

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2023/0570.00
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חגולי יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קמיל אטיאס זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	38
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

בג'יו חיים 4, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30010	111	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2987א	תחילת תוקף	24/05/1988			
2987א	תחילת תוקף	24/05/1988	4	אזור מגורים 1..	997
2987ג	תחילת תוקף	25/10/1991			
2987ג	תחילת תוקף	25/10/1991	4	אזור מגורים 1..	995

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב בג'יו חיים 4, קטמון הישנה.

מבוקש תוספת מרפסת זיו עבור דירה בקומה השלישית.

לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה.

פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי"

"הקלה בקו בניין צידי"

התקבלו 38 התנגדויות במערכת למרפסת המוצעת.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הבקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות. 1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן: א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם. ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא. ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסגרת הכביסה. 2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי. 3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזמנו לוועדה המקומית וישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר.	13/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. כאמור הבקשה מובאת לוועדה לדיון בהתנגדויות וקבלת החלטה בנושא כאשר מוצעת מרפסת יחידה בחזית מערבית לרבות תכנית צל למרפסות עבור יתר דירות הבנין שאין עבורם מרפסת ע"פ ההיתר המקורי. יש לציין שהתקבל פטור ממחלקת שימור מיום 10.03.2025.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2987ג תחילת תוקף: 25/10/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 2987א התכנית כפופה לתכנית מתאר נספח בינוי הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 03.06.2024 כאשר הוחלט לדחות הבקשה במתכונת המוצעת בעיקר מצד אחד היות ולא התקבלה התייחסות מחלקת שימור ומצד שני לא עומדים בהנחייה של צמד מרפסות, בנוסף צורת המרפסת לא מקובלת כאשר יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה וכן להציג חומרי גמר המרפסת בהתאם להוראות התכנית לרבות הצגת פרט בחתך ופתרון ניקוז.	13/03/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתיבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות. 1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן: א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם. ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא. ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסתור הכביסה. 2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי. 3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית וישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר.		
--	--	--

ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו. בעקבות זאת, הבקשה מופנית לדיון בוועדת התנגדויות לקבלת החלטה סופית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מבוקש מרפסת בלבד אשר אינה נחשבת הגדלת אחוזי בניה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. לתכנית מס' 2987 א קיים נספח בינוי ופיתוח כללי בקני"מ 500 :1 קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/7055 שהופק בתאריך		
--	--	--

21/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בתיק מידע התקבל קו בניין אחד בלבד לחזית הפונה למגרש הספורט. ע"פ תשריט התכנית ניתן לראות שקו הבניין התקבל יחד עבור ככל החלקות שחלות בתכנית. ע"כ המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין, אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות ראה פרוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד:		
---	--	--

בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל: מוצע תכנית צל ע"יג ההרמוניקה. חזות המרפסת: צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות		
---	--	--

התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות: -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם חוות דעת אדריכלית התבקשה חוות דעת אדריכלית מאדריכל העיר וזאת בהמשך להחלטת וועדת ערר בנושא כמפורט לעיל. שימור התקבל פטור ממחלקת שימור מיום 10.03.2025.		
---	--	--

עמדת אדריכל העיר תינתן בתוך 45 ימים והתייחסותו תועלה לרכיב האופטי לעיון הצדדים. הדיון בוועדה המקומית יתקיים בתוך 60 יום ממועד קבלת התייחסות אדריכל העיר למבנה הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזמנו לוועדה המקומית ויישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג - במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו.	16/02/2025	החלטת ועדת ערר : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתחת תיק ככולל הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'. בהמלצת היועמ"ש מיכאלי אילנית, ניתן להכיר בהקלה כאשר ראו בפרסום בפתחת תיק את העומק המוצע של המרפסת. מצד שני, הוועדה מחליטה לדחות הבקשה במתכונת המוצעת עקב אי השלמה של תנאי טרם דיון- מחלקת השימור וכן אי עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף. וזאת ע"פ הפירוט כדלהלן: מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד:	03/06/2024	דיון בוועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל: מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת: צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות: -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם		
--	--	--

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג2987 תחילת תוקף: 25/10/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 תכניות כפופות: א2987 התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מבוקש מרפסת בלבד אשר אינה נחשבת הגדלת אחוזי בניה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. לתכנית מס' א2987 קיים נספח בינוי ופיתוח כללי בקני"מ 1: 500	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/7055 שהופק בתאריך 21/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בתיק מידע התקבל קו בניין אחד בלבד לחזית הפונה למגרש הספורט. ע"פ תשריט התכנית ניתן לראות שקו הבניין התקבל יחד עבור ככל החלקות שחלות בתכנית. ע"כ המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין, אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות ראה פרוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד: בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל: מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת: צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז.		
--	--	--

ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/01/2024 יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות: -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם		
--	--	--

הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה	15/05/2024	מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככולל הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'. כאשר במידה והוועדה תכיר בהקלה יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עקב אי השלמה של תנאי טרם דיון- מחלקת השימור וכן אי עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף. פירוט כדלהלן: מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד: בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל: מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת: צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה.

ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות: - יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		
--	--	--

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מנספח בינוי הקלה בקו בניין צידי	19/12/2023	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נידונה בועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית.

בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתיבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות.

עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות.

1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן:

א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם.

ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא.

ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסגרת הכביסה.

2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי.

3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר.

הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית וישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר.

ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית.

כאמור הבקשה מובאת לוועדה לדיון בהתנגדויות וקבלת החלטה בנושא כאשר מוצעת מרפסת יחידה בחזית מערבית לרבות תכנית צל למרפסות עבור יתר דירות הבנין שאין עבורם מרפסת ע"פ ההיתר המקורי.

יש לציין שהתקבל פטור ממחלקת שימור מיום 10.03.2025.

מדינת ישראל

ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

בפני: יו"ר הועדה:

עו"ד שרית אריאלי בן שמחון

חברי הועדה:

יעקב אנוקה, נציג מתכנן המחוז

מנחם בלומנטל, נציג ציבור

מרים ארז, אדרי' ומתכננת ערים, נציגת ארגוני האדריכלים והמהנדסים

העורר:

יצחק חגולי

ע"י ב"כ עו"ד עופר גיטליץ

-נגד-

המשיבה 1:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד הדס יצחקי

המשיבים 2:

אשרת ציפורה ויוסף + 4 אח'

תאריך הישיבה:

י"ח בשבט תשפ"ה, 16 בפברואר 2025

נוכחים:

מטעם העורר:

עו"ד עופר גיטליץ

עו"ד שירין ברגותי מלחם

מר מרדכי אטיאס, עורך הבקשה

מר יצחק חגולי

עו"ד הדס יצחקי

גב' שני בבני

מר שמואל רוזנטל

מר אברהם דהן

מר יעקב קליין

גב' ג'ריס קליין

גב' ורד קליין

גב' ליש

מר ישראל קופרברג

מר יעקב דויטש

מטעם המשיבה 1:

מטעם המשיבים 2:

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ים/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

מזכירת הועדה: מירית אליהו
עוזר משפטי: עו"ד אברהם משה
שירותי תמלול: עמית פז

פרוטוקול

- 1 כב' היו"ר:
- 2 שלום לכולם, ערר 1063/24 (סבב שמות). הוועדה המקומית תציג לנו את הבקשה.
- 3
- 4 גב' בבני:
- 5 אנו בקטמון הישנה, ברחוב בגיין חיים 4, זה המתחם. קיים מתחם של בניינים, לכל בניין
- 6 כניסה אחת, 4 קומות, 10 יחידות דיור, הנה, זה הבניין שעליו אנו מדברים, לדירה בחזית
- 7 המערבית בקומה ב', לזאת מוצע מרפסת זיז במידות של 6 על 1.80 מ'. היה פרסום להקלה
- 8 מקו בניין צידי, התקבלו 38 התנגדויות, בתאריך 3.6.24 התיק נדחה קודם כל בגלל שאין
- 9 צמד, מדובר במרפסת בודדת בחזית, גם חסר אישור שימור.
- 10
- 11 כב' היו"ר:
- 12 מה עם נספח הבינוי?
- 13
- 14 גב' בבני:
- 15 זה הנספח בינוי.
- 16
- 17 כב' היו"ר:
- 18 אנו בתכנית 2987 א'.
- 19
- 20 גב' בבני:
- 21 זה הנספח.
- 22
- 23 כב' היו"ר:
- 24 איפה מסומנות כאן מרפסות?
- 25
- 26 עו"ד ברגותי מלחם:
- 27 לא מסומנות.

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: יס/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **גב' בבני:**
- 2 אפשר לראות שלא מסומנות, המרפסות לא מסומנות כי מסומנים רק הגגות, כל המרפסות
- 3 מתחת לגגות.
- 4
- 5 **עו"ד יצחקי:**
- 6 כל המרפסות, אם הוועדה זוכרת את התיק בגילה, כל המרפסות קונכיות, כולן מתחת למופע
- 7 הגגות שרואים בנספח הבינוי.
- 8
- 9 **כב' היו"ר:**
- 10 פנימיות כאלה.
- 11
- 12 **גב' בבני:**
- 13 זה מההיתר המקורי.
- 14
- 15 **מצטרף מר יעקב דויטש, מתנגד (בשעה 16:06)**
- 16
- 17 **עו"ד יצחקי:**
- 18 האדריכל עיצב את כל הקומפלקס במקשה אחת, ומצד שני לכל אחד יש את המאפיינים
- 19 היחודיים שלו, לחלק מהבניינים יש מרפסות ולחלק אין.
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 אנו חוזרים לתכנית 62? אם אין פה קביעה לעניין המרפסות, האם המרפסות הן מכוח תכנית
- 23 62?
- 24
- 25 **עו"ד יצחקי:**
- 26 כן, כפופה לתכנית 62.
- 27
- 28 **גב' בבני:**
- 29 רואים פה מתחם שונה.
- 30
- 31 **כב' היו"ר:**
- 32 אני מבינה, אי אפשר שחלק מהמרפסות יהיו כאן וחלק יהיו כאן.

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **גב' בבני:**
- 2 צריך להבין שזה היתר ראשון שיהיה פתח ולכן צריך-
- 3
- 4 **עו"ד יצחקי:**
- 5 זו לא בקשה להיתר ראשונה בקומפלקס הזה, המתנגדים הפנו את תשומת לבנו לכך שהייתה
- 6 כבר בקשה להיתר להבלטת מרפסת או מרפסות.
- 7
- 8 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 9 בשנת 99.
- 10
- 11 **עו"ד יצחקי:**
- 12 בבקשה 94.887.01 שנדחתה.
- 13
- 14 **כב' היו"ר:**
- 15 אני שואלת אתכם כוועדה מקומית, יבוא אליכם מישו שיבקש מרפסת, האם תבקשו ממנו
- 16 לתכנן את כל המתחם? מה הסטייט אוף מיינד שתרצו לתת פה? יש לזה חשיבות מאוד גדולה
- 17 למופע האדריכלי.
- 18
- 19 **עו"ד יצחקי:**
- 20 הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת כי לא עומדת במדיניות מהנדס העיר החלה על כל
- 21 ירושלים, לא שמענו את המתנגדים, זו בקשת מבקש ההיתר, אבל לא כונסה ועדת
- 22 התנגדויות, אנו לא שומעים את הצדדים, זה עולה עם המלצה שלילית כשבעצם בגלל שזה
- 23 לא עומד במדיניות מהנדס העיר-
- 24
- 25 **כב' היו"ר:**
- 26 לא אישרנו שלא תדונו.
- 27
- 28 **עו"ד יצחקי:**
- 29 דנו.
- 30
- 31 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 32

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד יצחקי:**
- 2 אין הליך של שמיעת מבקש, יש הליך של שמיעת צדדים בוועדת התנגדויות.
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 בהעדר תימוכין קנייניים עליכם להזמין את המבקש כי הוא זה שנפגע, יתכן ועו"ד גיטליץ
- 6 ועו"ד ברגותי מלחם היו משכנעים את הוועדה המקומית. כי היו מקרים שאישרו מרפסות
- 7 גם כשלא היה צמד.
- 8
- 9 **עו"ד יצחקי:**
- 10 יש לוועדה המקומית את כל המסמכים מול העיניים, יכלה להגיד שזה מופת אדריכלי ואנו
- 11 ממליצים לאשרה ותזמינו את הצדדים, אבל היא לא המליצה.
- 12
- 13 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 14
- 15 **עו"ד יצחקי:**
- 16 אם הם עומדים במדיניות מהנדס העיר, אם מעבירים לנו בקשה להיתר שעומדת במדיניות
- 17 ומוגשות לה התנגדויות אז זה יעלה לוועדה לשמיעת התנגדויות והוועדה תכריע, אבל כרגע
- 18 זה לא עומד אפילו במדיניות מהנדס העיר.
- 19
- 20 **כב' היו"ר:**
- 21 אנו נשמע בהמשך, אבל באופן כללי או שאתם אומרים אנו רוצים להתייחס לקומפלקס הזה
- 22 באיזושהי ראייה של תכנון מיטבי כי זה קומפלקס מאוד מיוחד עם מאפיינים אדריכליים
- 23 מאוד איכותיים ואנו לא רוצים שכל אחד ילך לפי מדיניות מהנדס העיר ויבנה זוג מרפסות
- 24 בכל מקום בעיצוב אחר, צריך לתת את הדעת על המתחם הזה בצורה יותר רחבה וזה
- 25 האינטרס שלכם כוועדה מקומית שאתם אומרים שאנו רוצים להוסיף מרפסות לדירות, אז
- 26 מישו צריך להסתכל על זה בראיה כוללת יותר. מה שכתבתם בכתב התשובה שמספיק
- 27 שהוא בונה ביחד עם מי שמתחתיו אז כל מה שנאמר פה לא רלוונטי ואז ישמעו את
- 28 ההתנגדויות.
- 29
- 30 **עו"ד יצחקי:**
- 31 נכון שהתיק הזה כשהוא נבחן הוא נבחן בראיה של מהנדס העיר ולא הייתה פה התייחסות.
- 32 אמרו שצריך אישור שימור אבל זה לא העניין פה, אולי אדריכל העיר צריך, אני מסכימה,

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ים/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

1 אבל כשבחנו את התיק אף אחד לא חשב על זה כנראה כעולה מההמלצה וגם הוועדה
 2 המקומית שאימצה את ההמלצה, לא שמעו את המתנגדים, לא הקריאו את ההתנגדויות,
 3 הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת.

5 **אדר' ארז, חברת ועדת הערר:**

6 ומדיניות מהנדס העיר חלה על כל העיר?

8 **עו"ד יצחקי:**

9 כן, גם כשאני ושני בבני דיברנו על התיק אמרנו שיכול להיות שאדריכל העיר צריך להידרש
 10 לבקשה.

12 **עו"ד ברגותי מלחם:**

13 בהקשר למה שגברתי אמרה, בכל פעם שמוגש ערר ועולה טענה שבשונה ובחריגה ממדיניות
 14 מהנדס העיר צריך להחליט באופן שונה לגבי בקשה מסוימת ועדת הערר מקשיבה למבקשים
 15 ומקבלת אחר כך החלטה בעניין. אנו חושבים שראוי שגם בוועדה המקומית המקום הזה
 16 יינתן. זה דבר אחד. דבר שני אנו מתחברים לחלוטין כשאנו באים עם בקשה לבניית מרפסת
 17 לכאורה בודדת עדיין אנו מתחברים לגבי כל מה שנאמר פה, לגבי ייחודיות ויופי המתחם
 18 הזה ועיצובו המיוחד. אנו הרבה שנים אחרי שנת 88, אחרי קורונה, ולמרות שיש פה גינה
 19 יפהפיה, עדיין זה לא מחליף מרפסות לדירות, אין ספק שצריך לעשות את זה בזהירות,
 20 בצורה שמכבדת את המתחם, לעשות תכנון צל, נעשה פה תכנון צל לדירות בבניין, לא באנו
 21 חלילה לפגוע באדריכלות המכובדת, באנו כי סברנו שזה לא נכון היום כשהוועדה אמרה
 22 שהיא דוחה במתכונת המוצעת, תביאו הסכמה של שכן לבניית מרפסת ואם תביאו נתקדם,
 23 חשבנו שזה המקום להגיע לוועדת הערר לפני שאנו מתקדמים לקבל את הזכות מהוועדה
 24 המקומית כי יש לנו קושי לקבל את ההסכמה. אסביר. הבניין שלנו ידוע כמגרש מס' 4, זה
 25 מגרש פנימי שלא נצפה לשום מקום, מיקום המרפסת המוצעת היא בחזית המערבית כשהיא
 26 חזית צידית ביחס למתחם.

28 **כב' היו"ר:**

29 אתם מבקשים כאן?

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ים/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

עו"ד ברגותי מלחם:	1
יותר קדימה, ליד מרפסות השירות. זו תמונה (מציגה תמונה) זו לא נישה סטנדרטית אלא	2
כן נישה, השלמה. למה גם כאן-	3
	4
מר אטיאס:	5
המיקום פה.	6
	7
כב' היו"ר:	8
זה כאן.	9
	10
עו"ד ברגותי מלחם:	11
המיקום שגברתי מסתכלת עליו נראה אחרת, זו לא דירתנו.	12
	13
כב' היו"ר:	14
זה פה.	15
	16
עו"ד ברגותי מלחם:	17
וזה מתחבר לסלון הדירה, הבניין הזה בן 4 קומות, הדירות בקומת הקרקע דירות גן, הדירות	18
העליונות הן קומות פנטהאוז. אז מבחינת הדירות כאן זה המיקום היחיד שמתחבר לסלון.	19
	20
כב' היו"ר:	21
מבחינת הדירות האלה זה המיקום היחיד שאפשר לאשר בו מרפסות.	22
	23
עו"ד ברגותי מלחם:	24
זה המיקום היחיד שאפשר בעצם בו למקם את המרפסות. הדירות בקומת הקרקע זה דירות	25
גן, הדירות העליונות דירות פנטהאוז, כשיש את קומה א' וב' שאלה הדירות באמת שהכי	26
זקוקות כאן למרפסות, יש 5 בניינים במתחם הזה שזה אותו טיפוס של הבניין הזה.	27
	28
עו"ד גיטליץ:	29
בשאר הטיפוסים יש מרפסות.	30
	31
	32

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ימ/0724/1063)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	1
אפשר לראות בשתי הדירות האלה שהמרפסת לכיוון חזית מערבית, ואלה שתי מרפסות	2
לכיוון חזית מזרחית כשסומנה מרפסת לכיוון הגינה הציבורית כשבעצם זה הסלון של	3
הדירה.	4
	5
<u>עו"ד משה, עוזר משפטי לוועדת הערר:</u>	6
יש גם לפנים.	7
	8
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	9
נכון, לפנים, בבניינים המאורכים בחזית הדרום מזרחית של המתחם יש להם מרפסות.	10
	11
<u>כב' היו"ר:</u>	12
אלה מרפסות הקונכיות שדיברת עליהן.	13
	14
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	15
כן.	16
	17
<u>כב' היו"ר:</u>	18
אין פה מרפסות זיזיות.	19
	20
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	21
לא. אלה לא בדיוק מרפסות פנימיות.	22
	23
<u>עו"ד גיטליץ:</u>	24
רואים אותן בתמונה.	25
	26
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	27
גם בנספח הבינוי של התב"ע הזאת זה לא נספח בינוי שאמר אין מרפסות, זה נספח בינוי	28
ופיתוח שהוא כללי, מאוד מאוד כללי, מאוד פשוט, מדבר על מרחקים בין בניינים, מדבר על	29
צורת הבניינים ולכן כאילו לבוא ולהגיד שהנספח לא התכוון לתת פה מרפסות או שמדובר	30
בהחרגה של תכנית 62 אני לא חושבת שאפשר להגיד, אין ספק שיש שיקול דעת למוסדות	31

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/0724/1063)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 התכנון כאן, יש למצוא דרך לשלב את המרפסות, במסגרת פסיקת ועדת הערר אין מחלוקת
- 2 סביב החשיבות של המרפסות.
- 3 לגבי מדיניות מהנדס העיר, אנו מאוד נשמח אם מדיניות מהנדס העיר מבחינת הרישוי
- 4 תפורסם קודם כל באתר העירייה, זה מוגדר בהחלטת הוועדה כהנחיות וכשפנינו אמרו לנו
- 5 זה מסמך פנימי, אבל זה לא מסמך פנימי במיוחד אם ועדת הערר אישרה את המדיניות
- 6 הזאת שהיא מיולי 24 תפורסם באתר.
- 7
- 8 **עו"ד יצחקי:**
- 9 עד עכשיו זה לא היה מדיניות, זה היה הנחיות לבוחן, ועכשיו זה כבר מדיניות מהנדס העיר
- 10 שמפורסמת באתר.
- 11
- 12 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 13 בעת הגשת הערר לא היה מפורסם באתר.
- 14
- 15 **עו"ד יצחקי:**
- 16 את תוכלי לראות באתר את זה וצירפנו לתשובתנו.
- 17
- 18 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 19 עורך הבקשה פנה לרישוי וביקש לקבל העתק מהמדיניות הזאת ואמרו לו הנחיות פנימיות.
- 20
- 21 **גב' בבני:**
- 22 זו כבר מדיניות שמפורסמת.
- 23
- 24 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-
- 25
- 26 **עו"ד יצחקי:**
- 27 הפכנו את זה למדיניות והטענה התייתרה.
- 28
- 29 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 30 הטענה התייתרה, יחד עם זאת אנו אומרים שכל ההנחיות צריכות להיות מפורסמות באתר,
- 31 בדקתי בתחילת החודש לפני הדין היום וזה לא היה.
- 32

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד יצחקי:**
- 2 פורסם ב-24.7.
- 3
- 4 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 5 אם מדובר בבניין רב קומות כשאומרים לבן אדם תביא צמד שזה בעצם 2 בעמודה או 2
- 6 באותה קומה אז זה באמת הקלה, וזה משפר את הסיכויים להקמת מרפסות. כשאומרים
- 7 אנו לא מבקשים ממך להביא בהינף אחד את כל המרפסות אלא באמת תביא את המרפסות
- 8 שהן או בצמד או בעמודה או בצמד באותה קומה, כשהמרפסות רלוונטיות ל-2 קומות
- 9 וכשמדובר במרפסת שאינה רלוונטית בקומה ב', אם אנו מביאים מרפסת בקומה ב' באותה
- 10 קומה שלנו היא לא רלוונטית, זו תהיה מרפסת נוספת בחלונות מול המרפסת שכאן, אם
- 11 נסתכל בתכנית-
- 12
- 13 **כב' היו"ר:**
- 14 הם מתכוונים באותה חזית.
- 15
- 16 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 17 אם זה באותה חזית אז המרפסת מאוד בעייתית לשים מרפסת לאותה דירה באותה חזית
- 18 כי המשמעות שאם תהיה בצד המזרחי או בצד המערבי היא תהיה בחלונות בניין המגורים
- 19 ליד, אז המשמעות-
- 20
- 21 **כב' היו"ר:**
- 22 כאן אתם רוצים את המרפסת כאן, למה הם לא יכולים?
- 23
- 24 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 25 הם יכולים, רק שזה תושב חו"ל. אני מדברת על מרפסת לדירה הזאת, המשמעות היא בעצם
- 26 שהאופציה היחידה לצמד כאן זה בעצם כל המרפסות שניתן להקים בעמודה הזאת, זה
- 27 בעצם שתי הדירות מעל ולכן מדיניות מהנדס העיר לעומת בניינים רבי קומות לא מקלה כאן
- 28 בעצם.
- 29
- 30 **עו"ד גיטליץ:**
- 31 צריך לכל העמודה, לכל הבניין.
- 32

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: יס/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 2 ולכן זה לא יוצר, זה מצב שבו בעצם מקימים שתי מרפסות בבניין של 7 קומות זה לא יותר-
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 עם כל הכבוד למדיניות מהנדס העיר אי אפשר להחילה באופן גורף אלא יש מקרים שצריך
- 6 לבחנם בחריגה ממדיניות מהנדס העיר וכל מקרה צריך להיבחן לגופו כמו בבניין הזה
- 7 שלפנינו שהוא לא רב קומות.
- 8
- 9 **עו"ד גיטליץ:**
- 10 כשצמד מרפסות זה למעשה כל העמודה.
- 11
- 12 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 13 אנו לא נגד המתנגדים כאן, האינטרס אחד, אבל צריך פתרון פרקטי שישמור על עיצוב
- 14 המתחם כולו וגם יאפשר את תוספת המרפסות. אנחנו לא הצלחנו להשיג את ההסכמה של
- 15 הדייר מתחת לדירתנו, הוא לא התנגד לבנייה, הוא לא הגיש התנגדות בכתב וגם לנו בע"פ
- 16 כשאציק הצליח להשיג אותו הוא אמר שהוא לא מתנגד, הוא אמר אני גר בחו"ל, מגיע
- 17 לכמה ימים בשנה, אני לא מעוניין לבנות, אני גם לא מעוניין להסכים לך לקורה על הדירה
- 18 שלי והעניין תקוע.
- 19
- 20 **כב' היו"ר:**
- 21 גם כאן מי שסימנתם במרפסת צל לא התנגדו?
- 22
- 23 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 24 רק 2 התנגדו, אחד בדירת הגן שנמצאת בעמודה מתחת למרפסת המוצעת, והדירה השנייה
- 25 היא הדירה באותה קומה כשהתנגדות אינה עקרונית אלא העניין של התכנון הכולל של
- 26 המתחם.
- 27
- 28 **כב' היו"ר:**
- 29 בעלי דירת הגן נמצא כאן?
- 30
- 31 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 32 ורשבסקי כמדומני.

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד יצחקי:**
- 2 מה שם השכן בחו"ל?
- 3
- 4 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 5 הדייר בדירת הגן ורשבסקי יואל שהגיש התנגדות ולא נמצא והדייר מתחת לדירה איציק
- 6 יביא את שמו.
- 7
- 8 **כב' היו"ר:**
- 9 מעניין שדווקא ורשבסקי שמתנגד לא הגיע.
- 10
- 11 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 12 אנו במצב שיותר ויותר אנשים רוכשים דירות בירושלים ולא גרים בהן, מה המשמעות של
- 13 דירות של תושבים שרוכשים את הדירות ולא גרים בהן. הדירה של איציק מעבר לזה שהוא
- 14 אומר שהוא עובר היא דירה מושכרת, היא בשימוש. לבוא לכרוך אותנו בהסכמה בפועל או
- 15 בשיתוף פעולה בבנייה במצבים כאלה זה גם משהו שהוא מאוד מאוד בעייתי.
- 16
- 17 **אדר' ארז, חברת ועדת הערר:**
- 18 אני רוצה לומר לוועדה המקומית, הערר הזה חשוב מכיוון שזו קריאת השכמה לכם, יש פה
- 19 מתחם מאוד מיוחד ואירופאי באופיו ואי אפשר לעשות פה, סליחה שאני מביעה את דעתי,
- 20 אי אפשר לבנות פה מרפסת אחת, צריך פתרון כולל ויש לפנות לאדריכל העיר שייתן דעתו
- 21 על עיצוב מרפסות, פה מבקשים מרפסת זיזית מבטון בולטת, מי אמר שמרפסת זיזית עם
- 22 בטון מתאימה פה, אולי כמו שעושים בערים באירופה מרפסות מאלומיניום שזה חומר נוגד
- 23 לחומר פה, חייבים להביא את זה בחשבון פה.
- 24
- 25 **כב' היו"ר:**
- 26 ואז אם תהיה ראייה כוללת-
- 27
- 28 **אדר' ארז, חברת ועדת הערר:**
- 29 ממש תכנית עיצוב.
- 30
- 31 **כב' היו"ר:**
- 32 אז אפשר יהיה להוציא היתרים.

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **עו"ד יצחקי:**
- 2 אנו שומעים בקשב רב, זה תיק שלא אני הייתי אמורה לטפל בו, גם כשהתיק הגיע לטיפול, נוכחתי לדעת שאני מסכימה עם דעת גדולים למרות שעוד לא שמעתי את הדעה, אני מסכימה שהערר פה הוא מהבחינה הזאת הזדמנות להסתכל על המתחם הזה בראיה יותר רחבה, אולי של אדריכל העיר, כן. אבל אני אזכיר גם, ושוב, ההתנגדויות לא נשמעו עדיין בפנינו אבל זה בהחלט עלה בהתנגדויות בצורה עקבית שצריך לתכנן או להשאיר את המתחם כמו שהוא או לעשות לו תכנון מיטבי לכל המתחם.
- 8
- 9 **כב' היו"ר:**
- 10 הצעת וועדת הערר אדריכל העיר ייתן דעתו למתחם ותקבעו דיון בהתנגדויות בעוד 60 יום ותשמעו את ההתנגדויות ויבוא אדריכל העיר ויחד איזושהי חשיבה מה נכון.
- 12
- 13 **אדר' ארז, חברת ועדת הערר:**
- 14 כשהוא יחשוב קודם עם צוותו.
- 15
- 16 **עו"ד יצחקי:**
- 17 אולי לעבור מבקשה להיתר לתכנית בינוי כמו שעשינו במתחם גת.
- 18
- 19 **כב' היו"ר:**
- 20 איני בטוחה, במתחם גת מדובר בעשרות יח"ד.
- 21
- 22 **עו"ד יצחקי:**
- 23 פה יש 150.
- 24
- 25 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 26 יש 153 יח"ד ב-12 בניינים אבל לא כולם, יש בניינים עם מרפסות.
- 27
- 28 **כב' היו"ר:**
- 29 דירות הפנטהאוז יש להן מה להגיד בוודאי, מתחם גת הולך לפינוי בינוי, במצב הנכנס יש שם עשרות.
- 30
- 31
- 32

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

עו"ד יצחקי:	1
יש שם כבר יזם שמסתובב.	2
	3
כב' היו"ר:	4
יש שם הרבה מאוד יח"ד, זה לא כמו פה במתחם הבוטיקי הזה, אני מרשה לעצמי לקרוא	5
לו מתחם בוטיקי, אז יש פעמים שזה בדיוק התפקיד של אדריכל ומהנדס העיר לגבי הוספת	6
מרפסות וגם עבור שומרי המצוות לשימוש בסוכות.	7
	8
-נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-	9
	10
עו"ד יצחקי:	11
ברור שגם אם הולכים להליך כזה של תכנית בינוי או הסכמות עם אדריכל העיר ברור שזה	12
לא מיתר את דרישתנו לבינוי לפחות בצמדים.	13
	14
כב' היו"ר:	15
בסדר, זה לא חייב, כי פה עו"ד ברגותי מלחם צודקת, זה בנייה בצמדים, זה היא ועוד אחד,	16
הבנייה בצמדים הרציונל שלה ליצור מופע בינוי אבל פה זה היא והוא.	17
	18
עו"ד יצחקי:	19
זה עדיין מופע בינוי, אי אפשר להגיד שזו מרפסת לא נצפית, נמוכה.	20
	21
אדר' ארז, חברת ועדת הערר:	22
אם זה מה שאדריכל העיר חושב לעשות, זה פרויקט מדהים באופן עיצוב של כל בניין ובניין	23
שהוא קצת שונה וקצת דומה, וגם באירופה מוסיפים מרפסות ומעליות מחוץ לבניינים	24
ומשתמשים בחומרים קלים יותר כקונטרה למבני האבן.	25
	26
עו"ד יצחקי:	27
לא נרצה להגיע למצב של מרפסת בודדת.	28
	29
	30
	31
	32

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: יס/0724/1063)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 אני משוכנעת שזה יתמרץ אחרים וגם אם יש בנישה הזאת מרפסת בודדת לא נפלתי
- 3 מהכיסא, אולי תשכנעו אותנו אחרת, זה לא מחליף את המדיניות שלכם, תתנו את הדעת
- 4 באופן כללי.
- 5
- 6 **מר רוזנטל:**
- 7 אתייחס לדברים שעלו עכשיו, אחר כך להעלות טענות מקדמיות, אשתדל לצמצם. נאמר
- 8 שיש רק 5 בניינים בלי מרפסות אבל למעשה יש 9 בניינים כאלה. דבר נוסף, יש שם דירת
- 9 ראי, זה לא מדויק שאין שם דירת ראי, אם תסתכלו על התשריט מימין אז רואים משהו
- 10 שכתוב בצחוב, מתנגד ממשפ' אשרת, אני אראה את זה. זו מרפסת אחת וזה הראי שלה.
- 11
- 12 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 13 אמרתי שיש שני מתנגדים מאותו בניין.
- 14
- 15 **מר רוזנטל:**
- 16 אבל לא אמרת שזה דירת ראי של המתנגדת, אמרת שיש מתנגדת. זה אומר שדירת הראי
- 17 מתנגדת. יש לנו תקנון מוסכם של הבית המשותף ובו כתוב בפירוש שכל שינוי מחייב הסכמת
- 18 בעלי הנכסים ובכלל לא הייתה פניה כזאת.
- 19
- 20 **כב' היו"ר:**
- 21 הייתם טוענים את זה בהתנגדויות והיינו אומרים שהבקשה נעדרת תימוכין קנייניים.
- 22
- 23 **מר רוזנטל:**
- 24 איני משפטן.
- 25
- 26 **כב' היו"ר:**
- 27 יכול להיות שהטענה טובה אבל עוד לא הגיעה לדיון.
- 28
- 29 **מר רוזנטל:**
- 30 אני מעלה את מה שאני חושב שצריך להעלות בכל ערכאה, כנ"ל לגבי חוק המקרקעין.
- 31
- 32

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ים/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

<u>כב' היו"ר:</u>	1
אותו דבר.	2
	3
<u>מר רוזנטל:</u>	4
דיברתם על מח' שימור מבנים אבל לא דיברתם-	5
	6
<u>כב' היו"ר:</u>	7
לא שימור מבנים אלא אדריכל העיר.	8
	9
<u>מר רוזנטל:</u>	10
אז צריך לרשום את זה כי זה קריטי. ואני חוזר על זה שאין עמידה בתנאי של צמד מרפסות,	11
זה לאו דווקא אחד מעל השני אלא הסימטריה של הבניין.	12
	13
<u>כב' היו"ר:</u>	14
יכול להיות.	15
	16
<u>מר רוזנטל:</u>	17
בסדר?	18
	19
<u>אדר' ארז, חברת ועדת הערר:</u>	20
למה הכוונה בסימטריה?	21
	22
<u>כב' היו"ר:</u>	23
מבחינת כנפיים של הבניין שאם פה יהיה אז פה יהיה.	24
	25
<u>מר רוזנטל:</u>	26
זה לא פחות רלוונטי מאחד מתחת לשני כי הבניין סימטרי.	27
	28
<u>אדר' ארז, חברת ועדת הערר:</u>	29
הבניין תלת מימדי.	30
	31
	32

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

עו"ד ברגותי מלחם:

אבל מי שמסתכל על הבניין לא רואה את שני הצדדים.

מר רוזנטל:

זה לא רלוונטי?

כב' היו"ר:

לא אמרתי שזה לא רלוונטי, אנו עוד לא בשלב הזה כי זה יחזור לוועדה המקומית. הדיון הזה חוזר לוועדה המקומית ויתקיים בעוד 60 יום ואדריכל העיר ייתן דעתו על זה, אחרי שייתן הסתכלות על המתחם הזה והוועדה המקומית ואדריכל העיר צריכים להגיד איך הם רואים לנכון את הבינוי כאן וגם לתת את הדעת כפי שאמרה אדריכלית ארז לגבי החומרים, חומרים קלים כאלה ואחרים.

מר רוזנטל:

מדובר בבניין בעל סגנון אדריכלי ייחודי מאבן אדומה וסגנון תכנון אחיד. הבניין למעלה מ-30 שנה, וגם בעבר שהייתה בקשה לשינוי אחת הסיבות כדי לשמור על אחידות היה העניין הזה. לגבי האבן האדומה, האבן האדומה הזאת אי אפשר להשיג יותר, זו אבן של מחצבה, אדום בהיר כזה, שאין להשיג כזאת, ניסיתי להשיג אבן כזאת הפכתי עולמות ולא מצאתי אותה, אותה מחצבה נסגרה, אז גם אם מחפשים פתרון אז אולי פתרון של מרפסת צפה אבל לא פתרון של מרפסת מבונה.

מר אטיאס:

הבניין בהיתר הראשון שלו משנת 84.

עו"ד ברגותי מלחם:

התכנית משנת 88.

מר רוזנטל:

נדמה לי שהחלו לבנות את הבניינים בשנת 91, בזמן מלחמת המפרץ. קיים תקנון מוסכם, אמרת שכרגע לא מעניין.

מס' תיק: 1063-24
 (מספרו: יס/0724/1063)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

<u>כב' היו"ר:</u>	1
לא.	2
	3
<u>מר רוזנטל:</u>	4
כל הזכויות אמורות להתחלק בין כל בעלי הנכס.	5
	6
<u>כב' היו"ר:</u>	7
זה לא בעיה, יש לכולם מרפסות מכח תכנית 62.	8
	9
<u>מר רוזנטל:</u>	10
אתקדם. אני קצת חוזר על עצמי אבל לא נוספה אף מרפסת מאז הבנייה המקורית.	11
	12
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	13
יש אחת בעבירת בנייה. אין לי מושג של מי.	14
	15
<u>מר רוזנטל:</u>	16
מרפסת סוכה שאני מטפל בה שלא תישאר כך שלא יהיה חריג או תקדים.	17
	18
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	19
הסתכלתי, כל הכבוד לכם.	20
	21
<u>מר רוזנטל:</u>	22
זה לא יישאר רק בגלל התקדים.	23
	24
<u>עו"ד ברגותי מלחם:</u>	25
כל הכבוד על איך אתם שומרים על המתחם.	26
	27
<u>גב' ג. קליין:</u>	28
מנסים.	29
	30
	31
	32

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 אנחנו מחזירים את כל האירוע הזה לוועדה המקומית עם אדריכל העיר שישמעו את זה.
- 3 נתת לנו מידע שלא ידענו שאין את האבן הזאת יותר וצריך להביא את זה בחשבון, אדריכל
- 4 העיר יצטרך להביא בחשבון לגבי זה שאי אפשר לאשר באבן אחרת.
- 5
- 6 **מר רוזנטל:**
- 7 לגבי רוב, לא רוב, זה לא רלוונטי כרגע.
- 8
- 9 **עו"ד יצחקי:**
- 10 צורת המרפסת כפי שהוצעה בבקשה גם תיבחן, הצ'ופצ'יק הזה הוא עבור מסתור הכביש.
- 11
- 12 **מר רוזנטל:**
- 13 איני יודע אם זה רלוונטי או לא, העניין של השימוש, נכון, ההקלה המדוברת, היא בשביל
- 14 השימוש, לשאוף אוויר-
- 15
- 16 **כב' היו"ר:**
- 17 זו לא הקלה.
- 18
- 19 **עו"ד יצחקי:**
- 20 זו הקלה מנספח בינוי.
- 21
- 22 **מר אטיאס:**
- 23 זהו.
- 24
- 25 **עו"ד יצחקי:**
- 26 גם הקלה בעומק.
- 27
- 28 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 29 אנו יכולים להסתפק ב-1.5 מ'.
- 30
- 31 **עו"ד יצחקי:**
- 32 אנחנו באירוע של הקלה.

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: יס/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 הקלה תואמת תכנית, זה רק פרסום מנספח בינוי כשאנו חוזרים ל-62.
- 3
- 4 **עו"ד יצחקי:**
- 5 אמרתי שאת המרפסות אפשר לקבל מכוח 62, אבל לא לגבי העומק.
- 6
- 7 **עו"ד ברגותי מלחם:**
- 8 אנו מוכנים להישאר ב-1.5 מ'.
- 9
- 10 **עו"ד יצחקי:**
- 11 הוועדה המקומית הסכימה גם להקלה בעומק כי הם לא פרסמו על העומק אבל הוועדה
- 12 המקומית הסכימה להכיר בהקלה.
- 13
- 14 **מר רוזנטל:**
- 15 בערר אני לא מתייחס לנושאים הקנייניים, רק למהותיים. העניין של לשאוף אוויר זה צורך
- 16 ממשי, זה למעשה לא רלוונטי פה, כי הדירה נבנתה, שופצה והוצאה למכירה, נמשכה
- 17 המכירה, זה בוטל והיא מושכרת.
- 18
- 19 **כב' היו"ר:**
- 20 זה לא רלוונטי, אנו מתייחסים לדירות. כל בית צריך מרפסת, אנחנו חושבים שכל בית צריך
- 21 מרפסת, זו מדיניות ועדת הערר שמיישרת קו שנים עם הוועדה המקומית.
- 22
- 23 **מר רוזנטל:**
- 24 הטענות הבאות הן קנייניות.
- 25
- 26 **כב' היו"ר:**
- 27 תעלו בפני הערכאה הרלוונטית.
- 28
- 29 **מר רוזנטל:**
- 30 יש עוד מתנגדים.
- 31
- 32

מס' תיק: 1063-24
 (מספרנו: ים/1063/0724)
 מס' ישיבה: 8/25
 תאריך ישיבה: 16/02/25
 מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
 ועדת הערר לתכנון ובניה
 מחוז ירושלים

- 1 **כב' היו"ר:**
- 2 אנו מחזירים לוועדה המקומית. שמעתי את שמואל כנציג שלכם. ההתנגדות לא עומדת
- 3 STAND ALONE, אנו ערכאת ערר ועל פי רוב לא שומעים התנגדויות פעם ראשונה, כדי
- 4 להגיע לפה עליכם להישמע קודם אצל הוועדה המקומית. כרגע אנו לא מקבלים את הערר
- 5 ואומרים יש פה מתחם מאוד ייחודי, אתם רוצים להוסיף לו מרפסות קודם כל אנו רוצים
- 6 שאדריכל העיר ייתן דעתו לזה, ואחרי שייתן דעתו לזה הם יוכלו להעלות בקשתם ואז יזמינו
- 7 אתכם להתנגדויות בפני הוועדה המקומית ואם הבקשה לא תתאשר אני מניחה שכולנו
- 8 ניפגש פה שוב פעם, ואם תתאשר ולא תהיה על דעתכם ניפגש פה שוב כולנו, ויכול להיות
- 9 שמדיניות מהנדס העיר תהיה מקובלת על שני הצדדים ולא ניפגש יותר.
- 10
- 11 **גב' ג. קליין:**
- 12 יש כמה דברים, אנו גרים 30 שנה שם, אני חושבת שכדאי לתת לבעל שלי להגיד את הרקע
- 13 של המתחם. מדברים על זה שזה מתחם מיוחד, אבל לא יודעים שזה שיברג ואת ההיסטוריה
- 14 של זה, כדאי שגם הם ידעו.
- 15
- 16 **כב' היו"ר:**
- 17 יש פה הליך שקפץ את הזמן, אתם תישמעו בוועדה המקומית.
- 18
- 19 **גב' ג. קליין:**
- 20 זה מאוד חשוב.
- 21
- 22 **כב' היו"ר:**
- 23 לטענות המשיבים ועדת הערר מקבלת את עמדתם כי הם יצטרכו להישמע בפני הוועדה
- 24 המקומית וההתנגדויות יישמעו לא על סמך הכתוב והם יזומנו לדיון.
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32

החלטה

1. ועדת הערר בחנה את הבקשה להיתר תוך תשומת לב לעובדה כי מדובר במתחם ייחודי בעיר ירושלים הבנוי במצוינות אדריכלית כך שהבניינים נמצאים בהתכתבות אחד עם השני סביב שפ"פ. מתחם מיוחד זה נבנה לפני כ-30 שנה כאשר לחלקן של הדירות אין מרפסות. כיום מבוקש לבחון אפשרות לתוספת בינוי עבור מרפסות לדירות המצויות במתחם שבחלקן נעדרות מרפסות.
2. ועדת הערר סבורה כי גם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתיבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות.
3. וועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות.
4. הוועדה המקומית קיבלה הערות אלה של ועדת הערר, כך גם מבקש ההיתר והמשיבים.
5. אשר על כן, הבקשה להיתר תידון בפני הוועדה המקומית לאחר שתתקבל חוות דעתו של אדריכל העיר. במסגרת חו"ד על אדריכל העיר להיבטים כדלקמן:
 1. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם.
 2. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא.
 3. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסגרת הכביסה.
6. עמדת אדריכל העיר תינתן בתוך 45 ימים והתייחסותו תועלה לרכיב האופטי לעיון הצדדים. הדיון בוועדה המקומית יתקיים בתוך 60 יום ממועד קבלת התייחסות אדריכל העיר למבנה.
7. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית וישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר.
8. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג - במקרים

מס' תיק: 1063-24
(מספרנו: ים/1063/0724)
מס' ישיבה: 8/25
תאריך ישיבה: 16/02/25
מס' בקשה: 2023/0570.00

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת
אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית.
9. הערר מתקבל בחלקו.
10. אין צו להוצאות.

ניתנה פה אחד, י"ח בשבט תשפ"ה, 16 בפברואר 2025.


שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים


מירית אליהו,
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

18.03.2023

דאג 223

הנדון: מספר בקשה 2023 0570.00

שלום רב

הוועד הכללי של גני קטמון, בשם בעלי הדירות שהגישו התנגדויות לבקשה הנ"ל, מתנגד להוספת מרפסות לדירות במתחם גני קטמון. מתחם גני קטמון הינו מתחם ייחודי בעל חזות אדריכלית אחידה, ובניית מרפסות באופן שרירותי תהפוך אותו "לסלאמס". במידה שיוחלט על ידיכם לאפשר הוספת מרפסות, נבקש שהדבר יעשה בתכנון מקדים של מרפסות אחידות בכל המבנים בתנאים הבאים:

1. התכנון יבוצע ע"י אדריכל מומחה בתחום שיבחר על ידי הועד.
2. סגנון הבנייה יהיה אחיד, תואם את אופי המתחם.
3. הבניה תהיה בפיקוח האדריכל המתכנן.
4. הבנייה תבוצע באותו זמן עבור כל המעוניינים, כדי להמנע מהפיכת המתחם לאתר בנייה לאורך זמן.
5. מיקום המרפסות על גבי כל מבנה יתוכנן על ידי האדריכל בתאום עם הועד.

על החתום:

שמואל רוזנטל

יו"ר הועד

פ"ח ח"י חצ'אן 5

גני קטמון ומוסליו

פרוטוקול אסיפת נציגי דיירי "גני קטמון" מיום 03.05.2023 בהשתתפות נציגים ובחרים של כל הבנינים :

בנין 1 - ורד לייש / בנין 2 - ורדה היבשר / בנין 3 - יהודה ורשבסקי / בנין 4 - רוטה אני / בנין 5 - שמואל רוזנטל / בנין 6 - ג'רי קלין / בנין 7 - יעקב דויטש / בנין 8 - אברהם דה-האן / בנין 8ב - סימה ראובני / בנין 9 - טובה דיין / בנין 10א - חגית כספי / בנין 10ב - מנחם מנדלברוט / בנין 11א - ישראל קופרברג / בנין 11ב - הרברט קופל / בנין 12 - שי עובד.

להלן ההחלטות שהתקבלו :

1. חברי הוועד הנבחרים : ישראל קופרברג, ורד לייש, ורדה היבשר, שמואל רוזנטל.
2. אברהם דה - האן מסיים את תפקידו. יבצע גמר חשבון עם "סביון" עד אפריל כולל, ויכין דוח כספי לשנת 2022. יעביר את הטיפול בנושא הכספי לורד לייש וישראל קופרברג.
3. ישראל קופרברג וורד לייש יהיו מורשי חתימה בבנק. אברהם דה - האן מפסיק להיות מורשה חתימה בבנק ובכל נושא אחר. ישראל וורד ידאגו שתתאפשר לשמואל רוזנטל גישה לעיון בלבד בחשבון הבנק.
4. ורדה היבשר תפקח על הגיבון מול הגנן וחברת "סביון".
5. ישראל קופרברג וורד לייש יטפלו בכל הקשור לבנק.
6. שמואל רוזנטל נבחר להיות יו"ר הוועד וישמש כנציג הדיירים מול חברת האחזקה "סביון".
7. לעניין תיקוני לקויים ולמען הסר ספק להלן הבהרה גורפת וחד-משמעית: הלקויים במתחם מתחלקים לשניים. ליקויים השייכים למתחם כולו (שטחים משותפים של כלל הבניינים) וליקויים השייכים לכל בנין בנפרד [כולל השטחים המשותפים רק לאותו בנין]. ככל שליקוי שייך לכלל המתחם הטיפול בו והתשלום בגינו יבוצע על ידי הוועד המרכזי. ככל שהליקוי שייך לבנין מסוים ולשטחים המשותפים השייכים לו הטיפול בו והתשלום בגינו יעשה על ידי אותו בנין למעט הגינות הצמודות לו שאינן בבעלות פרטית.
8. דמי ועד הבית משנת 2024 ואילך יוקטנו מ-5.5 ש"ח למטר ל-5 ש"ח למטר.
9. תוקם קבוצת ווטסאפ הכוללת את כל הדיירים ובעלי הדירות המעוניינים להיות בה, שתשמש את הוועד להודעות בלבד. ההרשמה לקבוצה אצל מאה במשרדי "סביון".
10. מספר הטלפון של מאה מ"סביון" 0506611497.
11. לכל נציגי הדיירים ישלח עותק של ההסכם עם חברת "סביון".
12. אברהם יבחן האם יש תקנון המחייב שימור של התריסים בצבע ירוק ושל החלונות והדלתות החיצוניים מעץ בצבע חום, בהתאם לתריסים והחלונות המקוריים. אם השינוי מהמקור נוגד את התקנון תתבצע אכיפה.
13. ורדה היבשר תטפל באופן מדורג באיטום החניון מפני מזילות, עד להשלמת הטיפול בכל המזילות. הטיפול הנ"ל יהיה בכפוף לקבלת הצעות מחיר וככל שתאושר על ידי נציגי הדיירים.
14. יעקב דויטש יערוך בדיקה לגבי כדאיות החלפת חברת סביון. חברה מוצעת צריכה לעמוד בכל תנאי ההסכם עם סביון. נציגי הוועד יקבלו החלטה להחלפת החברה בכפוף לבדיקת איכות השרות, המחיר והמלצות ממתחמים אחרים.

שמואל רוזנטל

ישראל קופרברג

ורד לייש

ורדה היבשר

איתור תוכנית:

מספר תיק 2023/0570.00
רישוי:

הזדהות:

שם פרטי: מנחם

שם משפחה: מנדלברוט

סוג זיהוי: ת.ז.

מזהה: 000593194

טלפון נייד: 2676727

קידומת טלפון 052
נייד:

טלפון: 5631075

קידומת טלפון: 02

דוא"ל: mandelbro@013.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת בעלות המתנגד
המתנגד:

מיקום ומרחק 40 מטר לכל הבנינים באתר
דירת המתנגד רחוב באגיו יש מרפסת דומה
ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש המתנגד
הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 93145

כתובת מלאה: רחוב חיים בגיו 10 דירה 8
יירושלים

רחוב: 16701671

מס' בית: 10

כניסה: 1

מס' דירה: 8

נימוקי התנגדות:

נימוקי

ההתנגדות:

רחוב חיים באג' יו הוא אתר
בניה עם 12 בנינים ולכולם
אותה מרפסת, כ-150 דירות.
דירות הקרקע של כל הגינות
בבנינים נמכרו, והיציאה אם
תאושר תהיה על גינה מכורה,
רק הכניסות לבנינים הקרקע
לא מכורה. אם היא תהיה על כל
בעלי הגינות המכורות ורשומות
בטאבו. מעין הפקעה). היום
המקום רחוב באג'יו הוא אתר
מבוקש ונקי הבניות יגרמו
להפוך את המקום לסלמס
ויוריד את ערך הדירות. מי
שמעונין בסוכה עד היום

בתנועת כלי רכב.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם ואניטה שטיינר / תאריך: 24/12/2023 12:08 / מספר

בקשה: 2254313

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שטיינר

שם פרטי:

אברהם ואניטה

דואר אלקטרוני:

anitarotenberg51@gmail.com

תעודת זהות:

000050898

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

12:31 24/12/2023

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

12:08 24/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

12:07 24/12/2023

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אברהם ואניטה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000050898
טלפון נייד:	8946576
קידומת טלפון גייד:	050
טלפון:	5665053
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	anitarotenberg51@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בנין ממול בתוך פרויקט סגור עם גינה מרכזית

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314560
כתובת מלאה:	רחוב חיים בג'יו 10/10 , ירושלים 9314560
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	10
כניסה:	ב
מס' דירה:	10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
לפרויקט כולו יש צביון יחודי עם רבוע של בנינים מיוחדים וגן במרכזו. עד היום נשמר האדריכלות כפי שנבנה כל תוספת בניה יהווה הרס של הבניה היחודית ותהפוך את הפרויקט מיוקרתי ל"סלאמס" וזה גם יפגע בערך הנכס.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל קופרברג / תאריך: 23/12/2023 21:56 / מספר בקשה:

2253616

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קופרברג

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

kuperberg10@gmail.com

תעודת זהות:

050320548

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

12:32 24/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:56 23/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

אישור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

קופרברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

050320548

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	kuperberg10@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ 80 מטרים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	93145
כתובת מלאה:	חיים בגאין 11 ירושלים
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	11
כניסה:	א
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אבקש לא לאשר את בקשת התוספת, כי הדבר יגרור מיד למבול בקשות , והייחודיות המקסימה של המתחם היפה תיפגע . איפיונו המיוחד והאחיד, שעד היום נשמר, יהרס!!!!
------------------	--

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: הרברט קופל / תאריך: 21:24 23/12/2023 / מספר בקשה:

2253599

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קופל

שם פרטי:

הרברט

דואר אלקטרוני:

Phkophp@gmail.com

תעודת זהות:

337681936

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

12:32 24/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:24 23/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

הרברט

שם פרטי:

קופל

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

337681936

מזהה:

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בבנין שלי

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701671
מס' בית:	11
כניסה:	ב
מס' דירה:	8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	השינוי המוצא יפגע במראה הבניין ואינו תואם את הנראות של שאר הדירות. אם כל אחד מהדיירים יבחר לבנות איך שמתחשק לו השכונה תאבד את המראה ואופי של שכונה ירושלמית.
------------------	--

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם דה האן / תאריך: 23/12/2023 20:26 / מספר בקשה: 2253571

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דה האן
שם פרטי:	אברהם
דואר אלקטרוני:	adhsys@gmail.com
תעודת זהות:	041414566
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:33 24/12/2023	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
20:26 23/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אברהם
שם משפחה:	דה האן
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	041414566

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5818828
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	adhsys@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	100 מ'

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314558
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	8
כניסה:	1
מס' דירה:	11

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	זה פוגע מהותית באחדות הפרויקט גני-קטמון (גן-אופירה) ובאופיו. ויש לזה השלכה מיידית ופגיעה בערך הנכסים ברח' חיים בג'איו. המרווח בין הבתים הינו צר ומרפסת תאהיל על השכנים.
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מיכל סטשבסקי / תאריך: 23/12/2023 19:23 / מספר בקשה:

2253548

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סטשבסקי
שם פרטי:	מיכל
דואר אלקטרוני:	sasta3@gmail.com
תעודת זהות:	053666996
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:33 24/12/2023	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
19:23 23/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מיכל
שם משפחה:	סטשבסקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	053666996

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5868349
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	sasta3@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	במרחק של 2 בתים באותו פרוייקט בשם גני קטמון

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314551
כתובת מלאה:	מיכל סטשבסקי בגאיו חיים 1/10 ירושלים 9314551
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	10

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אנחנו מתנגדים לשנות את המראה ההומוגני של הפרוייקט היחודי ולא רוצים שהמראה ישתנה וכל דייר יכול לבנות ולשנות את החזית האחידה של הפרוייקט. לפרוייקט יש תקן ואנו לא רוצים לשנות אותו עם על מיני שיפוצים פרטיים.
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ראובן רוטנברג / תאריך: 22/12/2023 13:02 / מספר בקשה:

2253261

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רוטנברג
שם פרטי:	ראובן
דואר אלקטרוני:	Ruben.roteg@gmail.com
תעודת זהות:	015825664
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:34 24/12/2023	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:02 22/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ראובן
שם משפחה:	רוטנברג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015825664

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	שכירות
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	20 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	931455
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתחם "גני קטמון" מאופיין במראה אחיד ועד היום נשמר צביונו המיוחד. משמעות מתן אישור לבניית מרפסות היא איבוד המראה האחיד והפיכת המתחם ל"סלאמס".

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורדה היבשר / תאריך: 11:57 22/12/2023 / מספר בקשה:

2253225

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

היבשר

שם פרטי:

ורדה

דואר אלקטרוני:

Varda.hibsher@gmail.com

תעודת זהות:

056625130

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

12:34 24/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

11:57 22/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

11:51 22/12/2023

נשמר כטיוטה |

11:50 22/12/2023

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:	ורדה
שם משפחה:	היבשר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	056625130
טלפון נייד:	3634541
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5618397
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Varda.hibsher@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	20 מטר בניין ליד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	חיים בגין 2/2 ירושלין
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

פרוייקט גני קטמון הינו בעל צביון ייחודי עוד מהקמתו. באופן חריג לא הורשו התקנת דודים וקולטי שמש בגגות הבתים כדי לשמור על מראה אסתטי של הבתים. אחידות המראה של בנייני הפרוייקט עומדת נר לרגליהם של בעלי הדירות. הקמת מירפסות תהווה פגיעה חמורה במראה האחיד תהווה מיפגע של החשכת דירות מתחת למירפסת ותגביר את הצפיפות בין הבניינים. איננו רוצים שפרוייקט יוקרתי זה יהפוך למקום בו יבנו טלאי אחר טלאי מירפסות. לציון כי הפרוייקט אין ממ"דים אלא מיקלט משותף בבניינים. גם להקמת ממדים יש התנגדות של התושבים מאותן הסיבות שצוינו לעיל למרות שברור שחשיבות הקמת ממדים עולה לעין שיעור מהקמת מירפסת. קל וחומר שההתנגדות תקיפה לגבי הקמת מירפסת.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמןאל רוזנטל / תאריך: 22/12/2023 10:43 / מספר בקשה:

2253197

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	רוזנטל
שם פרטי:	שמןאל
דואר אלקטרוני:	Shirald@walla.co.il
תעודת זהות:	053353314
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:35 24/12/2023	
נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	
10:43 22/12/2023	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמןאל
שם משפחה:	רוזנטל
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	053353314

קידומת טלפון נייד: 054
טלפון:
קידומת טלפון: 02
דוא"ל: Shiraltd@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: כ-10 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: 16900520
רחוב: 16701671
מס' בית: 5
כניסה:
מס' דירה: 10

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני יושב הראש של ועד מתחם גני קטמון. המתחם מתוכנן כמקשה אחת של 12 בנינים. במשך כ-30 שנה התנגדנו לכל שינוי שיכול להוות תקדים להריסת אופיו. ואכן לא חל שום שינוי משנת 1991. אישור הבקשה להוצאת מרפסת יהווה תקדים לבקשות נוספות והמתחם יאבד את אופיו, ואת האחדידות וההרמוניה של המבנים. למותר לציין שבגלל שהבנינים מאוד קרובים אחד לשני, כל מרפסת תחשיך את הדירות שמתחתיה ותגביר את הצפיפות בין הבנינים. פנייתי זו בשמי, בשם כל נציגי הבנינים ובשם רוב מוחלט של הדיירים. מבקש מכם לסור למתחם ולראות אותו לפני מתן אישור כלשהו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ורד לייש / תאריך: 23:57 21/12/2023 / מספר בקשה:

2253111

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לייש
שם פרטי:	ורד
דואר אלקטרוני:	Veredly@hotmail.com
תעודת זהות:	058334327
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:35 24/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
23:57 21/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
23:56 21/12/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ורד

סוג זיהוי:	ת.ד.
מזהה:	058334327
טלפון גייד:	5604928
קידומת טלפון גייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Veredly@hotmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	שכן במרחק 3 בנינים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	ורד לייש בגין 1 ירושלים
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

במיתחם גני קטמון בו אנו גרים יש ארכיטקטורה מאד מיוחדת ואחידה. אם שכן אחד יוסיף מרפסת, כל השכנים (12 בנינים) יתחילו לבקש לבנות תוספות בנייה, והמקום יהפוך ל"סלמס". ברור שתוספת מרפסת-1 תיפגום בחזות המיתחם, 2-תצל על הקומות מתחתיה, ו3-תהווה תקדים לתוספות בנייה במיתחם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מירב חיה בר יעקב / תאריך: 24/12/2023 17:23 / מספר
בקשה: 2255098
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בר יעקב

שם פרטי:

מירב חיה

דואר אלקטרוני:

Mmerav1234@gmail.com

תעודת זהות:

056021991

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

10:02 25/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:23 24/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

מירב חיה

שם פרטי:

בר יעקב

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

056021991

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

Mmerav1234@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

הדירה בבעלותי נמצאת בבניין 11

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36105000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שדרות בגין 146 דירה 231 תל אביב

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

חזיתות כל בנייני הפרויקט פונות לגינה יפה ומטופחת ולטיילת מקסימה סביב הגינה. מכל
דירה רואים את חזיתות שאר הדירות. יופיו של המתחם הוא באחידות הארכיטקטונית שלו
ובאחידות צבעיו. כל שינוי בחזית יפגע באחידות היוזאלית ויוריד מערך המתחם כולו שכולם
גומרים עליו את ההלל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פנינה חוברה / תאריך: 15:04 25/12/2023 / מספר בקשה:

2256709

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

חוברה

שם פרטי:

פנינה

דואר אלקטרוני:

PNINAHU@GMAIL.COM

תעודת זהות:

054927827

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

15:07 25/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:04 25/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

15:03 25/12/2023

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

פנינה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	054927827
טלפון נייד:	6284243
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	PNINAHU@GMAIL.COM

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	שכנה בפרויקט

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314557
כתובת מלאה:	חיים בג'אין 7 ירושלים
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	7
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שינוי נוף הפרויקט והייחודיות העיצובית דבר שיגרם לירידת ערך של הדירות בבעלותי (יש לי 2 דירות בפרויקט בקומת קרקע עם גינה צמודה, לא הייתי קונה דירות אילו אם היו מרפסות לדירות מעל, פוגם בפרטיות ובהנאה שלי מהדירות עליהן שילמתי במיטב כספי היות ואין מרפסות מעלי, בנוסף, אם יאשרו בניית מרפסת אפילו לאחת הדירות זה יהווה תקדים לכל הדירות בפרויקט שאין להן מרפסות, מה שיכער ויפגע בערך הדירות, מדובר בפרויקט בעל עיצוב ייחודי בירושלים... מקווה שהתנגדותי והתנגדות יתר הדיירים תתקבל, יש לציין שבעבר הוגשה בקשה להיתר בניה של מרפסת והבקשה נדחתה.. כדאי לעיין בהחלטה, שום דבר לא השתנה ואין סיבה לתת היתר

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פול סטשבסקי / תאריך: 23/12/2023 19:17 / מספר בקשה: 2253545

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סטשבסקי
שם פרטי:	פול
דואר אלקטרוני:	paul@aboutafia.co.il
תעודת זהות:	015332091
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
12:33 24/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	▲
19:17 23/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	▲

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	פול
שם משפחה:	סטשבסקי
סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	015332091

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5868349
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	paul@aboulafia.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	2 בתים - אנחנו חלק מהפרוייקט גני קטמון עם 12 בתים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314551
כתובת מלאה:	פול סטשבסקי בגאיו חיים 1/10 ירושלים 9314551
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אנחנו מתנגדים לשנות את המראה ההומוגני של הפרוייקט היחודי ולא רוצים שהמראה ישתנה וכל דייר יכול לבנות ולשנות את החזית האחידה של הפרוייקט. לפרוייקט יש תקן ואנו לא רוצים לשנות אותו עם על מיני שיפוצים פרטיים.
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גרלדין קליין / תאריך: 25/12/2023 12:00 / מספר בקשה: 2253594
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	קליין
שם פרטי:	גרלדין
דואר אלקטרוני:	Klein_jacob@yahoo.com
תעודת זהות:	309359065
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול

15:08 25/12/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:00 25/12/2023
ממתין לבדיקת האגף |

21:20 23/12/2023
נשמר כסיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	גרלדין

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	309359065
טלפון נייד:	4659473
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5618465
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Klein_jacob@yahoo.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין שכן בפרוייקט גני קטמון

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנחנו גרים בפרוייקט גני קטמון שמאופיין במראה אחיד, בעל צביון מיוחד ומרווח, ויש בפרוייקט 155 דירות ומשפחות. בניית מרפסות תגרום לאיבוד הצביון המיוחד, צפיפות רבה בין הבניינים. - זה ייראה כמו סלאמס, וגם בהתאם יוריד את ערך ושנוי הדירות. בנוסף, יש בפרוייקט 155 דירות, ב 12 בניינים - אם כל אחד יבנה מתי שהוא רוצה, בסגנון שהוא רוצה - המתחם יהפוך לאתר בניה לנצח. אם זה קשור לבניית סוכות - בפרוייקט שלנו יש המון מקום לבניית סוכות במדרחוב של חיים בג'איו - כך זה נעשה כבר 30 שנה, ויש מקום לסוכות לכולם. באופן ספציפי - אנחנו גרים בדירת גן שרשומה בטאבו על שמנו, ושילמנו עבור הגינה הרבה כסף. קנינו אותה ביודעינו שזאת גינה שלנו - ללא מרפסות מעלינו! אישור בניית מרפסת מעלינו מהווה הפרה של העירייה של זכותנו הפרטית לגינה ללא מרפסות מעלינו, אשר יגרמו לרעש, צל, לכלוך, וחדירה לפרטיות. להזכירכם כי בניית מרפסות בגני קטמון כבר נידחתה על ידי ועדת העירייה בשנת 1999 אנו מבקשים לשמור על הצביון המיוחד והשקט ואיכות החיים הקיימת כבר 30 שנה בפרוייקט גני קטמון תודה, ג'רלדין קליין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: משה כהן / תאריך: 26/12/2023 16:45 / מספר בקשה:

2259051

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

משה

דואר אלקטרוני:

mc5853007@gmail.com

תעודת זהות:

000900969

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

12:36 27/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16:45 26/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

משה

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000900969

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	mc5853007@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	שני ביניים לפני כ-50 מטר בתוך מתחם גני קטמון

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	חיים בג'ו 6/4 ירושלים
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	6
כניסה:	
מס' דירה:	4

בימוקי התנגדות:

בימוקי ההתנגדות:	מתחם גני קטמון בנוי במבנה אחיד ובעל צביון מיוחד בניית מרפסת במתחם תהרוס את צביונו המיוחד לצפיפות בין הביניים להחשכת חלק מהדירות ולהריסת אופיו המיוחד סיכוי סביר שאם אחד יבנה מרפסת יבואו עוד אחריו והמתחם יהפוך לסלאמס אחד גדול
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יואל ורשבסקי / תאריך: 15:44 27/12/2023 / מספר בקשה:

2261206

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ורשבסקי

שם פרטי:

יואל

דואר אלקטרוני:

joel.warschawski@gmail.com

תעודת זהות:

017410044

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

11:40 28/12/2023

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:44 27/12/2023

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יואל

שם משפחה:

ורשבסקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

017410044

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

joel.warschawski@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומת קרקע של הבנין המדובר (אנחנו בעלי 2 דירות צמוד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9314554

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701671

מס' בית:

4

כניסה:

מס' דירה:

1

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. אנחנו גרים בקומת קרקע עם גינה. שילמנו הרבה עבור הגינה הפרטית על כל יתרונותיה. אם יבנו מרפסות מעל לגינתנו, נאבד חלק גדול מעצם הייתרון של הגינה הפרטית. זה יפגע בנו גם בעצם שימוש בגינה וגם פיננסית על ידי ירידת ערך של דירתנו. 2. מי שקונה דירה בגני קטמון קונה נכס ללא הפתעות. דירות עם גינות, או עם מרפסות מתומחרות שונה מאלו ללא. ועל כן כל קונה יודע למה הוא נכנס. שינויים בחלק מהדירות פוגעים אוטומטית לרעה בערך של דירות אחרות. 3. פרויקט גני קטמון הוא דוגמא לשכונה מתוכננת היטב, הן בצורתה והן בשימושה. הבניינים תוכננו כך שלמרות כמות גדולה של דיירים, המקום נשאר אטרקטיבי, אלגנטי, עם גיוון אדריכלי אך סימטריה וקווי בניינים אחידים. המקום שקט והגינה הציבורית שבמרכז מושכת מטיילים מהשכונה. אישור ראשון לשנות את המצב יגרום בהכרח להפיכת התכשיט העירוני הזה לסלאם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות שרייבר / תאריך: 31/12/2023 13:55 / מספר בקשה:

2265314

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שרייבר
שם פרטי:	רות
דואר אלקטרוני:	david@schreibers.com
תעודת זהות:	015233414
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
08:01 01/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:55 31/12/2023	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רות
שם משפחה:	שרייבר
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	015233414

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5619445
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	david@schreibers.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	הבית על-יד

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16706776
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

רכשנו את הדירה שלנו לפני כמה שנים כי הערכנו את הסגנון של מתחם הבניין ואת השקט של הגינה והסוכה שלנו. בניית מרפסות תהפוך את החזיתות למכוערות, תשפיע על הפרטיות שלנו ותפחית מערך הנכסים ושלמות העיצוב והקהילה המוצלחים מאוד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל רוזנטל / תאריך: 28/12/2023 13:15 / מספר בקשה: 2262584
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	רוזנטל
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	shirald@walla.co.il
תעודת זהות:	053353314
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול

08:11 31/12/2023 נפתח לצפיה רוחמה יעקובי	⬆
13:15 28/12/2023 ממתין לבדיקת האגף	⬆
13:15 28/12/2023 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	שמואל

סוג זיהוי:	T.I.
מזהה:	053353314
טלפון נייד:	4863951
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	shiralttd@walla.co.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-15 מטרים

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701671
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מדובר במתחם "גני קטמון" עם תכנון ארכיטקטוני המשלב את כל הבניינים. התנגדויות לבקשות חריגות לבניה במתחם נענו בחיוב. אם רוצים לאפשר בנית מרפסות הרי שיש לדרוש תכנון מרפסות לכל המתחם ביחד כדי לשמר אחידות ולא מרפסת בודדת שתהיה כמו טלאי במתחם ותהווה תקדים למרפסות אחרות שלא יהיו זהות. יתרה מזאת, לא ניתן להשיג את האבן האדומה בה המתחם נבנה, כך שאם וכאשר יותרו מרפסות ראוי שתחייבו שהמרפסות יהיו צפות ממתכת עם מעקות זכוכית.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם פראנק / תאריך: 09:25 04/01/2024 / מספר בקשה: 2273698
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פראנק

שם פרטי:

אברהם

דואר אלקטרוני:

avi.frank@gmail.com

תעודת זהות:

204069124

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:58 04/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:25 04/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אברהם

שם משפחה:

פראנק

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

204069124

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

avi.frank@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה באותו מתחם, מרחק כמאה מטר.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701671

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

היות והבקשה לבניית המרפסת משפיעה על כל הדירות במתחם, וכן על כל בניין ובניין, יש לעשות זאת בצורה מסודרת אשר משתפת את כל מחזיקי העניין במתחם של רחוב חיים בג'ו. המצב הנוכחי יגרום לכך שכל דירה תבנה מרפסת כראות עיניה, במיקום ובזמן אחר. הדרך הנכונה היא לנהל את זה בחשיבה יחד, תוך עשיית שימוש בחזון עיצובי אחד עבור המתחם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צפורה ויוסף אשרת / תאריך: 03/01/2024 19:37 / מספר

בקשה: 2273186

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אשרת
שם פרטי:	צפורה ויוסף
דואר אלקטרוני:	4747zip@gmail.com
תעודת זהות:	003093242
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
10:00 04/01/2024	נפתח לצפיה רחמה יעקובי
19:37 03/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	צפורה ויוסף
שם משפחה:	אשרת
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	003093242

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	6712887
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	4747zip@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	חכירה
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותה קומה

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	4
כניסה:	
מס' דירה:	8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

המתחם תוכנן כבעל אופי מיוחד אין לאפשר בניה של מרפסת אישית של כל דירה. כדי לא להפוך את אחד המתחמים היפים בעיר לסלאמס, יש לתכנן את כל מרפסות המתחם ביחד. (יש במתחם כמה טיפוסים בתים) כדי לאפשר מינימום נוכחות של המרפסות אני מציעה מרפסת צפה ומעקות זכוכית. יש לדחות בשלב זה את הבקשה לחצי שנה לקחת מתכנן משותף ולאפשר למעוניינים לבצע את העבודה המשותפת. בעלי בתים המעוניינים לבצע בעתיד יוכלו לבצע את התוספת על פי התכנון המשותף

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר גבעון / תאריך: 14:14 02/01/2024 / מספר בקשה:

2270167

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גבעון

שם פרטי:

אסתר

דואר אלקטרוני:

dafna.gs@gmail.com

תעודת זהות:

030081806

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:33 07/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



14:14 02/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אסתר

שם משפחה:

גבעון

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

030081806

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5630497
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	dafna.gs@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	דמי מפתח
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	80 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	11
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתחם "גני קטמון" מאופיין במראה ייחודי ואחיד ועד היום נשמר צביונו המיוחד. בניית מרפסות באופן עצמאי תפגע במראה האחיד ותוריד מהייחוד, היופי והיוקרה של המתחם. מתן אישור לבנייה כזו יפתח פתח לבקשות נוספות לתוספות בנייה, מה שעלול להוביל לצפיפות יתר בין הבניינים, להחשכה של אזורים מסוימים ובעקבות אלה לירידת ערך הדירות שבמתחם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ישראל קופרברג / תאריך: 01/01/2024 19:59 / מספר בקשה:

2268403

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קופרברג

שם פרטי:

ישראל

דואר אלקטרוני:

Israel.kuper@gmail.com

תעודת זהות:

050268812

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:35 07/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

19:59 01/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ישראל

שם משפחה:

קופרברג

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

050268812

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5630707
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Israel.kuper@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ80

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	93145
כתובת מלאה:	בגין חיים 11 ירושלים
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	11
כניסה:	א
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני גר בקומת קרקע עם גינה . כשרכשתי את הנכס בדקתי שאין כל מרפסת מעל לגינה.
הגינה היא בבעלותי המלאה ואני מתנגד לכך שינתן אישור לבניית מרפסות מעל לגינת ביתי.
בניית מרפסת כזו תפגע בזכותי לקו הרקיע שמעל גינתי . ותפגע קשות בערך דירתי!!!!

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סילבי מארי רוטשילד / תאריך: 07/01/2024 14:50 / מספר בקשה: 2278422
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

רוטשילד

שם פרטי:

סילבי מארי

דואר אלקטרוני:

mishi.fashion@gmail.com

תעודת זהות:

L8290718

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

16:34 07/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

14:50 07/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

סילבי מארי

שם פרטי:

רוטשילד

שם משפחה:

דרכון

סוג זיהוי:

L8290718

מזהה:

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

mishi.fashion@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בניין מספר 6

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36105000

תא דואר:

מיקוד:

6578703

כתובת מלאה:

שדרות רוטשילד 84

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כל המתחם בנוי בצורה אחידה ויש לשמור על הצביון של האחידות. יכול גם לגרום לצפיפות
יתרה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נעמי לביא / תאריך: 13:44 07/01/2024 / מספר בקשה:

2278112

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לביא
שם פרטי:	נעמי
דואר אלקטרוני:	Veredly@hotmail.com
תעודת זהות:	000778233
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
16:34 07/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:44 07/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נעמי
שם משפחה:	לביא
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	000778233

054	קידומת טלפון נייד:
5638121	טלפון:
02	קידומת טלפון:
Veredly@hotmail.com	דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
שני בנינים	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
	מיקוד:
בגין 1 דירה 4	כתובת מלאה:
16900152	שכונה:
16701671	רחוב:
1	מס' בית:
	כניסה:
4	מס' דירה:

גימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הוספת מרפסות עלולות להצל על הדירות מתחת. הוספת מרפסות תשנה את מראה היפה של מיצים גני קטמון, והוא עלול להפוך ל"סלמס". בנייה בלתי אחידה ונטיית הדיירים במיתחם לבנות באמצעים זולים תכער את המיתחם. המרפסות תפננה אל הפארק ותחסומנה את הראות אליו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ציון דיין / תאריך: 13:03 07/01/2024 / מספר בקשה: 2277915

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דיין
שם פרטי:	ציון
דואר אלקטרוני:	zionmdl@gmail.com
תעודת זהות:	050965177
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
16:34 07/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
13:03 07/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	ציון
שם משפחה:	דיין
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	050965177

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5670154
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	zionmd1@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ..80 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רחוב בגין חיים בנין 9 דירה 3 מושבה גרמנית ירושלים
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	9
כניסה:	א
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

האתר הוא יחודי ומקסים..וקניתי את דירתי בגלל היחודיות של האתר במיטב כספי כמות שהוא אבהנחה ברורה שיישאר כך..כמו כן אני בהיותי בקומת קרקע..רכשתי כמובן את כל זכויותי עד לקו הרקיע...בניית המרפסות תיפגע בזכות הבסיסית של קו הרקיע אותו רכשתי בידיעה שאין מעלי מרפסת.כמו כן בשטח גינתי אני מקים מידי שנה סוכה...ועצם היות מרפסת מעל לגינתי...יפסול את הסוכה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חנה הולנד / תאריך: 09:07 08/01/2024 / מספר בקשה:

2279091

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

הולנד

שם פרטי:

חנה

דואר אלקטרוני:

hanaholland7@gmail.com

תעודת זהות:

059234542

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:46 08/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:07 08/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

09:05 08/01/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

חנה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ו.
מזהה:	059234542
טלפון נייד:	7291169
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	hanaholland7@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	יש לי דירה במתחם גני קטמון - בנין 7 דירה 10

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	חיים בג'איו 7 דירה 10
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	7
כניסה:	
מס' דירה:	10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

למתחם גני קטמון מראה אחיד, מתוכנן ומוקפד. זה מה שהופך אותו למיוחד ויפה כל כך. שינויים במראה המקורי אסורים על פי תקנון המתחם וחבל להרוס את המראה הארכיטקטוני המיוחד של המתחם. אם רוצים לבנות מרפסות - יש לעשות זאת באופן מתוכנן ומרוכז ובליוי ארכיטקט, כך שישמור על המראה האחיד של השכונה. מתנגדים לכך שכל דייר יבנה מרפסת באופן פרטי, זה יהרוס את המראה הייחודי של השכונה. נסכים לתוספת מרפסות מתוכננת ומוקפדת

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גויס פרוכטר / תאריך: 22:09 08/01/2024 / מספר בקשה:

2281416

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פרוכטר

שם פרטי:

גויס

דואר אלקטרוני:

geraldfruchter@gmail.com

תעודת זהות:

495200698

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

07:35 09/01/2024

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

22:09 08/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

22:08 08/01/2024

נשמר כסיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

גויס

שם פרטי:

סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	495200698
טלפון נייד:	9216348
קידומת טלפון נייד:	055
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	geraldfruchter@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	בניין צמוד עם קיר משותף

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701671
מס' בית:	5
כניסה:	
מס' דירה:	4

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	בניית מרפסת יהרוס את האופי המיוחד של המתחם.
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חגית כספי / תאריך: 22:07 08/01/2024 / מספר בקשה: 2281414

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	כספי
שם פרטי:	חגית
דואר אלקטרוני:	hagitc6@013.net.il
תעודת זהות:	051130516
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
07:35 09/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
22:07 08/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	חגית
שם משפחה:	כספי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	051130516

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5619734
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	hagitc6@013.net.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	באותו מתחם 40 מטר מהבנייה המבוקשת

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314560
כתובת מלאה:	בגין חיים 10 דירה 2 ירושלים
שכונה:	16900152
רחוב:	16701671
מס' בית:	10
כניסה:	א
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	אחידות הבנייה אינה מאפשרת בנייה פרטית. 12 הבתים בעלי חזות זהה, הם מתפקדים כיחידה אחת עם ועד מרכזי. כאשר נקנתה הדירה הוברר מראש שלא תתכן תוספת פרטית כלשהי
------------------	---

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אסתר שוואב / תאריך: 21:49 08/01/2024 / מספר בקשה: 2281376
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שוואב

שם פרטי:

אסתר

דואר אלקטרוני:

Estischwab@gmail.com

תעודת זהות:

526925411

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

07:36 09/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

21:49 08/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אסתר

שם משפחה:

שוואב

סוג זיהוי:

דרכון

מזהה:

526925411

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

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד	סטטוס דירת המתנגד:
בנין על יד	מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

36103000	ישוב:
	תא דואר:
93145	מיקוד:
בגין חיים 5/2	כתובת מלאה:
16900152	שכונה:
16701671	רחוב:
5	מס' בית:
א	כניסה:
	מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

מרפסות יהוו שינוי דרמטי ושלילי למראה המיוחד ואחיד של כל הפרויקט, יפגעו ביחודיות של השכונה ויפגע בפרטיות ובמחיר של הדירות מסביב.	נימוקי ההתנגדות:
---	------------------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: סטיבן ולדמן / תאריך: 17:48 08/01/2024 / מספר בקשה:

2280972

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ולדמן

שם פרטי:

סטיבן

דואר אלקטרוני:

Stevenwdds@gmail.com

תעודת זהות:

011961893

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

07:37 09/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

17:48 08/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

17:38 08/01/2024

נשמר כסיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

סטיבן

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011961893
טלפון נייד:	6244729
קידומת טלפון גייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	Stevenwdds@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	אותו פרויקט

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	93145
כתובת מלאה:	בגין חיים 8/8
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	8
כניסה:	ב
מס' דירה:	8

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מרפסות בפרויקט המיוחד הזה יהרסו לגמרי את המראה האחיד של 12 הבנינים ובכך יוריד את ערכה של כל דירה. השקענו מיטב כספינו בדירת גינה פרטית בידיעה שאין מרפסת של שכנים בולטים מעלינו ויהרסו את הפרטיות. אנו מתנגדים בכל תוקף לאישור מרפסות שיהרסו את יחודיות הפרויקט הזה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רות ויינברך / תאריך: 08/01/2024 10:45 / מספר בקשה:

2279472

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

ויינברך

שם פרטי:

רות

דואר אלקטרוני:

ruthi1953@gmail.com

תעודת זהות:

051714889

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

07:38 09/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

10:45 08/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רות

שם משפחה:

ויינברך

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

051714889

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

ruthi1953@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומת כניסה בבניין מס' 1. 100 מטר מבניין המבוקד

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9614551

כתובת מלאה:

חיים בג'ו 1 ירושלים 9314551

שכונה:

16900152

רחוב:

16701671

מס' בית:

1

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. שמירת קו רקיע של הדירה - אני ובעלי בעלי דירה בקומת הכניסה עם גינה פרטית גדולה
וקו רקיע ברור. 2. שמירת צביון המתחם - 12 בנינים שתוכננו שנבנו בעיצוב אחיד סביב
רחבה מרכזית. חשוב לקבוע סטנדרטים עיצוביים מחייבים. 3. מרפסות יחשיכו את החדרים
מתחתם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלישבע באומגרטרן / תאריך: 09/01/2024 14:54 / מספר

בקשה: 2283405

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

באומגרטרן

שם פרטי:

אלישבע

דואר אלקטרוני:

yaacovdeutsch@gmail.com

תעודת זהות:

015720188

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:05 10/01/2024

נפתח לצפיה | רזחמה יעקובי



14:54 09/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור חוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אלישבע

שם משפחה:

באומגרטרן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

015720188

050
5612008
02
yaacovdeutsch@gmail.com

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

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:
בעלות המתנגד
כתמישים מטר באותו מתחם מגורים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב:
מס' בית:
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתחם "גני קטמון" בו אני מתגוררת שבו הוגשהנמצאת הדירה ביחס אליה הוגשה הבקשה להוספת מרפסת, מאופיין במראה אחיד ועד היום נשמר הצביון והמראה המיוחד שלו. משמעות מתן אישור לבניית מרפסות, כאשר כל דייר יעשה כרצונו היא איבוד המראה האחיד והפיכת המתחם למתחם שלא רק שיאבד את המראה הייחודי שלו אלא גם יהפוך למתחם בעל חזות מכוערת בדומה למתחמים רבים שבהם כל דייר עשה כראות עיניו. לכן אני מתנגדת בתוקף לאישור בניית מרפסות שלא כחלק מתוכנית אדריכלית כוללת. יתר על כן, כמי שמתגוררת בדירת גן, מתן היתר לבניית מרפסת יפגע בפרטיות שלי ושל משפחתי, יגביל את כניסת האור הטבעי לדירה שלנו ויפגע ביכולת שלנו לבנות סוכה במקום הנוח ביותר עבורנו בצמוד לפתח היציאה מהדירה שלנו. כאשר קניתי את הדירה היה זה בידיעה שאין לשכנים מעלי מרפסות ועל כן ובשל הסיבות שציינתי, מתן היתר לבניית מרפסת יפגע בשווי הדירה שלי ומשום כך יפגע בזכויות שלי ועל כן אני מתנגדת בתוקף לאישור הבנייה המבוקש.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יעקב דויטש / תאריך: 14:42 09/01/2024 / מספר בקשה:

2283351

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דויטש
שם פרטי:	יעקב
דואר אלקטרוני:	msydeu@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	059770776
מספר תיק רישוי:	2023/0570.00

סטטוס טיפול	
09:06 10/01/2024	נפתח לצפיה רוחמה יעקובי
14:42 09/01/2024	ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2023/0570.00
מספר תיק רישוי:	
הדדיות:	
שם פרטי:	יעקב
שם משפחה:	דויטש
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	059770776

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5612008
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	msydeu@mail.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כמה עשרות מטרים. הדירה נמצאת במתחם המגורים שלי

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	
שכונה:	
רחוב:	16701671
מס' בית:	7
כניסה:	
מס' דירה:	

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מתחם "גני קטמון" בו אני מתגורר ובו הוגשה הבקשה להוספת מרפסת מאופיין במראה אחיד ועד היום נשמר הצביון והמראה המיוחד שלו. משמעות מתן אישור לבניית מרפסות, כאשר כל דייר יעשה כרצונו היא איבוד המראה האחיד והפיכת המתחם למתחם שיאבד את המראה הייחודי שלו ויהפוך למתחם בעל חזות מכווערת. על כן, אני מתנגד נחרצות לאישור בניית מרפסות שלא כחלק מתוכנית אדריכלית כוללת. יתר על כן, כמי שמתגורר בדירת גן, מתן היתר לבניית מרפסת יפגע בפרטיות שלי, יגביל את האפשרות שלי לבנות סוכה בחצר שלי ויגרום לכך שכניסת האור הטבעי לדירה שלי תצומצם. כאשר קניתי את הדירה היה זה בידיעה שאין לשכנים מעלי מרפסות ועל כן ובשל הסביות שציינתי מתן היתר לבניית מרפסת יפגע בשווי הדירה שלי ומשום כך יפגע בזכויות שלי ועל כן אני מתנגד בתוקף לאישור הבנייה המבוקש.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ישראל היבשר / תאריך: 17:11 07/01/2024 / מספר בקשה:

2278755

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

היבשר

שם פרטי:

ישראל

דואר אלקטרוני:

hibsher0854@gmail.com

תעודת זהות:

052637725

מספר תיק רישוי:

2023/0570.00

סטטוס טיפול

09:46 08/01/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



17:11 07/01/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2023/0570.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

ישראל

שם משפחה:

היבשר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

052637725

קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	5618397
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	hibsher0854@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	30 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	9314552
כתובת מלאה:	חיים בג'ו 2/2 ירושלים 9314552
שכונה:	16900520
רחוב:	16701671
מס' בית:	2
כניסה:	
מס' דירה:	2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני ישראל היבשר בעל דירה בקומת קרקע עם גינה פרטית ובעל סכוח לקו רקיע ללא כל מרפסת מעל גינתי שהיא על קרקע בבעלות פרטית שרכשתי במיטב כספי אני מתנגד לבניה מעל הגינה המקיפה את דירתי. אני מתנגד גם מהסיבה של חסימת אור ואויר בדירות מתחת למרפאות ופגיעה חזותית במכלול הסרוויקט של גני קטמון

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2024/0041.00
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר מכח 10038- שידרוג הנדסי מלא ותוספת 2 וחצי קומות חדשות- לבניין בן 4 קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קפיטל גולד התחדשות א.א בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

מבוא חצרות 2 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	210	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0041.00 רחוב מבוא חצרות 2 – תמ"א 38/1

גוש : 30245

חלקה : 210

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת חלקית ו- 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 8 יח"ד.

סה"כ 6.5 קומות מעל קומת כניסה ומחסנים ו- 24 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים , בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית פנימית.

קומת קרקע – כניסה ומחסנים מפלסים -0.00 -0.68 -2.04 – מוצע הפיכת מקלט למחסנים, תוספת מחסנים בתת"ק ותחת שטחי הרחבות, חדרים טכניים, בניית מעלית בתוך גרם המדרגות הקיים, שינויים בפיתוח ודרכי גישה למבנה והרחבת לובי כניסה.

קומה א' מפלסים $+0.47 +1.15 +1.83 +2.51$ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 וריצופי חצרות.

קומה ב' מפלסים $+3.52 +4.20 +4.88 +5.56$ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ג' מפלסים $+6.32 +7.00 +7.68 +8.36$ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו מוצעות.

קומות ד' מפלס $+9.07 +9.75 +10.43 +11.11$ – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ה' מפלסים $+12.82 +14.36$ – מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד ומרפסות זיו.

קומה ו' מפלסים $+16.05 +17.59$ – מוצעת קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 4 יח"ד וקומה שניה נוספת עבור 3 יח"ד ב- 2 קומות הכוללות כניסה מקומה ו' ומרפסות זיו וגג.

קומה ז' מפלסים $+19.28 +20.82$ – מוצעת חצי קומה חדשה בחצאי מפלסים ובה 3 יח"ד בדופלקס עם קומה ו' ומרפסות גג.

קומת גג מפלסים $+23.08 +24.62$ – מוצע פתחי יציאה לגגות מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי : 1968/0345.00

ביתרי בניה נוספים :

2001/0189.00 היתר עבור התקנת מעלית.

2002/0572.00 היתר עבור בניית מרפסות.

2002/0572.01 היתר עבור בניית מרפסות.

2002/0572.02 היתר עבור בניית מרפסות.

2002/0572.03 היתר עבור בניית מרפסות.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1442'א' משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 ותכנית 1420 משנת 1976 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

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

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חוו"ד הסדרי תנועה : התנגדות לתכנית. המלצת מח' הסדרי תנועה : התנגדות לתכנית. מוצע תוס' 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ תקן נדרש 16 מק"ח, לא מוצע פתרון חניה. בתכנית תמ"א 38 עד לחודש 03/2023 היתה הקלה בנושא פתרון חניה, מאחר ותוקף הפסקה פג, לא ניתן לאשר תכנית ללא פתרון חניה בהתאם לתקן. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : התכנית מציעה 8 יח"ד חדשות, לאור התקן הגבוה נדרש להציע 16 מקומות חניה. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל לאור תנאי החלקה ונשענת על חניה קיימת משותפת ברחוב בסמוך לבניין. חוו"ד הסדרי תנועה התנגדות לתכנית. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. חוו"ד תכנון עיר לעניין עמודת ממ"דים בפינה המערבית - עמודת ההרחבות המערבית המוצעת במסגרת 25 מ"ר אינה מקובלת מאחר ומייצרות פיר צר בין הקיים לחדש לצורך אוורור החדרים הקיימים. העמודה חורגת מקווי בניין לחזית הרחוב ואינה מנצלת את המרווח הנותר בין הבינוי לקווי בניין ממערב. יש להציע חלופה תכנונית בעמודה זו אשר אינה מייצרת מרווח צר בין החדש לקיים, מנצלת את התכסית בתחום קווי הבניין ואינה חורגת מקווי הבניין כלפי הרחוב. במידת הצורך לייצר חלוקה פנימית חדשה עם אוורור אופטימלי בכפוף לאישור מחלקת התכנון. קיימים שטחי שירות שהופכים לעיקרי – יש לחשב כשטח עיקרי מוצע בהתאם למסומן בתכנית a. בנוסף קיימים שטחים אשר מוצגים בבקשה כשטח שירות קיים אך בהיתר מקורי שטחים אלו מופיעים כחלל לתליית כביסה – יש לחשב שטחים אלו כחלק מ- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 בהתאם למסומן בתכנית a או לחילופין להציגם כפי שמאושר בהיתר מקורי. חזיתות חוו"ד תכנון לעניין חזיתות: כאמור החזיתות מציגות מרפסות זיז לא אחידות ומאולצות לצורך יצירת מרפסות סוכה, לא מקובל. יש להציג חזית מסודרת עם חשיבה תכנונית לעניין המרפסות ותוך עמידה בקווי בניין. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון חלופי בהתאם לחוו"ד מח' התכנון ובתיאום עם הצוות המקצועי. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: תכנון המרפסות בבניין ובעיקר כלפי חזית הרחוב (צפון מערבית) אינו מקובל הבקשה מציעה תכנון מרפסות רנדומלי וללא חשיבה תכנונית. למרות הצורך הנדרש במרפסות סוכה ניתן לתכנן את המרפסות באופן כזה שיציג חזית אחידה עם דירוגים לטובת מרפסות סוכה. את המרפסות ניתן לסמן בתוך נישות כמסומן באדום מקווקו מטה (ראה בחוו"ד מהנדס העיר) יש להגיש חלופות למרפסות זיז בהתאם לאמור ובתיאום עם מח' התכנון. מרפסות בעומק של כ 0.5 מ' כלפי הרחוב בקומות החדשות אינן מקובלות, כאמור אינן מייצרות חזית אחידה, יש להציע תכנון אחיד של המרפסות. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין, יש להציע מסתורי כביסה.		
---	--	--

עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים שצורף, מבקשים לעקור 9 עצים בתחום החלקה בעלי ערכיות בינונית. רוב העצים מוצעים בתחום הבינוי החדש והיתכנות להעתקתם נמוכה לכן אין מניעה לעקירתם. יש להציע נטיעות עצים בוגרים תמורת כל עץ המוצע לעקירה לכיוון הרחוב ולכיוון החניה. על מנת לאפשר נטיעת עצים בחזית מזרחית לכיוון החניה המשותפת, יש לעצור את הרמפה בפתח הראשון של לובי הכניסה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חז"ד תכנון לנושא נגישות: לאור מפלסי ביניים בחדרי מדרגות לא כל הדירות בקומות החדשות מונגשות ע"י פיר מעלית, יש להציע פתח יציאה נוסף לפיר מעלית כך שתהיה גישה מונגשת לכל יח"ד החדשות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצגו פתרונות למיזוג אוויר, חשמל ותקשורת במעטפת הבניין – מקובל. יש להציג פתרון גז, מיקום גמל מים וכיבוי אש ושלא נצפה לרחוב. בהתאם לדרישת חח"י יש צורך בהעתקת/פירוק תשתיות חח"י – יש להגיש תנאי להיתר אישור חח"י. גדרות חז"ד מח' התכנון: אין להגביה גדרות קיימות. גדרות יהיו אופייניות לשכונה ועד גובה 1.2 מ'. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות: מתנגדת המתגוררת במבנה: מתנגדת לבניה גרה לבד ומבוגרת אין לה יכולת לשינויים.		
---	--	--

עומס על תשתיות, עומס חניה, מסת נפח הבניה פוגעת בשכנים גובלים. אין רוב קנייני דרוש, לא נקטו היזמים הליך ע"פ סעיף 5 לחוק המקרקעין והפרו הוראות חוק החיזוק באופן הפוסל את הפרויקט, לא בוצע הליך פרסום כראוי, בקשה לא עומדת במדיניות, הבקשה מהווה סטיה ניכרת ופגיעה באור ואוויר. חסימת חלונות קיימים והפיכת החדרים לחשוכים, חסימת אור בחלל הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה : התנגדות לתכנית. המלצת מח' הדסרי תנועה : התנגדות לתכנית. מוצע תוס' 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ תקן נדרש 16 מק"ח, לא מוצע פתרון חניה. בתכנית תמ"א 38 עד לחודש 03/2023 היתה הקלה בנושא פתרון חניה, מאחר ותוקף הפסקה פג, לא ניתן לאשר תכנית ללא פתרון חניה בהתאם לתקן. המלצת תכנון עיר לנושא חניה :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית מציעה 8 יח"ד חדשות, לאור התקן הגבוה נדרש להציע 16 מקומות חניה. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל לאור תנאי החלקה ונשענת על חניה קיימת משותפת ברחוב בסמוך לבניין. חו"ד הסדרי תנועה התנגדות לתכנית.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 16.12.2023 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

ת וספת 2.5 קומות לבניין בן 4 קומות+ קומת יציאה לג ג .

תוספת 8 יח"ד ל 16 יח"ד קיימות .

בניית 24 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד .

מ רפסות זיו חורגת מקו בניין קדמי 120 ס " .

בניית ממ"דים חזית צפונית- בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מ ' .

בניית ממ"דים חזית מערבית- בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 95 ס " מ .

ב ניית ממ"דים חזית מזרחית- בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 47 ס " מ .

ב ניית ממ"דים חזית דרומית- בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 33 ס " מ .

ב ניית מרפסות זיו בעומק 2 מ'

ב ניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמ ה.

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזיתות צפונית ומזרחית 2 מ' קו בניין צידי חזיתות דרומית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט 3 עמודות ממ"דים וחזוק. ח"ד תכנון לעניין מדיניות: הבקשה מקודמת בהליך של תמ"א 38/1, מציעה הרחבות ליח"ד קיימות ותוספת של 2.5 קומות כך שמתקבל בניין בן 7.5 – 6.5 קומות. הבקשה חורגת ממדיניות מתאר 2000 המאפשרת בינוי עד 6 קומות. החריגה במס' הקומות מקובלת תכנונית, ניתן לקדם את הבקשה במסלול של תמ"א 38 וזאת לאור הרצון לחזק את הבניין הקיים שמוגדר כבניין גדול על פי הנחיות התמ"א. מעלית מוצעת מעלית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. ח"ד תכנון עיר לעניין עמודות ממ"דים בפינה המערבית - עמודות ההרחבות המערבית המוצעת במסגרת 25 מ"ר אינה מקובלת מאחר ומייצרות פיר צר בין הקיים לחדש לצורך אוורור החדרים הקיימים. העמודה חורגת מקווי בניין לחזית הרחוב ואינה מנצלת את המרווח הנותר בין הבינוי לקווי בניין ממערב. יש להציע חלופה תכנונית בעמודה זו אשר אינה מייצרת מרווח צר בין החדש לקיים, מנצלת את התכסית בתחום קווי הבניין ואינה חורגת מקווי הבניין כלפי הרחוב. במידת הצורך לייצר חלוקה פנימית חדשה עם אוורור אופטימלי בכפוף לאישור מחלקת התכנון. קיימים שטחי שירות שהופכים לעיקרי – יש לחשב כשטח עיקרי מוצע בהתאם למסומן בתכנית a. בנוסף קיימים שטחים אשר מוצגים בבקשה כשטח שירות קיים אך בהיתר מקורי שטחים אלו מופיעים כחלל לתליית כביסה – יש לחשב שטחים אלו כחלק מ- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 בהתאם למסומן בתכנית a או לחילופין להציגם כפי שמאושר בהיתר מקורי. קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד בכל קומה.		
---	--	--

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של 3 יח"ד – כניסה לדירה ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעת יח"ד אחת בשטח של כ – 80 מ"ר ו- 3 יח"ד נוספות בדופלקס. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגשים בקומות החדשות. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות: כאמור החזיתות מציגות מרפסות זיו לא אחידות ומאולצות לצורך יצירת מרפסות סוכה, לא מקובל. יש להציג חזית מסודרת עם חשיבה תכנונית לעניין		
---	--	--

המרפסות ותוך עמידה בקווי בניין. מחסנים מוצעים סה"כ 24 מחסנים, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה עד 20 מ"ר מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון חלופי בהתאם לחו"ד מח' התכנון ובתיאום עם הצוות המקצועי. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: תכנון המרפסות בבניין ובעיקר כלפי חזית הרחוב (צפון מערבית) אינו מקובל הבקשה מציעה תכנון מרפסות רנדומלי וללא חשיבה תכנונית. למרות הצורך הנדרש במרפסות סוכה ניתן לתכנן את המרפסות באופן כזה שיציג חזית אחידה עם דירוגים לטובת מרפסות סוכה. את המרפסות ניתן לסמן בתוך נישות כמסומן באדום מקווקו מטה (ראה בחו"ד מהנדס העיר) יש להגיש חלופות למרפסות זיז בהתאם לאמור ובתיאום עם מח' התכנון. מרפסות בעומק של כ 0.5 מ' כלפי הרחוב בקומות החדשות אינן מקובלות, כאמור אינן מייצרות חזית אחידה, יש להציע תכנון אחיד של המרפסות. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין, יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים שצורף, מבקשים לעקור 9 עצים בתחום החלקה בעלי ערכיות בינונית. רוב העצים מוצעים בתחום הבינוי החדש והיתכנות להעתקתם נמוכה לכן אין מניעה לעקירתם. יש להציע נטיעות עצים בוגרים תמורת כל עץ המוצע לעקירה לכיוון הרחוב ולכיוון החניה. על מנת לאפשר נטיעת עצים בחזית מזרחית לכיוון החניה המשותפת, יש לעצור את הרמפה בפתח הראשון של לובי הכניסה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות: לאור מפלסי ביניים בחדרי מדרגות לא כל הדירות בקומות החדשות מונגשות ע"י פיר מעלית, יש להציע פתח יציאה נוסף לפיר מעלית כך שתהיה גישה מונגשת לכל יח"ד החדשות. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: יש לתאם את נושא האשפה מול מח' תברואה ולהתייחס בתכנית לפתרון אשפה. בהתאם לאישור אגף תברואה תנאי לקבלת טופס 4 מוטמן נוסף ליד המוטמן הקיים.	
--	--

פיתוח שטח מיזוג אוויר , צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצגו פתרונות למיזוג אוויר, חשמל ותקשורת במעטפת הבניין – מקובל. יש להציג פתרון גז, מיקום גמל מים וכיבוי אש ושלא נצפה לרחוב. בהתאם לדרישת חח"י יש צורך בהעתקת/פירוק תשתיות חח"י – יש להגיש תנאי להיתר אישור חח"י . גדרות חוו"ד מח' התכנון : אין להגביה גדרות קיימות . גדרות יהיו אופייניות לשכונה ועד גובה 1.2 מ'. ניקוז מי נגר הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – הוצג פתרון חלחול. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : מתנגדת המתגוררת במבנה : מתנגדת לבניה גרה לבד ומבוגרת אין לה יכולת לשינויים. עומס על תשתיות, עומס חניה, מסת נפח הבניה פוגעת בשכנים גובלים. אין רוב קנייני דרוש, לא נקטו חיזומים הליך ע"פ סעיף 5 לחוק המקרקעין והפרו הוראות חוק החיזוק באופן הפוסל את הפרויקט, לא בוצע הליך פרסום כראוי, בקשה לא עומדת במדיניות, הבקשה מהווה סטיה ניכרת ופגיעה באור ואוויר. חסימת חלונות קיימים והפיכת החדרים לחשוכים, חסימת אור בחלל הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/07/2024	תוספת 2.5 קומות לבניין בן 4 קומות+ קומת יציאה לגג תוספת 8 יח"ד 16ל יח"ד קיימות בניית 24 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד מרפסות זיו חורגת מקו בניין קדמי 120 ס"מ בניית ממ"דים חזית צפונית- בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מ" בניית ממ"דים חזית מערבית- בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 95 ס"מ בניית ממ"דים חזית מזרחית- בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 47 ס"מ בניית ממ"דים חזית דרומית- בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 33 ס"מ בניית מרפסות זיו בעומק 2 מ בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
-------------------------------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 118,150 ש"ח עבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי בסך 16,362 ש"ח	16

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד הסדרי תנועה: התנגדות לתכנית.

המלצת מח' הדסרי תנועה: התנגדות לתכנית.

מוצע תוס' 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ תקן נדרש 16 מק"ח, לא מוצע פתרון חניה.

בתכנית תמ"א 38 עד לחודש 03/2023 היתה הקלה בנושא פתרון חניה, מאחר ותוקף הפסקה פג, לא ניתן לאשר תכנית ללא פתרון חניה בהתאם לתקן.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

התכנית מציעה 8 יח"ד חדשות, לאור התקן הגבוה נדרש להציע 16 מקומות חניה. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל לאור תנאי החלקה ונשענת על חניה קיימת משותפת ברחוב בסמוך לבניין. חוו"ד הסדרי תנועה התנגדות לתכנית.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.

חוו"ד תכנון עיר לעניין עמודת ממ"דים בפינה המערבית - עמודת ההרחבות המערבית המוצעת במסגרת 25 מ"ר אינה מקובלת מאחר ומייצרות פיר צר בין הקיים לחדש לצורך אוורור החדרים הקיימים. העמודה חורגת מקווי בניין לחזית הרחוב ואינה מנצלת את המרווח הנותר בין הבינוי לקווי בניין ממערב. יש להציע חלופה תכנונית בעמודה זו אשר אינה מייצרת מרווח צר בין החדש לקיים, מנצלת את התכסית בתחום קווי הבניין ואינה חורגת מקווי הבניין כלפי הרחוב. במידת הצורך לייצר חלוקה פנימית חדשה עם אוורור אופטימלי בכפוף לאישור מחלקת התכנון.

קיימים שטחי שירות שהופכים לעיקרי – יש לחשב כשטח עיקרי מוצע בהתאם למסומן בתכנית a.

בנוסף קיימים שטחים אשר מוצגים בבקשה כשטח שירות קיים אך בהיתר מקורי שטחים אלו מופיעים כחלל לתליית כביסה – יש לחשב שטחים אלו כחלק מ- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 בהתאם למסומן בתכנית a או לחילופין להציגם כפי שמאושר בהיתר מקורי.

חזיתות

חוו"ד תכנון לעניין חזיתות: כאמור החזיתות מציגות מרפסות זיז לא אחידות ומאולצות לצורך יצירת מרפסות סוכה, לא מקובל. יש להציג חזית מסודרת עם חשיבה תכנונית לעניין המרפסות ותוך עמידה בקווי בניין.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון חלופי בהתאם לחוו"ד מח' התכנון ובתיאום עם הצוות המקצועי.

חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: תכנון המרפסות בבניין ובעיקר כלפי חזית הרחוב (צפון מערבית) אינו מקובל הבקשה מציגה תכנון מרפסות רנדומלי וללא חשיבה תכנונית. למרות הצורך הנדרש במרפסות סוכה ניתן לתכנן את המרפסות באופן כזה שיציג חזית אחידה עם דירוגים לטובת מרפסות סוכה. את המרפסות ניתן לסמן בתוך נישות כמסומן באדום מקווקו מטה (ראה בחוו"ד מהנדס העיר) יש להגיש חלופות למרפסות זיז בהתאם לאמור ובתיאום עם מח' התכנון. מרפסות בעומק של כ 0.5 מ' כלפי הרחוב בקומות החדשות אינן מקובלות, כאמור אינן מייצרות חזית אחידה, יש להציעה תכנון אחיד של המרפסות.

מסתורים

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין, יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים שצורף, מבקשים לעקור 9 עצים בתחום החלקה בעלי ערכיות בינונית. רוב העצים מוצעים בתחום הבינוי החדש והיתכנות להעתקתם נמוכה לכן אין מניעה לעקירתם. יש להציע נטיעות עצים בוגרים תמורת כל עץ המוצע לעקירה לכיוון הרחוב ולכיוון החניה. על מנת לאפשר נטיעת עצים בחזית מזרחית לכיוון החניה המשותפת, יש לעצור את הרמפה בפתח הראשון של לובי הכניסה.

נגישות

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

חוו"ד תכנון לנושא נגישות: לאור מפלסי ביניים בחדרי מדרגות לא כל הדירות בקומות החדשות מונגשות ע"י פיר מעלית, יש להציע פתח יציאה נוסף לפיר מעלית כך שתהיה גישה מונגשת לכל יח"ד החדשות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצגו פתרונות למיזוג אוויר, חשמל ותקשורת במעטפת הבניין - מקובל.

יש להציג פתרון גז, מיקום גמל מים וכיבוי אש ושלא נצפה לרחוב.

בהתאם לדרישת חח"י יש צורך בהעתקת/פירוק תשתיות חח"י - יש להגיש תנאי להיתר אישור חח"י.

גדרות

חוו"ד מח' התכנון: אין להגביה גדרות קיימות. גדרות יהיו אופייניות לשכונה ועד גובה 1.2 מ'.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 4 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

מתנגדת המתגוררת במבנה: מתנגדת לבניה גרה לבד ומבוגרת אין לה יכולת לשינויים.

עומס על תשתיות, עומס חניה, מסת נפח הבניה פוגעת בשכנים גובלים.

אין רוב קנייני דרוש, לא נקטו היזמים הליך ע"פ סעיף 5 לחוק המקרקעין והפרו הוראות חוק החיזוק באופן הפוסל את הפרויקט, לא בוצע הליך פרסום כראוי, בקשה לא עומדת במדיניות, הבקשה מהווה סטיה ניכרת ופגיעה באור ואוויר.

חסימת חלונות קיימים והפיכת החדרים לחשוכים, חסימת אור בחלל הבית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

guyon m... ^{ש"ס}

הסד

ת"ר 1/1' 777

29/7/2024

012286647 .5.ח

2 ת"ר 1/1' 777 : ת"ר 1/1' 777

4 ת"ר 1/1' 777

977 542 - ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

054 - 254 - 4789

ת"ר

02 - 582 - 1153

~~ת"ר~~

2024/0041.00 } ת"ר 1/1' 777

266 - 11 - 33

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

ת"ר 1/1' 777

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: בן ציון דפן / תאריך: 10:19 08/08/2024 / מספר בקשה:

2658936

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דפן

שם פרטי:

בן ציון

דואר אלקטרוני:

gmail.com@8441097

תעודת זהות:

031382237

מספר תיק רישוי:

2024/0041.00

סטטוס טיפול

10:19 08/08/2024

ממתין לבדיקת האגף



10:10 08/08/2024

נשמר כטיוטה



16:54 25/07/2024

נשמר כטיוטה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0041.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

בן ציון

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	031382237
טלפון נייד:	8441097
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	gmail.com@8441097

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	10 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	מבוא חצרות 1 ירושלים
שכונה:	16900624
רחוב:	16704303
מס' בית:	1
כניסה:	
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:	מצ"ב
------------------	------

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד בוטסזן / תאריך: 11/08/2024 15:19 / מספר בקשה:

2695298

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בוטסזן

שם פרטי:

דוד

דואר אלקטרוני:

dbotesaz@bgalaw.co.il

תעודת זהות:

028131407

מספר תיק רישוי:

2024/0041.00

סטטוס טיפול

07:58 12/08/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:19 11/08/2024

ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0041.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

דוד

שם משפחה:

בוטסזן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028131407

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין בו מבוקשת התמ"א

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

בא כח המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16704303

מס' בית:

2

כניסה:

מס' דירה:

7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מסמך מצורף

פרטי המתנגד:

שם פרטי:

אביבה

שם משפחה:

בוטסזן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

12325544

טלפון נייד:

6776700

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

dbotesaz@bgalaw.co.il

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם באומן / תאריך: 16:47 12/08/2024 / מספר בקשה:

2699544

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

באומן

שם פרטי:

אברהם

דואר אלקטרוני:

baumanavi@gmail.com

תעודת זהות:

64900129

מספר תיק רישוי:

2024/0041.00

סטטוס טיפול

16:47 12/08/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0041.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אברהם

שם משפחה:

באומן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

64900129

טלפון נייד:

8205330

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה הדירה שלנו בבניין
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב: 16704303

מס' בית: 2

כניסה:

מס' דירה: 11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: המכתב שלנו מצורף

gub... ^{gub...}

150

7870/1/1 2/3/1

29/7/2024

012286647 .5.ח

2 ח 1738 /12/12 : ח.ח.ח

4 ח.ח.ח

977 542 - ח.ח.ח - ח.ח.ח

ח.ח.ח/1/1

054 - 254 - 4789

: ח.ח.ח

02 - 582 - 1153

~~ח.ח.ח~~

2024/ } ח.ח.ח ח.ח.ח
0041.00

266 - 11 - 33

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

ח.ח.ח ח.ח.ח 38

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח ח.ח.ח

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2024/0009.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במסגרת תמא 38 ותכנית, 10038 שימור חזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישי יהודה
עורך הבקשה	אדריכל לדיזנסקי אנה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שמואל הנביא 32, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30090	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30090ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3619	תחילת תוקף	28/04/1989			

תאור הבקשה

ת.ב. 24/9 – רחוב שמואל הנביא 32 - תמ"א 2/38

גוש : 30090

חלקה : 4

מהות הבקשה :

בקשה להריסה חלקית של מבנה קיים בן 1.5 קומות קיימות וגג רעפים ו- 2 יח"ד תוך שימור חזית קדמית קיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובו 10 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית

10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.60

מוצעת קומת מרתף ובחלקה המערבי מוצע שטחי מחסנים ובצד מזרח מוצעת יח"ד כולל ממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת תוך שימור חזית קדמית, הקמת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל ממ"ד וריצוף חצר.

קומת א' מפלס +3.50

מוצעת הריסת קומה חלקית תוך שימור חזית קדמית ומרפסת היסטורית קיימת, והקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד כולל ממ"ד ומרפסת גג.

קומת ב' מפלס +7.20

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד כולל ממ"ד ומרפסות זיז.

קומת ג' מפלס +10.25

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד כולל ממ"ד ומרפסות זיז.

קומת ד' מפלס +13.25

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה 2 יח"ד כולל ממ"ד ומרפסת זיז, דירה מס' 9 בדופלקס עם גג רעפים.

קומת חלל גג רעפים מפלס +16.25

מוצעת דירה 9 בדופלקס ומרפסת גג, ואזור טכני.

קומת הגג

מוצע גגות רעפים בשיפוע.

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.

מועד הקמת המבנה: בשנות ה-30 עפ"י תיק תיעוד.

היתרים נוספים בתחום החלקה: לא נמצאו היתרים נוספים.

מצב סטטוטורי :

במקום חלה תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.
הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

מידע קודם

מתאריך	
24/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת הוועדה לעניין חניה חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. מוצע 10 יח"ד- ע"פ תקן נדרש 10 מ"ח, לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור – ע"פ תקן 5166' סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה המקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור. חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה : בכפוף לחוו"ד מחלקת תושבי"ה לא ניתן לספק מקומות חניה במגרש. יהיה צורך בתשלום כופר חניה על 6 מקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מחסנים כמס' יח"ד. לציין שטחי מחסנים בתכנית. לציין גובה מחסנים 2.20 h בתכנית. מרפסות מוצעת מרפסת זיו מעל דרך בחזיתות מערבית בעומק של 1.10 מ' – אין מניעה לאשר עד 1.2 מ' מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לצמצם לעומק של 0.5 מ' בהתאם לתקנות. מוצעות מרפסות זיו בתוך תחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. מפלס קומה א' לבטל מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג וכן לחשב כמוצע מרפסת קיימת. חתכים וחזיתות חוו"ד תכנון עיר: אין התאמה בין חזית צידית לבן תכנית קומת מרתף לנושא קו קרקע. לתאם. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). בצד המערבי של החלקה מוצעת הגבהת מפלס בכ- 60 ס"מ ממפלס הקיים. ככל הניתן יש לשמור רצף גינון עם חלקה הסמוכה מס' 5. פתרון מסתורי מיזוג אוויר לא ניתן להציע מחוץ לקו בניין, יש להציג בגג המבנה עבור כל יח"ד. להציג מתקנים טכניים בגג המבנה כולל קולטים. תברואה חוו"ד תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן עגלה בנפח 1000 ליטר. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 להציג חישוב לעניין זה. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. גג הבניין חוו"ד תכנון עיר:		
--	--	--

יש לצמצם גובה קומות כך שגובה סופי של המבנה יהיה שווה לגובה מבנה בחלקה מצרנית אשר כולל חזית משותפת עם מבנה מוצע, מרבית גובה גג המבנה. יש לאפשר גישה לגג טכני עבור כלל הדיירים. מוצע גג רעפים עם קוקיות. אינו אופייני לאזור, אינו מקובל תכנונית, יש לבטל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אור ואוויר. פגיעה בפרטיות ובבינוי עתידי. התקרבות לבניין המתנגדים והיזק ראייה. מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3619 תחילת תוקף: 28/04/1989 ייעוד הקרקע: חז"ד אגף הרישוי	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. מוצע 10 יח"ד- ע"פ תקן נדרש 10 מ"ח, לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור – ע"פ תקן 5166' סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה המקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור. חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה : בכפוף לחוו"ד מחלקת תושי"ה לא ניתן לספק מקומות חניה במגרש. יהיה צורך בתשלום כופר חניה על 6 מקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חוו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 18.07.23 ע"י איתי שרעבי. חוו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – לתכנן עגלה בנפח 1000 ליטר. חוו"ד תכנון לעניין תברואה : מוצעת גומחת אשפה מחוץ לקווי הבניין החוסמת מעבר/גישה לחצר. אינו מקובל תכנונית. ככל הניתן יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה במידה וניתן בקומת המרתף באזור המחסנים בכפוף לאישור רשות מוסמכת. חוו"ד וועדה מחוזית – ל.ר. – מחוץ לעיר ההיסורית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים 2 קומות , 2 דירות והקמת בנין חדש בן 5.5 קומות מעל קומת מרתף, תוספת של 8 יח"ד בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 . בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 5 מכיוון דרום. חריגה מקו בניין מערבי עד לקו בניין 0 לפי קיים ברחוב. בניית מחסנים בשטח שח עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמות,		
--	--	--

סה"כ 10 מחסנים. קווי בניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם : חזית קדמית מערבית בקו 0 – שימור חזית. חזית צידית צפונית 2 מ'. חזית צידית דרומית בקו 0 – קיר משותף. חזית אחורית מזרחית 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים למעט מרפסות זיו מעל דרך. חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע תואם מדיניות המאפשרת בניה עד 6 קומות לנושא קומות, חורג לנושא אחוזי בניה בכ-116%, חורג בתכסית בניה בכ-21% ומקו בניין צידי דרומי בכ-1 מ', קו בניין קדמי עפ"י קו חזית קיימת- קו בניין 0 מ' לרחוב- מקובל. תואם קווי בניין תמ"א. חשוב לציין כי מדובר במבנה קטן בחלקה קטנה – בכפוף למדיניות מהנדס העיר ניתן לקדם בקשות מסוג זה כאשר הן תואמות מדיניות התכנונית החלה באזור. נתוני המגרש לא מאפשרים להציע תכנון מיטבי ללא חריגה מקו בניין צידי. חריגה באחוזי בניה מקובלת מאחר וגובה מבנה המוצע תואם מדיניות (עד 6 קומות). לאור חשיבות מימוש תמ"א ניתן לאשר בקשה זו בכפוף להשוות גובה עם המבנה הסמוך ובכפוף להערות (הערות בהתאם לחו"ד מח' התכנון). שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 389 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 368.58 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.		
--	--	--

מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מחסנים כמס' יח"ד. לציין שטחי מחסנים בתכנית. לציין גובה מחסנים 2.20 h בתכנית. מרפסות מוצעת מרפסת זיו מעל דרך בחזיתות מערבית בעומק של 1.10 מ' – אין מניעה לאשר עד 1.2 מ' מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לצמצם לעומק של 0.5 מ' בהתאם לתקנות. מוצעות מרפסות זיו בתוך תחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. מפלס קומה א' לבטל מרפסת זיו היוצאת ממרפסת גג וכן לחשב כמוצע מרפסת קיימת. חתכים וחזיתות חז"ד תכנון עיר: אין התאמה בין חזית צידית לבן תכנית קומת מרתף לנושא קו קרקע. לתאם. פיתוח שטח חז"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). בצד המערבי של החלקה מוצעת הגבהת מפלס בכ- 60 ס"מ ממפלס הקיים. ככל הניתן יש לשמור רצף גינון עם חלקה הסמוכה מס' 5. פתרון מסתורי מיזוג אוויר לא ניתן להציע מחוץ לקו בניין, יש להציג בגג המבנה עבור כל יח"ד. להציג מתקנים טכניים בגג המבנה כולל קולטים.		
--	--	--

תברואה חוי"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – לתכנן עגלה בנפח 1000 ליטר. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 להציג חישוב לעניין זה. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. גג הבניין חוי"ד תכנון עיר: יש לצמצם גובה קומות כך שגובה סופי של המבנה יהיה שווה לגובה מבנה בחלקה מצרנית אשר כולל חזית משותפת עם מבנה מוצע, מרבית גובה גג המבנה. יש לאפשר גישה לגג טכני עבור כלל הדיירים. מוצע גג רעפים עם קוקיות. אינו אופייני לאזור, אינו מקובל תכנונית, יש לבטל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות: חסימת אור ואוויר. פגיעה בפרטיות ובבינוי עתידי. התקרבות לבניין המתנגדים והיזק ראייה. מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים 2 קומות, 2 דירות והקמת מבנה חדש בן 5.5 קומות מעל קומת מרתף, תוספת של 8 יח"ד בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 בניה בקיר משותף עם חלקה מס" 5 מכיוון דרום. חריגה מקו בניין מערבי עד לקו בניין 0, לפי קיים ברחוב.	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמות, סה"כ 10 מחסנים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור תשלום כופר חניה	16
	אישור סופי של מח' השימור	17

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה לעניין חניה

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

מוצע 10 יח"ד- ע"פ תקן נדרש 10 מ"ח, לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור – ע"פ תקן 5166ב' סעיף 14.1.4 רשאית הוועדה המקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור.

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: בכפוף לחו"ד מחלקת תושי"ה לא ניתן לספק מקומות חניה במגרש. יהיה צורך בתשלום כופר חניה על 6 מקומות חניה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מחסנים כמס' יח"ד.

לציין שטחי מחסנים בתכנית.

לציין גובה מחסנים 2.20 h בתכנית.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיו מעל דרך בחזיתות מערבית בעומק של 1.10 מ' – אין מניעה לאשר עד 1.2 מ' מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לצמצום לעומק של 0.5 מ' בהתאם לתקנות.

מוצעות מרפסות זיו בתוך תחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

מפלס קומה א' לבטל מרפסת זיו היוצאת ממרפסת גג וכן לחשב כמוצע מרפסת קיימת.

חתכים וחזיתות

חו"ד תכנון עיר: אין התאמה בין חזית צידית לבן תכנית קומת מרתף לנושא קו קרקע. לתאם.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

בצד המערבי של החלקה מוצעת הגבהת מפלס בכ-60 ס"מ ממפלס הקיים. ככל הניתן יש לשמור רצף גיטון עם חלקה הסמוכה מס' 5.

פתרון מסתורי מיזוג אוויר לא ניתן להציע מחוץ לקו בניין, יש להציג בגג המבנה עבור כל יח"ד.

להציג מתקנים טכניים בגג המבנה כולל קולטים.

תברואה

חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן עגלה בנפח 1000 ליטר.

מי נגר

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

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

גג הבניין

חז"ד תכנון עיר:

יש לצמצם גובה קומות כך שגובה סופי של המבנה יהיה שווה לגובה מבנה בחלקה מצרנית אשר כולל חזית משותפת עם מבנה מוצע, מרבית גובה גג המבנה.

יש לאפשר גישה לגג טכני עבור כלל הדיירים.

מוצע גג רעפים עם קוקיות. אינו אופייני לאזור, אינו מקובל תכנונית, יש לבטל.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות:

חסימת אור ואוויר.

פגיעה בפרטיות ובבינוי עתידי.

התקרבות לבניין המתנגדים והיזק ראייה.

מצוקת חניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

י. ע. 10. 8
יעקובי רוחמה

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:
קבצים מצורפים:

זהבי נחום גלית
יום שלישי 08 אוקטובר 2024 07:10
יעקובי רוחמה
עיריית ירושלים - התנגדות להליך בניה
image615251.jpg; image521763.jpg; image050072.jpg; image600795.jpg;
image998294.jpg; image292661.jpg; image998294.jpg; image615251.jpg;
image292661.jpg; image001.jpg; image007.png; image600795.jpg; image521763.jpg

השג את Outlook עבור iOS

זהבי נחום גלית | מנהל תחום פיתוח הליכי רישוי בניה
אגף רישוי ובניה
טלפון: 02-6296959



מאת: שוקי Shuki <shuki.co.il@gmail.com>

נשלח: Sunday, October 6, 2024 2:39:40 PM

אל: זהבי נחום גלית <NHGALIT@jerusalem.muni.il>

נושא: FW: Re: עיריית ירושלים - התנגדות להליך בניה

24/9

שלום רב.

בהמשך לשיחתנו ולבקשתך
הנני שולח לך את ההתנגדות לבניה הנ"ל
בברכה.

מוגשת בזאת התנגדות לבניה
חסימת אוויר ואור שמש
הורדת ערך הדירה
אין חניות בבניה המבוקשת זה יגביר את הביקוש החסר גם ככה סובלים ממצוקת חניה
בנוסף עומס על תשתיות שגם ככה לא ראויות ומפגע סביבתי,
לפי בדיקה שערכנו לכאורה ישנם שטחים שאינם מאושרים לבניה
אבקש בהזדמנות זו לקבל את התוכנית לביצוע.

הכתובת היא
שמואל הנביא 34

שמואל ברוק
0508687885

לבקשתך
שנה טובה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חוה מילר / תאריך: 06/03/2024 12:00 / מספר בקשה:

2441154

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

מילר

שם פרטי:

חוה

דואר אלקטרוני:

br0527679960@gmail.com

תעודת זהות:

000748749

מספר תיק רישוי:

2024/0009.00

סטטוס טיפול

12:00 06/03/2024
ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0009.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

חוה

שם משפחה:

מילר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000748749

טלפון נייד:

8458255

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5828191

פרס ד"ר הסתמך:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

חלקה צמודה

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

2000 年 12 月 20 日

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלות דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9725367

מיקוד:

שמואל הנביא 34 כניסה א דירה 3

כתובת מלאה:

16900672

שכונה:

16700116

רחוב:

34

מס' בית:

 $\mathbb{X}$

כניסה:

3

מס' דירה:

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

נימוקי ההתנגדות:

אני חוה מילר תז 000748749 אני אישה מבוגרת אלמנה וחלשה, סובלת מאד מטינטון - רעשים באוזניים, כל רעש וליכולך מאד מפריעים לי. הבנין המתוכנן מאד צמוד לבניין מגוריו, 2 מטר בין שני הבניינים!!! והחלונות ממול מאד יפריעו ויפגעו בפרטיות. וכן, אם ארצה להוציא חדר ממד אין לי מקום להוציא. הבניה תגרום לדירתי להיות חשוכה, והאוויר יחסם. דרישת: לא לבנות את הבנין, כי איני יכולה לעמוד בזה, ולבטל את כל התוכנית.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גדליה משה דייטש / תאריך: 12/03/2024 16:24 / מספר בקשה: 2451571
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

דייטש

שם פרטי:

גדליה משה

דואר אלקטרוני:

gmail.com@5829464

תעודת זהות:

000343822

מספר תיק רישוי:

2024/0009.00

סטטוס טיפול

07:42 13/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

16:24 12/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0009.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

גדליה משה

שם משפחה:

דייטש

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

000343822

קידומת טלפון נייד:	053
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	gmail.com@5829464

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	שמואל הנביא 34/1
שכונה:	
רחוב:	16700116
מס' בית:	34
כניסה:	א
מס' דירה:	1

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אנחנו זוג בגיל מתבגר, עד להיום חדר השינה שלנו היה פתוח לאור ואוורור, ברגע שיאושר התוכנית כמו שהוגש זה יגרום לנו לחסימת האויר והאור, אני מבקש בזה להרחיק את המבנה פנימה בעוד 2 מ"ר נוספים לכיוון רח' שמואל הנביא. בתקוה להבנה ולהתחשבות בבקשתנו זו.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נפתלי גוטליב / תאריך: 15:58 12/03/2024 / מספר בקשה:

2451520

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גוטליב

שם פרטי:

נפתלי

דואר אלקטרוני:

n0527641862@gmail.com

תעודת זהות:

032929911

מספר תיק רישוי:

2024/0009.00

סטטוס טיפול

07:43 13/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

15:58 12/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

15:58 12/03/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0009.00

מספר תיק רישוי:

הודעות:

נפתלי

שם פרטי:

סוג זיהוי:

ת.י.

מזהה:

032929911

טלפון נייד:

7641862

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

5807741

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

n0527641862@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בניסה סמוכה 2 מטר מהתכנית

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103780

תא דואר:

5

מיקוד:

כתובת מלאה:

אלעזר המודעי 6/5 ביתר עילית

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלי הוא ממש בצמוד לתכנית הבנייה, אני מתנגד בהחלט לתכנית הבנייה המוצעת עקב כמה סיבות, לפי התכנית המוצעת 1. יסתיר לי את האור לגמרי ויחשיך לי ברוב חלקי הדירה, 2. יחסום לי את האויר לגמרי ברוב חלקי הדירה, 3. ייגרם לי היזק ראייה חמור מאוד ע"י החלונות שממול הדירה שלי (זה ממש צמוד), 4. אנו מתכננים ברצינות בניית ממ"ד לצד הזה שבין הבניין שלנו לצד הבנייה המוצעת, הבנייה המוצעת יחסום לגמרי את האפשרות הזאת, (יצוין שאין לנו שום אפשרות לבנות ממ"ד לצד אחר א. היות והצד האחר הוא רק בחזית ב. יש שם מרפסות סוכה), 5. יהיה בעייה גדולה עם כמות הזבל הרב שייגרם עקב רבוי הדיירים של 5 קומות, 6. מקומות החנייה בסביבה הם בלאו הכי מאוד מאוד צפופות ולפי התכנית המוצעת לא נראה שמחייבים אותם לבנות מקום חנייה, (יש גם חשש כבד שישתמשו עם החנייה שלנו שגם בלאו הכי זה קטן מאוד ולא מספק), 7. יש חשש סביר מאוד שריבוי של כל כך הרבה דיירים במקום צפוף זה יגרום לרעש ולכלוך לא סביר ולפחות הרבה יותר ממה שקיים עד עכשיו, אי לכך אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתכנית הבנייה המוצעת עכשיו, אלא אם כן יעשו שם תיקונים רציניים שיתוקן כל בעיות הנ"ל, ואז גם לשלוח לי שוב הודעה על השינויים המוצעות ובחינת התכנית מחדש. בתודה נפתלי גוטליב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אברהם אלימלך גוטליב / תאריך: 12/03/2024 15:30 / מספר

בקשה: 2451437

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	גוטליב
שם פרטי:	אברהם אלימלך
דואר אלקטרוני:	g0527612375@gmail.com
תעודת זהות:	028057156
מספר תיק רישוי:	2024/0009.00

סטטוס טיפול	
15:30 12/03/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
15:30 12/03/2024 נשמר כטיוטה	⬆
15:29 12/03/2024 נשמר כטיוטה	⬆
15:29 12/03/2024 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0009.00
מספר תיק רישוי:	

הזדהות:

שם פרטי:

אברהם אלימלך

שם משפחה:

גוטליב

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

028057156

טלפון נייד:

5839666

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

5806182

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

g0527612375@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

כניסה ליד מרחק 2 מטר מתכנית המוצעת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103780

תא דואר:

30

מיקוד:

9050131

כתובת מלאה:

רבי עקיבא 30/4 ביתר עילית

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלי הוא ממש בצמוד לתכנית הבנייה, אני מתנגד בהחלט לתכנית הבנייה המוצעת עקב כמה סיבות, לפי התכנית המוצעת 1. יסתיר לי את האור לגמרי ויחשיך לי ברוב חלקי הדירה, 2. יחסום לי את האור לגמרי ברוב חלקי הדירה, 3. ייגרם לי היזק ראייה חמור מאוד ע"י החלונות שממול הדירה שלי (זה ממש צמוד), 4. אנו מתכננים ברצינות בניית ממ"ד לצד הזה שבין הבניין שלנו לצד הבנייה המוצעת, הבנייה המוצעת יחסום לגמרי את האפשרות הזאת, (יצוין שאין לנו שום אפשרות לבנות ממ"ד לצד אחר א. היות והצד האחר הוא רק בחזית ב. יש שם מרפסות סוכה), 5. יהיה בעייה גדולה עם כמות הזבל הרב שייגרם עקב רבוי הדיירים של 5 קומות, 6. מקומות החנייה בסביבה הם בלאו הכי מאוד מאוד צפופות ולפי התכנית המוצעת לא נראה שמחייבים אותם לבנות מקום חנייה, (יש גם חשש כבד שישתמשו עם החנייה שלנו שגם בלאו הכי זה קטן מאוד ולא מספק), 7. יש חשש סביר מאוד שריבוי של כל כך הרבה דיירים במקום צפוף זה יגרם לרעש ולכלוך לא סביר ולפחות הרבה יותר ממה שקיים עד עכשיו, אי לכך אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתכנית הבנייה המוצעת עכשיו, אלא אם כן יעשו שם תיקונים רציניים שיתוקן כל בעיות הנ"ל, ואז גם לשלוח לי שוב הודעה על השינויים המוצעות ובחינת התכנית מחדש. בתודה אברהם גוטליב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: יוטא גוטליב / תאריך: 15:21 12/03/2024 / מספר בקשה:

2451398

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גוטליב

שם פרטי:

יוטא

דואר אלקטרוני:

1g0527612375@gmail.com

תעודת זהות:

000977330

מספר תיק רישוי:

2024/0009.00

סטטוס טיפול

07:43 13/03/2024

נפתח לצפיה | רחמה יעקובי

15:21 12/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

15:20 12/03/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0009.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

יוטא

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	000977330
טלפון נייד:	2688144
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5828151
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	1g0527612375@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כניסה ליד הבית 2 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	רבי עקיבא 30/4 ביתר עילית
שכונה:	16900672
רחוב:	16700116
מס' בית:	34
כניסה:	א
מס' דירה:	9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלי הוא ממש בצמוד לתכנית הבנייה, אני מתנגד בהחלט לתכנית הבנייה המוצעת עקב כמה סיבות, לפי התכנית המוצעת 1. יסתיר לי את האור לגמרי ויחשיך לי ברוב חלקי הדירה, 2. יחסום לי את האויר לגמרי ברוב חלקי הדירה, 3. ייגרם לי היזק ראייה חמור מאוד ע"י החלונות שממול הדירה שלי (זה ממש צמוד), 4. אנו מתכננים ברצינות בניית ממ"ד לצד הזה שבין הבניין שלנו לצד הבנייה המוצעת, הבנייה המוצעת יחסום לגמרי את האפשרות הזאת, (יצוין שאין לנו שום אפשרות לבנות ממ"ד לצד אחר א. היות והצד האחר הוא רק בחזית ב. יש שם מרפסות סוכה), 5. יהיה בעייה גדולה עם כמות הזבל הרב שייגרם עקב רבוי הדיירים של 5 קומות, 6. מקומות החנייה בסביבה הם בלאו הכי מאוד מאוד צפופות ולפי התכנית המוצעת לא נראה שמחייבים אותם לבנות מקום חנייה, (יש גם חשש כבד שישתמשו עם החנייה שלנו שגם בלאו הכי זה קטן מאוד ולא מספק), 7. יש חשש סביר מאוד שריבוי של כל כך הרבה דיירים במקום צפוף זה יגרום לרעש ולכלוך לא סביר, ולפחות הרבה יותר ממה שקיים עד עכשיו, אי לכך אנחנו מתנגדים בכל תוקף לבנייה ולתכנית המוצעת עכשיו, אלא אם כן יעשו שם תיקונים רציניים שיתוקן כל בעיות הנ"ל, ואז גם לשלוח לי שוב הודעה על השינויים המוצעות ובחינת התכנית מחדש. בתודה יוטא גוטליב

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שלמה פוקסמן / תאריך: 15:14 12/03/2024 / מספר בקשה:

2451384

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	פוקסמן
שם פרטי:	שלמה
דואר אלקטרוני:	GMAIL.COM@6250469
תעודת זהות:	028957207
מספר תיק רישוי:	2024/0009.00

סטטוס טיפול
15:14 12/03/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2024/0009.00
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	שלמה
שם משפחה:	פוקסמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	028957207
טלפון נייד:	7640969
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5824337

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה חלקה צמודה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 57711
מיקוד:
כתובת מלאה: שמואל הנביא 34/7 ירושלים
שכונה: 16900672
רחוב: 16700116
מס' בית: 34
כניסה: א
מס' דירה: 7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. אין חניות ל-8 יחידות דיור! הדיירים יאלצו לחנות בכביש הראשי, על המדרכות, או בחניה שלנו, כל זה גורם מטרדים מסוכנים - ילדים צריכים לרדת לכביש כדי לעבור. וחקלות וסכסוכים. 2. מונע מאיתנו לבנות ממ"ד. יש גם שכנים מבוגרים והחדדות עבורם מסוכנות. בעקבות המלחמה אנו בתהליך של בניית ממ"ד. 3. בחלק הפנימי של התוכנית יש היצמדות פחות מ-2 מ"ר מגבול הבנין. 4. החלונות מכוונים מול החלונות שלנו. גורם נזק ראייה כבד מנשוא. 5.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריה גוטליב / תאריך: 09:11 12/03/2024 / מספר בקשה:

2450067

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

גוטליב

שם פרטי:

אריה

דואר אלקטרוני:

b0527612056@gmail.com

תעודת זהות:

036508570

מספר תיק רישוי:

2024/0009.00

סטטוס טיפול

07:45 13/03/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

09:11 12/03/2024

ממתין לבדיקת האגף |

09:09 12/03/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0009.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

אריה

שם פרטי:

סוג זיהוי:	ת.י.
מזהה:	036508570
טלפון נייד:	7612056
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	b0527612056@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	2 מטר

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103780
תא דואר:	10
מיקוד:	9050131
כתובת מלאה:	רבי עקיבא 19/10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדירה שלי הוא ממש בצמוד לתכנית הבנייה, אני מתנגד בהחלט לתכנית הבנייה המוצעת עקב כמה סיבות, לפי התכנית המוצעת 1. יסתיר לי את האור לגמרי ויחשיך לי ברוב חלקי הדירה, 2. יחסום לי את האוויר לגמרי ברוב חלקי הדירה, 3. ייגרם לי היזק ראייה חמור מאוד ע"י החלונות שממול הדירה שלי (זה ממש צמוד), 4. אנו מתכננים ברצינות בניית ממ"ד לצד הזה שבין הבניין שלנו לצד הבנייה המוצעת, הבנייה המוצעת יחסום לגמרי את האפשרות הזאת, (יצוין שאין לנו שום אפשרות לבנות ממ"ד לצד אחר א. היות והצד האחר הוא רק בחזית ב. יש שם מרפסות סוכה), 5. יהיה בעייה גדולה עם כמוות הזבל הרב שייגרם עקב רבוי הדיירים של 5 קומות, 6. מקומות החנייה בסביבה הם בלאו הכי מאוד מאוד צפופות ולפי התכנית המוצעת לא נראה שמחייבים אותם לבנות מקום חנייה, (יש גם חשש כבד שישתמשו עם החנייה שלנו שגם בלאו הכי זה קטן מאוד ולא מספק), 7. יש חשש סביר מאוד שריבוי של כל כך הרבה דיירים במקום צפוף זה יגרום לרעש ולכלוך לא סביר ולפחות הרבה יותר ממה שקיים עד עכשיו, אי לכך אנחנו מתנגדים בכל תוקף לבנייה המוצעת עכשיו, אלא אם כן יעשו שם תיקונים רציניים שיתוקן כל בעיות הנ"ל, ואז גם לשלוח לי שוב הודעה על השינויים המוצעות ובחינת התכנית מחדש. בתודה אריה גוטליב

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2022/0084.00
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת 2 בניינים חדשים בשל' בית חנינה סה"כ 13 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת סביח מאריה
עורך הבקשה	אדריכל טויל בשיר
מתכנן השלד	כרף היסם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בוחתורי 3, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	51	לא
30607	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7464	תחילת תוקף	11/11/2006			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
808691	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצאו היתרים קודמים במערכת, בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

קומת חניה, מפלס 2.50-:

מוצעת קומת חניה הכוללת 15 חניות + מדרגות ומעלית.

בנוסף מוצעים 2 בנייני מגורים מעל קומת חניה.

בנין 1: בנין מגורים הכולל 5 קומות ו-10 יח"ד.

וקומת חדר מדרגות לגג

בנין 2: בנין מגורים הכולל 7 קומות, 5 מחסנים ו-3 יח"ד.

וקומת חדר מדרגות לגג

ברחוב אל בוחתורי 3 בית חנינה גוש 30607 חלקה 18.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות:

לתיק התקבלה התנגדות אחת לעניין הבעלויות בחלקה.

תיק זה תואם תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 52, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	29/09/2024	על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש. הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה, להלן עיקרי ההתנגדות: בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות. הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים. הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות הבקשה תגרום למצוקת חניה. הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה. הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 808691 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7467 תחילת תוקף 11/11/2006 אזור מגורים 2 מיוחד. * 808691 תחילת תוקף 06/01/2021 מגורים ג. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 16.1.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, כעת הושלמו כלל התנאים וע"כ הבקשה מבואת לדיון חוזרת הוגשה התנגדות אחת לבקשה מאתר והבקשה שהוגשה תואמת תב"ע הבקשה מובאת להכרעה באם לזמן מתנגדים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.3.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעינינים הבאים: גובה בניה כמציינת בטבלה 5. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית והמרחק בין שני הבניינים בינם מחייבים. שלביות הביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות. כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עירי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בנין. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.		
---	--	--

נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע 2 בניני מגורים על קומת חניה מקורה. בנין 1 : בנין מגורים הכולל 5 קומות ו10 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג בנין 2 : בנין מגורים הכולל 7 קומות , 5 מחסנים ו-3 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג. מוצע בבקשה : התוכנית המוצעת תואמם במדויק לנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1220 מ"ר ושרות 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות : 1095 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1184.34 מ"ר > 1220 מ"ר ושרות 188.28 מ"ר > 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות : 878.43 מ"ר > 1095 מ"ר מרפסות : עפ"י תב"ע : 130 מ"ר שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמוד שטחי המרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המשלב שילוב מרפסת זיו וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תאסר הקמת מרפסת נוספת , לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין		
---	--	--

שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת" סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך מוצע בבקשה: 105.98 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר ותואמות את הסעיפים הנ"ל. חניה: עפ"י תב"ע: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר מוצע בבקשה: הוצג אישור ממחלקת תנועה, תואם לתוכנית להוגשה- אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: עפ"י תבע: בנין 1 : 15.6 מ' בנין 2 : 18.6 מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני המוצע בבקשה תואם למאושר, אין מניעה לאשר. מגבלות בניה לגובה: עפ"י סעיף 6.2(ב): הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים...+811 מ' ואין לחרוג ממנו מוצע בבקשה: +776.76 מ', עומד במותר, ע"כ אין צורך בתנאי של רשות התעופה האזרחית.		
---	--	--

מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 13 יח"ד. מוצע בבקשה: 13 יח"ד, עומד במותר. תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכסית הינו 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 639.2 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 387.63 מ"ר < 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 692.77 מ"ר < 639.2 מ"ר. התכסית המוצעת עולה על המותר בהוראות התוכנית אך תואמת נספח בינוי במדויק, אין מניעה לאשר. גדרות : עפ"י תב"ע: גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. מוצע בבקשה: תואם נספח והוראות תוכנית, אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 808691: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה כנדרש. חיזוק מבנים : בנין חדש, לא רלוונטי.		
---	--	--

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: מוצעת בניה בהינף אחד כמותר. תימוכין קנייניים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע חוות דעת תכנונית: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור 15.6.23 אישור מח' דרכים-התקבל אישור 18.5.23, תנאי להוצאת היתר בניה חתימת טופס 11 הוטמע במערכת . אישור איכות הסביבה-התקבל אישור 2.7.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 10.6.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 21.3.23. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה, להלן עיקרי ההתנגדות: בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה		
--	--	--

הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות. הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים. הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות הבקשה תגרום למצוקת חניה. הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה. הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים.		
הבקשה מבואת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה , להלן עיקרי ההתנגדות : בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות	18/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הסמוכות. הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים. הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות הבקשה תגרום למצוקת חניה. הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה. הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים. תימוכין קנייניים : התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר, נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון אישור מח' תברואה -יש להציג כנדרש. התנגדויות : ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבולנסים לא פתיר.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'... תימוכין קנייניים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המנגדים מאחר ותוכנית תואמת תב"ע. חניה: -יש לתקן את תוכנית החניה עפ"י אישור ממחלקת תנועה. ניהול מי נגר: - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 808691 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7467 תחילת תוקף 11/11/2006 אזור מגורים 2 מיוחד. * 808691 תחילת תוקף 06/01/2021 מגורים ג. * תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.3.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה כמציינת בטבלה 5. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית והמרחק בין שני הבניינים בינם מחייבים. שלביות הביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות. כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עירי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המציע 2 בניני מגורים על קומת חניה מקורה. בנין 1: בנין מגורים הכולל 5 קומות ו10 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג בנין 2: בנין מגורים הכולל 7 קומות, 5 מחסנים ו-3 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג. מוצע בבקשה: התוכנית המוצעת תואמם במדויק לנספח, אין מניעה לאשר.		
--	--	--

שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1220 מ"ר ושרות 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות : 1095 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1184.34 מ"ר > 1220 מ"ר ושרות 188.28 מ"ר > 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות : 878.43 מ"ר > 1095 מ"ר מרפסות : עפ"י תב"ע : 130 מ"ר שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמוד שטחי המרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המשלב שילוב מרפסת זיו וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תאסר הקמת מרפסת נוספת , לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת" סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך מוצע בבקשה : 105.98 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר ותואמות את הסעיפים הנ"ל. חניה : עפ"י תב"ע : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר מוצע בבקשה : הוצג אישור ממחלקת תנועה, לא תואם לתוכנית י-ש לתקן את תוכנית החניה ולהתאים לאישור מחלקת תנועה ולנספח הבינוי		
---	--	--

ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה : עפ"י תבע : בנין 1 : 15.6 מ' בנין 2 : 18.6 מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני המוצע בבקשה תואם למאושר, אין מניעה לאשר. מגבלות בניה לגובה : עפ"י סעיף 6.2(ב) : הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים...+811 מ' ואין לחרוג ממנו מוצע בבקשה : +776.76 מ', עומד במותר, ע"כ אין צורך בתנאי של רשות התעופה האזרחית. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 13 יח"ד. מוצע בבקשה : 13 יח"ד, עומד במותר. תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכסית הינו 359.55 מ"ר.		
--	--	--

מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 639.2 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 387.63 מ"ר < 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 692.77 מ"ר < 639.2 מ"ר. התכסית המוצעת עולה על המותר בהוראות התוכנית אך תואמת נספח בינוי במדויק, אין מניעה לאשר. גדרות: עפ"י תב"ע: גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. מוצע בבקשה: תואם נספח והוראות תוכנית, אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית 808691: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. חיזוק מבנים: בנין חדש, לא רלוונטי. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: מוצעת בניה בהינף אחד כמותר.		
--	--	--

תימוכין קניינים : התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע חוות דעת תכנונית : המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור 15.6.23 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 18.5.23 , תנאי להוצאת היתר בניה חתימת טופס 11 הוטמע במערכת . אישור איכות הסביבה-התקבל אישור 2.7.23 אישור מח' תברואה – לא התקבל אישור -יש להציג כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 21.3.23. התנגדויות : ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבולנסים לא פתור. ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'...		
---	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר, נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון אישור מח' תברואה -יש להציג כנדרש. התנגדויות: ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבולנסים לא פתיר. ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'... תימוכין קנייניים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המנגדים מאחר ותוכנית תואמת תב"ע. חניה: -יש לתקן את תוכנית החניה עפ"י אישור ממחלקת תנועה. ניהול מי נגר: - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים.	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	06/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
ק	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	חתימה על טופס 11 בתיאום מול מחלקת דרכים	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי

והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה , להלן עיקרי ההתנגדות :
בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה
הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד
הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות.
הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים.
הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה
הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות
הבקשה תגרום למצוקת חניה.
הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה.
הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים.

תימוכין קנייניים :

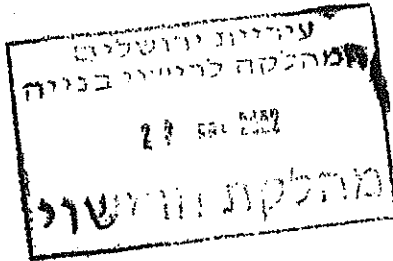
התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בפני הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ירושלים

בעניין : בקשה להיתר בנייה מס' 2022/0084.00

להלן "הבקשה"



1. אחמד עודאללה נושא דרכון ירדני מספר
ע"י בא כוחם עו"ד עדנאן אל אשהב

מרחוב רחל 20 א' חיפה

נייד : 0546562918

דוא"ל : adashab@walla.com

להלן "המתנגד"

כתב התנגדות לבקשה

מוגש בזה לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ירושלים בהתאם לנימוקים
המפורטים להלן. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות לחשלים, במידת הצורך,
את טיעוני ההתנגדות שלהם.

פתח דבר : הבקשה הוגשה בחוסר תום לב קיצוני תוך העלמת עובדות מהותיות
לגבי זהות הבעלים של שטח התכנית ו/או החלקה נשוא התכנית, בניסיון נואש
להוביל שולל את ועדת התכנון והבנייה ולהשתלט על קרקע בבעלות צד ג' תוך גזלת
זכויותיו של האפוטרופוס על נכסי נפקדים, כפי שיובהר להלן.

העדר עניין ו/או זיקה ו/או זכות במקרקעין נשוא בקשת ההיתר :

ראשית כל, הבעלות על שטח התכנית ו/או החלקה נשוא התכנית נקבעה
על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים בתיק 8938-09-14 עודאללה נגד
עותמאן צביח יאסין ואח' לטובת האפוטרופוס על נכסי נפקדים .

מצ"ב החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים כנספח מסומן א' לכתב
התנגדות זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

לכן אין ולא היה מבקשת כל מעמד ו/או זכות ו/או עניין בחלקה נשוא
התכנית ו/או בקשת ההיתר ולכן יש לדחות את הבקשה על הסף .

ואלה נימוקי ההתנגדות :

היבטים פורמאליים :

1. המבקשת איננה רשומה כבעלים של החלקה נשוא בקשת ההיתר ואין על
שמה כל רישום ברשות רישומי כגון הטאבו ו/או לשכת ההסדר וכי, ולכן יש
לדחות את הבקשה מטעם זה בלבד .

2. המבקשת לא טרחה להמציא ראיה בכתב לגבי בעלותה הנטענת בבקשה ההיתר ואף אם המציאה כל מסמך המתיימר להעניק לה זכות כלשהי במקרקעין נשוא בקשת ההיתר, אז אין בזה כדי לשחרר אותה מהחובה בדיון הקובעת שיש להמציא נסח מקרקעין תקף ו/או אישור מרשות רשומת אחרת.
 3. החלקה רשומה בלשכת הסדר המקרקעין בירושלים במושע ואין המבקשת מופיעה במרשם זה וכן לא צורפה הסכמה בכתב של כל בעלי הזכויות במקרקעין לבקשת ההיתר הנ"ל, כי הבעלות בחלקה נשוא הבקשה הנה בעלות משותפת וכל בעלי הזכויות הרשומים כבר נפטרו והלכו לעולמם וטרם נערך רישום חילופי ליורשיהם ו/או מחליפיהם ולכן בהעדר רישום תקין ו/או הסכמת יורשי ו/או מחליפי הבעלים הרשומים אין למגישת הבקשה כל זכות בלעדית לביצוע הבקשה ו/או מימושה בפועל.
 4. המתנגד יוסיף ויטען כי מגישת הבקשה לא טרחה לציין בתוך גוף הבקשה ו/או בתוכניות את שמם של כל בעלי הזכויות בחלקה, תוך ניסיון לזרות חול בעיני חברי הועדה ולהשלות אותם לגבי קיומה של הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה, אשר לא הייתה מעולם ולא קיימת לגבי הבקשה הנוכחית.
 5. אין כל הסכם לפירוק השיתוף במקרקעין נשוא בהקשה ואין כל תשריט חלוקה ו/או ייחוד של שטח החלקה במלואו לטובת המבקשת, ולכן אין למבקשת כל זכות אלמנטארית ו/או בלעדית להגיש את הבקשה.
 6. בנוסף יטען המתנגד כי הנו הבעלים האמיתי של החלקה נשוא התכנית על אף עמדתו של האפוטרופוס על נכסי נפקדים והנו בעל זכות זיקת הנאה בשטח החלקה, אשר שימש אותו למשך יותר מארבעים שנה רצופות כמעבר להולכי רגל ולכלי רכב ואף שימש אותו כחניה לכלי הרכב תוך העדר כל התנגדות ו/או טענות מצד מגישת הבקשה במשך כל השנים שחלפו.
 7. מימוש התכנית במתכונתה העכשווית מהווה פגיעה חמורה וקשה ביותר בזכויותיו הקנייניות של המתנגד ו/או צד ג' תוך ניסיון לשלול מהם את אחת מהזכויות הקנייניות בחלקה.
 8. בסימון קווי הבניין לא צוינו גבולות החלקות הסמוכות ו/או החלוקה הפנימית של בעלי הזכויות ו/או זיקת ההנאה של המתנגד בכלל ואף בכל התשריטים ו/או בטבלות הבקשה, אין ולא מופיעה כל חתימה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, עובדה זו מהווה עבירה על החוק ופגיעה בסדר והאינטרס הציבורי לקיום הליך תכנוני תקין וחוקי.
 9. הבקשה המוצעת מבקשת לשנות את קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים ולכן הנה מהווה חריגה מקווי הבניין הקיימים על חשבון קווי הבניין של יתר בעלי הזכויות במקרקעין תוך פלישה לשטחי הזולת ופגיעה בהיקף ושטח יתר בעלי הזכויות בחלקה נשוא הבקשה ו/או בשטח החלקות הסמוכות לה.
- הבקשה המוצעת פוגעת בתכנית הקיימת ובקווי הבניין שאושרו כדין, ולכן אי הסכמת בעלי חלק מהזכויות בחלקה נשוא הבקשה ובעלי הזכויות בחלקות הסמוכות איננה מאפשרת ניצול של השטח למתן ההיתר ו/או הקלות המתבקשות.

10. הבקשה איננה מתייחסת לצורך בנקיטת צעדים לחיזוק המבנים הישנים הסמוכים לחלקה נשוא הבקשה, ואשר נבנו לפני שנים רבות ושמצבם רעוע מבחינה תחזוקתית ולכן יש להטיל על מגישי הבקשה להציע פתרונות תכנוניים ו/או מבחינה קנסטרוקטיבית לטיפול בנושא זה כתנאי לאישור הבקשה ו/או מתן ההיתר.

11. העדר חלופות לדרכי הגישה/חנייה :

הבקשה איננה נותנת שום חלופות סבירות לדרכי הגישה ו/או מעבר כלי הרכב לשטח החלקה והסמוכים לשטח החלקה, אשר מהווה למעשה השטח היחיד והגישה היחידה לבניינים ו/או לבתים של השכנים ובהעדר כל חלופה סבירה תחסם לחלוטין כל אפשרות למעבר לבניינים הסמוכים ותיגול מהשכנים כל אפשרות מעשית ו/או תיאורטית להגיע לדירותיהם ו/או לחנות את רכבם ואז יבואו בטענות ו/או לוועדת התכנון ו/או לבעלים האמיתיים.

הבנייה המתוכננת לפי הבקשה נשוא ההתנגדות מהווה נטל כבד על מערכת הפיתוח והתשתיות בחלקה תוך הגדלת הצפיפות האנושית מבלי לתת מענה הולם לדרישות התכנית החלה על האזור לגבי שטחי ציבור ו/או מערך תשתיות הולם.

למותר לציין, כי קיים אינטרס ציבורי מובהק המתבטא בכך שכל בקשה להיתר בנייה לא תמנע ו/או תחסום דרכי גישה לבניינים קיימים כבר שנים רבות ו/או תמנע מדיירי אותם בניינים את השימוש והחזקה בקניינם ו/או נכסיהם, וזאת על מנת לאפשר קיום של סדר חיים רגיל ובלתי בעייתי.

12. המתנגד יטען כי השימוש שעושה המבקשת בזכותה לכאורה לביצוע הבנייה נשוא הבקשה אינו יכול לעמוד מול גזלת קניינו של המתנגד, תוך הפלייתו לעומת בעלי בנייני סמוכים אחרים שיש להם דרכי גישה ו/או מעבר לכלי רכב, כאשר המבקשת תהנה מגריעת קניינו של המתנגד לטובת יתרת בעלי הזכויות בחלקה שלא ייפגעו כלל וכלל, כאשר על פי כל קנה מידה אובייקטיבי ומשפטי לא נעשה "צדק חלוקתי" ולא פגיעה מידתית בקניין המתנגד. אישור הבקשה תביא להפקעה מלאה של המקרקעין שבבעלותו שלא לצורך תוך הפלייתו לעומת הבעלים המשותפים האחרים ו/או בעלי חלקות אחרים, אשר המינימום הנדרש שיהיו שותפים ל"חלוקת הנטל" בין כל בעלי המקרקעין המשותפים ולא להשית זאת על המתנגד בלבד.

13. המתנגד יטען כי הבקשה מהווה פגיעה אנושה ובלתי סבירה בהרמוניה החזיתית והארכטקטונית של השכונה ושוללת ממנה את היחודיות המאפיינת את שכונת בית חנניה כמרכז לקהילה מיוחדת במינה ובמיוחד פגיעה אנושה במתחם הסביבתי של המתחם.

14. המתנגד יטען כי המרחב הסביבתי של המתחם נשוא הבקשה חייב להישמר כמוקד לפיתוח סביבתי וציבורי מבלי להערים סביבו בניינים בעלי אופי וחזית שונים בתכלית ממנו ואשר בהם כדי לשלול מכל הסביבה ו/או מתושבי השכונה את התחושה ו/או העובדה שמדובר במוקד עירוני בעל מאפיינים ציבוריים וחברתיים שהבקשה פוגעת בהן אנושות.

15. בנוסף יש לציין, כי סמוך החלקה נשוא הבקשה חסרה תשתית לשירותים ציבוריים ולכן יש אינטרס מובהק לייחד את החלקה נשוא הבקשה לצרכי ציבור ולשמור על המבנים הקיימים מזמן רב על יחודיותו החזיתית

והארכטיקטונית תוך הימנעות מפגיעה מאסיבית בכל מאפייניו ובמיוחד החזיתית.

16. המתנגד יטען, כי אישור הבקשה יגרום להטלת נטל כבד מנשוא על תשתית ויכולת הסבולת של מתקני הציבור למיניהם בשכונת בית חנניה ובמיוחד המקרקעין והחלקות הסמוכות ולעומס אדיר ובלתי סביר לכל מערכות ותשתיות הציבוריות בשכונה מבלי שיש באמתחת עיריית ירושלים נכון לעת עתה כל יכולת להוסיף ו/או לשפר את יכולת מתקני הציבור ו/או את התשתיות הציבוריות כדי לכלול את ריבוי ותוספת המספרית של עוד יותר מעשרים משפחות, קרי הבקשה גורמת לפגיעה באיזון המתבקש בין מספר יחידות הדיור בשכונה לבין מספר והיקף מתקני הציבור ו/או התשתיות העומדות לטובת ולשירות אותן ציבור.

נושא החנייה :-

17. הבקשה /הבקשה להיתר גורמת במשירין לשלילת מקומות חנייה שבבעלות יתר השותפים בחלקה, דבר אשר עלול לגרום להתלקחות אלימות בקרב תושבי המקום כפי שקורה לאחרונה באזור החלקה נשוא הבקשה, אשר לצערו הרב של המתנגד הוביל לקורבנות רבות.

18. לפי המצב הקיים כעת קיימת בעיה רצינית של מקומות חנייה באזור הבקשה בכלל ובמקום זה בפרט והבקשה לא נותנת ולא טורחת לתת כל מענה להעדר מקומות החנייה ולצפיפות הקשה שתיווצר כתוצאה מריבוי מצב הדיירים בבניין, כי אין ולא היה מעולם מקומות חנייה מסומנים ו/או רשומים לטובת המבקש הן לא ברישומי כפר אבו גוש ו/או ברחובות הסמוכים לבניין.

19. הבקשה איננה מציעה שום פתרון לצפיפות החנייה אלא מגבירה את הצפיפות ללא כל פתרון מעשי ואף פתרון מכפילי החנייה- אינו מהווה פתרון תכנוני בלבד ואינו פתרון יעיל ושימושי. הכמות המוצעת של מכפילי החנייה אינה הגיונית (כל החניות) ובלתי ניתנת לשימוש יום יומי. הבקשה אינה מתייחסת לחנייה לשני רכבים או יותר בו זמנית, דבר שיווצר אי נוחות ומסכן את האנשים.

20. בנוסף אין כל התייחסות ברורה לנגישות בחנייה וקביעת ו/או סימון לחניות נכים.

21. מספר החניות המוצעות בבקשה עלה בצורה בלתי סבירה, קרי תוספת גדולה של מקומות חנייה הגורמת לצפיפות יתר ואף פתרון מכפילי החנייה יגרום לכך שרוב הדירות יחנו בכביש הסמוך וחסימתו בפני הציבור, דבר שיגרום לאי סדר, עומס וצפיפות ואי שקט ולמתיחות בקרב תושבי השכונה שממילא סובלת ממחסור במקומות החנייה. נושא החנייה בקרב הנכס נשוא הבקשה ובקרבת הבניין הנו נושא צף וידוע ומהווה מטרד לכל תושבי השכונה.

22. הבקשה איננה מתייחסת לעובי תקרות /רצפות קומות החנייה של הבניין לצורך תקינות מקומות החנייה נדרש גובה תיקני בין פני הבטון וזאת לפי דרישות התקן. בהעדר כל התייחסות בבקשה לנדון עלול הדבר להוות מכשול רציני לצורך קבלת טופס 4 ואישורי איכלוס סופיים ואיכלוס בפועל וכדין של הבניין.

23. בנוסף שתי קומות החנייה מופיעות מעל קו קרקע טבעית ומהוות חזית אטומה ופוגענית לסביבה – נא לעיין בחזית המזרחית-וואת בניגוד מוחלט

למרבית פתרונויות החנייה שהוצעו בפרויקטים החדשים הנבנים בשכונת בית חנניה בירושלים, אשר כולם תת-קרקעיות.

נושא הבטיחות אש/או דרכי גישה של אמבולנסים :

24. הבקשה איננה מתייחסת לנושא בטיחות אש, ובמיוחד בקומות תחתונות ממפלס הכביש, דבר אשר חס וחלילה בשעת שריפה עלול לסכן באופן משמעותי את חיי הדיירים ובאי ביתם.

25. התכנון המוצע בבקשה מהווה מכשול תכנוני ומעשי בשעת שריפה לדיירי הבניין נשוא הבקשה, כי אין נגישות לרכב כיבוי אש ואין כל התייחסות לדרכי מילוט.

26. אישור הבקשה ו/או התכנית יחסום לחלוטין כל גישה ו/או דרך למעבר רכבים לכיבוי אש ו/או אמבולנסים ו/או אנשי צוות רפואי לבניינים של המתנגדים, דבר אשר מהווה סכנה ממשית לחייהם וחיי בני משפחתם.

27. העדר התייחסות לגדר התומכת בתנאי ההיתר; יש להורות על בניית גדר תומכת מאסיבית כתנאי למתן היתר הבנייה, דבר שהרשות לא קבעה בתנאי ההיתר, דבר אשר מהווה בסיס לקריסת שטח הקרקע מעל שטח החלקה המיועדת לבנייה המהווה למעשה מדרון חלק וחד היורד עד לכביש הראשי ו/או לקריסת חלק מהבנייה המיועדת לתוך שטח הכביש הראשי, דבר אשר עלול לגרום לאסון גדול.

נושא ייחודיות השכונה :

28. יש לציין שהשכונה מוגדרת כשכונה מיוחדת ע"פ ת.ב.ע מעודכנת לשכונה ואישור תכנית זו תפגע בייחודיות השכונה. לפי נספח השימור לתכנית נמצא הנכס נשוא הבקשה /הבקשה סמוך לאזור המוגדר כ-"מרחב נוף תרבות" וסמוך לאזור המוגדר כ-"מרחב שימור מרקמי". המתנגדת יטענו כי התכנון המוצע בבקשה מתעלם לחלוטין בצורך החשוב לשמר את חזית הפנורמית של השכונה.

29. אנו סבורים כי לאור ייחודיות השכונה ותושביה מן הראוי שנזמין למועד הישיבה בוועדה על מנת להציג את כלל טענותינו והנימוקים הסבירים להתנגדות להקמת המבנה, לפי כן אנא ראו לנכון להוציא לנו זימון כנדרש.

30. אישור התכנית ו/או הבקשה יגרום ללחץ אדיר לתשתיות התחבורה ומוסדות ציבור וחינוך בעקבות הבנייה המאסיבית באזור ללא מתן כל מענה הולם לריבוי הגובר במספר הבניינים ומספר ומהות וטיב התשתיות הציבוריות באזור החלקה.

נושא ירידת ערך הדירות של המתנגדים :

31. אישור התכנית יגרום באופן ישיר ורב לירידת ערך משמעותית לדירות של השכנים, וזאת עקב חסימת כל גישה ו/או דרכי גישה לעוברי רגל ו/או כלי

רכב לשטח בנייני השכנים, אשר יתקשו לממש את הנכסים שלהם, קרי למכור ו/או להשכיר את הדירות שלהם ו/או למזער את הפוטנציאל הטמון בערך דירותיהם.

32. מימוש התכנית עצמו מהווה פגיעה קשה ביסודות הבניינים של השכנים במיוחד בהעדר כל התייחסות לטיב הגדר וחזקה ולצורך המהותי בחיזוק יסודות הבניינים הסמוכים טרם ביצוע הבנייה כשלב הכרחי למניעת קריסת אותם בניינים ישנים ורעועים.

33. יש להורות על קבלת חוות דעת של מחלקת מבנים מסוכנים לגבי נושא זה.
34. כמו כן אנו שומרים לעצמנו טיעונים נוספים אשר נעלה אותם בהמשך ו/או את הזכות להשלים מסמכים ו/או טענות ו/או חוות דעת לגבי חלופות למיניהן.

35. מצ"ב תצהיר כדין.

בכבוד רב,

עו"ד עדנאן אל אשהב

ב"כ המתנגד

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2014/0832.02
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע בניית מרפסת בהקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בראל יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלוטניק נעמה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

מכסיקו 10, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3191	תחילת תוקף	22/01/1990			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
6848	תחילת תוקף	16/03/2001			

תאור הבקשה

עבור דירה במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף מוצעת תוספת שטח בחזיתות דרומית ומערבית.

כמו"כ בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיו לדירה זו.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית.

בתאריך 23/08/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה. כמו"כ- נכתב שם שנדרש לחשב את מרפסת השרות כשרות ולא כעיקרי- אולם ע"ב הציגה חישוב של הדירה מהתב"ע, והוכיחה שעומדת בשטחים המותרים כולל השטח של מרפסת השרות, ע"כ אין מניעה לאשר- עומד במותר. וכן- מאחר ומוצעת מרפסת מעל הדייר למטה בדיוק מה שימנע סוכה מהדייר למטה- הוא התנגד לכך, אולם ע"ב ציין והציג ע"ג ההרמוניקה את ריצוף החצר שקיבל הדייר מתחת ובו ניתן להקים סוכה ג"כ. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את המרפסת לאור ההתנגדויות שהוגשו. מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר, ועדיף מרפסת שתהיה מעל השניה ללא תזוזה, שישתלב טוב יותר במראה הבניין. בתאריך 02/09/2024 הוגשה תכנית מתוקנת שסימנה b. ע"כ התיק מובא לדיון חוזר לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן: המתנגד- הדייר בקומה מתחת חושש להפסיד את מרפסת הסוכה שלו הוגשה התנגדות אחת 3 פעמים של הדיירים בקומה מתחת כך שמדובר במתנגד אחד. תגובת המחלקה: לעניין מרפסת הסוכה- הבקשה של המרפסת אינה תואמת תב"ע, ואכן ישנה בעיתיות לאשר מרפסת זז על קיר ממ"ד, ע"כ המתנגדים והמבקשים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		
---	--	--

הוועדה תכריע בעניין מרפסת הסוכה- האם להזיז את המרפסת המוצעת, או לדרוש דרוג והכל בכדי שיתאפשר מרפסות סוכה לכולם. באם יוחלט שניתן לאשר- ניתן לאשר לפי תכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7673 תחילת תוקף: 16/04/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות : 1035, 5/09/02, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות וסטייה נכרת בחלקה הנדונה חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית. בתאריך 23/08/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה. כמו"כ- נכתב שם שנדרש לחשב את מרפסת השרות כשרות ולא כעיקרי- אולם ע"ב הציגה חישוב של הדירה מהתב"ע, והוכיחה שעומדת בשטחים המותרים כולל השטח של מרפסת השרות, ע"כ אין מניעה לאשר- עומד במותר.	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

וכן- מאחר ומוצעת מרפסת מעל הדייר למטה בדיוק מה שימנע סוכה מהדייר למטה- הוא התנגד לכך, אולם ע"ב ציין והציג ע"ג ההרמוניקה את ריצוף החצר שקיבל הדייר מתחת ובו ניתן להקים סוכה ג"כ. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את המרפסת לאור ההתנגדויות שהוגשו. מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר, ועדיף מרפסת שתהיה מעל השניה ללא תזוזה, שישתלב טוב יותר במראה הבניין. בתאריך 02/09/2024 הוגשה תכנית מתוקנת שסימנה b. ע"כ התיק מובא לדיון חוזר לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים. התנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן: המתנגד- הדייר בקומה מתחת חושש להפסיד את מרפסת הסוכה שלו הוגשה התנגדות אחת 3 פעמים של הדיירים בקומה מתחת כך שמדובר במתנגד אחד. תגובת המחלקה: לעניין מרפסת הסוכה- הבקשה של המרפסת אינה תואמת תב"ע, ואכן ישנה בעייתיות לאשר מרפסת זיז על קיר ממ"ד, ע"כ המתנגדים והמבקשים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. הוועדה תכריע בעניין מרפסת הסוכה- האם להזיז את המרפסת המוצעת, או לדרוש דרוג והכל בכדי שיתאפשר מרפסות סוכה לכולם.		
--	--	--

באם יוחלט שניתן לאשר- ניתן לאשר לפי תכנית b.		
לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע. מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע. מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה. תיקון תכנית a	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7673 תחילת תוקף: 16/04/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות: 1035, 5/09/02, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע תואם את נספח הבינוי. ע"ב מציע את מסתור הכביסה והצנרת כשטח עיקרי – יש להסיר את השטח העיקרי. מוצעת מרפסת זיו מעבר לתב"ע- ראה להלן מרפסות.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין המוצע מוצע בתוך קווי הבניין למעט מרפסת הזיו, ראה להלן מרפסות. בוצע פרסום הקלה לחריגה מקווי הבניין. החריגה המוצעת הינה : 2.00 מ' המהווה 33%- עומד במותר בחזית קדמית. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים :		
---	--	--

מוצע שטח עיקרי בסך: 27.46 מ"ר. מאחר וע"ב חישבה את שטח מסתור הכביסה כשטח עיקרי- נדרש להסיר ולהתאים לתב"ע. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך 9.02 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 12.01 מ"ר. אין מניעה לאשר- תואם תב"ע. ממדים מוצע ממ"ד תואם תב"ע בעמודה. אין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
---	--	--

לא רלוונטי מרפסות בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיו מעבר לקווי הבניין לדירה קיימת. המרפסת מוצעת בחזית דרומית על קיר של התוספת ועל קיר של הממ"ד. המרפסת תואמת למרפסת שאושרה בקומה מתחת בהיתר קודם שטח המרפסת הינו 12.00 מ"ר. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. השכן הצמוד מבקש את התוספת שלו בתיק מקביל, כך שאין מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוצעה. תימוכין קניינים בשטח משותף תואם תב"ע- לא נדרש		
--	--	--

תנאים טרם דיון התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריך 09/01/2024 התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן: המתנגד- הדייר בקומה מתחת חושש להפסיד את מרפסת הסוכה שלו הוגשה התנגדות אחת 3 פעמים של הדיירים בקומה מתחת כך שמדובר במתנגד אחד. תגובת המחלקה: לעניין מרפסת הסוכה- הבקשה של המרפסת אינה תואמת תב"ע, ואכן ישנה בעיות לאשר מרפסת זיז על קיר ממ"ד, ע"כ המתנגדים והמבקשים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. הוועדה תכריע בעניין מרפסת הסוכה- האם להזיז את המרפסת המוצעת, או לדרוש דרוג והכל בכדי שיתאפשר מרפסות סוכה לכולם. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע. מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה. לא התקבל אישור שפ"ע.		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/09/2023	בניית מרפסת בחריגה מקו הבניין במרווח המותר הקלה בדבר שלביות ביצוע שלא בעמודה אחת

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

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית.

בתאריך 23/08/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה.

כמו"כ- נכתב שם שנדרש לחשב את מרפסת השרות כשרות ולא כעיקרי- אולם ע"י הציגה חישוב של הדירה מהתב"ע, והוכיחה שעומדת בשטחים המותרים כולל השטח של מרפסת השרות, ע"כ אין מניעה לאשר- עומד במותר.

וכן- מאחר ומוצעת מרפסת מעל הדייר למטה בדיוק מה שימנע סוכה מהדייר למטה- הוא התנגד לכך, אולם ע"י

ציין והציג ע"י ההרמוניקה את ריצוף החצר שקיבל הדייר מתחת ובו ניתן להקים סוכה ג"כ.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את המרפסת לאור ההתנגדויות שהוגשו.

מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר, ועדיף מרפסת שתהיה מעל השניה ללא תזוזה, שישתלב טוב יותר במראה הבניין.

בתאריך 02/09/2024 הוגשה תכנית מתוקנת שסימנה b.

ע"כ התיק מובא לדיון חוזר לשמיעת טענות המבקשים והמתנגדים.

התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן:

המתנגד- הדייר בקומה מתחת חושש להפסיד את מרפסת הסוכה שלו

הוגשה התנגדות אחת 3 פעמים של הדיירים בקומה מתחת כך שמדובר במתנגד אחד.

תגובת המחלקה:

לעניין מרפסת הסוכה- הבקשה של המרפסת אינה תואמת תב"ע, ואכן ישנה בעיות לאשר מרפסת זיו על קיר ממ"ד, ע"כ המתנגדים והמבקשים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.

הוועדה תכריע בעניין מרפסת הסוכה- האם להזיז את המרפסת המוצעת, או לדרוש דרוג והכל בכדי שיתאפשר מרפסות סוכה לכולם.

באם יוחלט שניתן לאשר- ניתן לאשר לפי תכנית b.

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

תיק: 2014/0832.02
מספר

תאריך: 27/09/2023
הגשה 12:24:56

פרטי המתנגד
זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	332357359	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
גברת	שרה עליה	שמלה

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	בית וגן	הרב עזיאל

מספר בית	דירה	ת.ד.
67		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	054-8419959	chemla613@hotmail.fr

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

פרטי בא כוח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

אני בעל הדירה מתחת. אני מתנגד כי אני חושש להפסיד את
המרפסת סוכה שלי . אני ראיתי שביקשו חריגה מקו בנין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: דוד אהרן שמלה / תאריך: 12:59 27/09/2023 / מספר בקשה: 2155704

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שמלה
שם פרטי:	דוד אהרן
דואר אלקטרוני:	chemla613@hotmail.fr
תעודת זהות:	16AD34827
מספר תיק רישוי:	2014/0832.02

סטטוס טיפול

13:24 15/10/2023
נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

12:59 27/09/2023
ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2014/0832.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	דוד אהרן
שם משפחה:	שמלה
סוג זיהוי:	דרכון
מזהה:	16AD34827

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

קידומת טלפון:

02

דוא"ל:

chemla613@hotmail.fr

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

דירה מספר 1 בבנין ברחוב מכסיקו 10

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

16701059

מס' בית:

67

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני בעל דירה מספר 1 בבנין ברחוב מכסיקו 10/ לפי התוכנית אני אמור להפסיד את
המרפסת סוכה שלי ולכן אני מתנגד. אני גם מתנגד להקלה בקו בניין

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה עליה שמלה / תאריך: 12:53 27/09/2023 / מספר בקשה: 2155685
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שמלה
שם פרטי:	שרה עליה
דואר אלקטרוני:	chemla613@hotmail.fr
תעודת זהות:	332357359
מספר תיק רישוי:	2014/0832.02

סטטוס טיפול	
13:25 15/10/2023 נפתח לצפייה רוחמה יעקובי	▲
12:53 27/09/2023 ממתין לבדיקת האגף	▲

פרטי הבקשה	
איחור תוכנית:	2014/0832.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרה עליה
שם משפחה:	שמלה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	332357359

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

02

קידומת טלפון:

chemla613@hotmail.fr

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

קומה מתחת

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16701059

רחוב:

67

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

אני בעלת דירה קומת מתחת אני חוששת להפסיד מרפסת סוכה של הדירה שלי אני
מתנגדת להקלה בבניית מרפסת

נימוקי ההתנגדות:

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	1990/0424.02
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעקובזון אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

בר כוכבא 41, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31474	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	10א	אזור מגורים 4 מיוחד	
3964	תחילת תוקף	19/11/1989			
4441	תחילת תוקף	10/03/1994			
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה מדורג קיים בן 6 קומות המשמש למגורים ברח' בר כוכבא 41, הגבעה הצרפתית, גוש : 30474 חלקה : 1.

מצב מוצע :

קומה ז', מפלס +5.60 : מוצעת תוספת קומה, תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזה ל-2 יח"ד, דירות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה כמותית לפי מתאר תוספת 2.5% בגין תוספת קומה"

"הקלה כמותית לפי מתאר 6%"

"תוספת קומה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות. מוצע בבקשה תוספת קומה מכח 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה, המוצע בהתאם למאושר בתיק 98/240.2 השולמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש. מרפסת גג : מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת בינוי על הגג, קיימת בתוכנית דלת יציאה גג וכן מרפסת בחזית אך בתוכנית לא משורטטת מרפסת - יש להתאים את התוכנית למוצע ולחשב כנדרש את המרפסות המוצעות.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניה מוצעת על גג משותף, *הבניה תיצור עומס, קיימים חללים רבים בבניין, חשש ליסודות, *בעיות בנזילות, *שינוי באופי הבניין. יצויין כי הבניה מוצעת על גג הצמוד ל-4 תתי חלקות 15-18, יש חתימות של 3 בעלים ו-1 מתנגדת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א' תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד *4441 תחילת תוקף 10.03.1994. *3964 תחילת תוקף 19.11.1989. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 1541 א' היות ותכניות 4441 ו-3964 הינן נקודתיות ליח"ד מסויימות.	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1541 א' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מוצע בבקשה: תוספת בינוי על הגג מכח הקלות: 2.5%, 6% וחדר מחוץ, פורסמו הקלות כנדרש. שטח החלקה הינו 1368 מ"ר: 6% הקלה: מס' הדיירים הזכאים בחלקה הינו 14, סה"כ שטח לכל דייר: 5.86 מ"ר. 2.5 תוספת קומה: מס' דיירי הגגות הינו 4, סה"כ שטח לכל דייר: 8.55 מ"ר. סה"כ בינוי מותר לכל דייר: 14.41 מ"ר, מוצע בבקשה: 26.85, 13.42 מ"ר לכל דייר. הבקשה המוצעת הינה בדומה למאושר בתיק מס' 98/240.2, המדובר בבניין באותה שרות בניינים, תוספת הקומה מוצעת בדומה למאושר בתיק הנ"ל, יצוין כי הבינוי המוצע שומר על הדירוג הקיים - אין מניעה לאשר. חדר מחוץ: קומה ז', מפלס +5.60: מוצע תוספת חדר מחוץ בשטח של 17.56 מ"ר במסגרת קווי הבניין, השטח העודף על 9 מ"ר חושב כעיקרי - אין מניעה לאשר. מרפסת גג: מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת בינוי על הגג, קיימת בתוכנית דלת יציאה גג וכן מרפסת בחזית אך בתוכנית לא משורטטת מרפסת - יש להתאים את התוכנית למוצע ולחשב כנדרש את המרפסות המוצעות. מס' קומות:		
--	--	--

מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה, מוצע: תוספת קומה, פורסמה הקלה בגין תוספת הקומה המוצעת - אין מניעה לאשר. גובה בניה: מוצע בבקשה תוספת קומה על לגובה של 8.90 + מ', אין הגבלה בתב"ע לגובה בניה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף ל-4 דירות עליונות, תתי חלקות 15, 16, 17 ו-18, הומצאו חתימות של 3/4 דיירים, 75% - כנדרש. אישורי גורמים: איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת קומה מכח 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה, המוצע בהתאם למאשר בתיק 98/240.2 השולמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניה מוצעת על גג משותף, *הבניה תיצור עומס, קיימים חללים רבים בבניין, חשש ליסודות, *בעיות בנזילות, *שינוי באופי הבניין. יצויין כי הבניה מוצעת על גג הצמוד ל-4 תתי חלקות 15-18, יש חתימות של 3 בעלים ו-1 מתנגדת.		
הקלה כמותית לפי מיתאר 62 תוספת 2.5% בגין תוספת קומה	18/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה כמותית לפי מיתאר 62 תוספת 6%
		תוספת קומה

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.

מוצע בבקשה תוספת קומה מכח 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה, המוצע בהתאם למאושר בתיק 98/240.2 השולמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש.

מרפסת גג :

מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת בינוי על הגג, קיימת בתוכנית דלת יציאה גג וכן מרפסת בחזית אך בתוכנית לא משורטטת מרפסת - יש להתאים את התוכנית למוצע ולחשב כנדרש את המרפסות המוצעות.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבניה מוצעת על גג משותף,

*הבניה תיצור עומס, קיימים חללים רבים בבניין, חשש ליסודות,

*בעיות בנזילות,

*שינוי באופי הבניין.

יצויין כי הבניה מוצעת על גג הצמוד ל-4 תתי חלקות 15-18, יש חתימות של 3 בעלים ו-1 מתנגדת.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ברכה וינר / תאריך: 02:58 20/06/2024 / מספר בקשה:

2590514

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינר

שם פרטי:

ברכה

דואר אלקטרוני:

harold@terravp.com

תעודת זהות:

011240918

מספר תיק רישוי:

1990/0424.02

סטטוס טיפול

02:58 20/06/2024

ממתין לבדיקת האגף |



02:57 20/06/2024

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/0424.02

מספר תיק רישוי:

הדדחות:

שם פרטי:

ברכה

שם משפחה:

וינר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

011240918

קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	5823655
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	harold@terravp.com

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

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

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	36103000
תא דואר:	
מיקוד:	97875
כתובת מלאה:	בר כוכבא 41/3 - ירושלים 97875
שכונה:	16900552
רחוב:	16700249
מס' בית:	41
כניסה:	א
מס' דירה:	3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניין שלנו בנין מדורגים וכל הגגות של הבניין הם שטחים משותפים השייכים ל 16 דירות וכל בניה משפיע על כל הדירות במיוחד בניה על הגגות. כל תוספת בניה בבניין יגרום יותר נזק ויותר עומס על המצב הבעייתי שכבר קיים. אני מתנגדת בעופן מוחלט לבקשה של ההיתר בניה של קריספין אסתר ואברהם יעקובזון. זה יעשה נזק לגג שלי שנמצא דבוק לבניה המבוקשת והגג כולו משותף לכל הדיירים של בניין 43 ו-41 שהוא יחדה אחת ושם יש את דודי השמש ומזגנים. בנוסף זה יגביר עוד יותר את הרעש שיש מהגג גם היום כי המבקש כבר פתח לא חוקי לגג מהדירה שלו ויש כל הזמן רעש של ילדים נוסעים על בוגי ועוד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אראם גילה / תאריך: 19/06/2024 14:49 / מספר בקשה: 2589815
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	גילה
שם פרטי:	אראם
דואר אלקטרוני:	aram.jilleh@gmail.com
תעודת זהות:	038694634
מספר תיק רישוי:	1990/0424.02

סטטוס טיפול

14:49 19/06/2024 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	1990/0424.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אראם
שם משפחה:	גילה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	038694634
טלפון נייד:	5369869
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

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

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה: 16900552
רחוב: 16700249
מס' בית: 41
כניסה:
מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:
אני צריך לקבל את התוכניות ולהבין את ההשפעה על הבנין כולל הערכה כללית של הנכס,
כל השפעה על הדירה שלי ועל מבנה הבנין עצמו. אני מתנגד לבקשה זו, ואני מבקש
להתלות כל רישיון בנייה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: נתנאל מרדכי / תאריך: 10:54 19/06/2024 / מספר בקשה: 2589196
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מרדכי
שם פרטי:	נתנאל
דואר אלקטרוני:	netanelm1987@gmail.com
תעודת זהות:	300903549
מספר תיק רישוי:	1990/0424.02

סטטוס טיפול

10:54 19/06/2024	ממתין לבדיקת האגף
------------------	-------------------

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	1990/0424.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	נתנאל
שם משפחה:	מרדכי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	300903549
טלפון נייד:	7665833
קידומת טלפון נייד:	058
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

אותו בניין (שני הבניינים מחוברים)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

יישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

43

כניסה:

מס' דירה:

11

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הגגות משותפים וישנים וזה יגביר את בעיות הצנרת שכבר ישנם בשל העומס שכבר קיים על צנרת ישנה מאוד.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: פרידלנד עליזה / תאריך: 08:41 19/06/2024 / מספר בקשה: 2588895
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	עליזה
שם פרטי:	פרידלנד
דואר אלקטרוני:	alyssa1@014.net.il
תעודת זהות:	012736906
מספר תיק רישוי:	1990/0424.02

סטטוס טיפול
08:41 19/06/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1990/0424.02
מספר תיק רישוי:	
הערה:	
שם פרטי:	פרידלנד
שם משפחה:	עליזה
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	012736906
טלפון נייד:	6684111
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: בבנין שלי 50 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 97892

כתובת מלאה: בר כוכבא 41/18 ירושלים 97892

שכונה: 16900552

רחוב: 16700249

מס' בית: 41

כניסה:

מס' דירה: 18

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבנין שלנו בניין מדורגים וכל הגגות של הבנין הם שטחים משותפים השייכים ל 16 דירות וכל בניה משפיע על כל הדירות במיוחד בניה על הגגות. הבנין כבר סובל באופן שותף וחריג מנזילות ובעיות צנרת (גם ביוב וגם מים) וכל תוספת בניה בבניין יגרום יותר נזק ויותר עומס על המצב הבייתי שכר קיימת. אני מתנגדת בעופן מוחלט לבקשה של ההיתר בניה של קריספין אסתר ואברהם יעקובזון.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שרה סמימיאן / תאריך: 21:02 20/06/2024 / מספר בקשה: 2592263
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סמימיאן
שם פרטי:	שרה
דואר אלקטרוני:	alyssa1@014.net.il
תעודת זהות:	51924140
מספר תיק רישוי:	1990/0424.02

סטטוס טיפול
21:02 20/06/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1990/0424.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שרה
שם משפחה:	סמימיאן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	51924140
טלפון נייד:	2665658
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

150 מ'

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

יישוב:

תא דואר:

9789202

מיקוד:

בר כוכבא 43 דירה 15

כתובת מלאה:

16900552

שכונה:

16700249

רחוב:

43

מס' בית:

כניסה:

15

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מתנגדת בגלל שיהיה עומס כבד עד יסודות הבניין וקריספין יעקובסון לא נותנים לדיירים בבנין לעלות לגג אפילו במקרה חירום !! גם יהיה עומס על הביוב והמערכות בנין. בבנין כבר יש מקלט שמשרת את 4 הדיירים שכוללים גם קריספין וגם יעקובסון אז אין צורך בחדר מחוזק או ממ"ד בבנין הזה !!!

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רוז וינברג / תאריך: 17:59 20/06/2024 / מספר בקשה:

2592116

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

וינברג

שם פרטי:

רוז

דואר אלקטרוני:

hrbrose@bezeqint.net

תעודת זהות:

012654638

מספר תיק רישוי:

1990/0424.02

סטטוס טיפול

07:30 24/06/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



17:59 20/06/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/0424.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רוז

שם משפחה:

וינברג

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012654638

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

hrbrose@bezeqint.net

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

50 מר'

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

9789202

כתובת מלאה:

בר כוכבא 41 דירה 10

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

41

כניסה:

מס' דירה:

10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

מכיוון שהבניין יותר מ 40 שנה וכבר יש לנו בעיות עם הצנרת, אני דואגת שתוספת לבנין יגרום הרבה נזק לכל הבניין ולכל בעלי הדירות. אני מאד מתנגדת לכל תוספת לבניין ובמיוחד בגג שיעשה עומס רב על היסודות במיוחד שיש כבר הרבה חפירות וחללים בתוך המדורגים עצמם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רחל כהן / תאריך: 17:41 20/06/2024 / מספר בקשה:

2592084

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

כהן

שם פרטי:

רחל

דואר אלקטרוני:

rachael1@zahav.net.il

תעודת זהות:

012779005

מספר תיק רישוי:

1990/0424.02

סטטוס טיפול

17:41 20/06/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/0424.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

רחל

שם משפחה:

כהן

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

012779005

טלפון נייד:

4481570

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: קומה אחת מתחת
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000

תא דואר:

מיקוד: 9789202

כתובת מלאה: בר כוכבא 43 דירה 6

שכונה: 16900552

רחוב: 16700249

מס' בית: 43

כניסה:

מס' דירה: 6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני ממש מתנגדת להוספת חדר חיזוק ומרפסת על הגג מפני ש: 1. הבניה עלול לסכן את כל הבנין (שבמפלסים מתחתיו יש חללים וחפירות בתוך ההר וזה יכול לגרום לקריסות כי אין מספיק חיזויים ביסודות הבנין להחזיק עוד מבנה מעל הגג. 2. כבר יש מקלט בבנין שלנו שהוא פרטי ל 4 דיירים וזה ממש מספק את הצורך למיגון. 3. לי יש שטח בטאבו על הגג ויעקובסון וקריספין עלולים לעשות נזק לחלק שלי . בנוסף קיימים דוד שמש שלי ומנועים של המזגנים על הגג . עד היום יעקובסון מונע מדיירים (כולל אותי) לעלות על הגג כדי לפטור בעיות תיקונים ובעיות הקשורות לבית שלי ולבנין, כולל בעיות תקשורת ואינטרנט. 4. במיד ויעקובסון יחליט לבנות גם מרפסת- אני ובעלי דתיים עם מרפסת סוכה קיימת והבניה בתוכנית של יעקובסון להוסיף מרפסת בצד הבנין יכסה את המרפסת שלי ויפסול אותה כמרפסת כשרה לסוכה !!!

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: חיים קיסר / תאריך: 16:35 02/07/2024 / מספר בקשה:

2611778

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

קיסר

שם פרטי:

חיים

דואר אלקטרוני:

keisarh@gmail.com

תעודת זהות:

059776435

מספר תיק רישוי:

1990/0424.02

סטטוס טיפול

07:44 03/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי



16:35 02/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1990/0424.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

חיים

שם משפחה:

קיסר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

059776435

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

keisarh@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומה 4 (בקשת ההיתר היא לביצוע על הגג מעל קומה 6)

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

43

כניסה:

מס' דירה:

9

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. סיכון בטיחותי של יסודות – סה"כ יש 4 קומות ישירות מתחת לגג וכעת מדובר על הוספת קומה 5 כולל ממד בעל משקל כבד, בנוסף יש עוד את המדורגים מתחת בצלע ההר כולל חללים וחפירות בתוכו – חוששים לאורך זמן לקריסה ישירה אנכית מהגג ליסודות מתחת או קריסה לתוך צלע ההר לכיוון המדורגים למטה כולל ברעידת אדמה קלה. לא ראינו תקדים שבנו על קומת גג של אפילו בניין אחד ברחוב שלנו בכל המדורגים הדומים ברחוב שלנו. 2. נעשו כבר ע"י מגישי ההיתר לבנייה: • חסימת כל גישה לדוד שמש בגג (הוסיפו מנעול לסולם ללא קבלת מפתח) • נחסמה גישה לארונות חשמל שלנו במסדרון משותף שקיים בבניין (הוסיפו דלת באמצע המסדרון לסולם ללא קבלת מפתח)

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מורן באחז'יאן / תאריך: 20:44 07/07/2024 / מספר בקשה:

2620168

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

באחז'יאן

שם פרטי:

מורן

דואר אלקטרוני:

mbakhajian@gmail.com

תעודת זהות:

011170651

מספר תיק רישוי:

1990/0424.02

סטטוס טיפול

09:27 08/07/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

20:44 07/07/2024

ממתין לבדיקת האגף |

20:12 07/07/2024

נשמר כטיוטה |

19:59 07/07/2024

נשמר כטיוטה |

19:54 07/07/2024

נשמר כטיוטה |

19:44 07/07/2024

נשמר כטיוטה |

איתור תוכנית:

1990/0424.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

מורן

שם פרטי:

באחז'יאן

שם משפחה:

ת.ז.

סוג זיהוי:

011170651

מזהה:

7887048

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

טלפון:

קידומת טלפון:

mbakhajian@gmail.com

דוא"ל:

פרטי דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

סטטוס דירת המתנגד:

דירת קרקע קומה מתחת למבקשים בבניין המשותף.

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

פרטי התנגדות:

המתנגד

מי מגיש הבקשה:

כתובת למשלוח דואר:

36103000

ישוב:

תא דואר:

9781255

מיקוד:

שמואל תמיר 55, ירושלים, פסגת זאב, מיקוד 9781255

כתובת מלאה:

16900532

שכונה:

16704785

רחוב:

55

מס' בית:

כניסה:

8

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות זאת מוגשת בשם שמואל ומורן באחז'יאן הבעלים של דירה 7 בבניין 41 ברחוב בר-כוכבא. בבניין גרים שכנים מאז בניית הבניין בשכנות טובה מעל 30 שנה. הנימוקים

ארעית מבלי לבקש את אישור השכנים ומבלי להגיש היתר כחוק. יעקובסון נעל את הסולם היחיד שמוביל לגג המשותף ואשר נקנה בכספי הדיירים. הוא מנע גישה לתשתיות שעל הגג ששייכות לדירות בבניין המשותף, כולל דודי שמש, מערכות תקשורת, יחידות מיזוג, פירים ומרזבים. גם כאשר היו תקלות במערכות האלה והובאו אנשי מקצוע לתקנם, הוא מנע גישה מאנשי המקצוע. למעשה הוא השתלט על הגג המשותף ועשה בו כבשלו. יש לנו יסוד סביר להניח שאם יותר לו לבנות על הגג, הוא ישתלט הלכה למעשה על השטח המשותף ולא יאפשר גישה לשאר השכנים, כפי שכבר קרה בעבר. כמו כן הוא התקין דלתות נעולות בקומת המחסנים ומונע גישה לארונות החשמל וצינורות הניקוז של הבניין. כבר קרתה סתימה רצינית בניקוז הבניין וכאשר הגיע האינסטלטור הוא הפריע לעבודתו. 2. פגיעה בזכויות בניה עתידיות של כלל הדירות ברכוש המשותף. הבניה המתוכננת תסגיר בזכויות בנייה של הדירות האחרות, הבנייה עלולה לפלוש לשטחים הציבוריים המשותפים ובכל מקרה תצמצם מאוד את שטח הגג המיועד לתשתיות. אנו סבורים שתוספת בנייה עתידית ככל שתהיה צריכים להתבצע בהסכמה ובאופן ישיר את כלל הדיירים בבניין המשותף. 3. שינוי אופי המבנה הקיים. המבנה הקיים נבנה בצורת מדורגים באופן שמשווה לבניין אופייני יוקרתי, כניסה פרטית לכל דירה ומבנה אלגנטי ולא מגושם. הבניה המוצעת תפגע באופי הייחודי של הבניין ושל הרחוב, באופן בלתי הפיך, תשווה לו צורה של בניין גבוהה ולא מדורג, דבר שיפגע בערך הדירות. 4. הבניין בן 32 שנה, עם תשתיות ישנות כגון צינורות ביוב ומרזבים מאסבסט. בבניין כבר היו מספר מקרים של סתימות ביוב ובעיות במרזבים. הבנייה המוצעת עלולה להגדיל את העומס על המערכות הקיימות באופן שעלול להביא לתקלות ואף לקריסה של קיים. 5. חשש ליציבות המבנה. בקומות הנמוכות של הבניין ישנם חללים תת-קרקעיים, לא ידוע לנו אם נעשתה בדיקה באיזה עומס של תוספת בנייה המבנה יכול לעמוד. לא בטוח שכל החללים נבדקו ומופז.

פרטי בא כת המתנגד:

שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	באחז'יאן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011170644
טלפון נייד:	7886848
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	
קידומת טלפון:	
דוא"ל:	hahatulshmil@gmail.com

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: שמואל באחז'יאן / תאריך: 19:20 09/07/2024 / מספר בקשה: 2624799
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	באחז'יאן
שם פרטי:	שמואל
דואר אלקטרוני:	hahatulshmil@gmail.com
תעודת זהות:	011170644
מספר תיק רישוי:	1990/0424.02

סטטוס טיפול
19:20 09/07/2024 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	1990/0424.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	שמואל
שם משפחה:	באחז'יאן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	011170644
טלפון נייד:	7886848
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

קומה מתחת וצמוד (ליד) באותו מבנה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

בר כוכבא 41/7 ירושלים

שכונה:

16900552

רחוב:

16700249

מס' בית:

41

כניסה:

מס' דירה:

7

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

התנגדות זאת מוגשת בשם שמואל ומורן באחז"אן הבעלים של דירה 7 בבנין 41 ברחוב בר-כוכבא. בבנין גרים שכנים מאז בניית הבנין בשכנות טובה מעל 30 שנה. הנימוקים להתנגדות: 1. השתלטות על השטחים הציבוריים ומניעת גישה לצורך תיקונים ותחזוקה שוטפת. כאשר המבקש יעקובסון נכנס לבנין הוא פתח פתח גדול בגג הבנין ובנה בנייה ארעית מבלי לבקש את אישור השכנים ומבלי להגיש היתר כחוק. יעקובסון נעל את הסולם היחיד שמוביל לגג המשותף ואשר נקנה בכספי הדיירים. הוא מנע גישה לתשתיות שעל הגג ששייכות לדירות בבנין המשותף, כולל דודי שמש, מערכות תקשורת, יחידות מיזוג, פירים ומרזבים. גם כאשר היו תקלות במערכות האלה והובאו אנשי מקצוע לתקנם, הוא מנע גישה מאנשי המקצוע. למעשה הוא השתלט על הגג המשותף ועשה בו כבשלו. יש לנו יסוד סביר להניח שאם יותר לו לבנות על הגג, הוא ישתלט הלכה למעשה על השטח המשותף ולא יאפשר גישה לשאר השכנים, כפי שכבר קרה בעבר. כמו כן הוא התקין דלתות נעולות בקומת המחסנים ומונע גישה לארונות החשמל וצינורות הניקוז של הבנין. כבר קרתה סתימה רצינית בניקוז הבנין וכאשר הגיע האינסטלטור הוא הפריע לעבודתו. 2. פגיעה בזכויות בניה עתידיות של כלל הדירות ברכוש המשותף. הבניה המתוכננת תפגע בזכויות בניה של הדירות האחרות, הבניה עלולה לפלוש לשטחים הציבוריים המשותפים ובכל מקרה תצמצם מאוד את שטח הגג המיועד לתשתיות. אנו סבורים שתוספת בניה עתידית ככל שתהיה צריכים להתבצע בהסכמה ובאופן שישתר את כלל הדיירים בבנין המשותף. 3. שינוי אופי המבנה הקיים. המבנה הקיים נבנה בצורת מדורגים באופן שמשווה לבנין אופי יוקרתי, כניסה פרטית לכל דירה ומבנה אלגנטי ולא מגושם. הבניה המוצעת תפגע באופיו הייחודי של הבנין ושל הרחוב, באופן בלתי הפיך, תשווה לו צורה של בנין גבוהה ולא מדורג, דבר שיפגע בערך הדירות. 4. הבנין בן 32 שנה, עם תשתיות ישנות כגון צינורות ביוב ומרזבים מאסבסט. בבנין כבר היו מספר מקרים של סתימות ביוב ובעיות במרזבים. הבניה המוצעת עלולה להגדיל את העומס על המערכות הקיימות באופן שעלול להביא לתקלות ואף לקריסה של קיים. 5. חשש ליציבות המבנה. בקומות הנמוכות של הבנין ישנם חללים תת-קרקעיים, לא ידוע לנו אם נעשתה בדיקה באיזה עומס של תוספת בניה המבנה יכול לעמוד. לא בטוח

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/53
מספר בקשה	2022/0531.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמואלייזן מורד
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבי יונה מיכאל 59, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30194	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2675	תחילת תוקף	19/04/1985			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991	1	אזור מגורים 5 מיוחד	922
714964	נגנזה	18/05/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים המשמש למגורים, ברח' מיכאל אבי יונה 59, רמת שרת, גוש : 30194 חלקה : 60.

מצב מוצע :

קומת מרתף עליונה, מפלס 3.00- : מוצע הסבת מחסנים וח.הסקה קיים למגורים.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ : מוצע שינויים פנימיים בדירה, והסבת שטחי שרות לעיקרי.

קומה א', מפלס 3.40+ : מוצע שינויים פנימיים בדירה, הסבת שטחי שרות לעיקרי ועיקרי למרפסת.

קומה ב', מפלס 6.40+ : מוצע שינוי מיקום מדרגות יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה בגין פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הוראת שעה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.12.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים: מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה האם לקבל את ההתנגדות שהוגשה, המלצת המחלקה היא לאשר את התוכנית. דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע, התיק נידון פעם נוספת בתאריך 17.7.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ופג תוקף של תקנה 117, כעת, אושר תיקון 155 המאפשר פיצול יח"ד, מובא לדיון בוועדת

התנגדויות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד : *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 714964 תחילת תוקף : 18/05/2022 ייעוד הקרקע : *2675א' תחילת תוקף 07.02.1991, אזור מגורים 5 מיוחד. *2675 תחילת תוקף 19.04.1985, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע, התיק נידון פעם נוספת בתאריך 17.7.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ופג תוקף של תקנה 117, כעת, אושר	09/03/2025	חוות דעת תכנונית

תיקון 155 המאפשר פיצול יח"ד, מובא לדין בוועדת התנגדויות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, בבקשה מבוטלות מדרגות יציאה לגג ומוצעות מרפסת גג תחתם, וכן מוצעות מדרגות חדשות יציאה לגג המכח זה יתרת שטח עיקרי, סה"כ שטח עיקרי לניצול: 20.46 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 20.43 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות מוצע: מוצע שינוי מיקום מדרגות יציאה לגג, המדרגות הינם בגובה 2.20 מ' וחושבו כשרות בהיתר מקורי, אושרו כ- 25.85 מ"ר שרות, כעת מוצע סה"כ: 27.31 מ"ר, תוספת של 1.46 מ"ר. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.40, חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות גג ליח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין במקום שינוי מיקום מדרגות מאושרות בהיתר 2003/39.		
---	--	--

תוספת יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד, קיים : 4 יח"ד, מוצע בבקשה : פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117. עפ"י התקנה : (א)מדובר בדירה צמודת קרקע (ב)שטח הדירה 120 מ"ר לפחות (ג)שטח הדירה שמתווספת לא יפחת מ-45 מ"ר (ד)התכנית נכנסה לתוקף לפני 01.01.2001 (ה)הבקשה אינה חורגת מהמגבלה שקבעה הוועדה המקומית (ו)לא הוגשה התנגדות לבקשה (ז) דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ולא ינתן היתר לשימוש חורג (ח)הוועדה תהא רשאית להתיר שימוש שטח שרות לשטח עיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע בבקשה : מדובר בצמוד קרקע, שטח הדירה המוצעת גדול מ-45 מ"ר, התוכנית בחלקה אושרה ב-91, הפרסום נעשה ב- 12.22. ש.שרות מכח הפיצול : קומת מרתף, מפלס 3.00- : מוצע המרת שטח שרות לעיקרי, יח"ד מס' 1 : מוצע 16.34 מ"ר, מתוכם 7.32 מ"ר מחסן, יח"ד מס' 2 : מוצע 22.48 מ"ר, מתוכם 6.15 מ"ר מחסן. קומת כניסה, מפלס 0.00+ : יח"ד מס' 1 : מוצע 12.98 מ"ר, יח"ד מס' 2 : 5.64 מ"ר. קומה א', מפלס 2.40+ : יח"ד מס' 1 : מוצע 3.79 מ"ר, יח"ד מס' 2 : 3.54 מ"ר. סה"כ : יח"ד מס' 1 : 33.11 מ"ר מתוכם 7.32 שטח שהיה מחסן. יח"ד מס' 2 : 31.66 מ"ר מתוכם 6.15 מ"ר שהיה מחסן. אישורי גורמים : ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, לא ניתן לאשר פיצול זה.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד : *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה. המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים.		
המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע. אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה, הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע, על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117. תוספת יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117. בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה. חוות דעת תכנונית :		
---	--	--

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד : *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בתניה.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל	07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

דו"ח פיקוח למוצע. אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה, הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע, על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117. תוספת יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117. בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		
---	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד: *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2675 א' תחילת תוקף: 07/02/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *2675 תחילת תוקף 19.04.1985, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע. אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה, הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע, על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117. בבקשה מבוטלות מדרגות יציאה לגג ומוצעות מרפסת גג תחתם, וכן מוצעות מדרגות חדשות יציאה לגג המכח זה יתרת שטח עיקרי, סה"כ שטח עיקרי לניצול: 20.46 מ"ר. ש.עיקרי מוצע: 20.43 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות מוצע: מוצע שינוי מיקום מדרגות יציאה לגג, המדרגות הינם בגובה 2.20 מ' וחושבו כשרות בהיתר מקורי, אושרו כ- 25.85 מ"ר שרות, כעת מוצע סה"כ: 27.31 מ"ר, תוספת של 1.46 מ"ר. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.40, חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות גג ליחיד קיימות במסגרת קווי הבניין במקום שינוי מיקום		
---	--	--

מדרגות מאושרות בהיתר 2003/39.

תוספת יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול
2 יח"ד מכח תקנה 117.

עפ"י התקנה: (א)מדובר בדירה צמודת קרקע (ב)שטח הדירה
120 מ"ר לפחות (ג)שטח הדירה שמתווספת לא יפחת מ-45 מ"ר
(ד)התכנית נכנסה לתוקף לפני 01.01.2001 (ה)הבקשה אינה
חורגת מהמגבלה שקבעה הוועדה המקומית (ו)לא הוגשה
התנגדות לבקשה (ז) דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה
בלבד או למגורי קרוב ולא ינתן היתר לשימוש חורג (ח)הוועדה
תהא רשאית להתיר שימוש שטח שרות לשטח עיקרי בשטח
שלא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5
מ"ר.

מוצע בבקשה: מדובר בצמוד קרקע, שטח הדירה המוצעת גדול
מ-45 מ"ר, התוכנית בחלקה אושרה ב-91, הפרסום נעשה ב-
12.22.

ש.שרות מכח הפיצול:

קומת מרתף, מפלס -3.00: מוצע המרת שטח שרות לעיקרי,
יח"ד מס' 1: מוצע 16.34 מ"ר, מתוכם 7.32 מ"ר מחסן, יח"ד
מס' 2: מוצע 22.48 מ"ר, מתוכם 6.15 מ"ר מחסן.

קומת כניסה, מפלס +0.00: יח"ד מס' 1: מוצע 12.98 מ"ר, יח"ד
מס' 2: 5.64 מ"ר.

קומה א', מפלס +2.40: יח"ד מס' 1: מוצע 3.79 מ"ר, יח"ד מס'
2: 3.54 מ"ר.

סה"כ: יח"ד מס' 1: 33.11 מ"ר מתוכם 7.32 שטח שהיה מחסן.

יח"ד מס' 2: 31.66 מ"ר מתוכם 6.15 מ"ר שהיה מחסן.

בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן
לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח
המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה
ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה.

אישורי גורמים:

ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, שפי"ע
- אושר.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, לא ניתן לאשר פיצול זה, מרפסת הגג המוצעת ושינויים בבית הקיים מוצעים בדירת המבקש ולא נדרש חתימות שכנים למוצע. חוות דעת תכנונית: מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד: *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
	12/06/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה ע"י מנהל האגף לבקשתו.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	01/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון אך המוצע אינו עומד בהגדרת בית צמוד קרקע ולכן לא ניתן לאשר. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטח שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, בבקשה לא מחושבים שטחי הבניה כנדרש ולא הוצג הוכחת זכויות לשטח המוצע - מאחר ולא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי. תוספת יח"ד : מוצע בבקשה: פיצול מכח תקנה 117, המוצע בבקשה אינו עומד בהגדרת דירת צמודת קרקע, אין הגבלת יח"ד בקרקע ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 - יש להסיר את הפיצול המוצע מכח תקנה 117. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד : *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

2675A תחילת תוקף: 07/02/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *2675 תחילת תוקף 19.04.1985, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטח שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, בבקשה לא מחושבים שטחי הבניה כנדרש ולא הוצג הוכחת זכויות לשטח המוצע - מאחר ולא ניתן לאשר פיצול יחיד מכח תקנה 117 לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.40, חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות גג ליחיד קיימות במסגרת קווי הבניין.		
--	--	--

תוספת יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : אין הגבלה, קיים : 4 יח"ד, מוצע בבקשה : פיצול יח"ד מכח תקנה 117. עפ"י התקנה : (א)מדובר בדירה צמודת קרקע (ב)שטח הדירה 120 מ"ר לפחות (ג)שטח הדירה שמתווספת לא יפחת מ-45 מ"ר (ד)התכנית נכנסה לתוקף לפני 01.01.2001 (ה)הבקשה אינה חורגת מהמגבלה שקבעה הוועדה המקומית (ו)לא הוגשה התנגדות לבקשה (ז) דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ולא ינתן היתר לשימוש חורג (ח)הוועדה תהא רשאית להתיר שימוש שטח שרות לשטח עיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע בבקשה : המוצע בבקשה אינו מדובר בדירת צמוד קרקע, אין הגבלת יח"ד בקרקע ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 - יש להסיר את הפיצול המוצע מכח תקנה 117. אישורי גורמים : ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, לא ניתן לאשר פיצול זה. חוות דעת תכנונית : מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון אך המוצע אינו עומד בהגדרת בית צמוד קרקע ולכן לא ניתן לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד : *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית.		
---	--	--

*פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.	29/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
- הקלה בגין פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הוראת שעה		

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	11

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים :

מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון,

מובא להכרעת הוועדה האם לקבל את ההתנגדות שהוגשה, המלצת המחלקה היא לאשר את התוכנית.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע, התיק נידון פעם נוספת בתאריך 17.7.24 והוחלט

"לדחות במתכונת" היות ופג תוקף של תקנה 117, כעת, אושר תיקון 155 המאפשר פיצול יח"ד, מובא לדיון בוועדת התנגדויות.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד :

*הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה

*המבקש מיעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית.

*פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין.

*המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש.

*חוסר בחניה.

21.12.22
7" 6

יניב גלבוע, עו"ד ♦ משרד עורכי דין
Yaniv Gilboa, Adv. ♦ Law Office

■ משרד ירושלים: רח' האומן 25 ירושלים 9342116 ♦ משרד הרצליה: רח' אריק איינשטיין 6 הרצליה ■
■ 25 Haoman St. 2-nd floor, Jerusalem 9342116 ♦ Arik Einstein 6 Herzliya ♦ yanivglaw@gmail.com ■
■ טל: 02-6504222 ♦ נייד: 052-8438658 ♦ פקס: 02-6504333 ■

ירושלים, 19 דצמבר 2022

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לבקשה מס' 0531.00/2022 – מורד שמוליאן

בשם מרשי, ה"ה דימיטריוס קרוסיס ו- אורניה קרוסיס, הנני מגיש התנגדות לבקשה שבנדון זאת מהטעמים שיפורטו להלן:

1. המתנגדים הינם אנשי רפואה (פרופסורים העובדים בבית החולים הדסה עין כרם) ילידי יוון אשר קשרו את גורלם בגורל מדינת ישראל (ילדיהם שירתו בצה"ל) והם מתגוררים דרך קבע בישראל.
2. התנהגות והתנהלות המבקש כלפי המתנגדים נדונו כבר בערכאות השונות (בית משפט השלום והמחוזי) ובסיום ההליכים ניתן כנגדו פסק דין בשל כך.
3. בתמצית: נקבע כי המבקש הפר הפרה יסודית את הסכם המכר והוא שילם את הפיצוי המוסכם.
4. עוד מקבעו ממצאים עובדתיים לפיהם המבקש מסר את הדירה למתנגדים ללא טופס 4 ועם חשמי זמני.
5. עוד קבע בית המשפט כי המבקש הינו 'מוכר' כהגדרת חוק המכר זירות.
6. הגשת הבקשה דנן היא המשך לאותה התנהגות חסרת תום לב, שאינה כדין, בלתי מתחשבת ותוך ניצול יתרונו היחסי כקבלן / יזם / איש נדל"ן ותיק אל מול המתנגדים שהינם הדיוטות בנושא זה.

7. **הבקשה להיתר**: דין הבקשה להיתר להידחות – על הסף ולחילופין לגופא וזאת מחוק סעיף 147 (י) (1) וכן מהטעמים שיפורטו במסגרת התנגדות זאת.

יניב גלבוע, עו"ד ♦ משרד עורכי דין

Yaniv Gilboa, Adv. ♦ Law Office

■ משרד ירושלים: רח' האומן 25 ירושלים 9342116 ♦ משרד הרצליה: רח' אריק איינשטיין 6 הרצליה ■
■ 25 Haoman St. 2-nd floor, Jerusalem 9342116 ♦ Arik Einstein 6 Herzliya ♦ yanivglaw@gmail.com ■
■ טל: 02-6504222 Tel: ♦ נייד: 052-8438658 Cell: ♦ פקס: 02-6504333 Fax: ■

8. נוכח האמור בסעיף 6 שלעיל הרי שמדובר במקרה דנו בקבלן / יזם המבקש 'לבנות' דירות נוספות בבניין שנבנה על ידו ולא על אזור 'רגיל' המבקש לפצל דירה שבבעלותו – כך בדיוק צריך להתייחס לבקשה – כבקשה 'עסקית' לכל דבר ועניין.

9. הטעמים לדחייה הבקשה מגוונים אולם בראש ובראשונה יודגש כי המבקש פונה בחוסר תוס לב, בהעדר ניקיון כפיים ותוך הסתרת פרטים מהותיים.

10. המבקש הוא עברין בניה.

11. פיצול הדירות בוצע על ידו לפני שנים רבות – הכל ללא היתר בניה, בניגוד לדין ותוך התעלמות מהפגיעה הקשה שגרם למתנגדים.

12. הוא חפר, יצר חללים, הרחיב, השתלט ובנה למעשה דירות / יחידות אותם הוא משכיר לצדדי ג'.

13. בדרך לא דרך (שאינה ברורה כלל ועניין ותוך רשלנות רבתי) עיריית ירושלים לא טיפלה כפי שראוי לטפל בעבירות הבניה החמורות למרות תלויות חוזרות ונשנות – המתנגדים בעניין זה שומרים על מלוא זכויותיהם.

14. חמור מכל, בהחלט ייתכן כי המבקש, באמצעות הבניה הבלתי חוקית, קיפח את זכויות הבניה המגיעות למתנגדים מכוח הדין והתקנון.

15. יודגש שוב כי המבקש הוא הקבלן שבנה את הבניין!!!

16. אם לא די בכך, הוא עושה באותן יחידות שימוש שלא למגורים כגון: השכרה לטווח קצר, נופש, אייר בי אנד בי ולפעילויות חברתיות / מסחריות.

17. בשורה של פסק דין נקבע בזו הלשון: "עבירת פיצול יחידות דיור מטעמים כלכליים היא מהעבירות החמורות שבדיני התכנון והבניה".

18. המבקש, כפי שמפורט בהתנגדות דנן, 'תופס טרמפ' על תיקון 117.

19. המבקש, כמובן וכצפוי, כלל לא פירט זאת בבקשה להיתר אף לא במילה אחת וכל כוונתו הייתה להטעות את הועדה הנכבדה ולהציג מצג כי עבודות הפיצול והבניה טרם בוצעו – כאשר לא כך הדבר.

20. הרי אין חולק כי חלה עליו חובת דיווח על כך שהעבודות הושלמו, שהפיצול נעשה בפועל וכי הבניה הושלמה זה מכבר.

21. בית המשפט העליון ציין פעמים רבות את החומרה שבה יש לראות עבירות על דיני התכנון והבניה: "התופעה של בניית מבנים ללא היתר ופניה לקבלת היתר רק לאחר שנקבעו עובדות מוגמרות בשטח - תופעה נפוצה היא, ויש לפעול להכחדתה. יש במעשים כאלה פגיעה חמורה בשלטון החוק ובסדר הציבורי, וככל שמציאות עגומה זו מתמשכת, המציאות היא חמורה יותר, ונדרשת מדיניות ענישה תקיפה ומוחשית כדי להדבירה".

יניב גלבוע, עו"ד ♦ משרד עורכי דין

Yaniv Gilboa, Adv. ♦ Law Office

■ משרד ירושלים: רח' האומן 25 ירושלים 9342116 ♦ משרד הרצליה: רח' אריק איינשטיין 6 הרצליה ■
■ 25 Haoman St. 2-nd floor, Jerusalem 9342116 ♦ Arik Einstein 6 Herzliya ♦ yanivglaw@gmail.com ■
■ טל: 02-6504222 Tel: ♦ ניד: 052-8438658 Cell: ♦ פקס: 02-6504333 Fax: ■

22. במסגרת הבקשה להיתר מבקש המבקש פרס על עבירות הבניה שביצע – אין כל מקום
לאשר זאת ולפגוע בעקרונות שלעיל.

23. די באמור לעיל כדי לדחות את בקשתו.

24. בנוסף, הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף.

25. תיקון 117 הוראת שעה קובע בסעיף 13 את הגדרתה של דירת צמודת קרקע בזה הלשון:
"דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר
מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת".

26. במקרה דנן: שטח המגרש הינו 916 מ"ר בלבד ולא דונם.

27. משמע כל יחידת דיור צריכה להיות של 250 מ"ר מינימום – זהו לא המקרה דנן.

28. בנוסף, הבניין נשוא הבקשה להיתר הינו בית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים
הכולל 4 דירות.

29. המבקש הינו כאמור הקבלן שבנה את הדירה והוא מחזיק ב- 3 מתוך 4 הדירות.

30. יש לראותו (מבלי לגרוע מטיעוני ההתנגדות ולמען הזהירות בלבד) כבעליה של 'דירה'
אחת – כך שאם חלילה, בקשתו תתקבל, הוא יהיה זכאי להוסיף דירה אחת מפוצלת
בלבד.

31. הדירות שבחזקתו של המבקש נמצאות מעל, מתחת ובצד של דירת המתנגדים.

32. הרי שהמחוקק קבע את הסייג שלפיו לא יהיו דירה מעל ומתחת הוא התכוון למעשה
לאפשרות פיצול במגרשים שבהם קיימות יחידות דו משפחתיות / קוטגי טורי / וכדומה
והחלקה הפיזית בבניין היא כזו שדירות המבקש נמצאות מעל / למטה / צד – ראה נסח
הטאבו שם מפורטות הקומות של כל דירה בבניין.

33. המסקנה נוכח האמור לעיל היא כי הבקשה אינה עומדת 'בתנאי הסף' וכי לא מדובר
במקרה דנן בדירה צמודת קרקע כהגדרתה בתיקון.

34. יתרה מכך, המתנגדים רכשו דירה בבניין קטן, אינטימי ושקט.

35. כוונת המבקש היא: להכשיר עבירות בניה חמורות שבוצע בעבר (זאת כאשר הרשות
המקומית התרשלה ולא טיפלה בכך – למרות פניות ובקשות), לבצע תוספת בניה
משמעותית ולמעשה לשנות את אופיו של הבניין ואת היתרונות שגרמו לכך שהמתנגדים
רכשו את דירתם.

36. בכוונת המבקש להוסיף 4 דירות על הקיים כך שבמקום 4 דירות בבניין יהיו 8 דירות –
זאת כאשר הכוונה, כך נראה, של המבקש היא להמשיך בשכירות קצרת טווח / לנופש /
למטרות מסחריות ולא יהיה בכך כדי לקיים אחר תכלית תיקון 117 – לא יהיה באישור
הבקשה כדי להקל על מצוקת הדיור.

יניב גלבוע, עו"ד ♦ משרד עורכי דין
Yaniv Gilboa, Adv. ♦ Law Office

■ משרד ירושלים: רח' האומן 25 ירושלים 9342116 ♦ משרד הרצליה: רח' אריק איינשטיין 6 הרצליה ■
■ 25 Haoman St. 2-nd floor, Jerusalem 9342116 ♦ Arik Einstein 6 Herzliya ♦ yanivglaw@gmail.com ■
■ טל: 02-6504222 ♦ נייד: 052-8438658 ♦ פקס: 02-6504333 ■

37. בנוסף, המבקש מתעלם ממצוקת החניה קשה באזור.
38. החניון של הבניין אינו מאפשר חניה של יותר מ 4-5 רכבים.
39. בסביבת הבניין (הסמוך לפרוייקט הולילנד) יש מצוקת חניה משמעותי.
40. הוספת יחידות דיור רק תחריף את הבעיה ותפגע לא רק במתנגדים אלא גם בדיירים
נוספים מהבניינים הסמוכים.
41. מה גם שלא ניתנה חוות דעת של מהנדס הוועדה המקומית.

42. אין חולק כי אישור הבקשה תגרום לפגיעה קשה, בלתי סבירה ולא מידתית במתנגדים.

43. נוכח המפורט לעיל מתבקש לדחות את הבקשה על הסף (אי עמידה בתנאי סף, הסתרת פרטים, חוסר תום לב ופניה בהעדר נקיון ידיים) ולחילופין לגופא.

בכבוד רב ובברכה
יניב גלבוע, עו"ד

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח

המחלקה לרישוי בניה

כתב התנגדות לבקשה להיתר

בנייה

ת.ק: 2022/0531.00 מספר

תאריך: 20/12/2022 הגשה

14:55:08

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	313777047	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
פרופסור	דימיטריס	קרוסיס

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	הולילנד	נור דוד

מספר בית	דירה	ת.ד
1	3	

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
02-6504222	052-8438658	yanivglaw@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
4659072	אריק איינשטיין 6/132 הרצליה

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם
24811119	יניב גלבוע

תואר	דואר אלקטרוני
עו"ד	yanivglaw@gmail.com

טלפון בבית	טלפון נייד
02-6504222	052-8438658

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
4659072	אריק איינשטיין 6/132 הרצליה

נתונים

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

נימוקי ההתנגדות

המתנגד ביחד עם אשתו מתנגד לבקשה - כלל הנימוקים מפורטים
במכתב הגלויה