

סדר יום לועדה 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	דוידוב 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 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.	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. 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. 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 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	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:

חוו"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 בחוו"ד זו תחת הכותרת "חוו"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

ת.ק: 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	ח.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

גימוקי 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

תיק: 2005/0437.04
מספר

תאריך: 27/03/2023
הגשה 13:15:03

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 שלווה
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

ת.ק: 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

בנייה

ת.ק: 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 מטרד הרעש , גם ככה קבוע יש הפרעות ורעשים בכל שעות היום מהמרפסת כך שאם יבנו יהיו קבוע במקום הזה. המטרד 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 מטרד רציני ואין לנו שלוה ושקט בדירתנו

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תיק: 2005/0437.04 מספר

תאריך: 27/03/2023
הגשה: 12:27:40

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			
ג30007	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 לוליינו 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 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 חוו"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 חוו"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 שתפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם. בררכת 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: חוו"ד אגף רישוי חוו"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 בנפח 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 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 בחרגה 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. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן 3 פחים בגובה 1000 ליטר – מקובל. 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. 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 חו"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 גישות 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 הברכה 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

חוו"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

חוו"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.

בררכת 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:

הזדהות:

אלישבע

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
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 המתכנן יסתיר את האור הנכנס לביתי ויגביל את זרימת האוויר אליו. הבריכה 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: 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

קידומת טלפון גייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	nuritdanleurer@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס 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 מ50 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.

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:	
מספר תיק רישוי:	2023/0528.00

1. **Introduction**
 2. **Background**
 3. **Methodology**
 4. **Results**
 5. **Conclusion**
 6. **References**
 7. **Appendix**
 8. **Index**
 9. **Table of Contents**
 10. **Summary**
 11. **Abstract**
 12. **Keywords**
 13. **Subject Headings**
 14. **Notes**
 15. **Footnotes**
 16. **References**
 17. **Appendix**
 18. **Index**
 19. **Table of Contents**
 20. **Summary**
 21. **Abstract**
 22. **Keywords**
 23. **Subject Headings**
 24. **Notes**
 25. **Footnotes**
 26. **References**
 27. **Appendix**
 28. **Index**
 29. **Table of Contents**
 30. **Summary**
 31. **Abstract**
 32. **Keywords**
 33. **Subject Headings**
 34. **Notes**
 35. **Footnotes**
 36. **References**
 37. **Appendix**
 38. **Index**
 39. **Table of Contents**
 40. **Summary**
 41. **Abstract**
 42. **Keywords**
 43. **Subject Headings**
 44. **Notes**
 45. **Footnotes**
 46. **References**
 47. **Appendix**
 48. **Index**
 49. **Table of Contents**
 50. **Summary**
 51. **Abstract**
 52. **Keywords**
 53. **Subject Headings**
 54. **Notes**
 55. **Footnotes**
 56. **References**
 57. **Appendix**
 58. **Index**
 59. **Table of Contents**
 60. **Summary**
 61. **Abstract**
 62. **Keywords**
 63. **Subject Headings**
 64. **Notes**
 65. **Footnotes**
 66. **References**
 67. **Appendix**
 68. **Index**
 69. **Table of Contents**
 70. **Summary**
 71. **Abstract**
 72. **Keywords**
 73. **Subject Headings**
 74. **Notes**
 75. **Footnotes**
 76. **References**
 77. **Appendix**
 78. **Index**
 79. **Table of Contents**
 80. **Summary**
 81. **Abstract**
 82. **Keywords**
 83. **Subject Headings**
 84. **Notes**
 85. **Footnotes**
 86. **References**
 87. **Appendix**
 88. **Index**
 89. **Table of Contents**
 90. **Summary**
 91. **Abstract**
 92. **Keywords**
 93. **Subject Headings**
 94. **Notes**
 95. **Footnotes**
 96. **References**
 97. **Appendix**
 98. **Index**
 99. **Table of Contents**
 100. **Summary**
 101. **Abstract**
 102. **Keywords**
 103. **Subject Headings**
 104. **Notes**
 105. **Footnotes**
 106. **References**
 107. **Appendix**
 108. **Index**
 109. **Table of Contents**
 110. **Summary**
 111. **Abstract**
 112. **Keywords**
 113. **Subject Headings**
 114. **Notes**
 115. **Footnotes**
 116. **References**
 117. **Appendix**
 118. **Index**
 119. **Table of Contents**
 120. **Summary**
 121. **Abstract**
 122. **Keywords**
 123. **Subject Headings**
 124. **Notes**
 125. **Footnotes**
 126. **References**
 127. **Appendix**
 128. **Index**
 129. **Table of Contents**
 130. **Summary**
 131. **Abstract**
 132. **Keywords**
 133. **Subject Headings**
 134. **Notes**
 135. **Footnotes**
 136. **References**
 137. **Appendix**
 138. **Index**
 139. **Table of Contents**
 140. **Summary**
 141. **Abstract**
 142. **Keywords**
 143. **Subject Headings**
 144. **Notes**
 145. **Footnotes**
 146. **References**
 147. **Appendix**
 148. **Index**
 149. **Table of Contents**
 150. **Summary**
 151. **Abstract**
 152. **Keywords**
 153. **Subject Headings**
 154. **Notes**
 155. **Footnotes**
 156. **References**
 157. **Appendix**
 158. **Index**
 159. **Table of Contents**
 160. **Summary**
 161. **Abstract**
 162. **Keywords**
 163. **Subject Headings**
 164. **Notes**
 165. **Footnotes**
 166. **References**
 167. **Appendix**
 168. **Index**
 169. **Table of Contents**
 170. **Summary**
 171. **Abstract**
 172. **Keywords**
 173. **Subject Headings**
 174. **Notes**
 175. **Footnotes**
 176. **References**
 177. **Appendix**
 178. **Index**
 179. **Table of Contents**
 180. **Summary**
 181. **Abstract**
 182. **Keywords**
 183. **Subject Headings**
 184. **Notes**
 185. **Footnotes**
 186. **References**
 187. **Appendix**
 188. **Index**
 189. **Table of Contents**
 190. **Summary**
 191. **Abstract**
 192. **Keywords**
 193. **Subject Headings**
 194. **Notes**
 195. **Footnotes**
 196. **References**
 197. **Appendix**
 198. **Index**
 199. **Table of Contents**
 200. **Summary**
 201. **Abstract**
 202. **Keywords**
 203. **Subject Headings**
 204. **Notes**
 205. **Footnotes**
 206. **References**
 207. **Appendix**
 208. **Index**
 209. **Table of Contents**
 210. **Summary**
 211. **Abstract**
 212. **Keywords**
 213. **Subject Headings**
 214. **Notes**
 215. **Footnotes**
 216. **References**
 217. **Appendix**
 218. **Index**
 219. **Table of Contents**
 220. **Summary**
 221. **Abstract**
 222. **Keywords**
 223. **Subject Headings**
 224. **Notes**
 225. **Footnotes**
 226. **References**
 227. **Appendix**
 228. **Index**
 229. **Table of Contents**
 230. **Summary**
 231. **Abstract**
 232. **Keywords**
 233. **Subject Headings**
 234. **Notes**
 235. **Footnotes**
 236. **References**
 237. **Appendix**
 238. **Index**
 239. **Table of Contents**
 240. **Summary**
 241. **Abstract**
 242. **Keywords**
 243. **Subject Headings**
 244. **Notes**
 245. **Footnotes**
 246. **References**
 247. **Appendix**
 248. **Index**
 249. **Table of Contents**
 250. **Summary**
 251. **Abstract**
 252. **Keywords**
 253. **Subject Headings**
 2

אסתר

יִינֶשְׁלָבָאֻם

.1.1

42388314

9646910

054

5610204

02

esther.weinschelbaum@mail.huji.ac.il

1990-1991

בעלות המחוגד

בניין גוברל

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

המתנגד

כתובות למעלה למטה

36103000

תא דואר:

9322702

כתובת מלאה:

16900152

16701603

2

כניסה:

1

1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439
 2440
 2441
 2442
 2443
 2444

נימוקי ההתנגדות:

שכונת קטמון הישנה מתאפיינת בבנייה לא גבוהה, בד"כ 3-4 עד 5 קומות. ראוי ורצוי לשמור על ציבוניה. לעניין קומות חנייה ומחסנים: לא צוין בהודעה אם הם מתוכננים בחת-קרקע או מעליה. אם מעל פני הקרקע זה יגביה את הבניין עוד יותר. אם תת-קרקע, עלול היום לגלוש לתוך החלקה של הבניין הגובל, רח' יד מרדכי 2, נגיסה בשטח וסכנה ליציבות הבניין. ראוי אפוא להרחיק את החנייה 2-3 מ' מגבול החלקה של הבניין ברח' יד מרדכי 2. לעניין הבריכות: למיטב ידיעתי אין בשכונה בריכות על הגגות. בריכות על גגות עלולות להוות מתכון לצרות: נזילות, הצפת רחובות בגלל תקלות אפשריות, "שטיפת" הבניין 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 הבניין החדש עוד יותר. והוא עלול לצמוח ל: 7-8 קומות! חשוב לתת על כך את הדעת ולהקפיד שהבניין החדש לא "יגלוש" מבלי משים מעבר ל: 6 הקומות המבוקשות בו. התחדשות היא

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 רוחמה 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: יד מרדכי 2, ירושלים 9322702
כתובת מלאה: 16900152
שכונה: 16701603
רחוב: 2
מס' בית: 5
כניסה:
מס' דירה:

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: 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

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

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.	נימוקי ההתנגדות:
---	------------------

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:

הודעות:

קלוד שרה

שם פרטי:

סוג דיהוי:	ת.י.
מזהה:	310334560
טלפון נייד:	4270365
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5612472
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	israel.rasooly@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	יד מרדכי 2 בצמוד לבניין בלא יותר מ 5 מטרים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	3
מיקוד:	9322702
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701603
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני גרה בבית הסמוך ומתנגדת מהטעמים הבאים 1. הבית ברחוב יד מרדכי 2 נבנה בשנות ה 70 ללא יסודות כלל. יש חשש שחפירות כה קרובות לבניין במרחק מטרים ספורים יפגעו ביציבות הבניין. אנחנו לכל הפחות צריכים חוות דעת של מהנדס שהבנייה החדשה לא תפגע בבטיחות הבניין. 2. הבניה של בריכת שחיה על הגג באיזור מגורים תהווה מטרד בשל רעש המנועים, אנשים, יתושים וכיו"ב 3. גראה שהבניה עם קומת בריכה תהווה חריגה ממספר הקומות באיזור.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מתן ליפשיץ / תאריך: 22:56 01/01/2024 / מספר בקשה:

2268651

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ליפשיץ

שם פרטי:

מתן

דואר אלקטרוני:

mattan.lif@gmail.com

תעודת זהות:

066490707

מספר תיק רישוי:

2023/0528.00

סטטוס טיפול

08:16 02/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:56 01/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2023/0528.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

מתן

שם משפחה:

ליפשיץ

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

066490707

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	mattan.lif@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין סמוך במרחב 10 מטרים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מותר לבנות ככל הידוע לנו 5 קומות. בפועל התכנית מנסה לפעול לבנייה של 7 קומות. זאת משום שקומת הברכה תדרוש גדר של 2.5 מטר אטום מסביבה. כמו כן, החניה התת קרקעית המתוכננת קרובה מדי לקו הבנין של יד מרדכי 2. יש להרחיק את החניה בעוד 2 מטרים מגבול החלקה או לחילופין לחשוב כיצד החניה תשרת תושבים גם מן הבנין הסמוך (לפי מכסות למשל). בברכה

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 התקבלו :

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 11.7.2023

אישור שפי"ע 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 בנינים 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 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 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: 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 תכנונית

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 זיז 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 מהראשויות 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 אלדד 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 הועדה:	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 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 - 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 זיו 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 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 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	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 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		
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 4748ט 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 זיו עבור דירה מספר 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 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 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	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 יחיד -מבקשים לכל יחיד 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 הבניין 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 אלדד 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.

160
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 ובניו-יורק
(ii) נוטריון
(iii) רו"ח
(iv) מגשר מוסמך

04 יוני 2023 ט"ו סיון תשפ"ג

לכבוד

מר אליעזר ראובברגר, 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 סילברוטר ת.ז. 057789372, ותקוה לוין 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, וההוועדה 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. +972-2-5666991
Fax. +972-2-5666992

5 David Flies St.
Rohovot 7632805
Tel. +972-8-9464888
Fax. +972-8-9472674

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

רחוב סוקולוב 15
9214423 ירושלים
טלפון: 02-5666991
פקס: 02-5666992

שר 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 ראשונים 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 חזותו, 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 בחודש 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
7632805
רחובות
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 הבנין 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 הבנין 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 גלבוש – 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 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
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

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

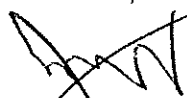
התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר ברק צ'קוטאי, אחד המתנגדים.

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 פייקס 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

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 : 0593.04-1997 לתוספת המרפסות

מבקש מספר 1 : יניב גלבע 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 גלבע 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 רישיון - 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 פרוייקטים-

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 המאגדים 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 רחוב 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 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 תריגה 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 גלבוע:
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 וייתכן 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 גלבוע 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 גלבוש – 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

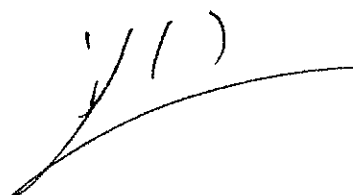
ת.ז- 028791226

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 גלבוע, דניאל איזנשטיין**

מספר הבקשה: 1997/0593.04

מחוז 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 בנייה, 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

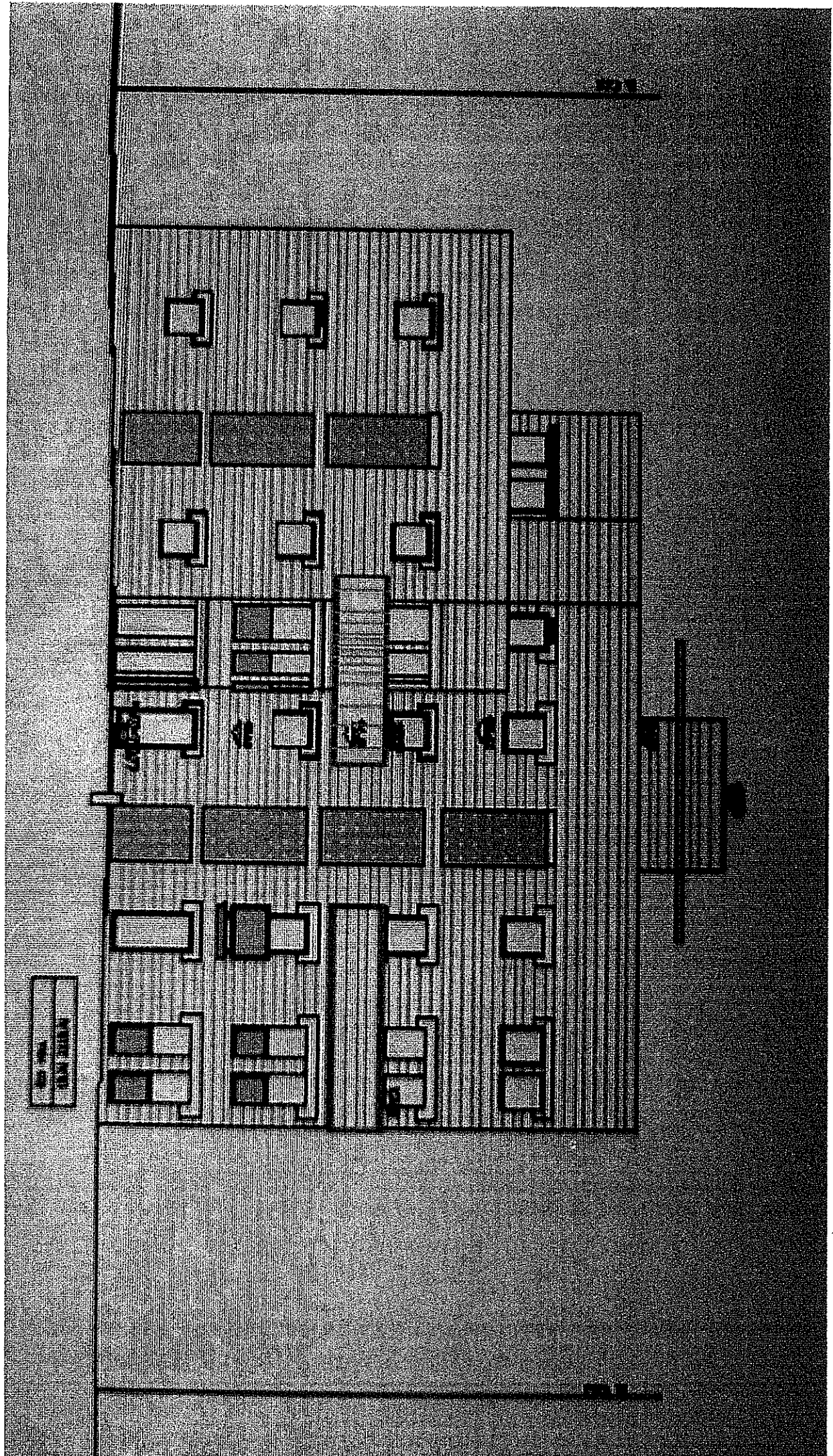
ביצענו בתיק הנ"ל את העבודות המפורטות:

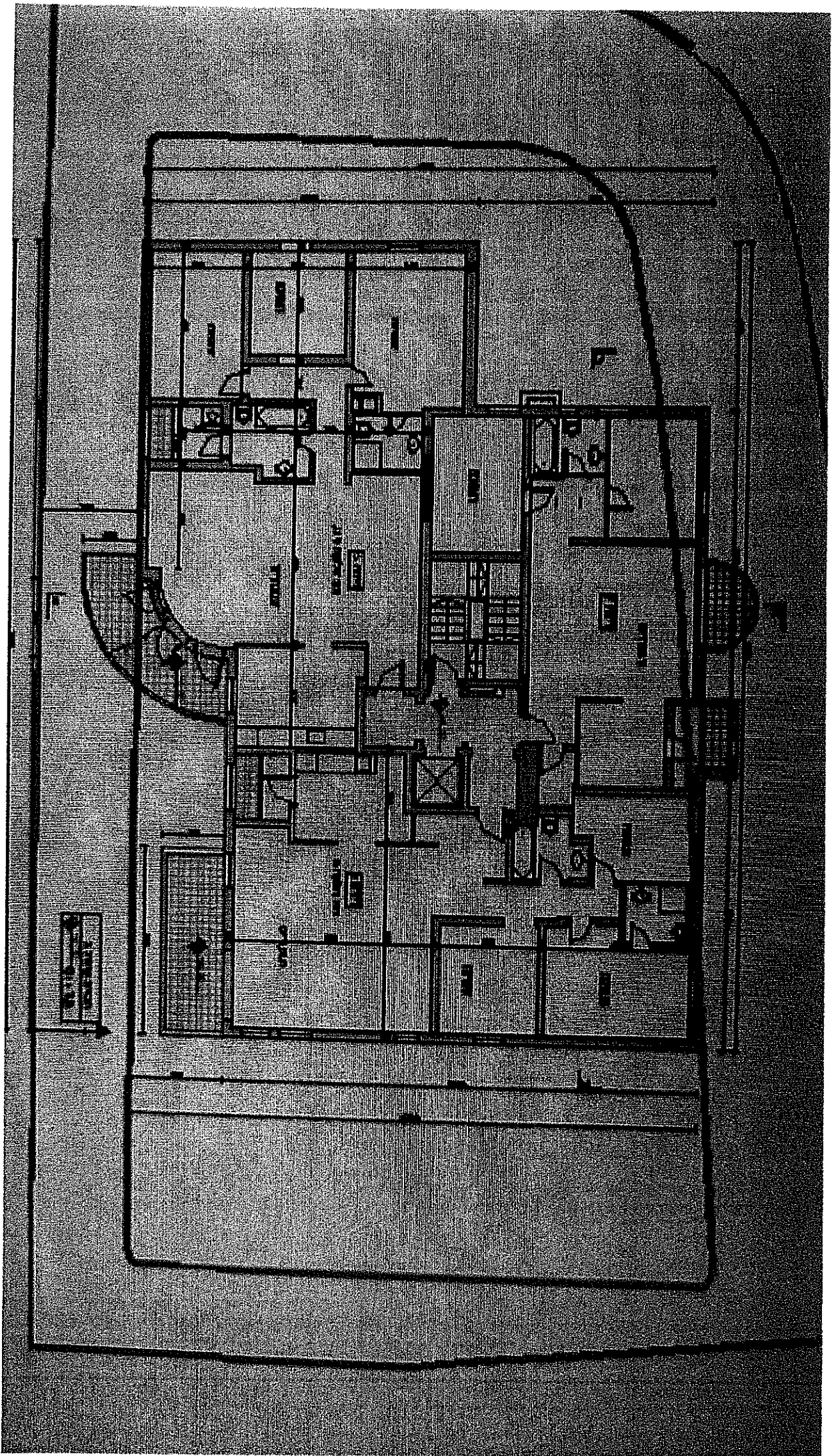
- פרסום בעיתונים.
- הדבקת מודעות ע"ג הנכס ובחלקות הרצ"ב.
- איתור בעלי זכויות בנכס ובגובלים.
- מסירת הודעות לבעלי הזכויות בנכסים.
- משלוח הודעות לפי תקנה 36

תאריך סיום הליך הפרסום: 16/5/2023

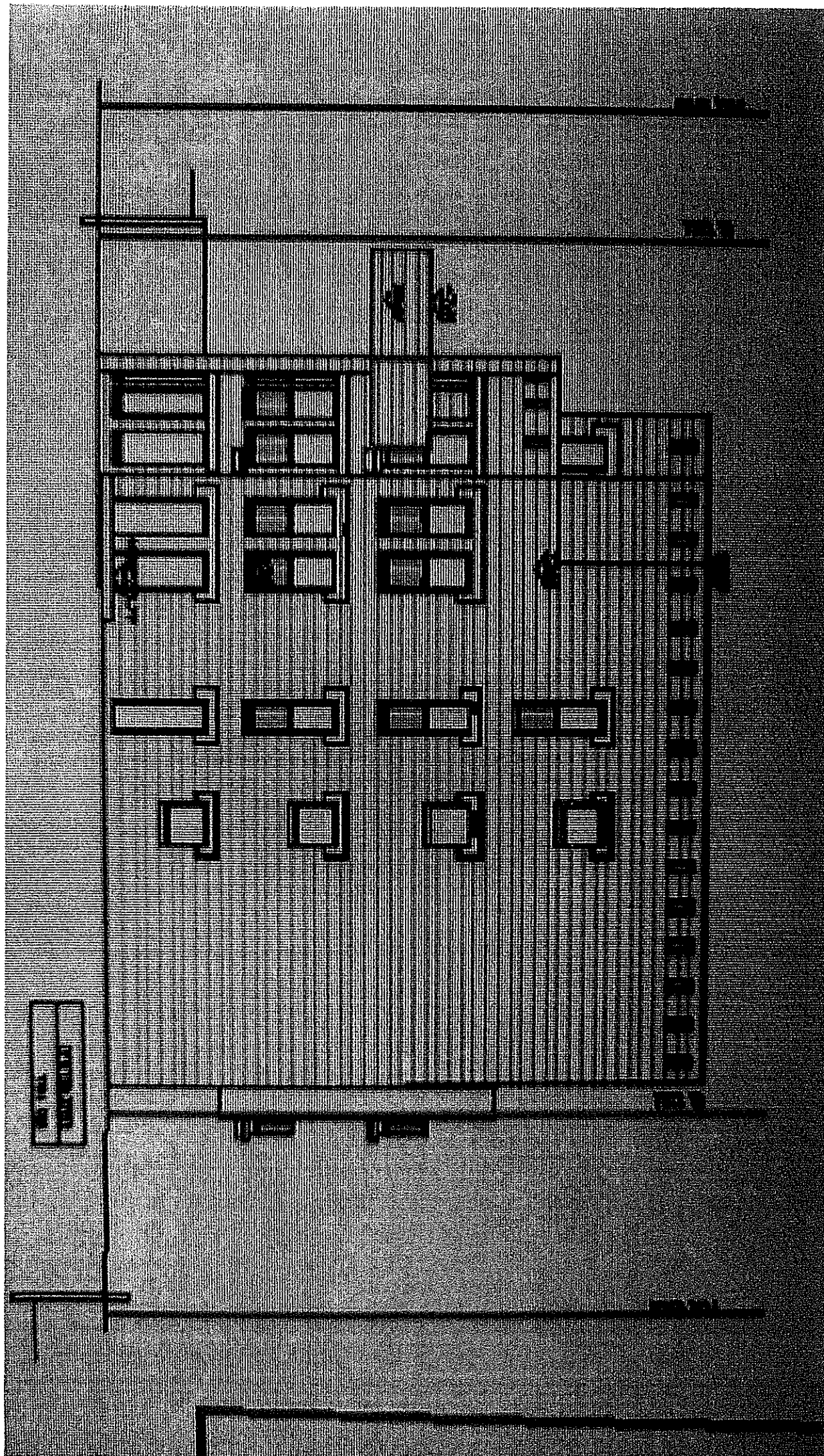
בכבוד רב,
פרסום אקספרס

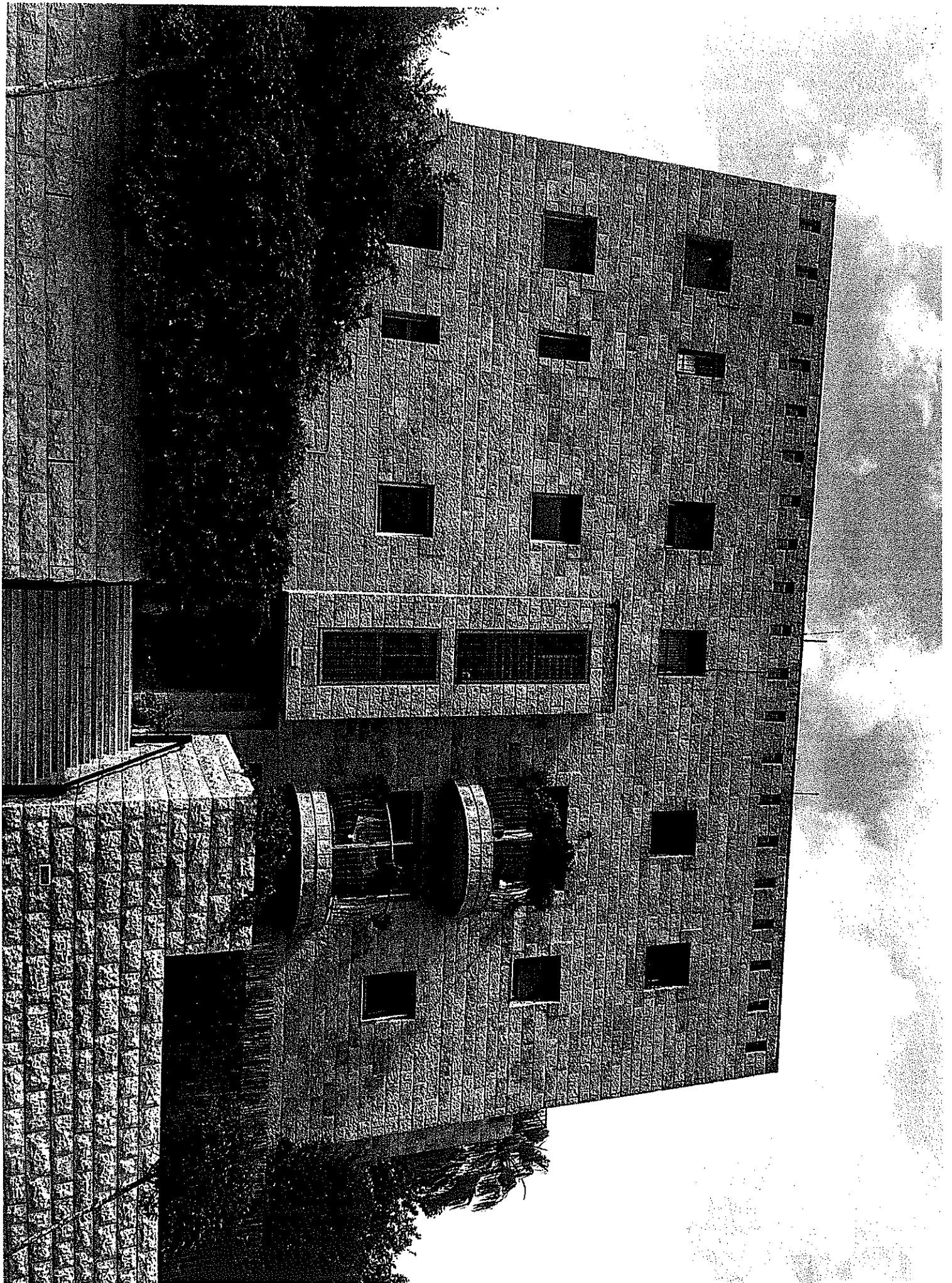
1



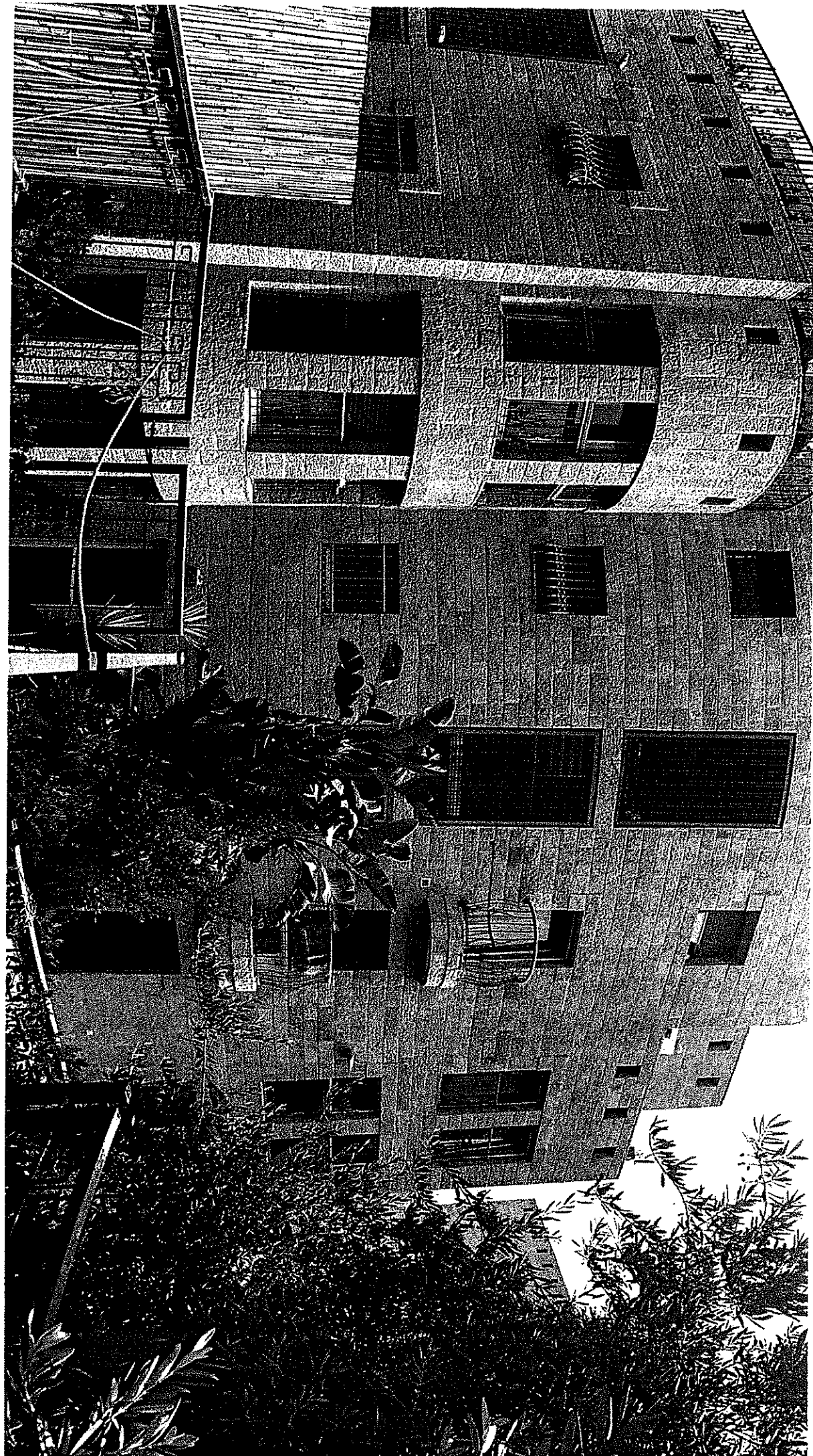


4





6





תצהיר

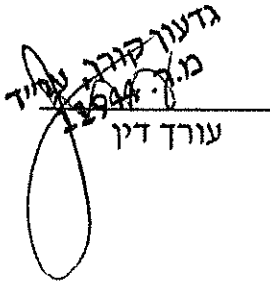
אני החתום מטה, ברק צ'קוטאי, נושא תעודת זהות מס' 025649377, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

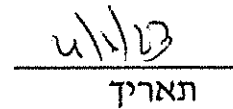
1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לבקשה מס' 1997/0593.04 במקרקעין הידועים כגוש 30695 חלקה 22, המוגשת מטעם דיירים שונים ברח' בית"ר 11 וישראל אלדד 27, ירושלים.
2. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.
3. אני מצהיר כי זה זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


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


טאמר
תאריך





עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

תאריך: 05/06/2023
הגשה: 11:59:16

תיק: 1997/0593.04
מספר

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

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

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ועד הבית	ניסים	בננישתי

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

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

תיק: 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

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
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

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברק צ'אקוטאי / תאריך: 16/01/2024 10:50 / מספר בקשה: 2320934
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

צ'אקוטאי

שם פרטי:

ברק

דואר אלקטרוני:

nezikin.jerusalem@gmail.com

תעודת זהות:

025649377

מספר תיק רישוי:

1997/0593.04

סטטוס טיפול

09:11 18/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:50 16/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1997/0593.04

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

ברק

שם משפחה:

צ'אקוטאי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

025649377

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

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

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

נימוקי התנגדות:

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

פרטי בא כח המתנגד:

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

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 מנספת 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

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 בבנין 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 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.		מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
--	--	--

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 לגינת 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 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. 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 ניסיון 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. 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:		
--	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 תוכנית:

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	סטוס 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.י.	סוג זיהוי:
065476574	מזהה:
6262319	טלפון נייד:
050	קידומת טלפון נייד:
9390330	טלפון:
08	קידומת טלפון:
amischatt@gmail.com	דוא"ל: