוכנם של אישורי המסירה.

4.5. כמו כן, קביעת הדד-ליין להגשת התנגדויות ליום 3.10, במהלך חג הסוכות, המהווה אף פגרה רשמית של בתי המשפט, מהווה לכאורה אף היא ליקוי במתן האפשרות להתנגד כדבעי להיתר.

5. זהו שמי, זוהי חתימתי, וכל האמור לעיל אמת.

עמוס פון וייזל, עו"ד



אישור

הנני מאשר בזה, כי ביום 02/10/2023 הופיע בפני עורך-הדין בוריס שמקר, מ.ר. 28255, במשרדי ב-שד' נים 2, ראשון לציון, מר עמוס פון וייזל, המוכר לי אישית, ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתם עליה בפניי.

בוריס שמקר, עו"ד



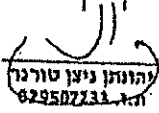
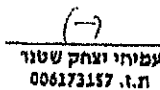
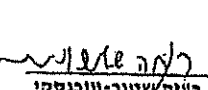
וילפון - כוח

אנחנו החיימ ממונים בזה את עו"ד אשר אמריאט (מ.ר. 19272) ו/או בוריס שמקר (28255) ו/או עמוס פון-ויוול (32081) ו/או אוראל אומי (35291) ו/או בסיר מור (88928) (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות כחי כנושפט של דיוני העלמ"ת 30 ירושלים - אסתר לחמן ואח' נגד ירון בהן ואח' בעניין תביעת אורחית בבומ"ש השלום ירושלים.
מבלי לפגוע בכלליות חסינוי חני"ל יהיה בא-כוחינו רשאי לעשות ולפעול בשמיו ובמקומו בכל הפעולות הבאות, כולן או נקצתן הכל בקשר לעניין חני"ל והנובע ממנו כדלעיל:

- (1) לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, חגונה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, תודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר חנוגע או הנובע מחלוץ חני"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור, גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים כליליים.
- (2) לחזמן עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושהיו קיימים בעתיד, או פעולות התוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט חני"ל.
- (3) לתפוע בקשר לכל אחת מהפעולות חני"ל במני כל בתי המשפט, בתי דין לנוניהם או נוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה חוגש ייפוי חכות.
- (4) למסור כל עניין חנוגע או הנובע מחנועין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- (5) להתפטר בכל עניין חנוגע או הנובע מחנועין האמורים לעיל לפי שיקול דעתי של בא כוחי ולחתום על פשרה כזרביית המשפט או מחוצה לו.
- (6) לנכות את סכום תביעה או כל סכום אחר בכל עניין מחנועין חני"ל לרבות חוצאות בות משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- (7) להוציא לפועל כל פסק-דין או החלטה או צו או שטר לדרוש צווי נוכירה או מקודות מאסר ולעשות כל הפעולות והמותרות על-פי חוק ההוצאה לפועל.
- (8) לנקוט כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מחנועין חני"ל.
- (9) לתעבור ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני חני"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר אם המשפט או עם עניני חני"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי חנוקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

חמילים ולעיל בזה תכלולה גם רבים ולחמן.

ולראיה באנו על החתום היום, 10/4/22

 יחונתן ניצן טורניר ת.ז. 029507233	 עמית יצחק שטור ת.ז. 006173157	 מלכה שטור ת.ז. 065476570	 מיריט אסתר לחמן ת.ז. 012337796
 שמואל אימנהיימד ת.ז. 056042336	 שיון אימנהיימר ת.ז. 011968880	 שירה אימנהיימר ת.ז. 039022207	 רעיה שטור-וויכנסקי ת.ז. 036141554

הנני מאשר חתימות מרשי חני"ל.

אשר אמריאט - ע"ד
 מ.ר. 19272
 שדרות ניס 2 רמת גן
 08-9383938 פקס 08-9384441
 אשר אמריאט, עו"ד
 מ.ר. 19272

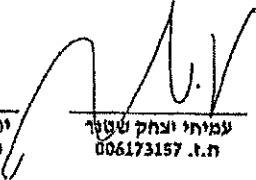
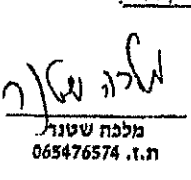
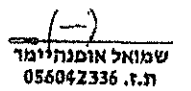
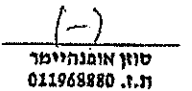
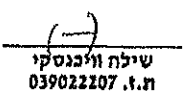
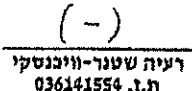
יופוי - כוח

אנוחנו החיים ממנים כוח את עות"ד אשר אפריאט (מ.ר. 19272) ו/או פוריס שטנר (18255) ו/או עמוס מון-וייזל (32061) ו/או אודאל אומי (35291) ו/או גמיר מור (80924) (כולם יחד וכל אחד נאחם לחור) להיות באי כוחי במשפט של דיווי חפלה"ח 30 ירושלים - אסתר לחמן ואח"י ניד וכו' פחו ואח"י בעניין תביעת אורחית בבימ"ש השלום ירושלים. מבלי למגוע בכלליות חמינו חנייל יחיה בא-כוחינו. רשאי לעשות ולפעול בשמינו ובנקוננו בכל הפעולות הנאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלהלן:

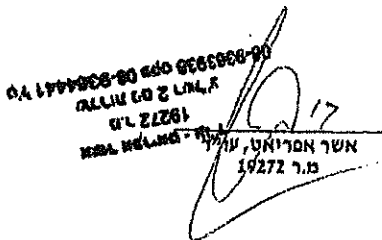
- (1) לחתום על ולחנש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה לזמן רשות לעריר, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או תנובע מזהליך חנייל ללא יוצא מן הכלל. וטבלי למנוע באמור, גם לחודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
- (2) לתומין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי דין חקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או פעולות התוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט חנייל.
- (3) לתומיע בקשר לכל אהת מחפסלות חנייל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיעתם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים רק בדרגה בה חוגש ייפוי הכות.
- (4) למסור כל עניין הנוגע או תנובע מהעניין האמור לעיל לבוירות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
- (5) להתפשר בכל עניין הנוגע או תנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על משרח כוז בבית המשפט או מחוצה לו.
- (6) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים חנייל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
- (7) לחוציא לפועל כל פסק-דין או החלטה או צו או שטר לדרוש צווי מכירה או מקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המתחרות על-פי חוק ההוצאה לפועל.
- (8) לנקוט כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין חנייל.
- (9) להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מרן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את עניני חנייל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר אם המשפט או עם עניני חנייל, וחנוי מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המילים דלעיל ביחד תכלולנה גם רבים ולהפך.

ולראיה באנו על חתום היום, 10/4/22.

 יחונתן ניצן טורגר ת.ז. 029507233 (-)	 עמיה יצחק שטנר ת.ז. 006173157 (-)	 מלכה שטנר ת.ז. 065476574 (-)	 מרגיט אסתר לחמן ת.ז. 012337796 (-)
 שמואל אומנהיימר ת.ז. 056042336 (-)	 שיון אומנהיימר ת.ז. 011968880 (-)	 שילה וויכנסקי ת.ז. 039022207 (-)	 רעיה שטנר-וויכנסקי ת.ז. 036141554 (-)

חני מאשר חתימת מרשיי חנייל.


 מ.ר. 19272
 אשר אפריאט, עו"ד
 ת.ז. 006173157

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary*
Odel Umi, Adv & Notary*
Boris Shemkar, Adv & Notary*
Amos Von Wiesel, Adv
Kfir Mor, Adv
David-Dor Willdorf, Adv**

סימולין: 2124/0

* Mediator
** Master of Laws (LL.M.)

אשר אפריאט, ע"ד ונוטריון
אודאל אומי, ע"ד ונוטריון
בוריס שמקר, ע"ד ונוטריון
עמוס פון וייזל, ע"ד
כפיר מור, ע"ד
דויד-דור ווילדורף, ע"ד

* תגשרת
** מוסמך במשפטים

תאריך: 20/01/22

מ.ל.ב.

לכבוד
מר, שגיא עוזרי
המחלקה למיקוח על חבניה,
עיריית ירושלים.

דואר אלקטרוני: ossagi@jerusalem.muni.il

א,ג

הנדון: תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר בחזית מבנה לשימור ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים הידוע כגוש 30024 חלקה 126.

בשם מרשינו ח"ה שילה ורעיה וויכנסקי, הרינו לפנות אליך בעניין שבנדון כדלחלן:

1. הרינו לחודיעכם כי בבניין לשימור המצוי ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים הידוע כגוש 30024 חלקה 126, נעשות עבודות בניה אסורות ע"י ירון כהן המחזיק ביחידה מס' 3.
2. בין היתר מר כהן פרץ פתח בחזית הבניין תוך ניסור ופגיעה מהותית בחיפוי האבן הירושלמית העתיקה המותקנת בחזית הבניין ובונה שביל גישה עצמאי דרך הרכוש המשותף.
3. לא למותר לציין כי העבודות בוצעו ללא הסכמת דיירי הבניין תוך פגיעה בחיפוי האבן העתיקה בבניין המוגדר לשימור.
4. למרות פניות חוזרות ונשנות מטעם בעלי הנכסים בבניין מר כהן ממשיך לבצע את העבודות תוך שהוא ממשיך לגרום נזק לחזית הבניין ולרכוש המשותף.
5. הנכם נדרשים לבצע פעולות אכיפה דחופות על מנת לצמצם את הנזקים שנגרמו עד כה ולהשיב את המצב לקדמותו.

לכבוד רב
עמוס פון וייזל, ע"ד

העתק
ח"ה שילה ורעיה וויכנסקי,

Boris Shemkar

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:
קבצים מצורפים:

קטגוריות:

mit1
יום חמישי 20 ינואר 2022 15:14
nsyael@jerusalem.muni.il
FW: תלונה רח' הפלמ"ח 30 ירושלים
תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר במבנה לשימור.pdf

פריט זה תויק לעודכנית פלטינום 15:15 20.01.2022

בברכה,
רמי קסנטיני, מתמחה

Rami Ksantini
Stagiaire



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

רמי קסנטיני
מתמחה

טל. 08-9364441 פקס. 08-9363938 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302
Tel. +972-8-9364441 Fax. +972-8-9363938 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302
www.afriat.co.il office@afriat.co.il

From: mit1
Sent: Thursday, January 20, 2022 3:03 PM
To: Amos <amos@afriat.co.il>; ossagi@jerusalem.muni.il
Cc: Asher Afriat <Asher@afriat.co.il>
Subject: תלונה רח' הפלמ"ח 30 ירושלים

שלום,
מצ"ב מכתב תלונה בגין עבודות בניה המבוצעות ללא היתר כחוק,
הנכם נדרשים לבצע פעולות אכיפה.

בברכה,
רמי קסנטיני, מתמחה

Rami Ksantini
Stagiaire



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

רמי קסנטיני
מתמחה

טל. 08-9364441 פקס. 08-9363938 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302
Tel. +972-8-9364441 Fax. +972-8-9363938 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302
www.afriat.co.il office@afriat.co.il

3
1

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary*
Odel Umi, Adv & Notary*
Boris Shemkar, Adv & Notary*
Amos Von Wiesel, Adv
Kfir Mor, Adv
David-Dor Willdorf, Adv**

* Mediator
** Master of Laws (LL.M.)

סימוכין: 649/1

אשר אפריאט, עו"ד ונוטריון
אודאל אומי, עו"ד ונוטריון
בוריס שמקר, עו"ד ונוטריון
עמוס פון וייזל, עו"ד
כפיר מור, עו"ד
דויד-דור ווילדורף, עו"ד

* מגשר/ת
** מוסמך במשפטים

תאריך: 07/02/22

מ.ל.ב.

לכבוד
מר, אלי מלכה, עו"ד
יועץ משפטי לעירייה
הלשכה המשפטית עיריית ירושלים.

פקס: 02-6296490

א,נ

הנדון: תלונה על ביצוע עבודות טעונות היתר ללא היתר בחזית מבנה לשימור ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים תידוע כגוש 30024 חלקה 126.

בשם מרשינו הי"ה שילה ורעיה וויכנסקי, הרינו לפנות אליך בעניין שבנדון כדלהלן:

- ביום 04.01.2022 מרשינו, אשר הנם בעלי זכויות במקרקעין נשוא פנייה זו, פנו למפקח מטעם הועדה המקומית מר שגיא עוזרי, בתלונות בגין ביצוע עבודות בניה אסורות בבניין לשימור המצוי ברח' הפלמ"ח 30 ירושלים תידוע כגוש 30024 חלקה 126 (להלן: "הבניין").
- ביום 20.01.2022 נשלח מכתב תלונה נוסף למייל: ossagi@jerusalem.muni.il ממשרד הח"מ, למר שגיא עוזרי מהמחלקה לפיקוח על הבניה, וכן למייל: nsyael@jerusalem.muni.il לגבי נסיה המפקחת בשכונת גבעת הוורדים פניות אשר עד היום לא נמצא להן מענה.
- בין היתר מרשינו התלוננו כי דייר אחר בבניין פרץ פתח בחזית הבניין תוך ניסור ופגיעה מהותית בחיפוי האבן הירושלמית העתיקה המותקנת בחזית הבניין ובונה שביל גישה עצמאי דרך הרכוש המשותף.
- לא למותר לציין כי העבודות בוצעו ללא הסכמת דיירי הבניין תוך פגיעה בחיפוי האבן העתיקה בבניין המוגדר לשימור.
- למרות פניות חוזרות ונשנות מטעם בעלי הנכסים בבניין מר כהן ממשיך לבצע את העבודות תוך שהוא ממשיך לגרום נזק לחזית הבניין ולרכוש המשותף.

6. חרף כל פניות מרשינו עד למועד זה לא בוצעה כל פעולת אכיפה מטעם הוועדה המקומית שתמנע את ביצוע העבודות האסורות ואת הנזקים שנגרמו למרשינו בעטיים.
7. בגסיבות אלו, לא יהיה מנוס בפני מרשיי לנקוט בכל הליך ראוי ונכון על מנת להגן על זכויותיהם.
8. לא למותר לציין כי, מצופה מהוועדה המקומית לפעול בנמרצות ובדחיפות עת הובא לידיעתה ביצוע של עבירות על חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בזמן אמת ולנקוט בצעדי אכיפה ראויים ומתאימים והכל בכדי למנוע את ביצוע העבירות שהתגלו.
9. יתרה מזו, ככל שהוועדה המקומית לא תקיים את חובתה על פי דין ותמנע מנקיטת פעולות אכיפה דחופות נדרשות שימנעו את המשך ביצוע העבודות האסורות וגרימת הנזקים שנגרמים בעטיין הרי שמרשינו יראו בוועדה אחראית לנזקים שייגרמו להם על כל המשתמע מכך.

בכבוד רב ובב"ח
עמוס פון וייזל, עו"ד

- 1)
- 2)

File				Page
No.	Mode	Destination	Pg(s)	Result
				Not Sent
0413	Memory TX	026296490	P. 2	OK

E. 2) Busy
E. 4) No facsimile connection
E. 6) Destination does not support IP-Fax

A

04971 jzxcv

10/10/10

תאריך: 22/2/2017

25.0

לכבוד
הר"ר, אב"ד גולדנברג, ש"ד
הר"ר, משה'ל לייבו
הלשכה המשפטית עירונית ודו"שלים
מקום: 02-6294499

• 524

הודעה: חסות על כוונת עליהם ששעת היציא ללא חומר בנחית מבית לשימור בנחית חסותית 26
יחידים חידוש באיש 30084 חלוח 126.

כִּסֵּם מִרְשֵׁוֹ חֵיהָ שִׁילֹת וְרַעֲיוֹת וַיִּבְנוּשְׁקֵי, וְרָמָה לְמַעַת אֵלֶיךָ מַעֲרֹן שִׁמְעוֹן בְּדִלְהֹלֶךְ.

ביום 06.03.2012, אשר נחל וצלי וכוונה במקורו, הוא ציין כי, פנו למפקח
ממשל המבחן והמפקח נרשם שטר, בחלוקת בין כינוי מיוחד בליה אסתר בבני-
לשיוע ובענין ברך וסמלית 10 ידועות חידות. אגודת חלוקת 126 (הנח)

2. בתן 20.01.2022 מילה נכתב חלוקה ונרץ לנחיל: shoshana@shoshana.co.il הנחיל
החזיק, אשר שנה שורה בנחשלקה לבקוח על המצח, וכן לנחיל:
shoshana@shoshana.co.il לנחיל הנחיל לבקוח בנחשלקה בנחשלקה בנחשלקה בנחשלקה
החזיק את המצח לנחיל.

3. בין היתר נרשמו דוחותיו כי ד"ר אשר רבינון, מרץ 1978 בחינת חבנית וד"ר ניסור וסנטימטרוס בודדים האגן היתרולולוגית האנטיקה המעוקלת בחינת חבנית וסנטימטרוס בודדים ניסור וסנטימטרוס ד"ר וסנטימטרוס.

4. לא לעשות טעוין בי תעבדותו ודעש לא דעכנות דחיי תבאין חוק פגעת בחיפוי האמן תעבדות בחיפוי תעבדות לאחור.

5. לפרקת מליות והזרות ותשועת מטעם ובעלי חכמים בענין מר כח במשך לבצע את
האמירות מן המלך למשך עולם נע להיתר חסידים ולכבוש הממלכה.

7546302 post paid, 12 days, DOMESTIC EXPRESS 2 DAY 754 7761617, 099 03-7781616, 70
Tel. +5723-7761616 Fax. +5723-7761617 | 2 Times Ave., Aerial Robinson Cr., 24th floor, Midland Tallon 7546302
www.aerial.co.88 office@aerial.co.88



בית משפט השלום בירושלים

13 ספטמבר 2023

ת"א 44477-04-22 לחמן ואח' נ' כהן ואח'

1 מגיש בקשה בקומה 1, במזכירות בית המשפט, בקשה מתאימה. רכילות זה לא עניין ואין בקשה ופניה
2 שכזאת ומאחר שאנו נמצאים כרגע בסיכומים, בית המשפט מבין שאין דרך כזאת בשלב של סיכומים
3 להציג ראיות או טענות במובן הזה. אנו באים בשמם של התובעים כולם, לא בוטל יפוי הכוח שלנו,
4 של מי מהתובעים.

5
6 אנו כמובן מתנגדים לכל הרחבת חזית שעלתה בסיכומי התובעים או במיוחד ביחס לעובדות שכלל
7 אינן בכתב ההגנה ולא הועלו גם בדיון הקודם ועולות גם מחוות דעת המומחים. העובדה שהתובעים
8 ויתרו על תצהיר הקבלן, לא הביאו תעודת עובד ציבור כפי שהציעו בדיון הקודם, הרי יש לה השלכות
9 של הימנעות מהבאת הראיה, אנו מכירים את הפסיקה, במקרה כזה היא עומדת לחובתם של התובעים
10 ואין להוסיף על כך.

11
12 לעניין החריגות בנייה במייחס ב"כ התובעים לתובעים עצמם, אין כתב אישום תלוי ועומד כנגד מי
13 מהתובעים וחוקה על עיריית ירושלים וחוקה על חברי שרצה לזמן את מנהל מחלקת רישוי הבנייה
14 בעיריית ירושלים שלו היתה תביעה או כתב אישום או הליך תלוי ועומד כנגד בנייה כזאת, עיריית
15 ירושלים לא היתה מהססת להגיש. יתרה מכך, אנו מדברים על טענות קנייניות וכאשר אנו מדברים
16 על בנייה או שינוי בחזיתות, הרי לטעמי היא דרושה הסכמה של כל בעלי הדירות. אני רוצה להפנות
17 לתיקון 18 לחוק המקרקעין, בתיקון סעיף 71 ב' לחוק, בא להקל בדרישה לרוב הנדרש לצורך הרחבת
18 דירה, כאשר מבקשים לבנות ממ"ד. מכלל הן אתה שומע לאו דהיינו שכאשר אין המדובר בבניית
19 ממ"ד ששם המחוקק ניסה להקל אולי דרושה הסכמה של כל בעלי הדירות. כפי שהודה חברי בהגינות
20 רבה, הסכמה כזאת לא ניתנה או אמילו חלקה.

בהסכמת הצדדים מתנהל דיון לא פורמלי

ב"כ הצדדים:

הגענו להסכמה שלפיה יינתן צו כדלקמן:

1. השימוש בדלת מושא ההליך ייפסק באופן מיידי ותוך 14 יום יבוצע שינוי מכני במנעול שלא
יאפשר את פתיחתו.
2. התובעים יחזירו את המצב לקדמותו כמבוקש בכתב התביעה, לרבות הריסת הדלת המצויה
במקום, החזרת החלון שהיה מצוי והחזרת אבן החיפוי הירושלמית באופן המתאים לחזיתות
הבניין. העבודות לפי סעיף זה יושלמו עד יום 13/3/24.

בשלב זה נוסח ההסכמה מודפסת לצדדים

ב"כ הצדדים:



בית משפט השלום בירושלים

13 ספטמבר 2023

ת"א 44477-04-22 לחמן ואח' נ' כהן ואח'

1 עברנו על ההסכמות ואנו נותנים הסכמתנו ומבקשים כי בית המשפט ייתן תוקף של פסק דין להסכמה.

2

3

4

פסק דין

5

6

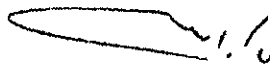
7

8

9

נותן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים.

ניתן והודע היום כ"ז אלול תשפ"ג, 13/09/2023 במעמד הנוכחים.


 אליעד וינשל, שופט

10

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון

AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary*
Odel Umi, Adv & Notary*
Boris Shemkar, Adv & Notary*
Amos Von Wiesel, Adv
Kfir Mor, Adv

סימוכין: 649/1

אשר אפריאט, עו"ד ונוטריון
אודאל אומי, עו"ד ונוטריון
בוריס שמקר, עו"ד ונוטריון
עמוס פון וייזל, עו"ד
כפיר מור, עו"ד

* Mediator
** Master of Laws (LL.M.)

* מגשר/ת
** מוסמך במשפטים

תאריך: 29/08/23

מ.ל.ב.

במייל: moked@jersalem.muni.il
ובפקס: 02-6525544

לכבוד
מר יואל אבן, מהנדס העיר
עיריית ירושלים
רחוב כיכר ספרא 1
ירושלים 9414109

א.ג.

הנדון: התנגדות למתן היתר בניה למשפ' כהן - הפלמ"ח 30, ירושלים
חלקה 126 בגוש 30024
היתר מס' 1-10000301023

נתבקשתי על ידי יחיד הבעלים של הרכוש המשותף המתגוררים בבית המשותף שבנדון לפנות אליכם בעניין כדלהלן:

1. נודע למרשי כי בכוונת ה"ה ירון ויעלה כהן להגיש בקשה להיתר בניה, על פיה מבקשים הם להכשיר בדיעבד עבודות טעונות היתר שביצעו בחזיתות הבית, קרי ברכוש המשותף, וזאת מבלי שקיבלו היתר ומבלי שניתנה להן הסכמת הדיירים השותפים למקרקעין.
2. ה"ה כהן מכתירים את בקשתם, על מנת להצדיקה וליצור לה נופך מקל לדרישת הדין והפסיקה, בבקשה עבור נגישות לכאורה. מילת קסם שלאחרונה הפכה למילה נרדפת למתן אור ירוק להכשר חריגות בניה, תוך התעלמות מדיני התכנון והבנייה ומחוק המקרקעין.
3. בהתאם לחוק המקרקעין, אין לבצע כל בנייה ברכוש המשותף אלא בהסכמת כל הדיירים. בעניין זה אתם מופנים, למשל, ל-ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, וכן- ל-ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד לד(2) 393.
4. בענייננו קיימת תביעה המתנהלת ב-ת"א (שלום י-ם) 44477-04-22 לחמן ואח' נ' כהן, כנגד מבקשי ההיתר וזאת בגין הבנייה וההשתלטות שלהם על הרכוש המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.

5. אשר על כן, ולנוכח האמור והמפורט לעיל, אתם מתבקשים שלא ליתן היתר בנייה על יסוד עבודות שבוצעו זה מכבר ברכוש המשותף.
6. אין באמור לעיל או במה שאינו אמור לעיל כדי לפגוע בכל טענה, זכות ו/או סעד העומדים למרשינו.

מכבוד יוב
אשר אפריאט, עו"ד



העתק
מרשינו

Send Result Report

MFP

5008ci

Firmware Version 2XC_S000.002.801 2022.01.07

H2F2303408
04/09/2023 14:36
[2XC_1000.001.501] [2XC_1100.001.002] [2XC_7200.001.008]

Job No.: 036794

Total Time: 0:00:16

Page: 002

Complete

Document: doc03679420230904143514

אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון AFRIAT & Co. Law Offices & Notary



Asher Afriat, Adv & Notary*
Odel Umi, Adv & Notary*
Boris Shernkar, Adv & Notary*
Amos Von Wiesel, Adv
Kfir Mor, Adv

סימוכין: 649/1

* Mediator
** Master of Laws (LL.M.)

אשר אפריאט, ע"ד ונוטריון*
אודל אומי, ע"ד ונוטריון*
בוריס שרנקר, ע"ד ונוטריון*
עמוס פון וייזל, ע"ד
כפיר מור, ע"ד

* מגשרית
** מוסמך במשפטים

תאריך: 29/08/23

מ.ל.ג.

במייל: moked@jersalem.muni.il
ובפקס: 02-6525544

לכבוד
מר יואל אבן, מנהל העיר
עיריית ירושלים
רחוב בייקר ספרא 1
ירושלים 9414109

א.ג.

No.	Date/Time	Destination	Times	Type	Result	Resolution/ECH
001	04/09/23 14:35	026525544	0:00:16	FAX	OK	200x100 Normal/On

Boris Shemkar

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

Orit
יום שני 04 ספטמבר 2023 15:02
moked@jerusalem.muni.il
Asher Afriat; Orit
התנגדות למתן היתר בניה משפחת כהן - רח' הפלמ"ח 30 ירושלים
doc03679320230904143450.pdf

פריט זה תויק לעודכנית פלטינום 04.09.2023 17:34

קטגוריות:

צהריים טובים,

מצ"ב התנגדות מטעם דיירי הפלמ"ח.

אנא אשרו קבלת מייל זה.

Orit Shneer
Bookkeeping



אפריאט ושות' משרד עורכי דין ונוטריון
AFRIAT & Co. Law Offices & Notary

אורית שנייר
הנהלת חשבונות

טל. 03-7761616 פקס. 03-7761617 | שד' נים 2, מרכז עזריאלי ראשונים, קומה 12, ראשון לציון 7546302
Tel. +972-3-7761616 Fax. +972-3-7761617 | 2 Nimes Ave., Azrieli Rishonim Ctr., 12th floor, Rishon LeZion 7546302
🌐 www.afriat.co.il 📧 office@afriat.co.il